



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

NR. 97970/22.11.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 161 / 19.11.2024
PRIVIND INCHIRIEREA
IMOBILULUI CLADIRE SI TERENUL AFERENT,
SITUAT IN ARAD, STR. FAURILOR, NR. 94-96,
CF 358095 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 Intocmirea *STUDIULUI DE OPORTUNITATE in vederea inchirierii imobilului inregistrat in CF 358095 ARAD compus din cladire si terenul aferent, situat in municipiul Arad, str. Faurilor, nr. 94-96*, la cererea dvs si in baza contractului incheiat, am verificat situatia acestui imobil in contextul conditiilor din teren la data intocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispozitie, a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si a analizei efectuate.

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al chiriei anuale la data intocmirii studiului de oportunitate, a oportunitatii inchirierii precum si 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 definita In Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2022, ANEVAR, astfel:

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (SEV 104, AL. 40.1).

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

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 19.11.2024, data la care este valabila si valoarea chiriei.

Rezultate obtinute:

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 741 EUR, respectiv 1,5 EUR/mp Suprafata construita

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 845 EUR, respectiv 0,41 EUR/mp

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 3687,88 lei

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 4205,48 lei

Respectiv, chiriile anuale se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 8892 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 10.140 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 44.254,6 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 50465,8 LEI





CUPRINS

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

1. Certificare studiu si valoarea chiriei

Prezentarile faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte si adevarate, iar rezultatele obtinute in urma evaluarii sunt confidentiale.

Analizele si concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezinta opiniile mele profesionale si impartiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui studiu si nici un interes personal legat de partile implicate.

Nu am nici o partinire legata de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legata de partile implicate in aceasta studiu.

Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari neprimind asistenta profesionala semnificativa din partea altei persoane.

Studiul de oportunitate a fost efectuat de catre ing. Florica Luca, evaluator autorizat, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, in colaborare cu clientul si beneficiarul.

Certific dupa cunostinta si parerea mea ca:

- expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte si adevarate
- analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale
- nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate
- nu am nici o partinire legata de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare
- angajarea mea in acest studiu si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului
- analizele, opiniile si concluziile noastre, precum si acest studiu au fost efectuate In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
- detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari (CV prezentat In Anexe)
- nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanelor care semneaza acest raport.
- subsemnata am inspectat personal proprietatea in cauza in luna noiembrie 2024

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se refera la bunuri apartinand domeniului public al municipiului Arad si anume imobilul situat in cartierul Gai, str. Faurilor, nr. 94-96, notat in CF 358095 ARAD, compus din cladire nerezidentiala: CAD 358095-C1

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

– SCOALA GIMNAZIALA FRATII NEUMAN, Nr. Niveluri:1 S construita la sol: 494 mp, S construita desfasurata: 494 mp, cladire edificata in anul 1890 si CAD 358095 – teren partial imprejmuit in suprafata de 2.062 mp.

Obiectul studiului de oportunitate – imobilul situat in Arad, cartierul Gai, str. Faurilor, nr. 94-96, notat in CF 358095 ARAD, compus din cladire nerezidentiala: CAD 358095-C1 – SCOALA GIMNAZIALA FRATII NEUMAN, Nr. Niveluri:1 S construita la sol: 494 mp, S construita desfasurata: 494 mp, cladire edificata in anul 1890 si CAD 358095 – teren partial imprejmuit in suprafata de 2.062 mp, bunuri prezentat in tabelul urmator:

TABEL 1 Imobil – teren si cladire - situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96

CF	Top	suprafata construita desfasurata - mp	observatii	proprietate	Nr. Inventar
358095 Arad	CAD. 358095	2.062 mp	Teren imprejmuit	Municipiul Arad, domeniul public	3649554
358095 Arad	CAD 358095-C1 – Cladire nerezidentiala SCOALA GIMNAZIALA FRATII NEUMAN	494 mp	Cladire nerezidentiala - fosta SCOALA GIMNAZIALA FRATII NEUMAN	Municipiul Arad, domeniul public	138

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

Tipul valorii chiriei estimate pentru inchiriere - este chiria de piata, valoare definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2022, ANEVAR, standarde cu valabilitate si in 2024.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de Inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (SEV 104, AL. 40.1) .

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 19.11.2024, data la care sunt valabile si valorile chiriei.

Rezultate obtinute:

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 741 EUR, respectiv 1,5 EUR/mp Suprafata construita

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 845 EUR, respectiv 0,41 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 3687,88 lei

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 4205,48 lei

Respectiv, chiriile anuale se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 8892 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 10.140 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 44.254,59 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 50465,8 LEI

3. Prezentarea si analiza bunurilor supuse inchirierii

3.1. Identificarea si descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

STUDIU OPORTUNITATE
 În vederea închirierii imobilului compus din teren și clădire ȘCOALA,
 situat în Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
 intabulate în CF 358095 ARAD

Clădirea și terenul care fac obiectul închirierii, sunt înscrise în CF 358095 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. 358095 Arad

Nr. cerere	19931
Ziua	20
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare

100164443004



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Faurilor, Nr. 94-96, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	358095	2.062	teren partial împrejmuț

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	358095-C1	Loc. Arad, Str Faurilor, Nr. 94-96, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:494 mp; ȘCOALA GIMNAZIALA FRĂȚII NEUMAN, SUPRAF. CONSTR. LA SOL= 494mp, SUPRAF. CONSTR. DESF. = 494mp

Dreptul de proprietate asupra clădirii și terenului este înscris în Cartea Funciara în favoarea Municipiului Arad, cota 1/1, după cum urmează:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
79101 / 28/05/2021	
Act Administrativ nr. 225, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 774, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 774, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se înființează cartea funciara 358095 a imobilului cu numărul cadastral 358095 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 328219 înscris în cartea funciara 328219;	A1
Încheiere CF nr. 3451, din 30/03/1908;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul public	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 328219/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 3451 din 30/03/1908; (provenita din conversia CF 6385)	
Act Administrativ nr. 175922, din 03/06/2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 36 din L.7/1996 și HG 976/2002, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul public	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 328219/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 51748 din 12/06/2015;	

Conform extrasului de Carte Funciara, imobilul este fara 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 asezat In extremitatea vestica a Romaniei, in sudul Crisanei si in nordul Banatului, in sesul intins al Tisei, in campia aluvionara a Aradului, parte a Campiei de Vest. Este primul oras important din Romania la intrarea dinspre Europa Centrala, fiind situat pe malul raului Mures, in apropierea iesirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orasul se afla la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersectia unor importante retele de comunicatii rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul soselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersectia drumurilor europene E 68/60 la 594 km de Bucuresti (E) si 275 km de Budapesta (V), precum si E 671 la 50 km de Timisoara (S) si 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economica si urbana.

Municipiul Arad este principala poarta de intrare in Romania, fiind cel mai important nod rutier si feroviar din vestul tarii. Astfel, Aradul se afla situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe cai ferate din vestul tarii. De asemenea, Aradul beneficiaza de un acces extrem de facil in ceea ce priveste punctele de frontiera pe cale rutiera si aeriana. Cele mai apropiate puncte de frontiera sunt pe cale rutiera, respectiv: localitatea Turnu la o distanta de 20,3 km, orasul Nadlac la o distanta de 54 km, precum si Varsand la o distanta de 68 km. Un important punct de frontiera este cel pe cale aeriana este Aeroportul International Arad, acesta avand o pista de 2.000 metri.

Amplasamentul imobilului analizat – situat in str. Faurilor, nr. 94-96, colt cu str. Magurele, in zona periferica a municipiului Arad in cartierul Gai; imobilul analizat dispune de urmatoarele utilitati: curent electric, apa curenta, canalizare; incalzirea se realizeaza cu sobe din teracota, pe lemne.

In imobil nu s-a mai desfasurat activitate scolara de cca 10 ani.

Conform *Certificatului de Urbanism nr. 1690/22.10.2024* emis de Primaria Municipiului Arad, imobilul este amplasat in UTR 24 subzona ISi24b – subzona constructii de invatamant; functiunea dominanta a zonei este functiune de locuire – zona rezidentiala; functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale, prestari servicii.

Regimul juridic este, dupa cum urmeaza:

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii si constructii Scoala Gimnaziala Fratii Neuman, proprietatea Municipiului Arad - domeniul public.

Regimul tehnic este, dupa cum urmeaza:

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr.24 subzona ISI24b -Subzona constructii de invatamant conform PUG aprobat.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 2.062 mp conform extras C.F. si masuratori.

Utilitati in zona : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Indicatori urbanistici in UTR nr.24 :

PQT maxim = 35 %, CUT maxim= 0,95, regim de inaltime P - P + 2 E, retragere maxim 10 m front stradal

Accesul la imobilul de inchiriat, compus din Cladire si teren aferent, in suprafata de 2.062 mp, se face atat din str. Faurilor, cat si din str. Magurele, atat pe poarta pietonala, exista si acces auto, dar fara locuri de parcare publice, la strada.

Amenajarile aferente terenului:

Din datele extrase din CF 358095 Arad si din Certificatul de Urbanism nr. 1690/22.10.2024, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii imprejmuit, in suprafata de 2.062 mp, care este proprietatea municipiului Arad – domeniul public;
- Utilitatile de care dispune imobilul sunt: apa, canalizare, energie electrica

Descrierea constructiva a cladirii:

Cladirea 358095-C1 este o cladire administrativa/social culturale de tip parter, fosta scoala gimnaziala:

Caracteristicile constructive ale cladirii sunt:

- fundatii din beton si caramida
- structura de rezistenta zidarie din caramida
- inchideri din zidarie din caramida
- compartimentari din zidarie din caramida
- plansee din lemn
- acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla
- tamplaria exterioara lemn cu sticla, partial deteriorata
- tamplaria interioara lemn
- pardoselile: beton mozaicat, gresie (grupurile sanitare) si parchet
- finisajele interioare: tencuieli, zugraveli, faianta la pereti in grupurile sanitare conform normelor sanitare;

- finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli
- incalzire cu sobe din teracota pe lemne

Anul construirii cladirii este 1890. Nu se stie anul ultimelor renovari

Cladirea nu a fost supusa unor reparatii capitale.

Se estimeaza starea tehnica a cladirii pe urmatoarele categorii:

Foarte buna (FB) – situatie in care *s-au efectuat* la timp si in bune conditii *lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale*.

Buna (B) – situatie in care *s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente*, la timp si in conditii acceptabile, dar *nu s-au efectuat reparatii capitale*.

Satisfacatoare (S) – situatie in care *s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale*.

Starea tehnica a cladirii este satisfacatoare, nu s-au mai facut lucrari de intretinere de cca. 10 ani.

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

ORDONANTA DE URGENTA Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public si privat al unitatilor administrativteritoriale
Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc, in conditiile prevazute in partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, local sau judetean, dupa caz, sa fie:

- a) date in administrarea institutiilor publice si regiilor autonome din subordinea unitatii administrativ-teritoriale care le are in proprietate;
 - b) concesionate;
 - c) inchiriate;
 - d) date in folosinta gratuita institutiilor de utilitate publica;
 - e) valorificate prin alte modalitati prevazute de lege.
-

Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica acordarea chiriei pe cladire:

- Cladirea NU este utilizata, finisajele si tamplaria fiind foarte degradate; prin inchirierea cu acelasi obiect de activitate, i se acorda o noua viata si posibilitate de renovare, modernizare;
- 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 cladire pentru a o moderniza si astfel, calitatea serviciilor oferite sa creasca
- Inchirierea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat, in sarcina locatarului
- Locatarul va acoperi in intregime costurile de intretinerea si 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 eficienta a domeniului public al municipiului Arad, respectiv a imobilului supus procedurii de inchiriere
- Dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului invatamantului primar 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 referinta ai evaluarii

Declararea conformitatii evaluarii 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 Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii 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 referinta ai evaluarii (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare valoarea de piata si chiria de piata, scopul evaluarii 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 evaluarii, 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 piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare In cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel;
- Proprietatea este evaluata fara ipotecii sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in aceasta privinta.
- ❖ Nici una din partile raportului (in special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate in public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiza limitata, in care evaluatorul a realizat toate cerintele stabilite pentru o evaluare de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu contin TVA

4.2 ANALIZA PIETEI

Generalitati

Piata real estate se caracterizeaza prin urmatoarele trasaturi definitoriiⁱ:

- Este o piata imperfecta. Pentru a fi considerata perfecta, o piata trebuie sa indeplineasca o serie de conditii cumulative:
 - sa existe un mare numar de cumparatori si vanzatori, liberi sa negocieze;
 - bunurile tranzactionate sa fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie sa aiba depline cunostinte privind caracteristicile bunurilor.
- Cumparatorii si vanzatorii au un comportament axat pe pret. Spre deosebire de pietele monopoliste, niciunii dintre participantii nu poate impune singur pretul, piata fiind astfel competitionala.
- Este o piata ciclicaⁱⁱ.
- Piata nu este transparenta, preturile tranzactiilor efective nefiind cunoscute de toti participantii. De asemenea, deseori exista suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate si a lipsei constrangerilor in cursul tranzactiilor.
- Este o piata segmentata. Principalele criterii de diferentiere ale sub-pietelor sunt:
 - functie de destinatia spatiilor: locativa, industrială, birouri, etc;
 - functie de localizare;
 - functie de pret;
 - functie de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive si tehnologice.

Analiza urmatoare este structurata pe principiile evaluarii, asa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

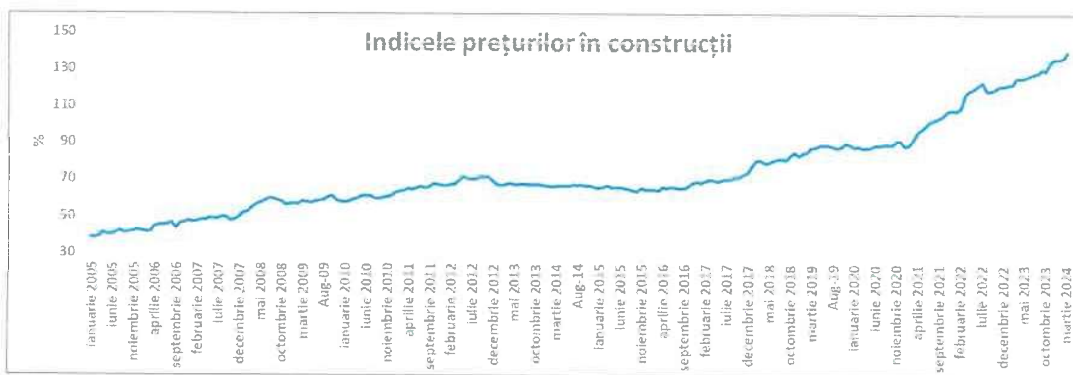
- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica fortelor cererii si ofertei, schimbarea;
- cererea si oferta;
- substitutia;
- echilibrul pietei;
- factorii externi.

4.1. Mediul macroeconomic national

Preturile si legislatia in constructii influenteaza toate tipurile de piete imobiliare.

Conform INSSE^{iv}, evolutia indicilor de cost (an de baza 2015) a fost crescatoare, preturile dublandu-se in ultimul deceniu (grafic realizat in Excel):

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD



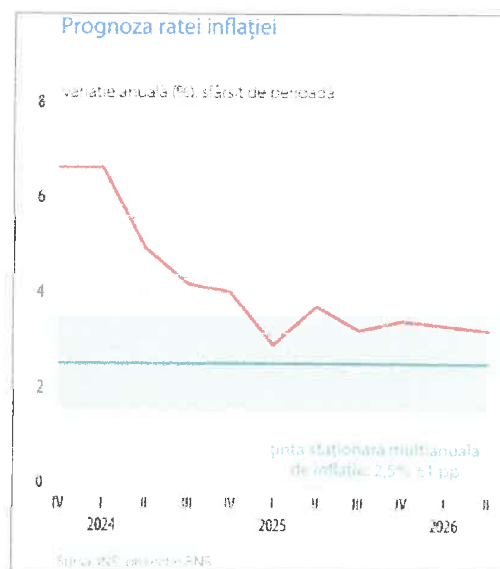
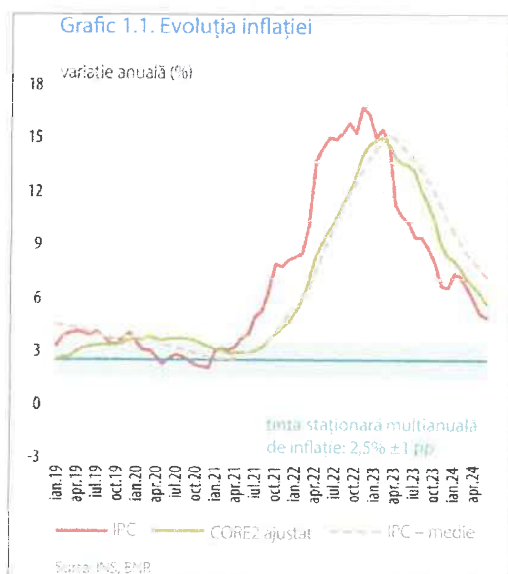
Inflatia (cresterea preturilor de consum) are un rol important In stabilitatea monetara.

O rata redusa a inflatiei este de dorit, pentru ca populatia si agentii economici sa nu aiba tendinta de „tine banii la saltea”, scotandu-i astfel din circulatie.

Pe de alta parte, o inflatie puternica erodeaza puterea de cumparare, iar cum salariile nu pot tine pasul cu cresterea preturilor, hiperinflatia duce la Incetinirea consumului, a creditarii si In final a rezultatelor economice.

O serie de factori internationali au declansat recent acest efect inflationist:

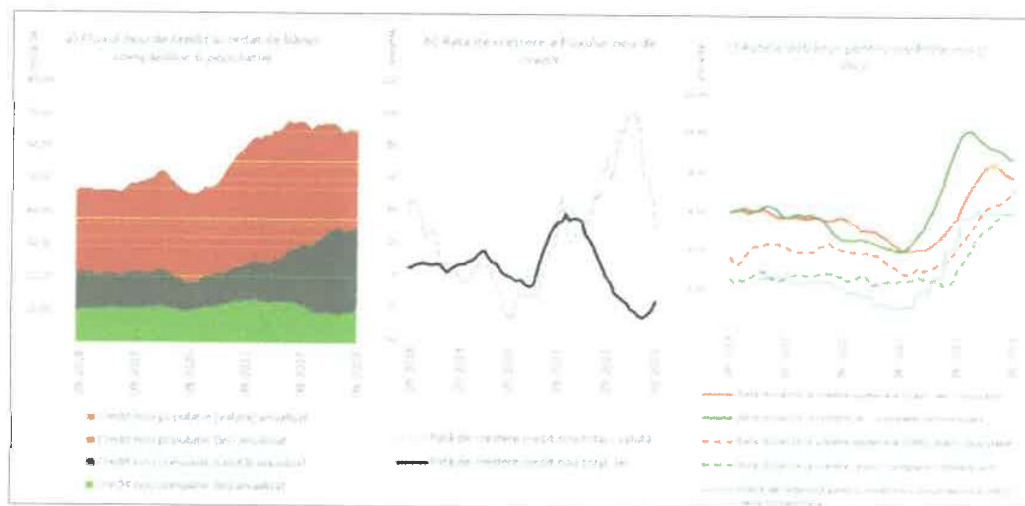
- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor In Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenintarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.



STUDIU OPORTUNITATE

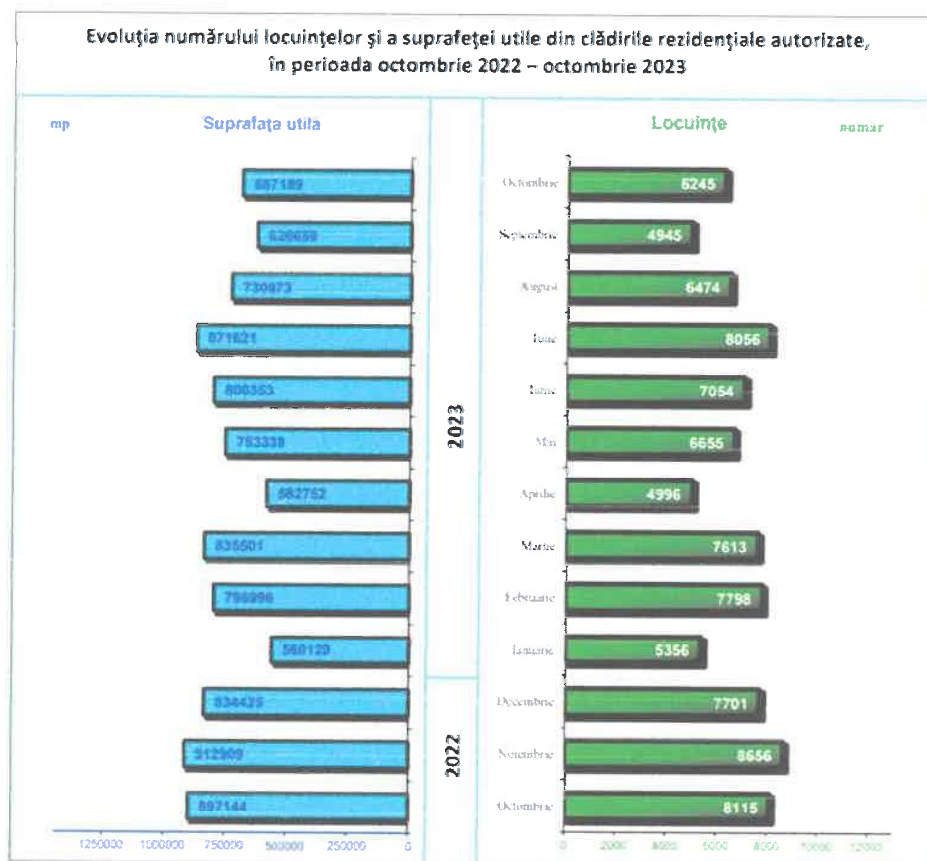
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflatiei, dobanzile bancare au crescut^v si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza In special piata rezidentiala.

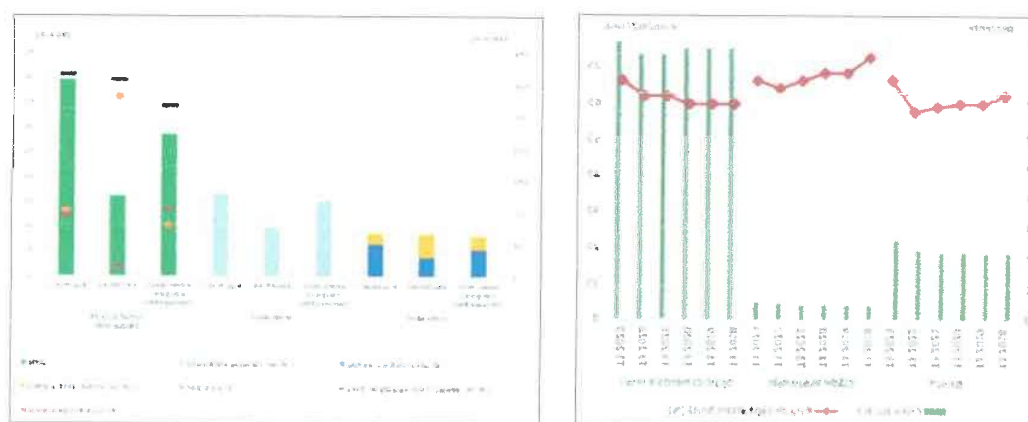


Desi ritmul de emitere al autorizatiilor de construire^{vi} treneaza,

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD



sectorul construcțiilor și cel imobiliar rămân foarte rentabile^{vii}.



Din păcate, în ceea ce privește marile lucrări de infrastructură, finanțarea din PNRR întârzie, dar sunt semnale că fondurile se deblochează treptat.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Imagine a sanatatii economice a tarilor dezvoltate, Bursa nu este inca foarte elocventa pentru Romania, dar Intarirea ei nu poate decat sa ne bucure. Indicele pietei interne (BET-TR) a depasi indicele pietei americane (S&P500) si pe cel al Germaniei (DAX).



La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran^{viii}:

Industry	Cost of capital	β	ROE	ROC	Forward PE	P/BV	EV/ Invested capital
R.E.I.T.	8,04%	0,60	7,97%	4,66%	14,69	0,83	0,89
Real Estate (Development)	8,68%	1,03	4,38%	4,59%	10,95	0,46	0,68
Real Estate (General/Diversified)	9,57%	0,95	2,86%	2,62%	38,76	0,56	0,7
Real Estate (Operations & Services)	10,19%	0,92	3,93%	3,92%	15,95	0,77	0,85

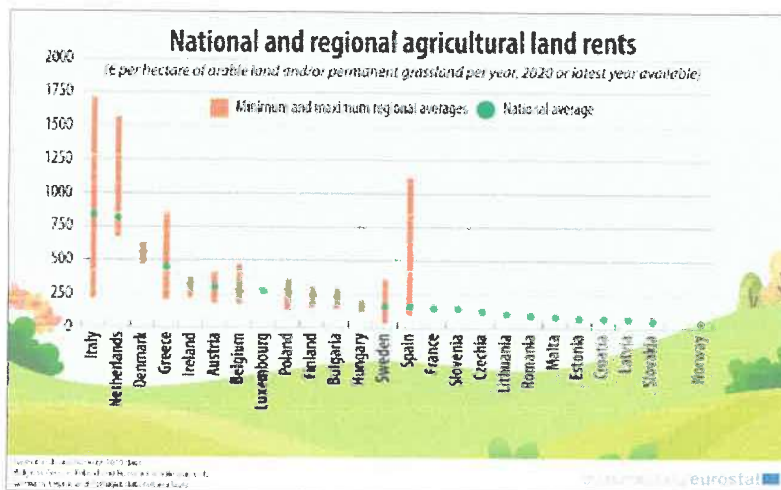
Concluzia este ca piata imobiliara este in crestere, insa exista riscul unei recesiuni sau crize.

Analize sectoriale

Renta terenurilor agricole este foarte variata In Europa^{ix}, cu valori minime In Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate^x prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.

STUDIU OPORTUNITATE

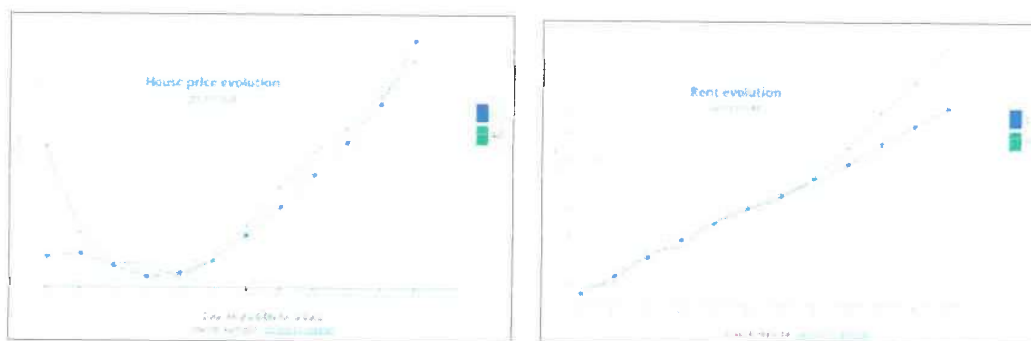
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD



Terenurile pentru constructii, In special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locative (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

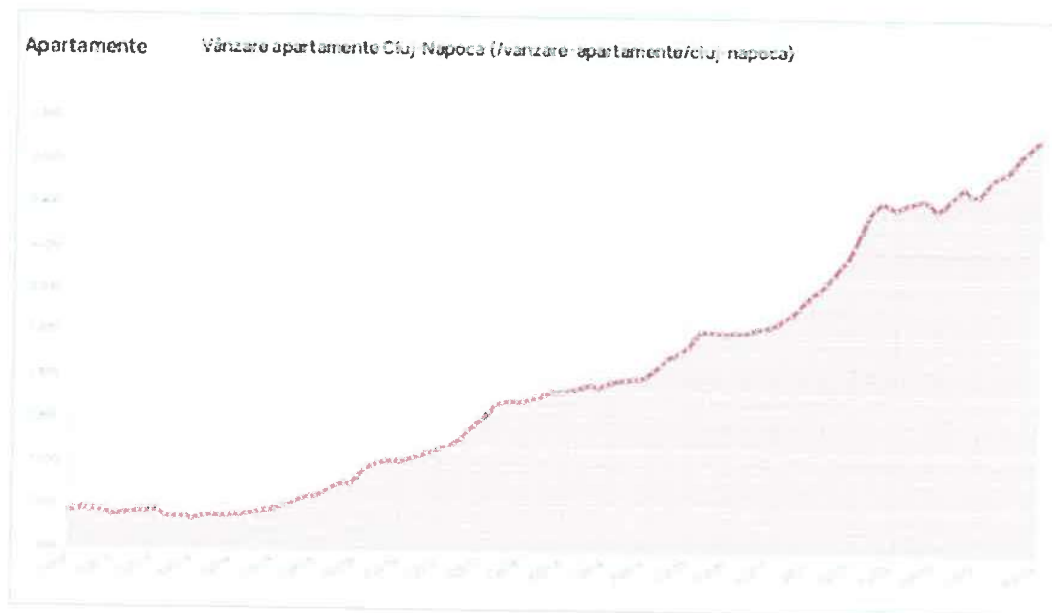
Spre exemplu, un proiect imobiliar rezidential recent din Timisoara are estimat un procent de cost al terenului de cca. 10% din total costuri si o rentabilitate totala de 45÷50% (Intinsa pe 3 ani). Rentabilitatea anuala a investitiilor One United Proprieties SA (Bucuresti, segmentul top) este de 29÷47% (depinzand de sistemul contabil de Inregistrare a costurilor).

Segmentul spatiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atat In Romania cat si In Europa^{xi}.

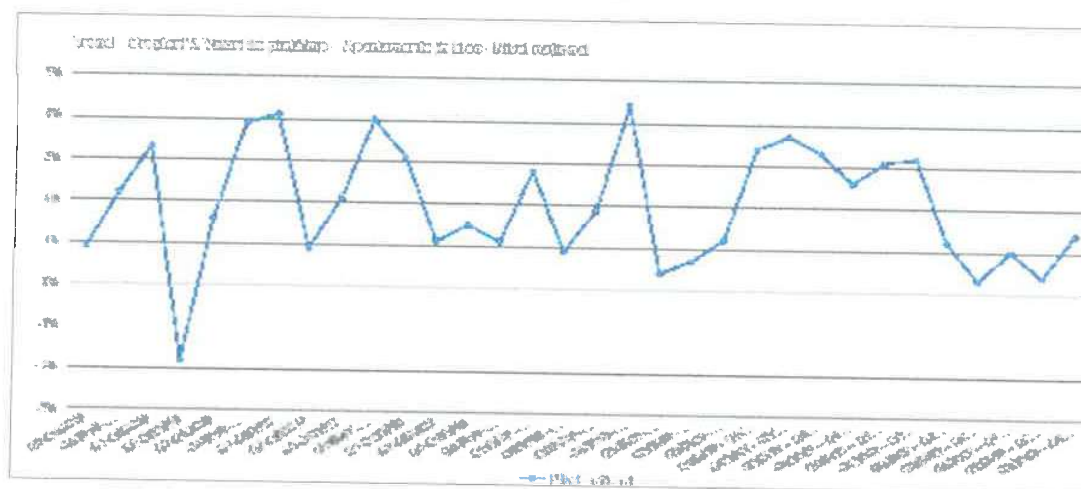


Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
 situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
 intabulate in CF 358095 ARAD



Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR^{xiv}:



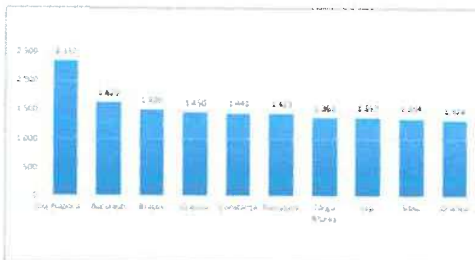
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Valori de piață (€/ mp) – Municipii/ orase

Apartment în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipii Oraș	Valoare de piață (€/mp)
1	Cluj-Napoca	2.337
2	București	1.620
3	Brasov	1.435
4	Oradea	1.430
5	Constanța	1.441
6	Timisoara	1.423
7	Iargu Mureș	1.361
8	Iasi	1.357
9	Sibiu	1.364
10	Oradea	1.504

Valoare de piață/ mp - Apartament în bloc



Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp

No. crt.	Municipalități Oraș	Valoare de piață (€/mp)
1	Cluj-Napoca	2.210
2	București	1.729
3	Timișoara	1.445
4	Iasi	1.335
5	Constanța	1.333
6	Oradea	1.194
7	Oradea	1.142
8	Arad	1.122

VALDARRA • Q1 2023 45

a. Proprietăți de tip rezidențial
Valori de piață (L/m²) - Municipii/orașe

[illegible]

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Pentru spatiile ne-locative, datele prelucrate din revist ANEVAR, provenind de la Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank releva urmatoarele valori medii:

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%

Specific pietei vestice, din ofertele dezvoltatorilor am extras urmatoarele valori:

Tip clădire	Cost [eur/mp constr. desf.]		Sursa	Obs.
Hală	363	673	proiecthala.ro	martie 2022
Hală metalică	220	265	prolist.ro	hale de 100÷200 mp
Hală mixtă	170	210	prolist.ro	hale de 100÷200 mp
Hală cu panouri sandwich	110	215	prolist.ro	hale de 100÷200 mp
Hală prefabricată oțel	300	500	domusmobila.ro	hală de 200 mp
Hală beton	400	600	domusmobila.ro	hală de 200 mp
Hală personalizată	600	1.000	domusmobila.ro	hală de 200 mp
Hală metalică	279		terasteel.ro	
Hală	630		Mr. Fab	
Bloc locuințe		1.200	Vivalia, Timișoara	Finisat, la cheie
Bloc locuințe		857	ARED, Arad	SCDEV
Bloc locuințe	650		JCM, Arad	vinde cu 1.300 eur/mp util
Bloc locuințe	750	800	ZF	Bloc 10 etaje
Clădire birouri		1.895	clubantreprenor.ro	Clasa A, 8 etaje, București
Clădire birouri	800		artitect	la gri
Casă lemn	400	700	necesit.ro	
Casă cărămidă	1.000	1.600	necesit.ro	
Casă roșu	200	400	necesit.ro	
Casă gri	380	600	necesit.ro	
Casă roșu	200	300	blog imobiliare	
Casă la cheie	400	590	blog imobiliare	
Casă	800	1.120	realitatea.net	50 mp, regie proprie

Analiza pietei imobiliare locale (Arad)

Zona de vest a tarii este una bine dezvoltata economic, cu o populatie bine educata, cu nivel mediu de trai, care-si doreste case noi, frumoase. Tendinta de innoire se manifesta

si in domeniul proprietatilor industriale, majoritatea firmelor renuntand la a-si desfasura activitatea in hale vechi uriase, din beton armat, preferand hale noi, modulare, In structura usoara metalica, mult mai usor de intretinut si exploatat.

Terenuri pentru constructii

Preturile terenurilor pentru constructii variaza functie de pozitie si de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care considera valoarea terenurilor numai functie de zona din oras unde sunt situate, nu poate fi utilizata nici macar cu caracter indicativ (vezi si pozitia oficiala ANEVAR^{xv}).

Principalele elemente utilizate in evaluarea terenurilor intravilane, destinate constructiilor, sunt:

- comparabilele afisate pe site-uri specializate sau in periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafata desfasurata construibila si suprafata totala a terenului), functie de Planul de Urbanism si de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultand ca diferenta intre pretul de vanzare al proprietatii dezvoltate si costurile de construire, incluzand aici si profitul investitorului (metoda parcelarii si dezvoltarii).

Terenurile intravilane din Arad se vand cu preturi cuprinse intre 50 si 300 eur/mp, chiar mai mult in zonele de interes investitional. Piata este in usoara crestere, dar tendintele de dezvoltare sunt indreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale. Si aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitatile reprezentand intre 20 si 30 eur/mp.

Cererea este reprezentata de marii investitori (pentru constructia de blocuri) si de patura instarita (pentru daramarea caselor vechi si constructia de vile moderne).

Oferta este reprezentata in principal fostele intreprinderi industriale care isi lichideaza activitatea.

Echilibrul este dictat de oferta, care este mai mare decat cererea. Trebuie mentionat ca increderea in ofertele postate pe internet sau in ziarele de publicitate

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

imobiliara trebuie sa fie limitata, pentru ca multe imobiliare sunt postate la preturi mult mai mari chiar decat asteptarile vanzatorilor.

Analiza ofertei competitive

In zona analizata a fost evidenta dinamizarea pietei proprietatilor imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietati reabilitate si reamenajate in scop comercial sau de prestari servicii. O buna parte din proprietatile disponibile au fost astfel inchiriate sau expuse la piata spre inchiriere, in urma reamenajarilor.

Din analiza pietei, am extras o serie de imobile oferite spre inchiriere, aflate in zonele centrala, ultracentrala si in cartierele orasului, din care am selectat comparabilele utilizate in estimarea chiriei de piata:

a. CLADIRI

TIP SPAIU		VLAICU, aproape de nudi Galeria	VLAICU, foata ARBEMA	Zona UTA - Poltura	GAI	GAI	GAI	GAI	CENTRAL - PIA MILAI VITEAZUL	CENTRAL - STR. CLOSCA
VALOARE CHIRIE	EUR	315	700	525	851	400	800	1000	600	550
SUPRAFATA UTILA	mp	105	183	210	155	120	240	300	130	120
CHIRIE UNITARA	EUR/mp	3.00	3.83	2.50	5.49	3.33	3.33	3.33	4.62	4.58
PIF		dupa 1990	dupa 1990	renewata	aprox 1960, renovat	inainte de 1980	inainte de 1980	1985	aprox 1950	1979
STARE TEHNICA		buna	buna	buna	foarte buna	buna	buna	buna	buna	buna
NIVEL		P+E	P	P	P	P+M	P+E	P	P	D+P+ZE

b. TERENURI DE INCHIRIAT

nr. Crt	suprafaata (mp)	pret de ofertare chirie (EUR)	pret/mp - oferta chirie (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	sit	observatii
1	1500	700	0.5	20	stradal	asfaltata	Arad, Micalaca	publi24	
2	500	500	1.0	pe colt	stradal	asfaltata	Arad, Aradul Nou	publi24	str. Tabacovici colt cu Bobalna
3	2000	1.000	0.5	17	stradal	asfaltata	Arad, Micalaca	publi24	str. Aurel Crisan
5	4050	750	0.2	80	stradal	strada asfaltata	Sanicolau Mic	publi24	str. Clujului
6	790	600	0.9	18	stradal	strada asfaltata	Subcetate	publi24	str. Cebicii, intre dig sa Marez iesirea spre Zadareni
7	500	500	1.0	19	stradal	strada asfaltata	Zona ind Sud	publi24	

c. TERENURI DE VANZARE

suprafaata (mp)	Pret ofertat (EUR)	pret unitar ofertat (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	sit	observatii
1150	69500	60	25	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	olx	intravilan liber, purcat din 3500 mp
1200	100000	83	25	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	olx	intre case
3500	193000	56	42	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	olx	intre case
2069	124140	60	25	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	publi24	intre case
1320	37490	56	42	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	publi24	intre case
3100	170500	55	22	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	publi24	intravilan liber, str. Ion Creanga
3373	160000	47	40	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	publi24	langa ZIV
982	60000	61	13	stradal	strada asfaltata	Arad, Gai	imobiliare	intre case

4.3 Estimarea valorii chiriei

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

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

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

Calculul chiriei minime

De obicei, 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 si legala 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).

Reprezinta o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite in 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."

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

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

CMBU – cladire administrativa - scoala

- legala - da
- fizic posibila – da, cladirea este amenajata ca si spatii de invatamant
- fezabila financiar - da
- maxim productiva – da, rezulta din calcule

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca 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 sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fara de cele ale activului evaluat.

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

TIP SPATIU		VLAICU, aproape de mall Galeria	GAI	GAI
VALOARE CHIRIE	EUR	birouri	birouri	birouri
		315	800	1000
SUPRAFATA CONSTRUITA	m ²	105	240	300
SUPRAFATA UTILA	m ²	3.00	3.33	3.33
CHIRIE UNITARA EUR/ m ² Au	EUR/m ²	dupa 1990	inainte de 1980	1985
PIF		buna	buna	buna
STARE TEHNICA		P+E	P+E	P
NIVEL		VLAICU, aproape de mall Galeria	GAI	GAI

Calculul valorii chiriei de piata pentru constructie:

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Elementul de comparatie	Spatiu de evaluat	A - ID: 183 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad (judet), Cămin Aurel Vlaicu - 8591704 - www.storia.ro	B - ID: 120 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad (judet), Arad - 8250829 - www.storia.ro	C - ID: 300 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad (judet), Arad - 8241670 - www.storia.ro	explicare ajustari
DESCRIERE	CLADIRE NEREZIDENTIALA - SCOALA	BIROURI, Vlasicu - ARBEMA	birouri, Cai	birouri, Cai	
PIF	1890, conform CE, renovata inainte de anul 2000	dupa 1990	inainte de 1980	1985	
Arie utila/construita (mp)	415,75	183	240	300	
Pretul de ofertare - EUR/una		700	800	1.000	
Pretul de ofertare - EUR/mp luna		3.83	3.33	3.33	
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	din datele de pe piata corectia este de 10% (marja de negociere)
Marja de negociere (EUR)		70	80	100	
Pret de inchiriere (EUR/luna)		639	720	900	
Pret de inchiriere (EUR/luna)		3.44	3.00	3.00	
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Deprajari de proprietate transmise	duplin	duplin	duplin	duplin	
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)		-	-	-	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Cheltuieli imediate	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Conditii de plată	data evaluarii	similare	similare	similare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR)		630	720	900	
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Arad, Gai, zona periferica	Arad, Vlasicu, zona mediana	ARAD, Cai, zona periferica	ARAD, Gai, zona periferica	
Ajustare (%)		-5%	0%	0%	din analiza pietei
Ajustare (EUR)		(32)	-	-	
Companii cunoscute sau imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	nu este cazul
Aria utila a spatului (mp)	415,75	183	240	300	din analiza pietei, corectia negativa pentru suprafata mai mica cu 10% decat cea de evaluat
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Ajustare (EUR)		(31.50)	(16.00)	(15.00)	
Locuri parcare	DA, in curte	da	da	da	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
An constructie	1890, conform CE, renovata inainte de anul 2000	dupa 1990	inainte de 1980	1985	
Ajustare (%)		-10%	-5%	-5%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		(63)	(36)	(15)	
Nivel	P	P	P+E	P	din analiza pietei, diferenta dintre P si P+E nu necesita corectii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Finisaje si dotari	finisaje inferioare, necesita renovare	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii	
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Ajustare (EUR)		(95)	(108)	(135)	
Suprafata teren aferent proprietatii (mp)	2082	nespecificat	nespecificat	nespecificat	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (%)		-15%	-25%	-25%	
Ajustare totala caracteristici specifice proprietatii (EUR)		(221)	(180)	(225)	
caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Utilizare	conf CU: scoala, spatii administrative, comerciale	similara	similara	similara	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EUR)		-	-	-	
Ajustare nota pentru caracteristici specifice proprietatii (EUR)		(221)	(180)	(225)	
Pret ajustat (EUR/luna)		410	540	675	
Pret ajustat (EUR/luna/mp)		2.2	2.3	2.3	
Ajustare totala nota absoluta (EUR)		(221)	(180)	(225)	
Ajustare totala nota procentuala (% din pret de vanzare/oferta)		-35%	-25%	-25%	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		221	180	225	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Ajustare totala brut (% din pret de vanzare/oferta)		35.0%	25.0%	25.0%
Numar utilizari		4	3	3
Valoare de piata a chiriei proprietatii subiect (EUR/mp/luna) Suprafata utila	2.30			
Valoare de piata a chiriei proprietatii subiect (EUR/luna) Suprafata utila	956.2			
- valoare de piata chirie teren aferent (525 mp)	215.2			
Valoare de piata a chiriei constructiei subiect (EUR/luna) Suprafata utila	741			
Valoare de piata a chiriei proprietatii subiect (EUR/mp/luna) Suprafata construita	1.50			
Valoare de piata chirie lunara (EUR)	741.0			
Valoare de piata chirie anuala (EUR)	8,892.0			

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 741 EUR, respectiv 1,5 EUR/mp Suprafata construita

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 3687,88 lei

Respectiv, chiriile anuale se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 8892 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 44.254,6 LEI

Calculul costurilor aferente spatiului de inchiriat

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

Cheltuieli fixe		
IMPOZIT CLADIRE	604,895	9.073
ASIGURARE CLADIRE	0.20%	1.210
IMPOZIT / TAXA TEREN	2062	6
Cheltuieli variabile		
DIVERSE	1% din CIN	6.049
Alocariile pentru: locuiri	2% din CIN	12.098

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
 situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
 intabulate in CF 358095 ARAD

TOTAL COSTURI	LEI	28.436
TOTAL COSTURI ANUALI	EUR	5.714
TOTAL COSTURI LUNARE	EUR	476
TOTAL COSTURI UNITARE	EUR/mp	0.96

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

Calculul valorii impozabile:

Avand in vedere ca valoarea de inventar a fost determinata la dec. 2021 si inregistrata in cursul anului 2022, am considerat ca valoare impozabila acea valoarea reevaluată: 604.895 lei.

Costurile minime anuale Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 5.714 EUR

Calculul valorii chiriei de piata pe teren

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

nr. Crt	suprafata (mp)	pret de oferta chirie (EUR)	pret/mp - oferta chirie (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1	1500	700	0.5	20	stradal	asfaltata	Arad, Micalaca	publi24	
2	2000	1.000	0.5	17	stradal	asfaltata	Arad, Micalaca	publi24	str. Aurel Crisan
3	4050	750	0.2	80	stradal	strada asfaltata	Sanicolaul Mic	publi24	su: Clopotului

Calculul chiriei de piata a terenului este:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: https://www.publi24.ro	B - ID: https://www.publi24.ro	C - ID: https://www.publi24.ro	Explicatie ajustari
Suprafata (mp)	2.062	1.500	2.000	4.050	
Pretul de inchiriere oferit (EUR)		700	1.000	750	
Pretul de inchiriere oferit (EUR/mp)		0.47	0.50	0.19	
descriere imobil	Arad, Gm, str. Faurilor colt cu str. Magurele, utilitati pe teren, acces pe drum asfaltat	Arad, Micalaca, front stradal 20 m, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	Arad, Aradul Nou, str. Tabacovici, teren pe colt, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	Arad, Sanicolaul Mic, str. Clopotului, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.5	0.50	0.2	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Margia de negociere din piata (procent %)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 15%
Coeficient ajustare (EUR/mp)		(0.05)	(0.05)	(0.02)	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.42	0.45	0.17	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Coeficient ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Coeficient ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.42	0.45	0.17	
RESTRICȚII LEGALE (insuselimitare urbanistica)	NU	nu sunt	nu sunt	reconstruibil	
Coeficient ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Coeficient ajustare (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.42	0.45	0.17	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Coeficient ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Coeficient ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.42	0.45	0.17	
CONDITII DE VANZARE	negotiativitate	negotiativitate	negotiativitate	negotiativitate	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.42	0.45	0.17	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.42	0.45	0.17	
CHELTUELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.42	0.45	0.17	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	Arad, Gai, str. Faurilor colt cu str. Magurele, utilitat pe teren, acces pe drum asfaltat	Arad, Miclaca, front stradal 20 m, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	Arad, Miclaca, str. Aurel Crisan, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	Arad, Sanicoid Mic, str. Clopotului, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	
Comparativ cu subiectul		mai bun	mai bun	mai slab	
Quantum ajustare (%)		-10%	-10%	5%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		(0.04)	(0.05)	0.01	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.38	0.41	0.18	
Sau afata (mp)	2062	1500	2000	4050	
Quantum ajustare (%)		-5%	0%	10%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		(0.02)	0	0.02	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.36	0.41	0.20	
Acces, forma, relief	acces din strada asfaltata, forma plana, pe colt	front stradal 20 m, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	front stradal cca. 40 m, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	front stradal 80 m, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	
Quantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.36	0.41	0.20	
Quantum ajustare pentru agrogarile (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru agrogarile (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.36	0.41	0.20	
Quantum ajustare front stradal (%)		10%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)		0.04	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.40	0.41	0.20	
Echipare teren (utilitati)	pe teren	stradal	stradal	stradal	
Quantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare utilitati (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.40	0.41	0.20	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.40	0.41	0.20	
Utilizare	rezidential/ comercial	rezidential	rezidential	rezidential	
Quantum ajustare (%)		0	0	0%	
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		0.40	0.41	0.20	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.40	0.41	0.20	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		0.10	0.05	0	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		21%	9%	19%	
Nuitor de ajustari (buc)		3	1	2	
Valoare chirie de piata (EUR/mp)	0.41				
Valoare chirie de piata teren (EUR/ha)	845				

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 845 EUR, respectiv 0,41 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 4205,48 lei

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 10.140 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 50465,8 LEI

4.4 Analiza rezultatelor si 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 Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 si terenul aferent, in suprafata de 2062 mp, este estimata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al investigatiilor si analizei mele, estimez:

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 741 EUR, respectiv 1,5 EUR/mp Suprafata construita

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 845 EUR, respectiv 0,41 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 3687,88 lei

Chiria de piata lunara a terenului 2062 mp = 4205,48 lei

Respectiv, chiriile anuale se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 8892 EUR

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 10.140 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9769 LEI/EUR, valabil la data de 19.11.2024, valorile se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala Cladire nerezidentiala SCOALA CAD. 358095-C1 = 44.254,6 LEI

Chiria de piata anuala a terenului 2062 mp = 50465,8 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 Atributiile consiliului local

- (6) *In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local:*
- a) *hotaraste darea in administrare, concesionarea, inchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum si a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii;*

Conform Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ o parte din articolele referitoare la concesiune se aplica si in cazul inchirierii bunurilor sau serviciilor

Sectiunea a 4-a Inchirierea bunurilor proprietate publica

Articolul 332 Partile contractului de Inchiriere

Contractul de Inchiriere a unui bun proprietate publica se incheie de catre autoritatile prevazute la art. 287 sau de catre titularul dreptului de administrare, dupa caz, cu orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina.

ART. 287 Entitatile care exercita dreptul de proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale

Exercitarea dreptului de proprietate publica, cu exceptia reprezentarii in instanta a statului roman prin Ministerul Finantelor Publice In legatura cu raporturile juridice privind proprietatea publica, se realizeaza de catre:

- a) Guvern, prin ministerele de resort sau prin organele de specialitate ale administratiei publice centrale din subordinea Guvernului sau a ministerelor de resort, dupa caz, pentru bunurile apartinand domeniului public al statului;
- b) autoritatile deliberative ale administratiei publice locale, pentru bunurile apartinand domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale.

Articolul 333 Actul administrativ prin care se aproba Inchirierea

(1) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aproba, dupa caz, prin hotarare a Guvernului, a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local.

(2) Hotararea prevazuta la alin. (1) cuprinde urmatoarele elemente:

- a)** datele de identificare si valoarea de inventar ale bunului care face obiectul Inchirierii;
- b)** destinatia data bunului care face obiectul inchirierii;
- c)** durata inchirierii;
- d)** pretul minim al inchirierii.

(3) In cazul in care contractul de inchiriere se incheie de catre titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul sa incaseze din chirie o cota-parte intre 20-50%, stabilita, dupa caz, prin hotararea Guvernului, a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local al comunei, al orasului sau al municipiului prin care s-a aprobat inchirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplica in cazul in care activitatea titularului dreptului de administrare este subventionata de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se face pe baza de licitatie publica.

Articolul 334 Documentatia de atribuire

(1) Documentatia de atribuire este alcatuita din:

- a)** caietul de sarcini;
- b)** fisa de date a procedurii;
- c)** contractul-cadru continand clauze contractuale obligatorii;
- d)** formulare si modele de documente.

(2) Dispozitiile art. 310 - Continutul Caietului de sarcini alin. (1) si (2) lit. a) si b), art. 312 – Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica alin. (2)-(4), (6) si (7) si ale art. 313 – Continutul documentatie de atribuire se aplica in mod corespunzator.

(3) Autoritatea contractanta are obligatia de a preciza in cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitatie.

(4) Autoritatea contractanta are dreptul de a impune in cadrul documentatiei de atribuire, in masura in care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau in legatura cu protectia mediului si promovarea dezvoltarii durabile.

(5) Garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

ART. 310 Continutul caietului de sarcini

(1) Caietul de sarcini trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind obiectul concesiunii;
- b) conditii generale ale concesiunii;
- c) conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele;
- d) clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica.

(2) Elementele prevazute la alin. (1) lit. a) includ cel putin urmatoarele:

- a) descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;
- b) destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

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

(2) Fara a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei sectiuni, concedentul are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

(3) Documentatia de atribuire se intocmeste de catre concedent, dupa elaborarea caietului de sarcini, si se aproba de catre acesta prin ordin, hotarare sau decizie, dupa caz.

(4) Concedentul are obligatia de a preciza in cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

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

(7) Concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care Inainteaza o solicitare In acest sens

ART. 313 Continutul documentatiei de atribuire

(1) Documentatia de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de Inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune;
- c) caietul de sarcini;
- d) instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;
- e) informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor;
- f) instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac;
- g) informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) In cazul In care concedentul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze In documentatia de atribuire natura si 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 Inchiriere

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor: declaratie pe proprie raspundere din care sa reiasa faptul ca, în cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru chirie/luna – 20%;
- c) protectia mediului inconjurator – sa prezinte o declaratie pe propria raspundere cu privire la încheierea unui contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate

licentiat în aria de delegare respectiva în termen de 60 de zile calendaristice de la semnarea contractului – 10%;

d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat – desfasurarea activitatii specifice învățământului primar particular in interesul general al societatii civile – max. 30%; se va depune dovada desfasurarii unei / unor activitati ce cad in sarcina atributiilor exercitate, similare:

d.1 – daca ofertantul prezinta dovada a 1-2 activitati desfasurate in interesul general al societatii civile, pe domeniul de activitate pentru care se face inchirierea – 15%

d.2 - daca ofertantul prezinta dovada a 3-4 activitati desfasurate in interesul general al societatii civile, pe domeniul de activitate pentru care se face inchirierea – 30%

(2) Ponderea fiecarui criteriu se stabileste in documentatia de atribuire si trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale si eficiente economic a bunului inchiriat. Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevazute la alin. (1) este de pana la 40%, iar suma acestora nu trebuie sa depaseasca 100%.

(3) Autoritatea contractanta trebuie sa tina seama de toate criteriile prevazute In documentatia de atribuire, potrivit ponderilor prevazute la alin. (2).

6. Durata estimata 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 elaborate, a caietului de sarcini si a instructiunilor privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere, se va organiza licitatiea, 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) informatii generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de Inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune;
 - c) caietul de sarcini;
 - d) instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;
 - e) informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor;
 - f) instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac;
 - g) informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
 2. In cazul In care concedentul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze In documentatia de atribuire natura si cuantumul lor.
- Aprobarea documentatiei de atribuire a contractului de inchiriere si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
- Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent In Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, Intr-un cotidian de circulatie nationala si Intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice Inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.
- Organizarea si desfasurarea licitatiei, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizeaza ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
 - (2) In baza procesului-verbal semnat de catre toti membrii comisiei, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite concedentului
 - (3) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii
 - (4) Concedentul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora

- Publicarea rezultatului licitatiei: Concedentul transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica prevazute de prezenta sectiune
- Incheierea contractului de concesiune: Concedentul poate sa incheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publica numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii rezultatelor licitatiei publice catre ofertanti

8. Avize necesare

- avizul obligatoriu al Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale si al Statului Major General privind incadrarea obiectului concesiunii In infrastructura sistemului national de aparare, dupa caz; - nu este cazul
- avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, in cazul in care obiectul concesiunii il constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, in cazul in care aria naturala protejata nu are structura de administrare/custode – nu este cazul.

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
 situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
 intabulate in CF 358095 ARAD

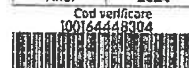


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358095 Arad

Nr. cerere	19931
Ziua	20
Luna	02
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Faurilor, Nr. 94-96, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	358095	2.062	teren partial imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	358095-C1	Loc. Arad, Str Faurilor, Nr. 94-96, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:494 mp; SCOALA GIMNAZIALA FRATII NEUMAN, SUPRAF. CONSTR. LA SOL= 494mp, SUPRAF. CONSTR. DESF. = 494mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
79101 / 28/05/2021	
Act Administrativ nr. 225, din 13/05/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 774, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 774, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se înființează cartea funciara 358095 a imobilului cu numărul cadastral 358095 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 328219 înscris în cartea funciara 328219;	A1
Incheiere Cf nr. 3451, din 30/03/1908;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul public OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 328219/Arad, Inscrisa prin Incheierea nr. 3451 din 30/03/1908; (provenita din conversia CF 6385)	
Act Administrativ nr. 175922, din 03/06/2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art. 36 din L.7/1996 si HG 976/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul public OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 328219/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 51748 din 12/06/2015;	

C. Partea III. SARCINI

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

STUDIU OPORTUNITATE
 În vederea închirierii imobilului compus din teren și clădire ȘCOALA,
 situat în Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
 întabulate în CF 358095 ARAD

Carte Funciară Nr. 358095 Comuna/Draș/Municipiu: Arad

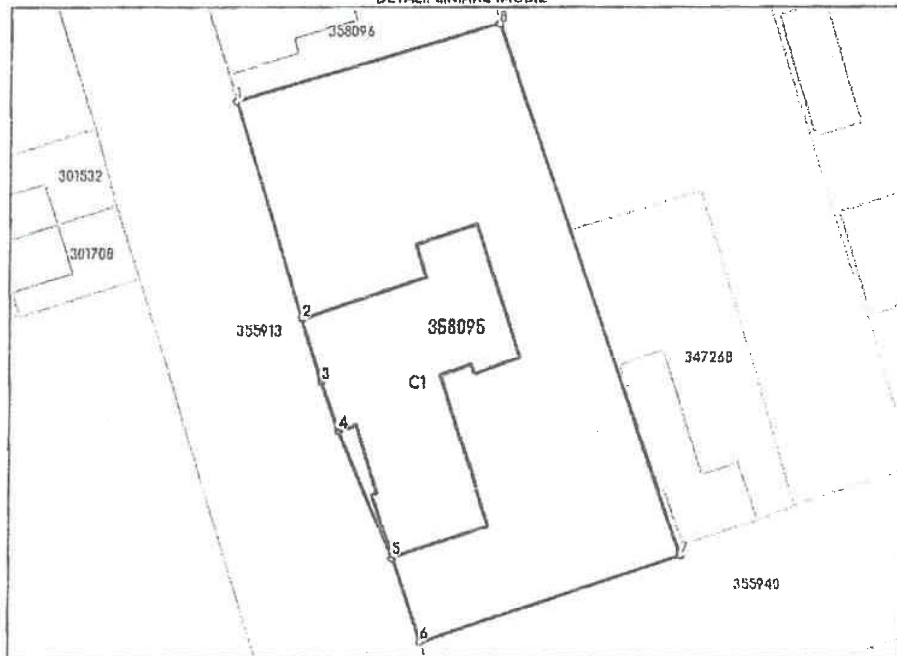
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
358095	2.062	teren parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.062	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	358095-C1	construcții administrative și social culturale	494	Cu acte	S. construită la sol: 494 mp; ȘCOALA GIMNAZIALA FRĂȚII NEUMAN, SUPRAF. CONSTR. LA SOL = 494 mp, SUPRAF. CONSTR. DESF. = 494 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	26.092
2	3	7.54

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa mapy.anep.ro

Formular versiunea 1.1

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

Carte Funciară Nr. 358095 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	5.721
4	5	15.827
5	6	10.234
6	7	31.251
7	8	63.999
8	1	31.395

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/02/2024, 10:46

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2003.
Extrase pentru informare on-line la adresa apay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

LUCA FLORICA "LUCA FLORICA" I.I. – evaluari, expertize, studii fezabilitate

STUDIU OPORTUNITATE
imobiliare

In vederea încadrării imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare

Plan de amplasament si delimitare a Imobilului
Scara 1:1000

ANEXA 1.35

Nr. cadastral
358095
Cartea Funciara nr.

Suprafata masurata
(mp)
2062

LOC. ARAD, STR. FAURILOR, NR.94-96

UAT

ARAD

STR. ANTON PANN

[illegible]

Nr. parcela	?
TOTAL	
Cod	
C1	
TOTAL	

Categorie de folosinta	CC	Destinatie
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

A. Date referitoare la teren
Suprafata
(mp)
2062

B. Date referitoare la construcții
Supratata construita la sol (mp)

Suprafata totala masurata a imobilului = 2062mp
Suprafata din sol = 2062mp

LOT 1: TEREN ÎMPREJURĂT CUI GARD DE ZID PE ALIMENTAȚII PUNCTUL DE
36-35 46 43 77: GARD DE FLASĂ PE ALINAMENTUL PUNCTELOR 36-37-38
CU O CONSTRUCTIE EDIFICATA

Montuni
SOMMA 1999/2000 ALIQUATE NEI LUOGHI, SUPERF. COMPLET. LA SOST. 2004
SUPERF. COMPLET. DEST. 249549

Executant:

SC DATCAD SRL

Confirm executarea lucrărilor la teren,
corectitudinea integrității documentelor cadastrale și
corectitudinea acestora cu realitatea din teren

CLAJA I
RO-BV-NR.1020

Seriful nr. al ștampilei
CIF-14358573

CATEGORIA B
RO-AR-F.NR.C120

n-Vasile Digitally signed by Sebastian
Vasile Green

RO-B-J NR. 1620
Sebastian-Vasile

Orosz
Data: 05.202

Digitally signed by Sebastian
Vasile Grosz
Reason: RO-AR-F NR.0129
Date: 2021.05.27 16:33:04 +03'00'

Data: 78641/28.05.2021

Inspector
Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafa
Stampila BCPI

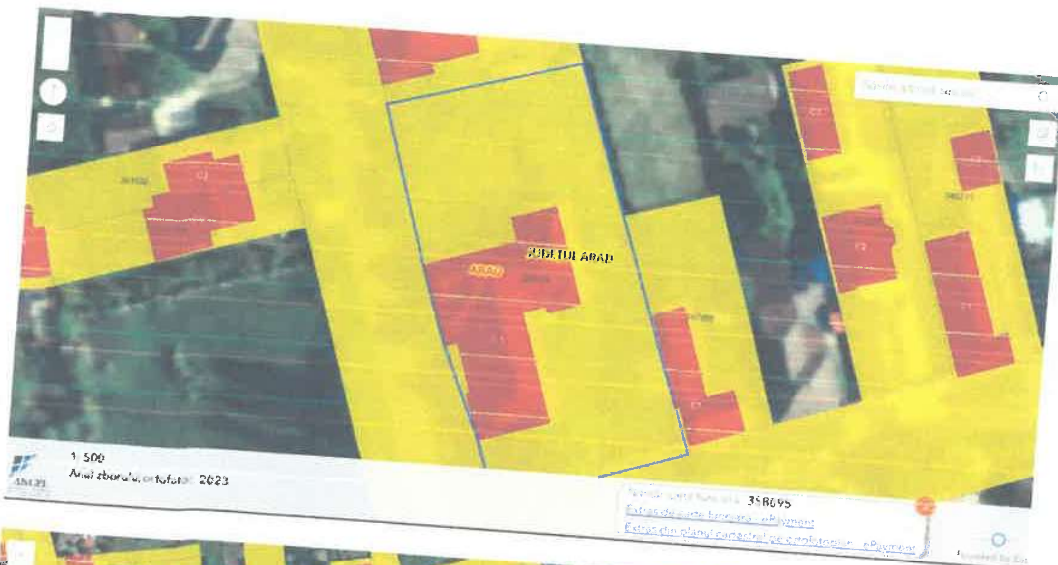
Horia-
Toma
Hardut

Secretaria Municipal de Saúde - Fone:
Horário:
Dp: 2 - Pq: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 8

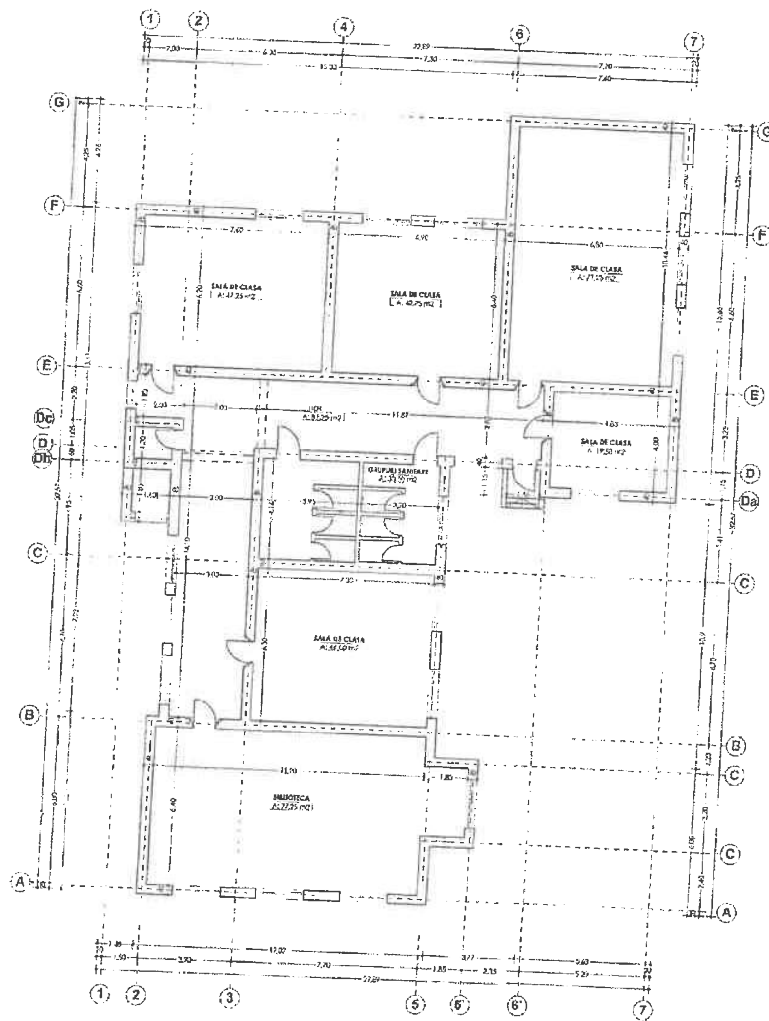
LUCA FLORICA "LUCA FLORICA" I.I. -- evaluari, expertize, studii fezabilitate

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

IDENTIFICARE CADASTRU



STUDIUL OPORTUNITATE
 In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
 situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
 intabulate in CF 358095 ARAD



PROIECT - SCOLA		SCOPUL LOCULUI		STACONS		PROIECTANT	
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

$$A_{cl} = 415,45 \text{ mp.}$$

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

9.3 Fotografii

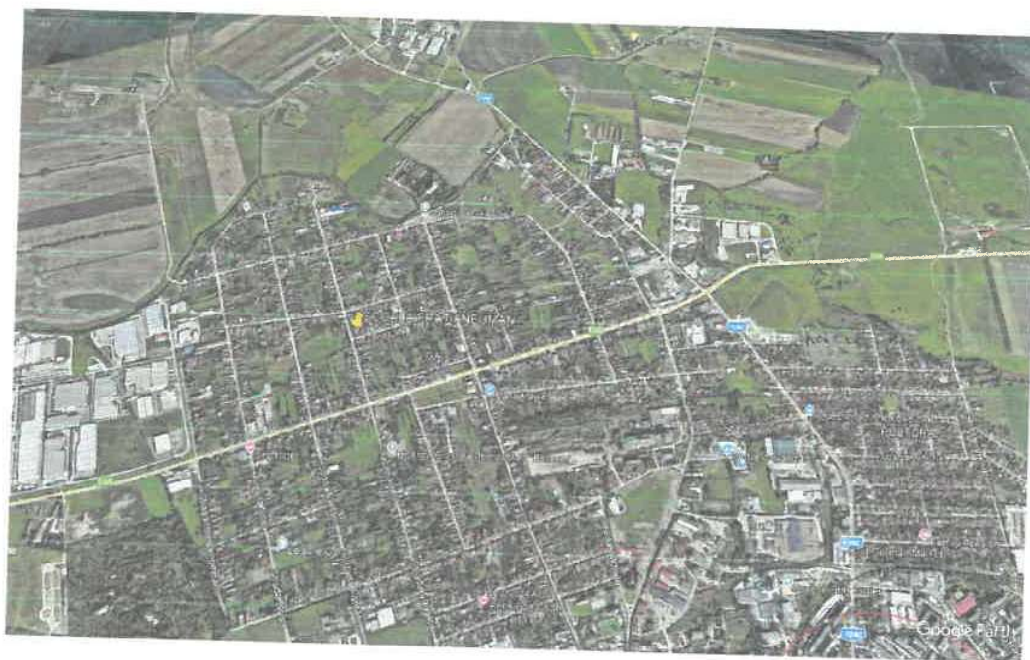


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

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

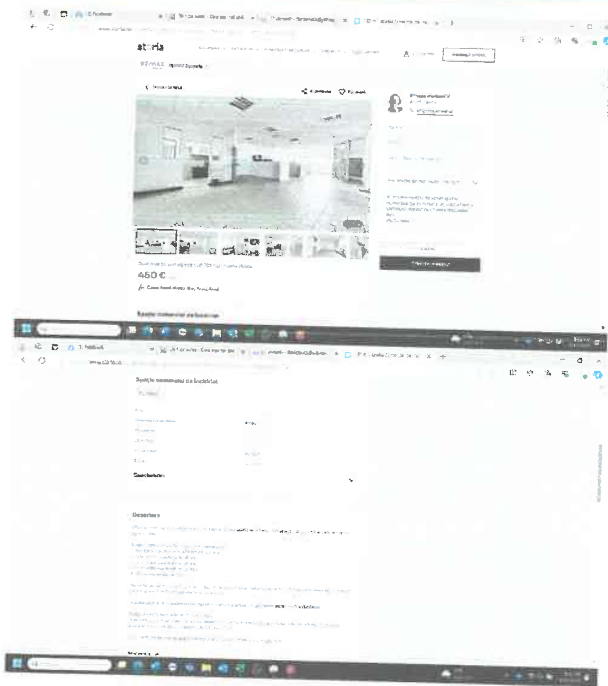


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

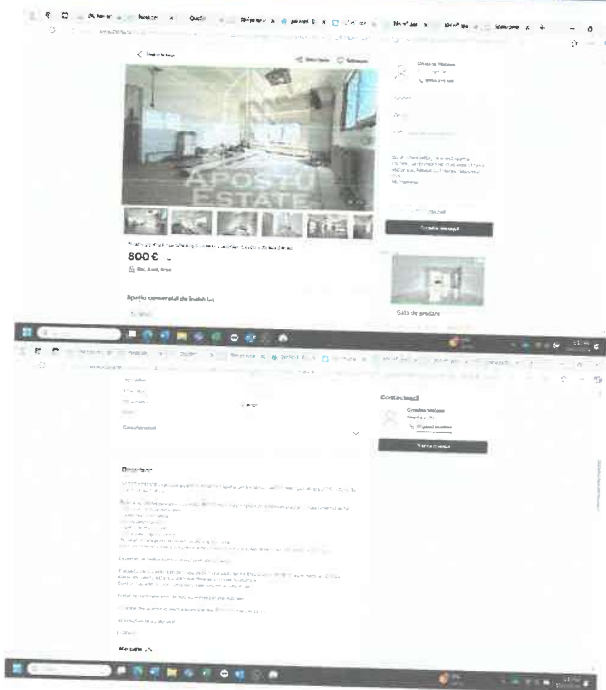
9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE CHIRII SPATII ADMINISTRATIVE IN ARAD

183 m² spatiu comercial de inchiriat - Arad (judet), Calea Aurel Vlaicu - 8591704 • www.storia.ro

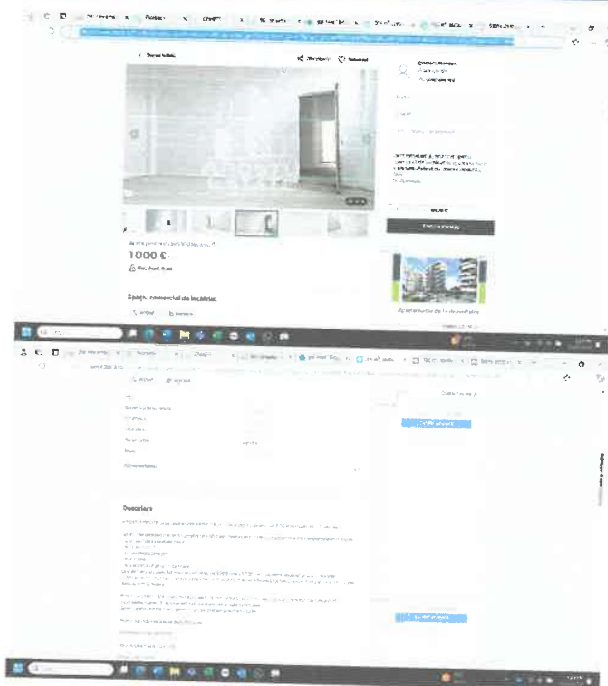


www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri240mp8-camere-zona-gai-centura-de-nord-arad-IDvCpT

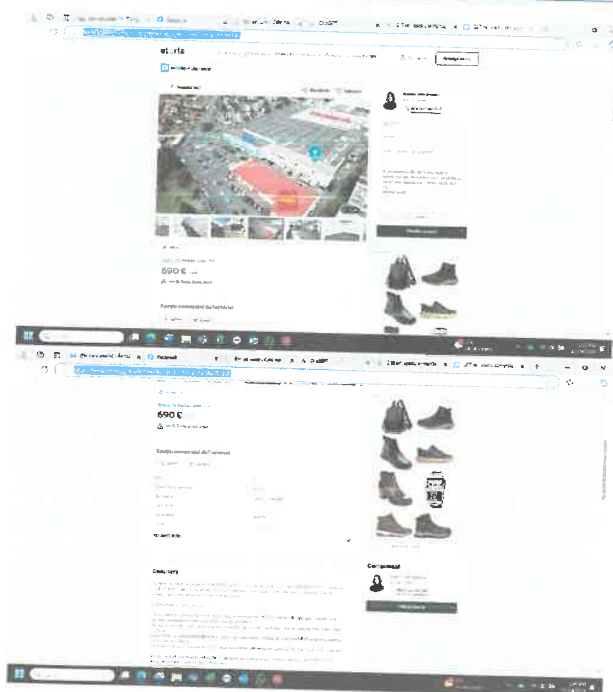


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

300 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad (judet), Arad - 8241670 • www.storia.ro

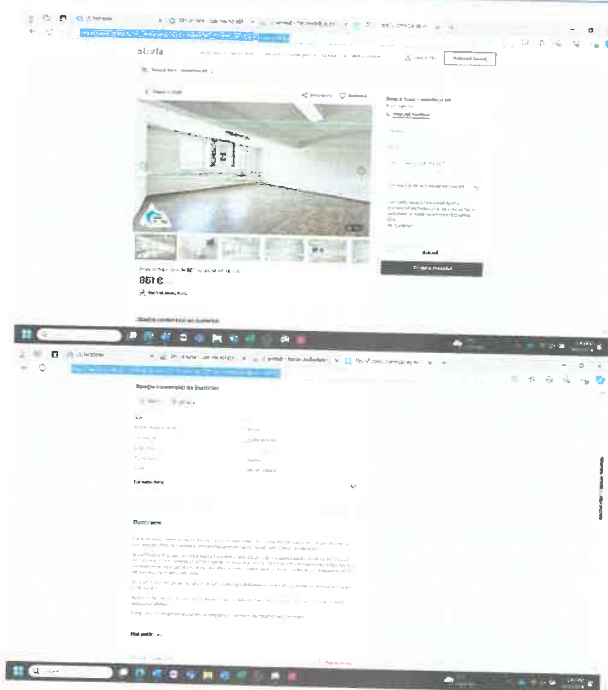


207 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad (judet), Poltura - 8047144 • www.storia.ro



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

[155 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad \(judet\), Arad - 8793733 • www.storia.ro](#)



[500 m², depozit / hala de inchiriat - Arad \(judet\), Sannicolau Mic - 8783882 • www.storia.ro](#)

[200 m², depozit / hala de inchiriat - Arad \(judet\), Sannicolau Mic - 8893075 • www.storia.ro](#)

[304 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad \(judet\), Arad - 8015772 • www.storia.ro](#)

www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-arad-aradul-nou-151-220250694

[Spatiu de birouri de inchiriat in zona Centrala, str. Closca | Imobiliare.ro](#)

[Spatiu de birou de inchiriat Calea Aurel Vlaicu | Imobiliare.ro](#)

[Spatiu de birouri de inchiriat Calea Aurel Vlaicu | Imobiliare.ro](#)

[Spatiu pentru birou, zona centrala | Imobiliare.ro](#)

www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-arad-central-1118210

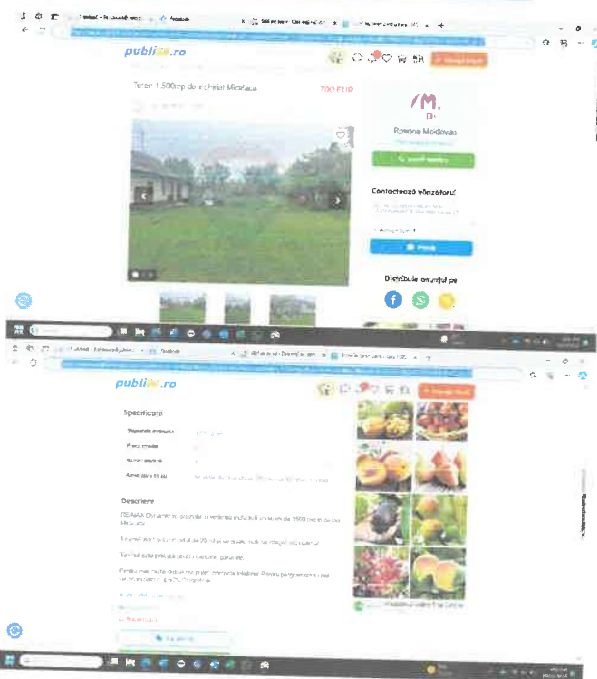
[55 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad \(judet\), Micalaca - 7915488 • www.storia.ro](#)

[90 m², spatiu comercial de inchiriat - Arad \(judet\), Arad - 8513302 • www.storia.ro](#)

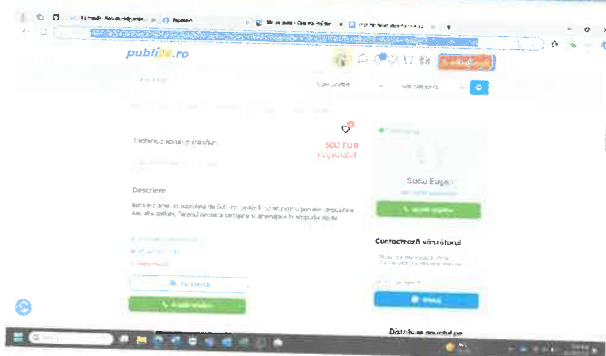
OFERTE TERENURI DE INCHIRIAT IN ARAD

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

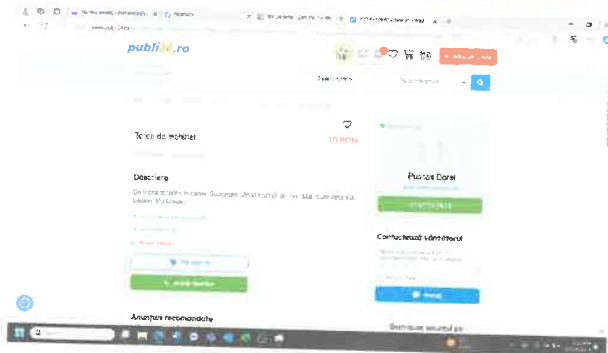
[Inchiriez teren pentru casa 1500,0 mp front stradal 20 • Arad, Arad](#)



www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan/

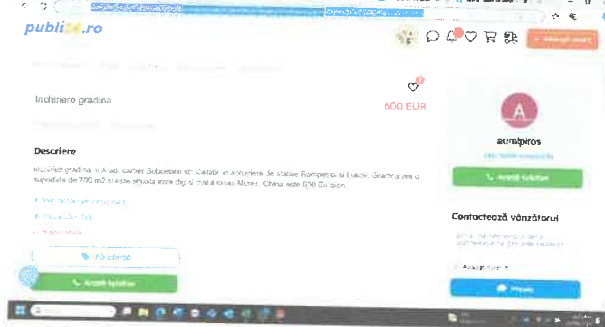


www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat/53ef9e329f13771ed42d5138h0h47i95.html?_gl=1*75c20b*_up*MQ..&pcid=EA1a1QobChMIqYKs2supiQMV6ZaDBx3IzgrfEAYASAAEgIYPvD_8wE

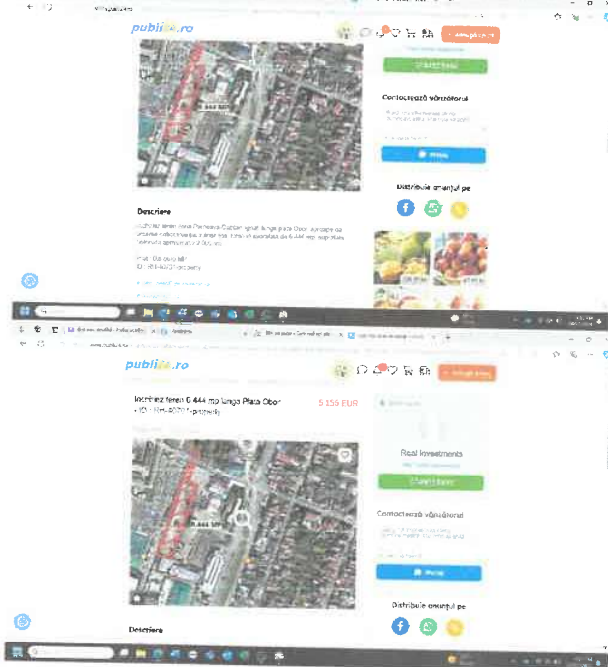


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

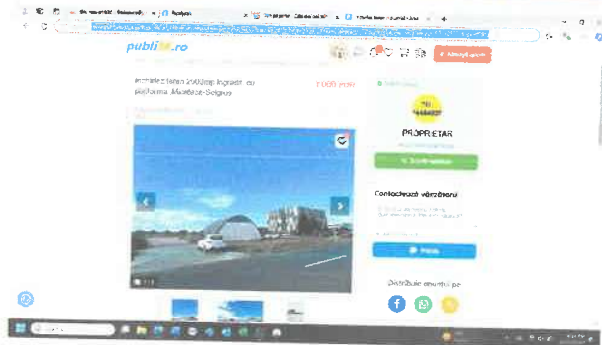
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-gradina/008ii6gfi3i375i22i6546g0i9g42e50.html



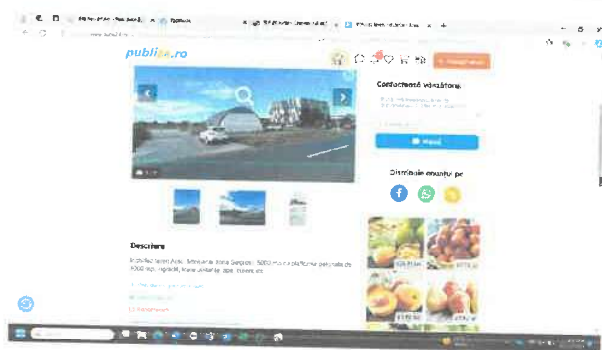
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-5-444-ma-langa-piata-obor-id-rh-40701-property/45d279a1821e783h1fh9a139id4h45f8.html?_gl=1*1w9a13p*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMlqYKs2supiQMVGzADBx3IZgFEAAYASAAEgIYPvD_BwE



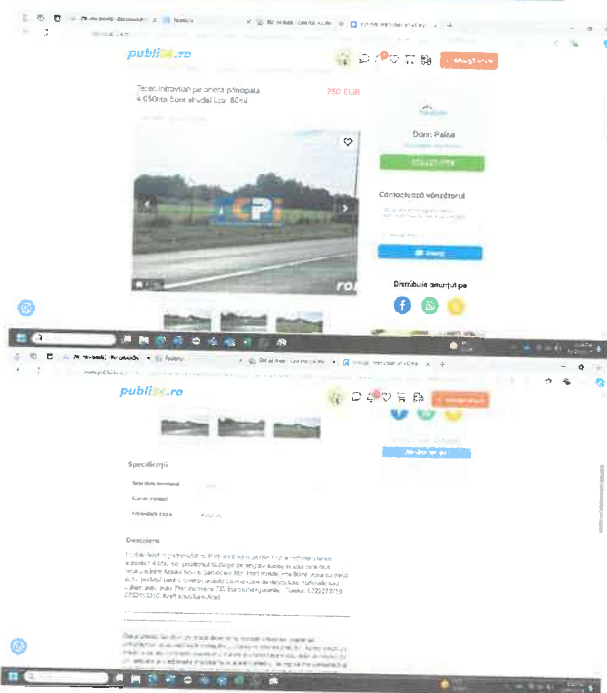
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/inchiriez-teren-2000mp-ingradit-cu-platforma-micalaca-selgros/0547057f2d3e79dfdh3g89999d0dd50e.html?_gl=1*1vct32p*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMlqYKs2supiQMVGzADBx3IZgFEAAYASAAEgIYPvD_BwE



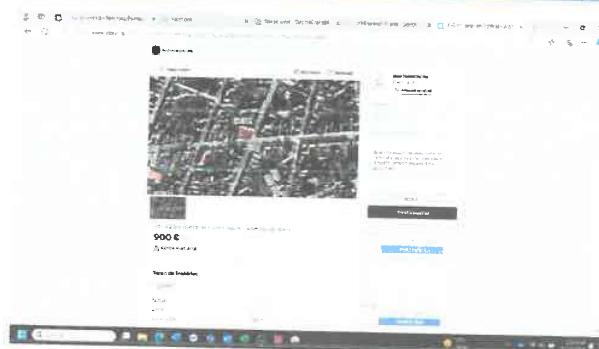
STUDIU OPORTUNITATE
În vederea închirierii imobilului compus din teren și clădire ȘCOALA,
situat în Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate în CF 358095 ARAD



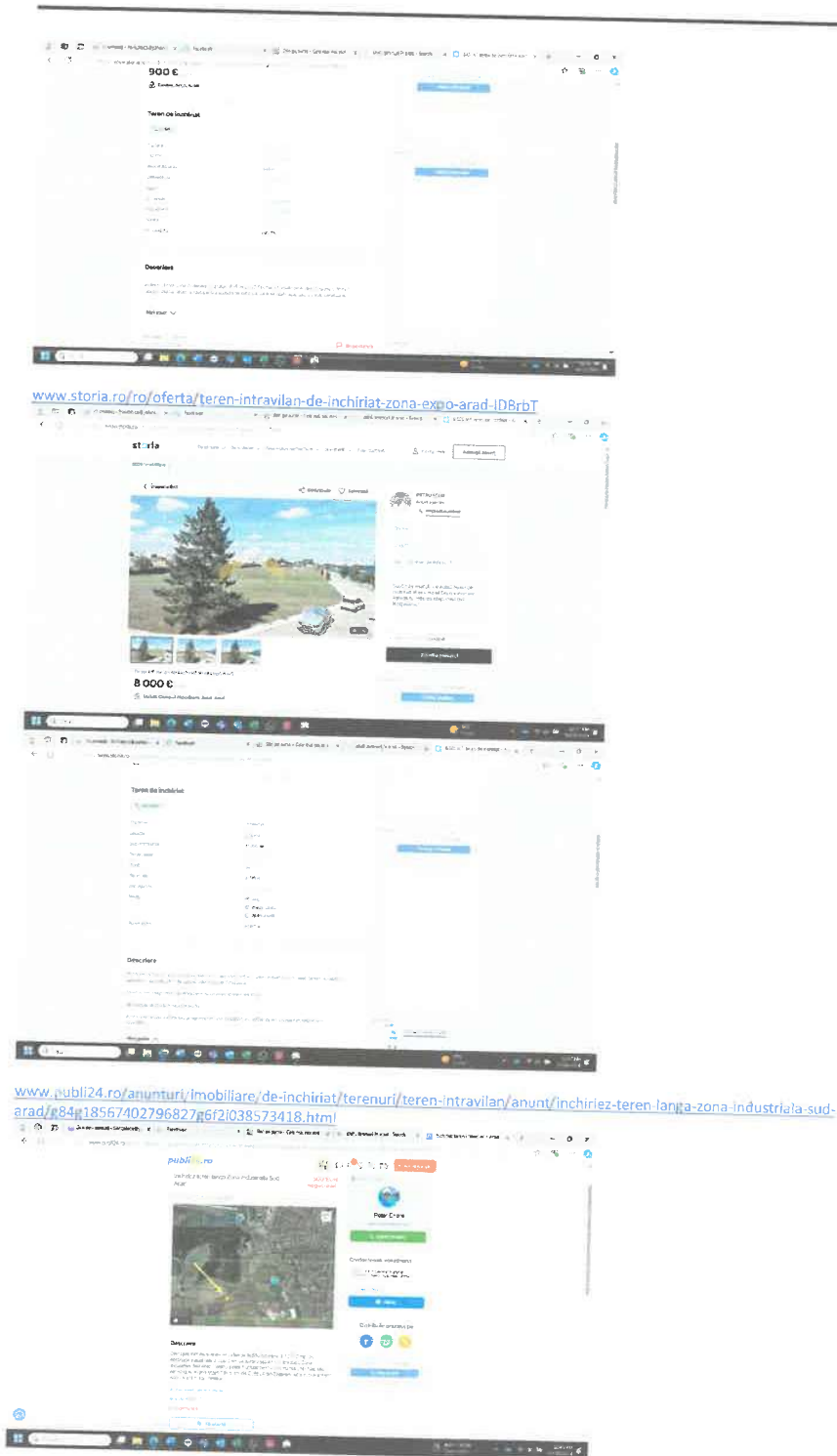
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-pe-artera-principala-4-050mp-front-stradal-cca-80ml/7f5d9hd49fe47f923fd7060g4e2ff9.html?gl=1*1z0ajji*up*MQ..&clid=E



www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-zona-pierneava-andrei-saguna-id-rh-31260-property-ID8FiK



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD



CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 1690/22.10.2024

LUCA FLORICA "LUCA FLORICA" I.I. – evaluari, expertize, studii fezabilitate

STUDIU OPORTUNITATE
În vederea închirierii imobilului compus din teren și clădire ȘCOALA,
situat în Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate în CF 358095 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
 JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 82409 din 01.10.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1690 din 22 OCT. 2024

În scopul

Alte scopuri : Închirierea terenului și construcției la solicitarea unei persoane juridice, pentru înființarea unei unități de învățământ primar particular.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC** pers. juridică cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **domeniulpublic@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **82409** din **01.10.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. FAURILOR** , nr. **94-96**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificate prin C.F. **NR.358095 ARAD**

TOP: **NR.CADASTRAL 358095.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, 588/ 14 NOIEMBRIE 2023**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții și construcții Școala Gimnazială Frații Neuman, proprietatea Municipiului Arad - domeniul public.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală : teren intravilan categoria de folosință curți construcții și construcții Școala Gimnazială Frații Neuman.
 UTR nr. 24 subzona ISI24b -Subzona construcții de învățământ - ȘCOALA GIMNAZIALĂ FRĂȚII NEUMAN
 Funcțiunea dominantă a zonei funcțiune de locuire - zona rezidențială
 Funcțiunile complementare admise zonei : spații comerciale și prestări servicii
 Se solicită: Închirierea terenului și construcției la solicitarea unei persoane juridice, pentru înființarea unei unități de învățământ primar particular.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr.24 subzona ISI24b -Subzona constructii de invatamant conform PUG aprobat.

Teren intravilan, categoria de folosinta curii constructii, in suprafata de 2.062 mp conform extras C.F. si masuratori.

Utilitati in zona : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Indicatori urbanistici in UTR nr.24 :

POT maxim = 35 %, CUT maxim= 0,95, regim de inaltime P - P + 2 E, retragere maxim 10 m front stradal.

Inchirierea se va realiza in conditiile Legii 50/91 doar in cazurile expres prevazute cu scop de construire.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Alte scopuri - Inchirierea terenului si constructiei la solicitarea unei persoane juridice, pentru infiintarea unei unitati de invatamant primar particular.**

Certificatul de urbanism este un act de autorizare de construire de tipul
 si continutul acestuia de constructii de tipul

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:

1. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
2. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
3. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
4. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
5. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
6. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
7. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
8. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
9. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.
10. Titularul certificatului de urbanism este obligat să respecte condițiile tehnice și urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului compus din teren si cladire SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE 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 funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
Se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ 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:
 --Acordul Consiliului Local al Municipiului Arad exprimat prin Hotărare.

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR.
 Calin Bibart
VICEPRIMAR.
 Lazar Faur

SECRETAR GENERAL.
 Conf. Jur. Lilioara Mădăraș

ARHITECT ȘEF.
 Arh. Emilian Sorin Ciurariu

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

ȘEF SERVICIU.
 ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC.
 Liliana Pașcalau

INTOCMIT.
 Ing. Karpati Manuela

STUDIU OPORTUNITATE
În vederea închirierii imobilului compus din teren și clădire ȘCOALA,
situat în Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate în CF 358095 ARAD

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până 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 SCOALA,
situat in Arad, str. Faurilor, nr. 94-96,
intabulate in CF 358095 ARAD

SURSE DE INFORMARE DATE DE PIATA

- ⁱ Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- ⁱⁱ <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- ⁱⁱⁱ ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- ^{iv} <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- ^v www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx
- ^{vi} insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz10r23_0.pdf
- ^{vii} www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966
- ^{viii} https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- ^{ix} ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2
- ^x <https://agointel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>
- ^{xi} <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/>
- ^{xii} <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- ^{xiii} <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- ^{xiv} <https://www.anevar.ro/p/media/publicatii/revista-valoarea-oriunde-este-ea>
- ^{xv} http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf