

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 176 / 19.12.2024
PRIVIND INCHIRIEREA
IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN,
SITUAT IN ARAD, STR. LIVIU REBREANU, NR. 95,
CF 364838 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 compus din teren intravilan, situat in municipiul Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, inscris in CF 364838 ARAD, CAD. 364838*, 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 – 17.12.2024, data la care este valabila si valoarea chiriei.

Rezultate obtinute:

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 120 EUR, respectiv 0,8 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 597,10 LEI

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

Respectiv, chiria anuala se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 1.440 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 7.164,86 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. Anexa**

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 acest 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 decembrie 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 Confectii, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, inscris in CF 364838 ARAD, CAD. 364838, compus din teren intravilan curti constructii neimprejmuit in suprafata de 150 mp.

Obiectul studiului de oportunitate – imobilul situat in Arad, cartierul Confectii, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, inscris in CF 364838 ARAD, compus din teren in suprafata de 150 mp, bunul prezentat in tabelul urmator:

TABEL 1 Imobil – teren - situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95

CF	Top	suprafata teren - mp	observatii	proprietate	Nr. Inventar
364838 Arad	CAD. 364838	150 mp	Teren neimprejmuit	Municipiul Arad, domeniul privat	36011810

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul chiriei lunare, aferente imobilului – teren - 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 – 17.12.2024, data la care sunt valabile si valorile chiriei.

Rezultate obtinute:

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 120 EUR, respectiv 0,8 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 597,10 LEI

Respectiv, chiria anuala se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 1.440 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 7.164,86 LEI

3. Prezentarea si analiza bunurilor supuse inchirierii

3.1. Identificarea si descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Terenul care face obiectul inchirierii, este inscris in CF 364838 ARAD, astfel:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 364838 COPIE

Carte Funciară Nr. 364838 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 95, jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364838	150	teren neîmprejmuit;

Dreptul de proprietate asupra terenului este inscris in Cartea Funciara in favoarea Municipiului Arad, cota 1/1,dupa cum urmeaza:

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140615 / 11/10/2023		
Act Administrativ nr. 493, din 27/09/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara 364838 a imobilului cu numărul cadastral 364838 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354599 înscris în cartea funciara 354599;	A1
Act Administrativ nr. 293, din 31/05/2023 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD; Act Normativ nr. O. 600, din 08/02/2023 emis de ancpi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 05/07/2023 emis de DIGITAL MAPPING SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 05/07/2023 emis de DIGITAL MAPPING SRL; Act Administrativ nr. 435045, din 03/07/2023 emis de PRIMARIA ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354599/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 99902 din 05/07/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. 129507, din 13/09/2023 emis de OCPI ARAD;		
B3	~~Se noteaza admiterea receptiei propunerii de dezmembrare~~ ~~inregistrata sub nr. 129507 / 13-09-2023~~ <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354599/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 130007 din 14/09/2023;</i>	~~A1~~

Conform extrasului de Carte Funciara, imobilul este fara sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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 cartierul Confectii, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, este in zona mediana a municipiului Arad, iar imobilul analizat dispune de urmatoarele utilitati, stradal: curent electric, apa curenta, canalizare, gaz, telefonie.

Conform *Certificatului de Urbanism nr. 1933/29.11.2024* emis de Primaria Municipiului Arad, imobilul este amplasat in UTR 13 (subzona unitati industriale si depozite) subzona In 13c - subzona unitati industriale si depozite nepoluante; functiuni complementare zonei de locuit: spatii comerciale si prestari servicii.

Regimul juridic este, dupa cum urmeaza:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat in intravilanul Municipiului Arad - proprietate privata a Municipiului Arad.

Regimul tehnic este, dupa cum urmeaza:

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat in UTR. nr.13 (subzona unitati industriale si depozite) in conformitate cu Regulamentul aferent PUG.

Imobil situat in In 13c - subzona unitati industriale si depozite nepoluante

Suprafata imobil-conf.CF= 150 mp

Se propune: inchirierea terenului, in vederea amplasarii unei constructii mobile, avand ca destinatie activitatea de prestari servicii.

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

Terenul poate fi ocupat, temporar, de constructii mobile agrementate, destinate activitatilor de prestari servicii, ce pot functiona cu respectarea tuturor dispozitiilor legale.

Accesul catre constructia mobila se va face fara afectarea circulatiei auto si pietonale, locurilor de parcare existente, preferabil dinspre aleea de acces secundara.

Functiunile permise sunt cele complementare zonei de locuit, ce nu congestioneaza traficul, nu produc disconfort zonei de locuinte adiacente.

Amplasarea de constructie mobila - prestari servicii se va realiza in baza si cu respectarea contractului de inchiriere teren intocmit cu Municipiul Arad.

Se va asigura accesul la infrastructura edilitara subterana, in caz de necesitate.

Accesul la imobilul de inchiriat, compus din teren, in suprafata de 150 mp, se face din str. Liviu Rebreanu, unde frontul stradal este de 20 m.

Amenajarile aferente terenului:

Din datele extrase din CF 364838 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 1933/29.11.2024, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii neimprejmuit, in suprafata de 150 mp, care este proprietatea municipiului Arad – domeniul privat;
- Utilitatile stradal, sunt: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie

3.1.3 Motive de ordin economic, financiar, 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 teren:

- Oportunitatea selectarii unui locatar (chirias) care sa ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim si o valoare a chiriei, maxima
- Inchirierea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat, in sarcina locatarului
- 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 economic

- 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 ipoteci 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 participanti 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.

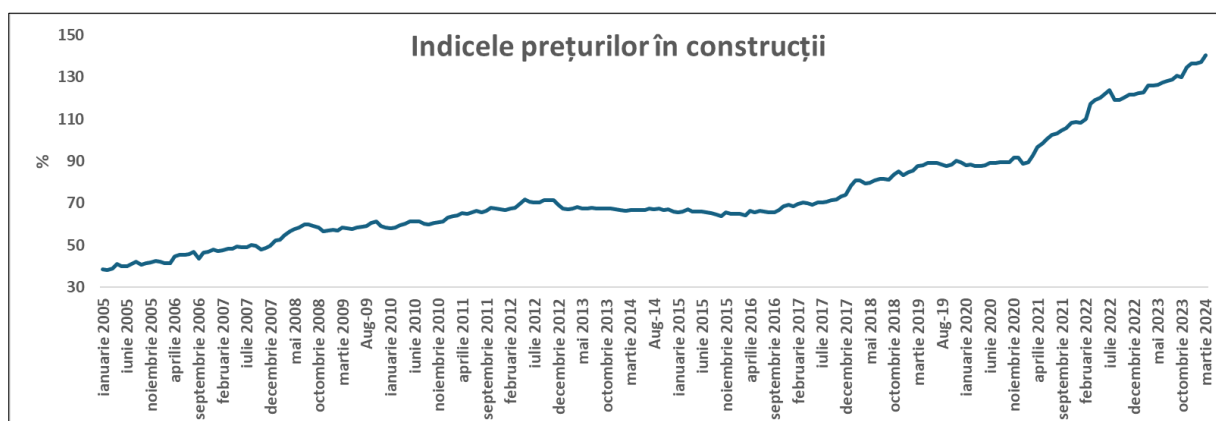
Analiza urmatoare este structurata pe principiile evaluarii, asa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

- 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):



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

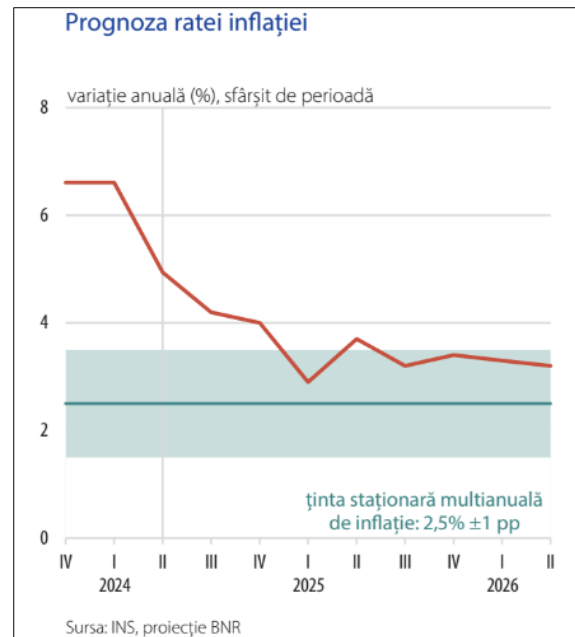
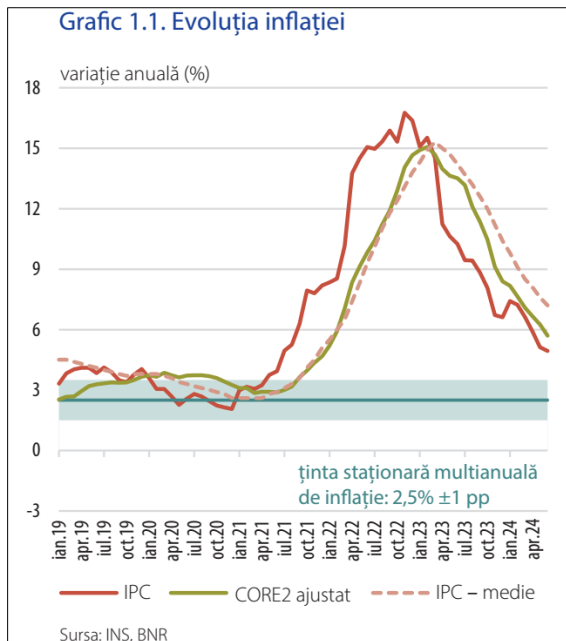
O rata redusa a inflatiei este de dorit, pentru ca populatia si agentii economici sa nu aiba tendinta de „tine banii la saltea”, scotandu-i astfel din circulatie.

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.

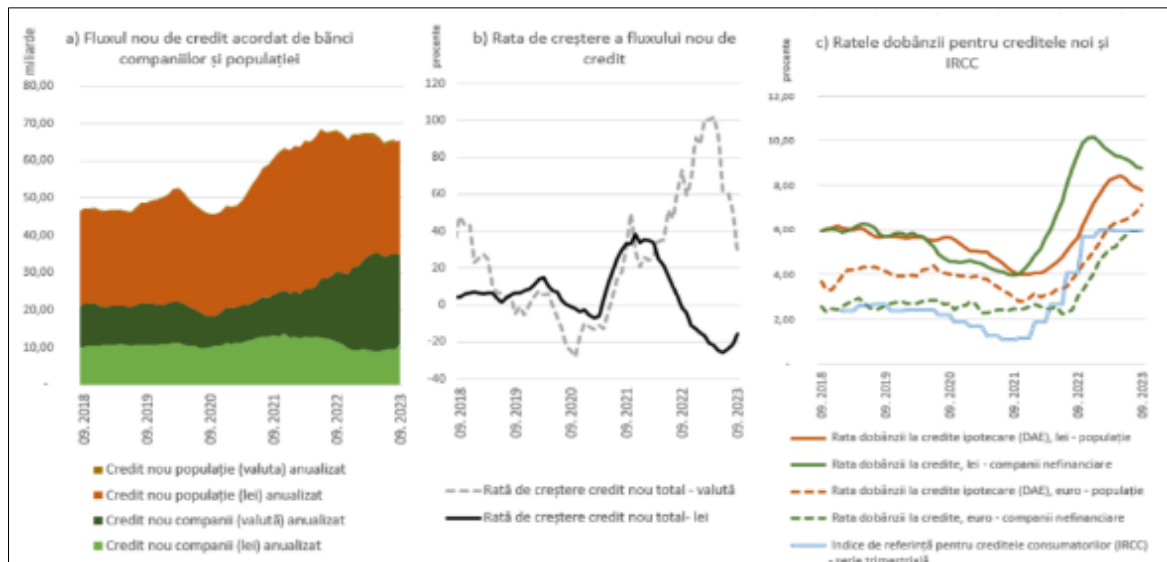
O serie de factori internationali au declansat recent acest efect inflationist:

- 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 TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

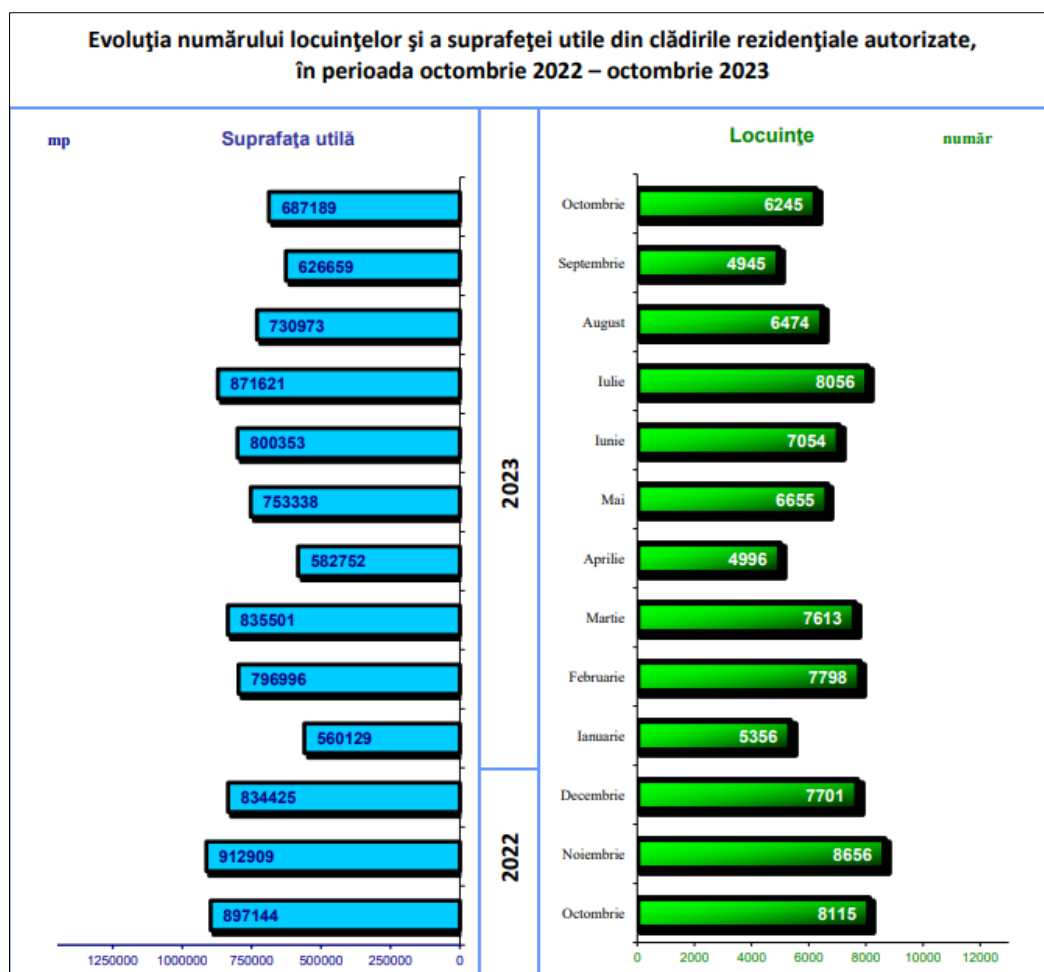


Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflatiei, dobanzile bancare au crescut^v si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza In special piata rezidentiala.

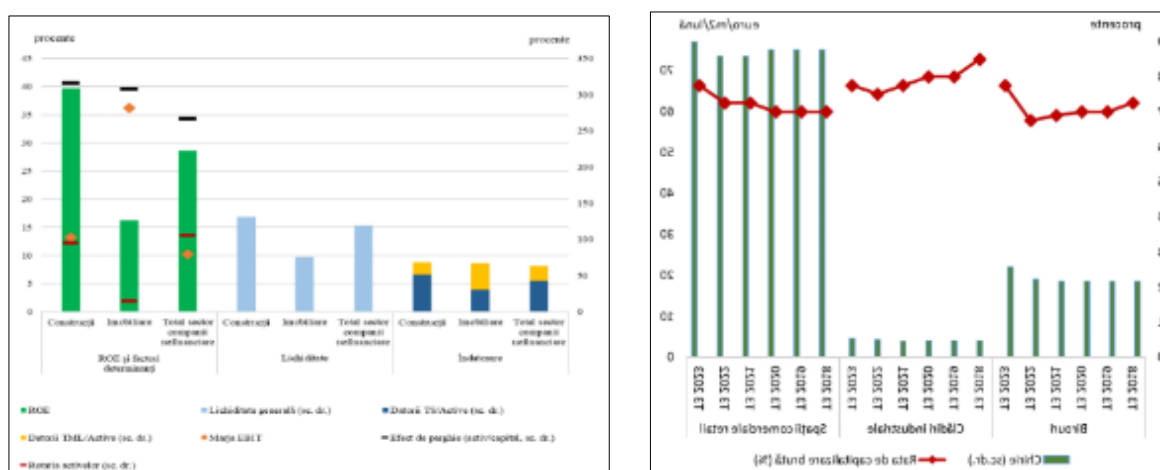


Desi ritmul de emitere al autorizatiilor de construire^{vi} treneaza,

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 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.

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}:

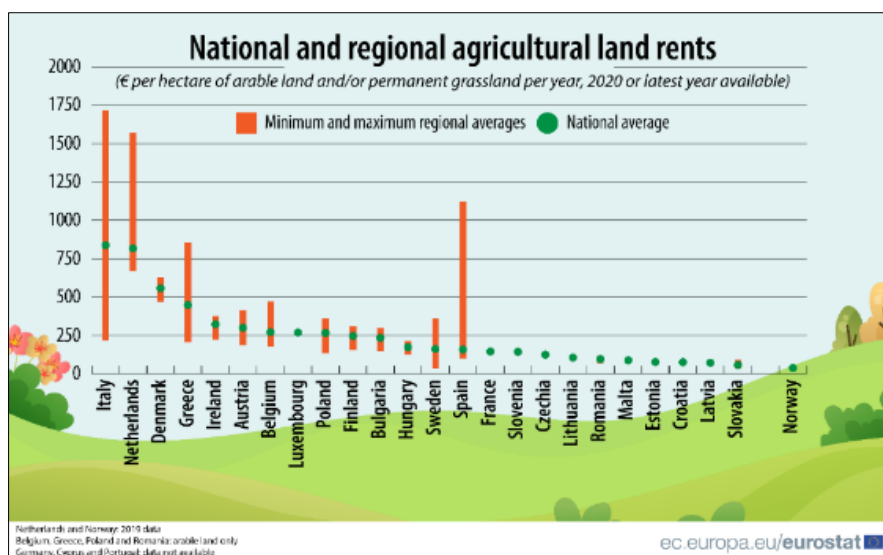
Industry	Cost of capital	β	ROE	ROC	Forward PE	P/BV	EV/ Invested capital
R.E.I.T.	8,04%	0,60	7,97%	4,66%	14,69	0,83	0,89
Real Estate (Development)	8,68%	1,03	4,38%	4,59%	10,95	0,46	0,68
Real Estate (General/Diversified)	9,57%	0,95	2,86%	2,62%	38,76	0,56	0,7
Real Estate (Operations & Services)	10,19%	0,92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

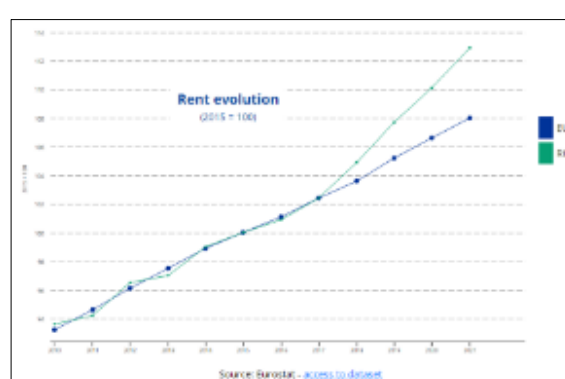
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD



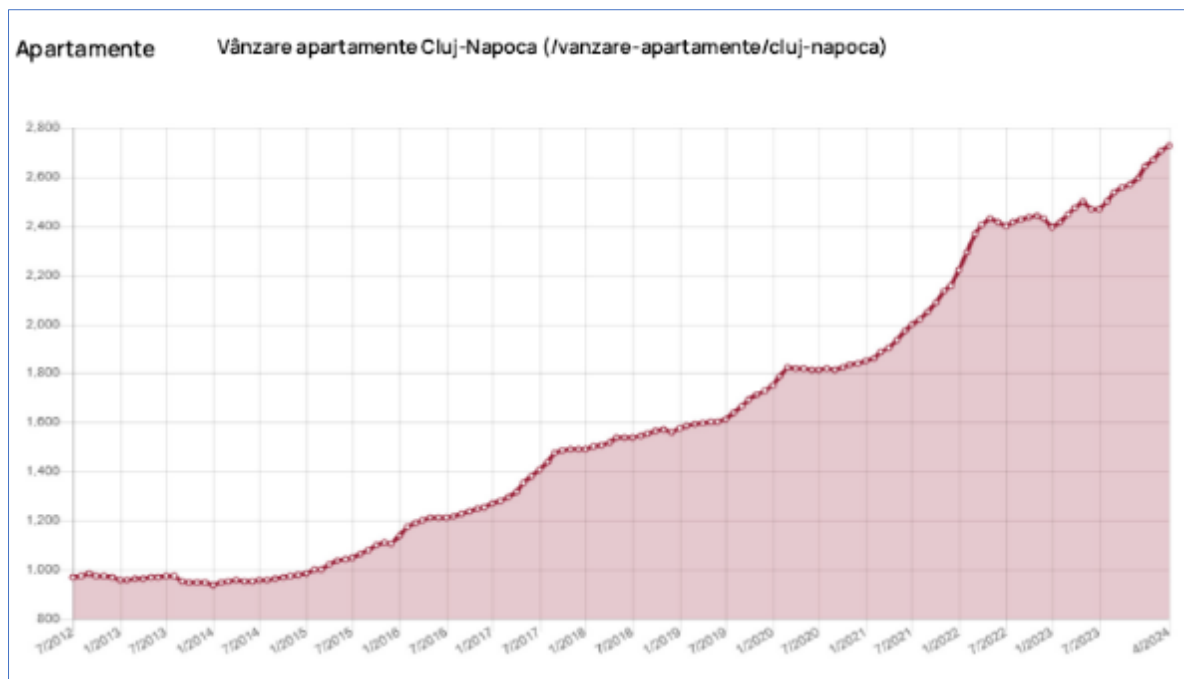
Terenurile pentru constructii, in special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locative (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

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).



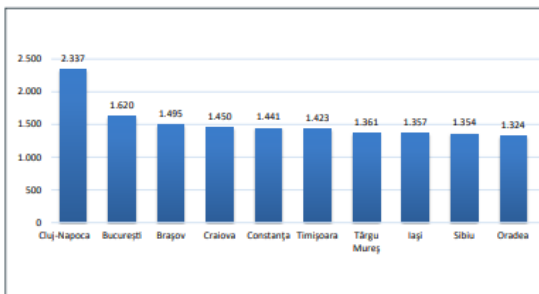
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

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

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.337
2	București	1.620
3	Brașov	1.495
4	Craiova	1.450
5	Constanța	1.441
6	Timișoara	1.423
7	Târgu Mureș	1.361
8	Iași	1.357
9	Sibiu	1.354
10	Oradea	1.324

Valoare de piață/ mp - Apartament în bloc



Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.210
2	București	1.729
3	Timișoara	1.445
4	Iași	1.395
5	Constanța	1.333
6	Craiova	1.191
7	Oradea	1.142
8	Arad	1.123

VALOAREA I Q1 2023 45

a. Proprietăți de tip rezidențial

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

Municipiu/ oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Alba Iulia	Apartament în bloc	1.012
Arad	Apartament în bloc	1.083
Arad	Casă cu teren	1.123
Bacău	Apartament în bloc	1.044
Bacău Mare	Apartament în bloc	1.076
Berești	Apartament în bloc	1.047
Botoșani	Apartament în bloc	1.040
Brdia	Apartament în bloc	970
Brașov	Apartament în bloc	1.495
București	Apartament în bloc	1.620
București	Apartament în casă	1.564
București	Casă cu teren	1.729
Buzău	Apartament în bloc	1.195
Cluj-Napoca	Apartament în bloc	2.337
Cluj-Napoca	Casă cu teren	2.210
Constanța	Apartament în bloc	1.441
Constanța	Casă cu teren	1.333
Craiova	Apartament în bloc	1.450
Craiova	Casă cu teren	1.191
Deva	Apartament în bloc	1.073
Oradea-Turris Severine	Apartament în bloc	1.007
Focșani	Apartament în bloc	971
Galați	Apartament în bloc	1.108
Giurgiu	Apartament în bloc	874
Iași	Apartament în bloc	1.357
Iași	Casă cu teren	1.395
Oradea	Apartament în bloc	1.324
Oradea	Casă cu teren	1.142
Pașcu-Neuș	Apartament în bloc	966
Pitești	Apartament în bloc	1.146
Ploiești	Apartament în bloc	1.072
Râmnicu Vilcea	Apartament în bloc	1.128
Reșița	Apartament în bloc	848
Satu Mare	Apartament în bloc	958
Sibiu	Apartament în bloc	1.354

Municipiu/ oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Sibiu	Apartament în bloc	1.254
Sibiu	Apartament în bloc	997
Suceava	Apartament în bloc	1.136
Târgoviște	Apartament în bloc	1.020
Târgu Jiu	Apartament în bloc	1.231
Târgu Mureș	Apartament în bloc	1.361
Timișoara	Apartament în bloc	1.423
Timișoara	Apartament în casă	1.370
Timișoara	Casă cu teren	1.445
Tulcea	Apartament în bloc	1.154
Zalău	Apartament în bloc	954

În cazul proprietăților imobiliare de tip casă cu teren se prezintă în tabelul de mai sus valoarea de piață unitară a proprietății (teren+casă) calculată în timp de suprafețe utilă a casei.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 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 construabila 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

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:

TERENURI

Nr. Crt	suprafata (mp)	pret de ofertare 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	500	500	1.0	pe colt	stradal	asfaltata	Arad, Aradul Nou	publi24	str Tabacovivi colt cu Bobalna
3	2000	1,000	0.5	17	stradal	asfaltata	Arad, Micalaca	publi24	str. Aurel Crisan
4	4050	750	0.2	80	stradal	strada asfaltata	Sanicolaul Mic	publi24	str. Clopotului
5	700	600	0.9	18	stradal	strada asfaltata	Subcetate	publi24	str. Cetatii, intre dig si Mures
6	500	500	1.0	19	stradal	strada asfaltata	Zona ind Sud	publi24	iesirea spre Zadareni
7	408	500	1.2	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Sega	publi24	str. Ctin Brancusi / ctin Brancoveanu
8	645	650	1.0	pe colt	stradal	strada asfaltata	Arad, Parneava	publi24	Conduasilor cu Andrei Saguna

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."

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 – prestari servicii

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

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, se iau in considerare

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

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:

Calculul valorii chiriei de piata pe teren

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

suprafata (mp)	pret de ofertare chirie (EUR)	pret/mp - oferta chirie (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
500	500	1.0	pe colt	stradal	asfaltata	Arad, Aradul Nou	publi24	str. Tabacovici colt cu Bobalna
408	500	1.2	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Sega	publi24	str. Ctin Brancusi / ctin Brancoveanu
645	650	1.0	pe colt	stradal	strada asfaltata	Arad, Parneava	publi24	Condurasilor cu Andrei Saguna

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)	150	645	500	408	
Pretul de inchiriere ofertat (EUR)		650	500	500	
Pretul de inchiriere ofertat (EUR/mp)		1.0	1.0	1.2	
descriere imobil	Arad, str. Liviu Rebreanu 95 cartier Confectii	Arad, Parneava	Arad, Aradul Nou, str. Tabacovici, teren pe colt, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	Arad, Sega, str. Ctin Brancoveanu	
Pret ajustat (EUR/mp)		1.0	1.0	1.2	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	din analiza pietei, marja de negociere este de 15%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		(0.15)	(0.15)	(0.18)	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	1.0	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0%	0%	0%	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	1.0	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	neconstruibil	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	1.0	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	1.0	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	1.0	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	0	0	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	1.0	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	1.0	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, STR Liviu Rebreanu 95 cartier Confectii	Arad, Parneava	Arad, Aradul Nou, str. Tabacovici, teren pe colt, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	Arad, Segă, str. Ctin Brancoveanu	
Comparativ cu subiectul		similar	mai slab	mai bun	
Cuantum ajustare (%)		0%	10%	-10%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	0.09	(0.10)	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	0.9	
Suprafata (mp)	150	645	500	408	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	0.9	
Acces, forma, relief	acces din strada asfaltata, forma plana, front stradal cca 20 ml	teren pe colt, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	teren pe colt, utilitati stradal, acces pe drum asfaltat	acces din strada asfaltata, forma plana, front stradal cca 12 ml	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.9	0.9	0.9	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.86	0.94	0.94	
Cuantum ajustare front stradal (%)		-10%	-10%	10%	Din analiza pietei
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		(0.09)	(0.09)	0.09	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.8	0.8	1.0	
Echipare teren (utilitati)	stradal	stradal	stradal	stradal	
Cuantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.8	0.8	1.0	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.8	0.8	1.0	
Utilizare	Comercial / pestari servicii	rezidential/ comercial	rezidential/ comercial	rezidential/ comercial	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		0.8	0.8	1.0	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		0.8	0.8	1.0	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		0.09	0.18	0	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		9%	18%	16%	
Numar de ajustari (buc)		1	2	2	
Valoare chirie de piata (EUR/mp)	0.80				
Valoare chirie de piata teren (EUR/luna)	120				

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 120 EUR, respectiv 0,8 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 597,10 LEI

Respectiv, chiria anuala se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 1.440 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 7.164,86 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 terenul in suprafata de 150 mp, este estimata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al investigatiilor si analizei mele, estimez:

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 120 EUR, respectiv 0,8 EUR/mp

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata lunara a terenului 150 mp = 597,10 LEI

Respectiv, chiria anuala se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 1.440 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9756 LEI/EUR, valabil la data de 17.12.2024, valoarea se prezinta astfel:

Chiria de piata anuala a terenului 150 mp = 7.164,86 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, concesiunea, 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;*

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 concesionare;
- 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-financiară a ofertanților: declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună – 20%;
- c)** protectia mediului inconjurator – sa prezinte un contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria respectiva – 10%;

d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat – desfasurarea activitatii de prestari servicii de interes local si gestionarea activitatii 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 imobilul 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.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 364838 COPIE

Carte Funciară Nr. 364838 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 95, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364838	150	teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140615 / 11/10/2023	
Act Administrativ nr. 493, din 27/09/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1	Se înființează cartea funciară 364838 a imobilului cu numărul cadastral 364838 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354599 înscris în cartea funciară 354599;
	A1
Act Administrativ nr. 293, din 31/05/2023 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD; Act Normativ nr. O. 600, din 08/02/2023 emis de ancpi; Înscris Sub Semnatura Privată nr. 2, din 05/07/2023 emis de DIGITAL MAPPING SRL; Înscris Sub Semnatura Privată nr. 1, din 05/07/2023 emis de DIGITAL MAPPING SRL; Act Administrativ nr. 435045, din 03/07/2023 emis de PRIMĂRIA ARAD - DIRECTIA VENITURI;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1
	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 354599/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 99902 din 05/07/2023;	
Act Administrativ nr. 129507, din 13/09/2023 emis de OCPI ARAD;	
B3	Se notează admiterea recepției propunerii de dezmembrare înregistrată sub nr. 129507 / 13-09-2023
	A1
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 354599/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 130007 din 14/09/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

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

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

Carte Funciară Nr. 364838 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

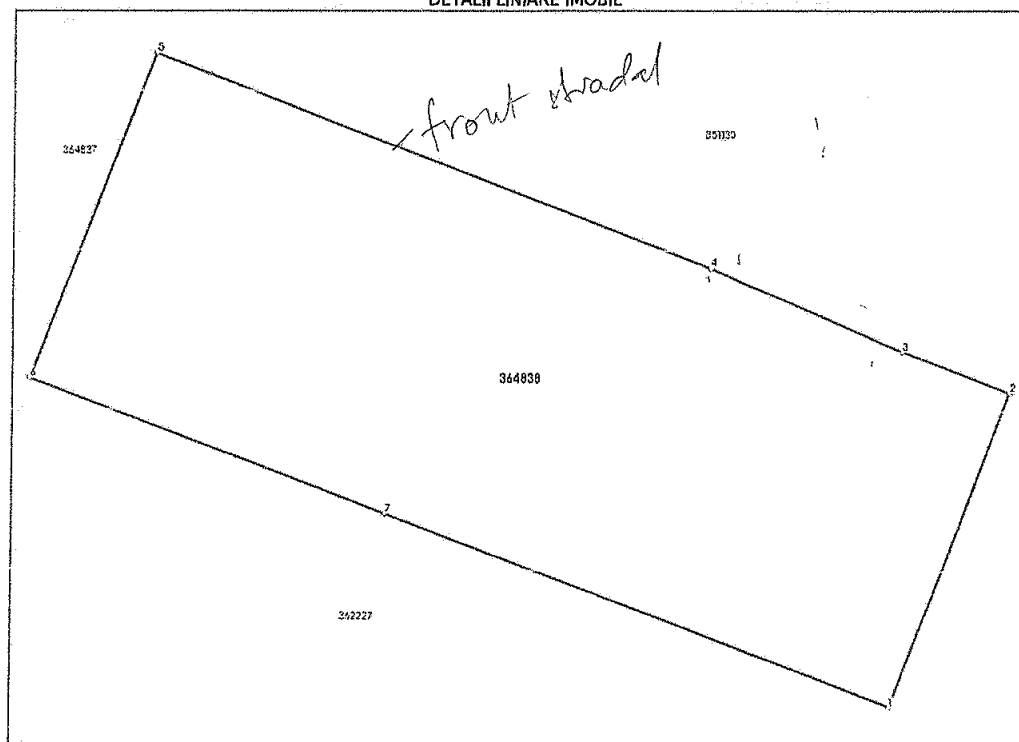
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
364838	150	

* 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	curti construcții	DA	150	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.304
2	3	2.526
3	4	4.586
4	5	12.974
5	6	7.555
6	7	8.313

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

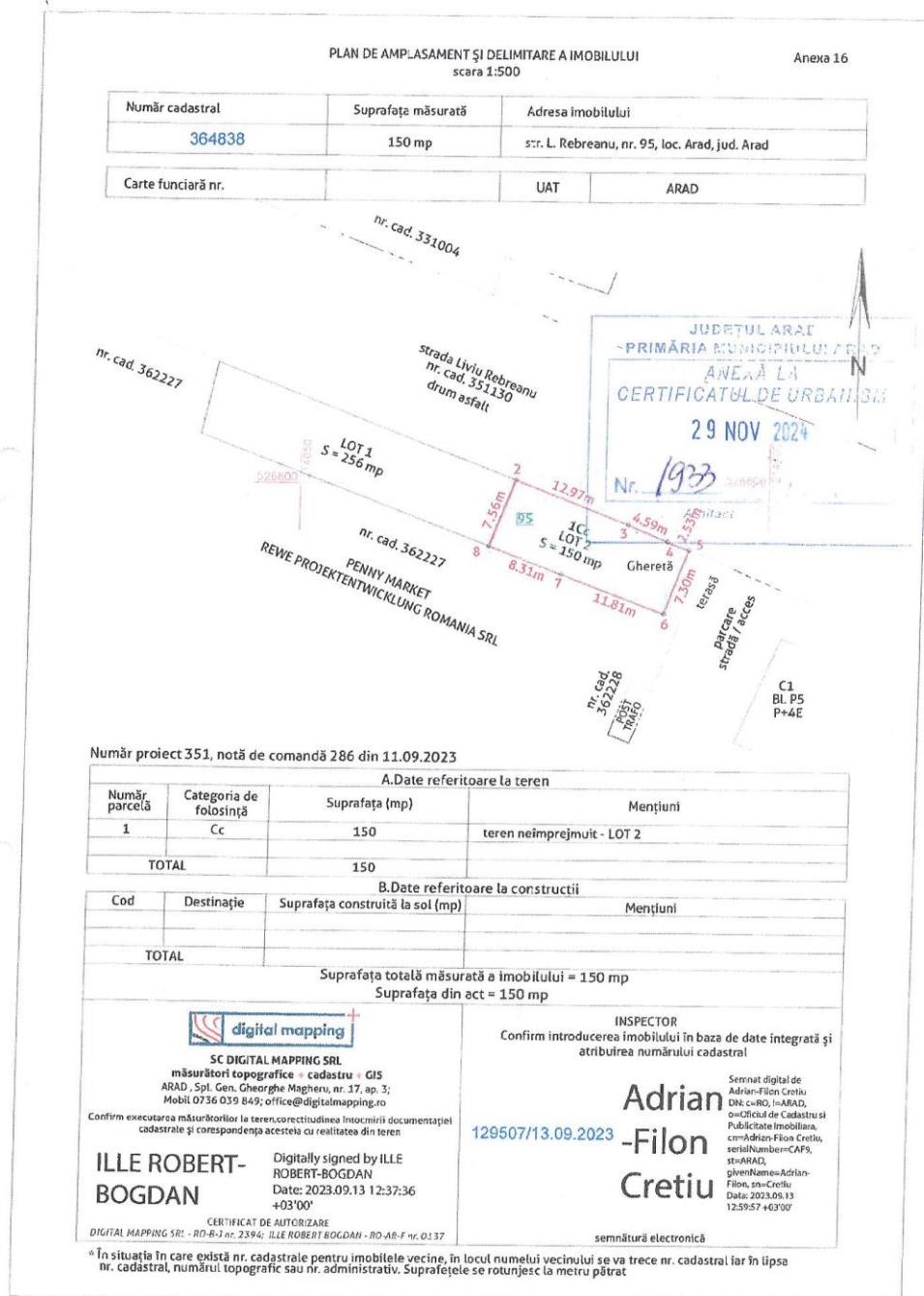
Carte Funciară Nr. 364838 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	11.808

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

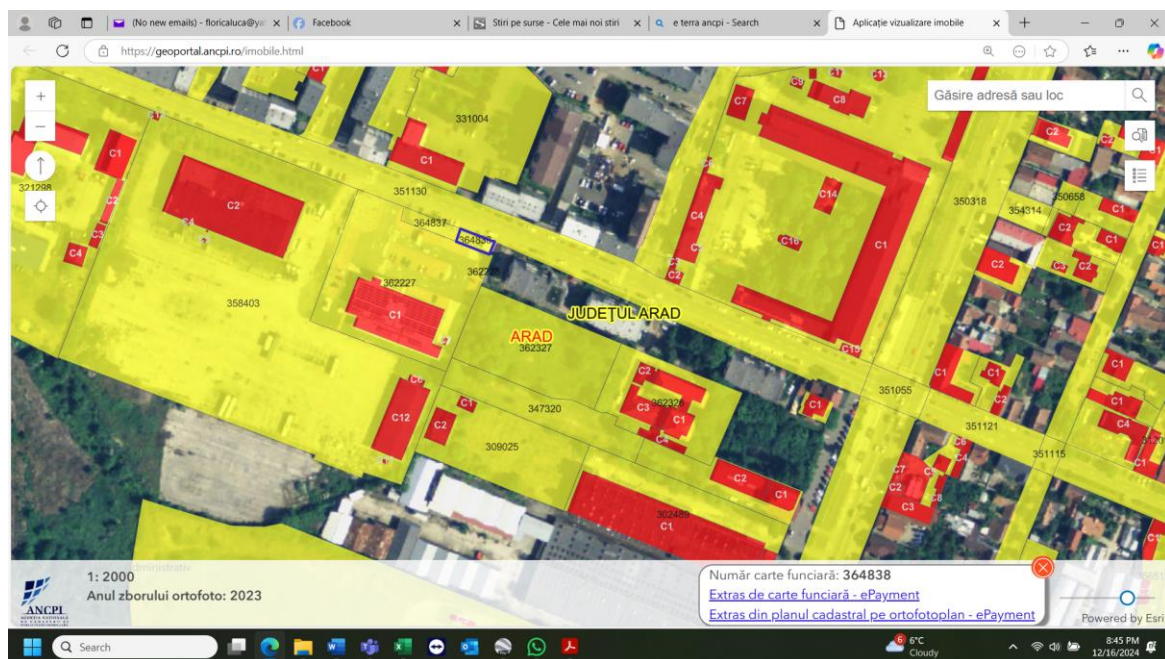
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

IDENTIFICARE CADASTRU

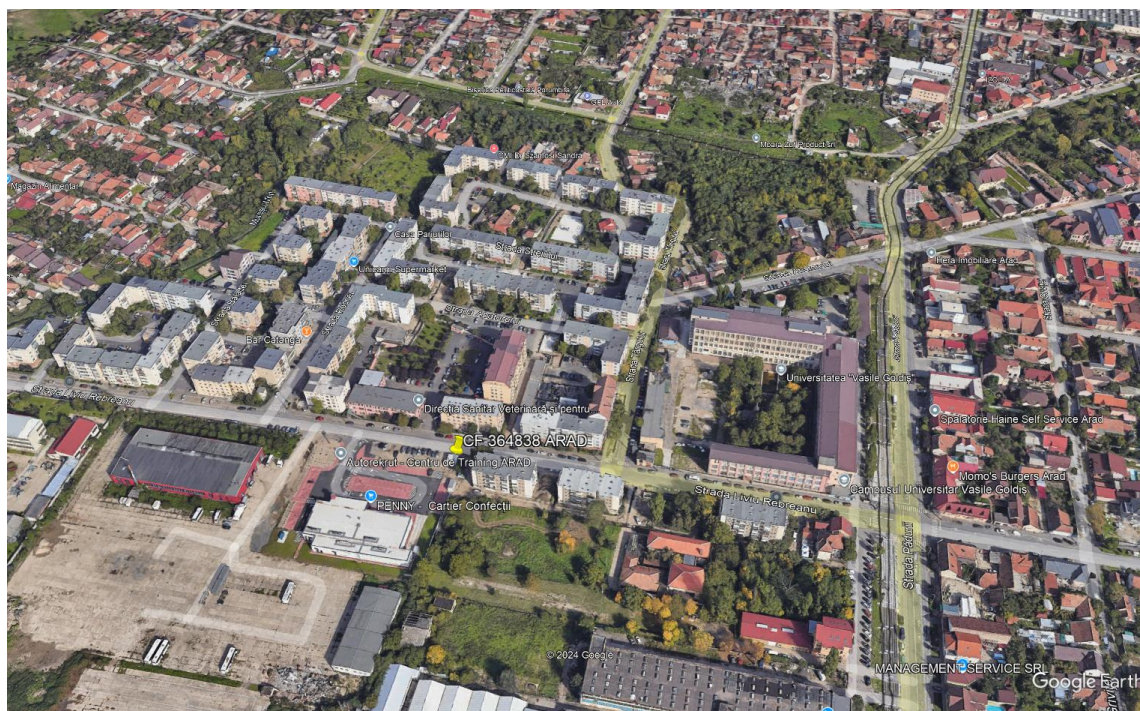


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

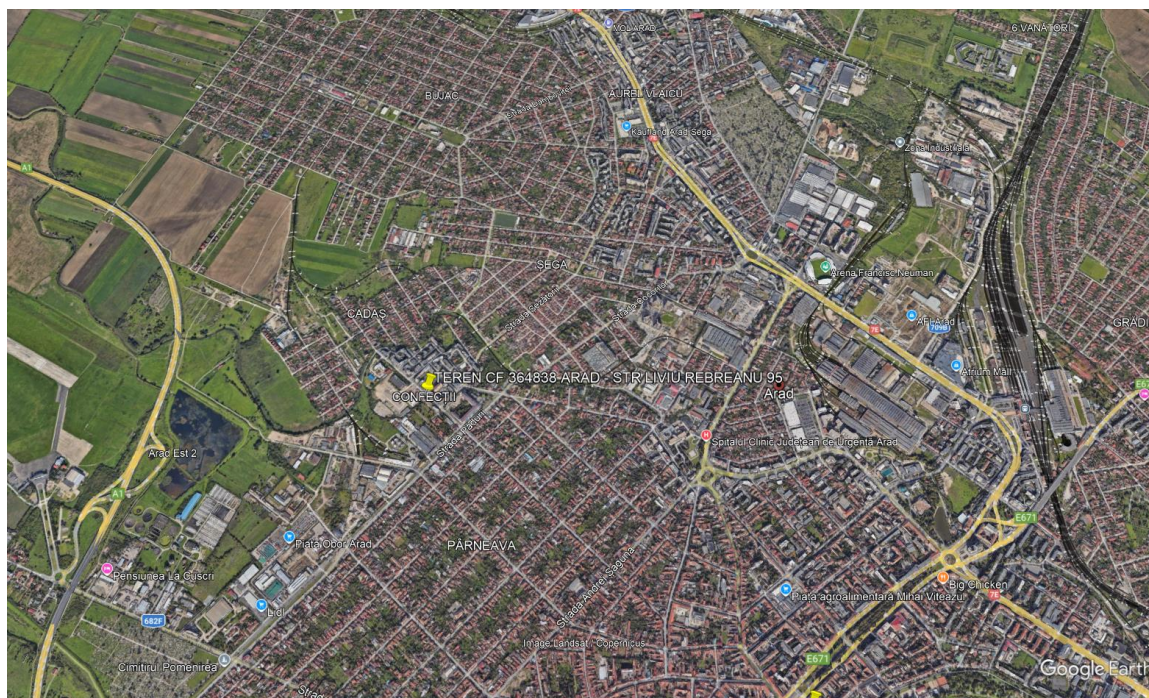
9.3 Fotografii



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



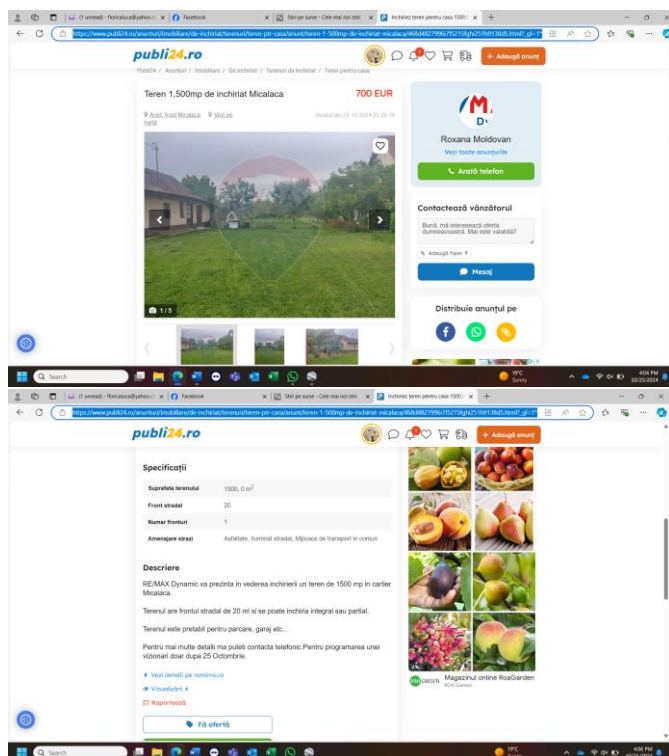
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD



9.5 Alte informatii considerate adecvate

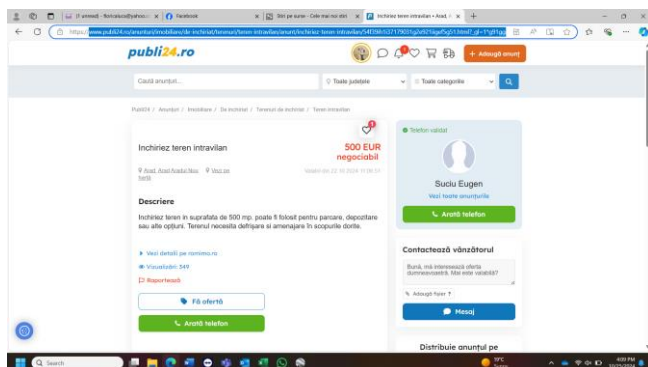
OFERTE TERENURI DE INCHIRIAT IN ARAD

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

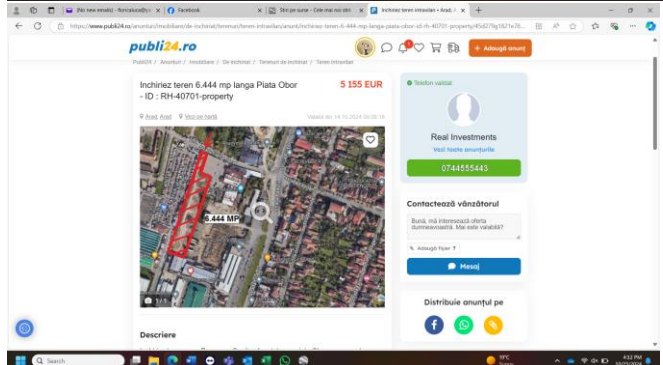
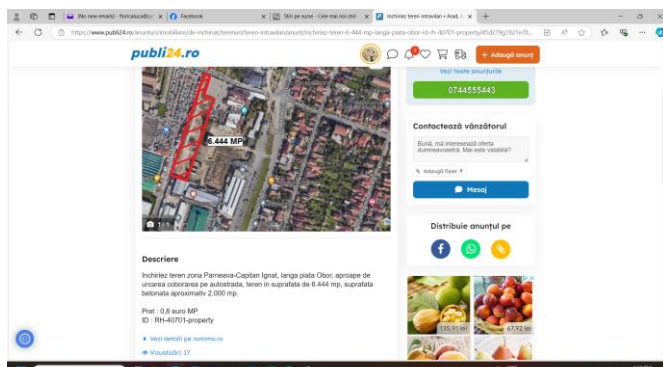


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan/54f391h1i37179031g2e921iigef5g51.html?_gl=1*g91ggi*_up*MQ..&gclid=EAlaQobChMIqYKs2supiQMV6ZaDBx3lZgrfEAYASAAEgYPvD



www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-6-444-mp-langa-piata-obor-id-rh-40701-property/45d279g1821e783h1fh9g139id4h45f8.html?_gl=1*1w9a13p*_up*MQ..&gclid=EAlaQobChMIqYKs2supiQMV6ZaDBx3lZgrfEAYASAAEgYPvD_BwE

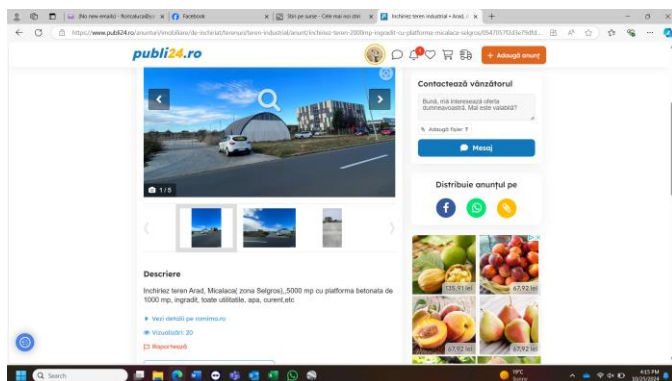


www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/inchiriez-teren-2000mp-ingradit-cu-platforma-micalaca-selgros/0547057fd3e79dfdh3g89999d0dd60e.html?_gl=1*1vet92g*_up*MQ..&gclid=EAlaQobChMIqYKs2supiQMV6ZaDBx3lZgrfEAYASAAEgYPvD_BwE

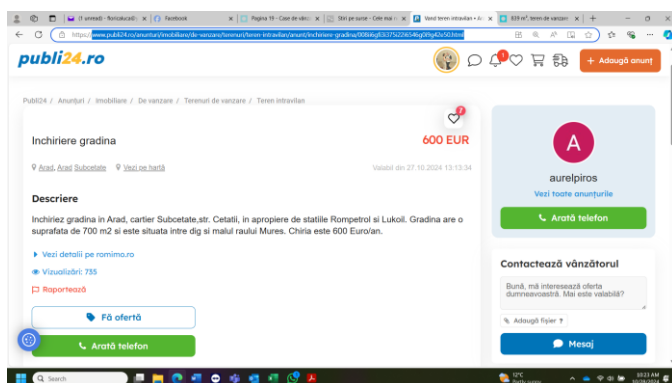


STUDIU OPORTUNITATE

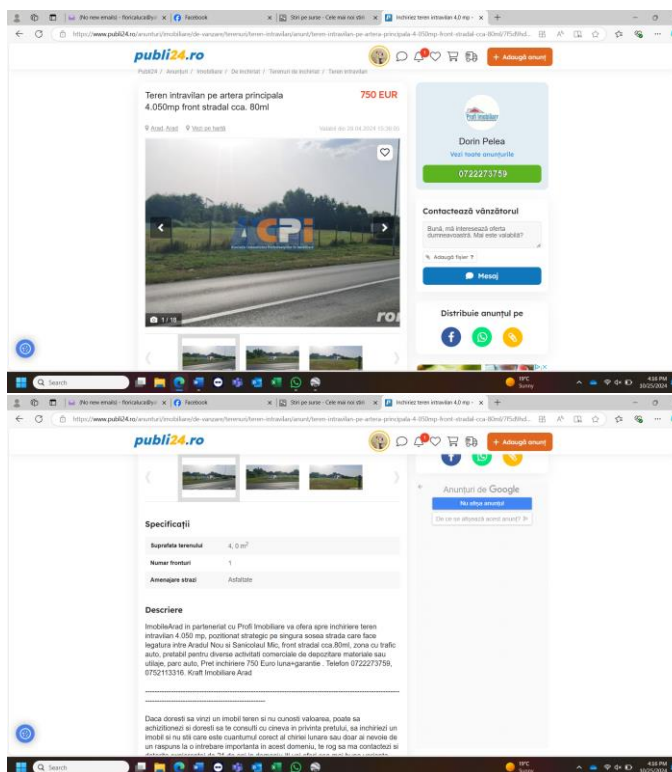
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN , situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, intabulat in CF 364838 ARAD



www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-gradina/008ii6gf3i375i22i6546g0i9g42e50.html



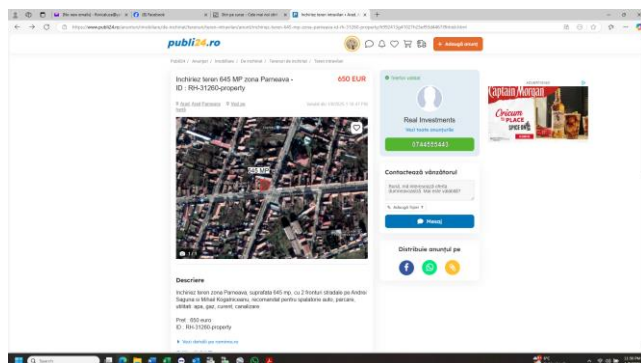
www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-pe-artera-principala-4-050mp-front-stradal-cca-80ml/7f5d9hd49fe47f923fd7060g4eg2ff9.html?_gl=1*1z0ajij*_up*MQ..&gclid=E



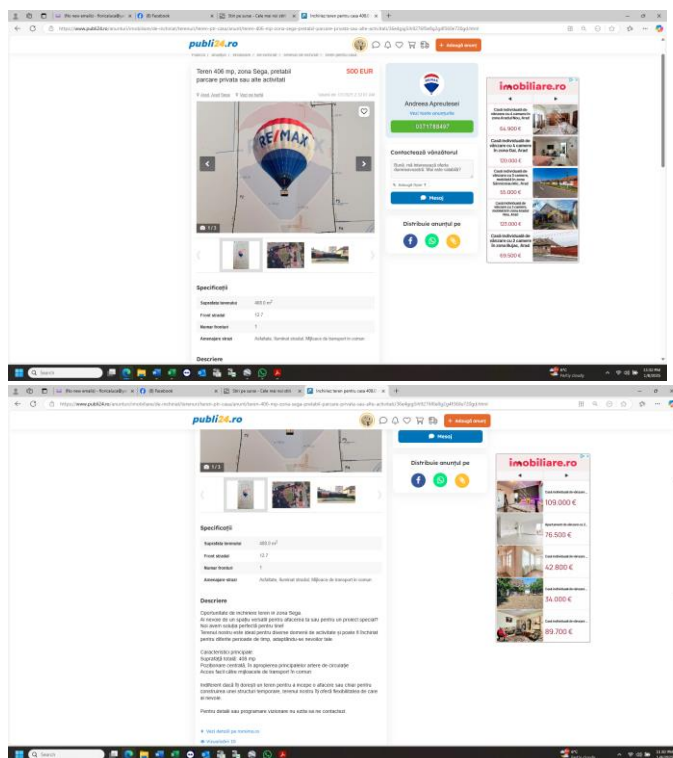
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-645-mp-zona-parneava-id-rh-31260-property/h992413e41027h25ef93d44679hhidi.html



www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-406-mp-zona-sega-pretabil-parcare-privata-sau-alte-activitati/36e4gig5ih9276f0e8g2g4f360e720gd.html



CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 1933/29.11.2024

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 96624 din 19.11.2024**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 1933 din 29 NOV. 2024

În scopul .
Licitație publică pentru închiriere teren, în vederea amplasării unei construcții mobile, având ca destinație activitatea de prestări servicii.

Ca urmare a cererii adresate de UAT MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT 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 ocenic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 96624 din 19.11.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. LIVIU REBREANU , nr. 95, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 364838 Arad

TOP: CAD 364838.

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 situat în intravilanul Municipiului Arad - proprietate privată a Municipiului Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG aprobat - Subzonă unități industriale și depozite nepoluante - În 13c.
În prezent teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Utilizări permise: funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).

Se solicită: LICITAȚIE PUBLICĂ DE ÎNCHIRIERE ÎN VEDEREA AMPLASĂRII UNEI CONSTRUCȚII MOBILE, AVÂND CA DESTINAȚIE ACTIVITATEA DE PRESTĂRI SERVICII.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat in UTR. nr.13 (subzona unitati industriale si depozite) in conformitate cu Regulamentul aferent PUG.

Imobil situat in In 13c - subzona unitati industriale si depozite nepoluante

Suprafata imobil-conf.CF= 150 mp

Se propune: inchirierea terenului, in vederea amplasarii unei constructii mobile, avand ca destinatie activitatea de prestari servicii.

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

Terenul poate fi ocupat, temporar, de constructii mobile agrementate, destinate activitatilor de prestari servicii, ce pot functiona cu respectarea tuturor dispozitiilor legale.

Accesul catre constructia mobila se va face fara afectarea circulatiei auto si pietonale, locurilor de parcare existente, preferabil dinspre aleea de acces secundara.

Funcitiunile permise sunt cele complementare zonei de locuit, ce nu congestioneaza traficul, nu produc disconfort zonei de locuinte adiacente.

Amplasarea de constructie mobila - prestari servicii se va realiza in baza si cu respectarea contractului de inchiriere teren intocmit cu Municipiul Arad.

Se va asigura accesul la infrastructura edilitara subterana, in caz de necesitate.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Licitatie publica pentru inchiriere teren, in vederea amplasarii unei constructii mobile, avand ca destinatie activitatea de prestari servicii.**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrica☐ alimentare cu energie termica☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu



Achitat taxa de scutit de taxa lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

05. 12. 2014

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcău

INTOCMIT,
Ing. Pintican Edina

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 ARAD

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea inchirierii imobilului TEREN INTRAVILAN ,
situat in Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95,
intabulat in CF 364838 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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dorian-Florin CURCANU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU