

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2022

privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, în suprafață de 9.095 mp, situat în Arad, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr.39676 /16.05.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 40210/M1/16.05.2022,

Luând în considerare Certificatul de urbanism înregistrat cu nr. 1006/27.05.2021.

Având în vedere Studiul de Oportunitate nr. 2110192/2021 întocmit de S.C. Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu,

Ținând cont de Raportul de Verificare nr. 8.4/02.12.2021, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 2110192/19.10.2021, în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, întabulat în CF nr. 354901 Arad (SOpsV),

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 336/2020, privind dezlipirea unui teren situat în intravilanul Municipiului Arad, trup izolat 103, înscris în CF. nr. 339001 Arad,

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 141/2021, privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2020,

Având în vedere răspunsul nr. ad. 799/S.T. AR/2022, transmis de Agenția Națională pentru Arii Protejate – Serviciul Teritorial Arad,

Luând în considerare avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 3839 PS/2021,

Ținând cont de adresa nr. ad. 31.977/249.752/2022 emisă de Direcția Venituri – Biroul Contracte.

Luând în considerare prevederile art.7 alin. (1) - (12) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se ia act de Studiul de Oportunitate nr. 2110192/19.10.2021, întocmit de S.C. Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 9095 mp, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F.nr. 354901 Arad, nr. cad 354901 aflat în domeniului privat al Municipiului Arad, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței*	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, în suprafață de 9.095 mp.	5.912	0,65	29.195	3,21	118.240	585.063

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

Art. 2 Se însușește Raportul de Verificare nr. 8.4/02.12.2021, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare studiu de oportunitate nr. 2110192/19.10.2021, în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, întabulat în CF nr. 354901 Arad, cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței*	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, în suprafață de 9.095 mp.	9.456	1,04	46.798	4,95	189.120	936.144

Art.3. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F.nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, în suprafață de 9.095 mp în scopul desfășurării unor activități economice, imobil teren cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600501.

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

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Garanția de participare la licitație *)
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, în suprafață de 9.095 mp.	9.456	1,04	946

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la prețul de pornire al licitației – garanția de participare în valoare de 946 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețua anunțului de participare)

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de **9.456 euro/an**. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art.5. Durata concesionării va fi de 20 ani și poate fi prelungită, prin act adițional, prin acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Art.6. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini, Instrucțiuni pentru Ofertanți, Contractul de concesiune, respectiv Formularele și Modelele de Documente, pentru concesiunea terenului în suprafață de 9.095 mp, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, cuprinsă în Anexa nr.3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aproba comisia de evaluare a ofertelor care va avea următoarea componență:

A. Titulari:

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

B. Supleanți:

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

Art. 8. Se mandatează Primarul Municipiului Arad, să semneze contractul de concesiune cu adjudecatorul licitației.

Art.9. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției, în funcție de situația concretă existentă.

Art.10. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

Art.11. Se împuternicește Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de concesiune cu adjudecatorul licitației.

Art.12. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciara de către concesionar.

Art.13. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____ / _____.____.2022

În temeiul prevederilor art. 136, alin (1) și alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, în suprafață de 9.095 mp, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, ce aparține domeniului privat al Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere legislația în vigoare privind concesionarea bunurilor proprietate privată a unității administrativ teritoriale propun demararea procedurii de concesionare prin licitație publică a imobilului – teren, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, în suprafață de 9.095 mp situat în Arad, Zona CET, prin acordarea unui titlu valabil pentru facilitarea dezvoltării durabile în zona de interes menționată mai sus. Prin concesionarea terenului, Municipiul Arad urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatorul licitației să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economică-socială.

Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind demararea procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, teren proprietate privată a Municipiului Arad.

P R I M A R,

Călin Bibarț

RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesiunea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, în suprafață de 9.095 mp, situat în Arad, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. _____/_____.2022, al domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, privind concesiunea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, în suprafață de 9.095 mp, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901.

Considerente generale:

- Studiul de Oportunitate nr. 2110192/2021 întocmit de S.C. Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu, conform căruia s-a estimat o valoare a redevenței anuale de 29.195 lei echivalent a 5.912 euro – ”pentru imobil situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, CF nr. 354901, jud. Arad”;
- Acordul Cadru nr. 87.940/2021, referitor la verificarea raportului de evaluare încheiat cu S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporative A.N.E.V.A.R., a fost întocmit raportul de verificare nr. 8.4/02.12.2021 – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Studiu de oportunitate nr. 2110192/19.10.2021 în vederea concesiunii imobilului situat în Arad, str. Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, întabulat în CF 354901 Arad (SOpSV), întocmit de S.C. Value Management Consult S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căruia s-a estimat o valoare a redevenței anuale de 9.456 euro.
- Certificatul de Urbanism nr. 1.006/2021 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Adresa Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. ARG_STZ_7204/AD/2021 și înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 71.468/2021
- Facem precizarea că imobilul teren nu a făcut obiectul constituirii sau reconstituirii dreptului de proprietate în baza legilor proprietății;
- Ținând cont de adresa nr. ad. 31977/249752/2022 emisă de Direcția Venituri – Biroul Contracte.

Considerente juridice:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 336/2020, privind dezlipirea unui teren situat în intravilanul Municipiului Arad, trup izolat 103, înscris în CF. nr. 339001 Arad.
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 141/2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad nr. 141/2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2020;
- Ținând cont de art. 1244 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul 87 alin. (5), art. 108 lit. b), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art.139 alin. (3) lit. g), art.196 alin. (1), art.302-330, art. 354 și ale art. 362 alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PROPUNEM

Însușirea Studiului de Oportunitate nr. 2110192/19.10.2021, întocmit de S.C. Androniu Consulting S.R.L. prin expert evaluator A.N.E.V.A.R. ec. Iulian – Cosmin Androniu privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 9.095 mp, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F.nr. 354901 Arad, nr. cad 354901 aflat în domeniului privat al Municipiului Arad, cuprins în Anexa nr. 1:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței*	Valoarea totală estimată a redevenței*
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, în suprafață de 9.095 mp	5.912	0,65	29.195	3,21	118.240	585.063

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

Aprobarea Raportului de Verificare nr. 8.4/02/12/2021, Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare studiu de oportunitate nr. 2110192/19.10.2021, în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, întabulat în CF nr. 354901 Arad (SOpSV), cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoare estimată a redevenței anuale	Valoare/mp	Valoarea totală estimată a redevenței	Valoarea totală estimată a redevenței
		euro	euro	lei	lei	euro	lei
1	Teren, situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, în suprafață de 9.095 mp	9.456	1,04	46.798	4,95	189.120	936.144

Aprobarea concesionării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F.nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, în suprafață de 9.095 mp în scopul desfășurării unor activități economice, imobil teren cuprins în lista de inventar L2 din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad, nr. inventar 3600501.

Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul de concesiune, respectiv Formularele și Modelele de Documente, pentru concesionarea terenului în suprafață de 9.095 mp, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, cuprinsă în Anexa nr.3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Garanția de participare la licitație *1)
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, în suprafață de 9.095 mp.	9.456	1,04	946

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la prețul de pornire al licitației – garanția de participare în valoare de 946 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia anunțului de participare)

Aprobarea comisiei de evaluare a ofertelor după cum urmează:

Titulari:

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

Supleanți:

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat

Cj. Tomoș Cristian



STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 2110192/19.10.2021

Solicitant PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Destinatar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII IMOBILULUI

Situat în Arad, Zona CET, trup izolat
de intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1,
CF354901, jud. Arad

pentru desfășurarea unor
activități economice

Data întocmirii 19.10.2021

Data studiului 19.10.2021



Declarație de conformitate

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

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

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

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

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

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

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

Data: 19.10.2021

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

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT</i>	5
1.1. <i>Contextul regional</i>	5
1.2. <i>Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii</i>	6
1.3. <i>Motivele care justifică realizarea concesiunii</i>	8
1.3.1. <i>Motive de ordin legislativ</i>	8
1.3.2. <i>Motive de ordin economico-financiar</i>	11
1.3.3. <i>Motive de ordin tehnic</i>	12
1.3.4. <i>Motive de ordin social</i>	13
1.3.5. <i>Motive de mediu</i>	13
2. <i>ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI</i>	14
2.1. <i>Declararea conformității</i>	14
2.2. <i>Studiul pieței</i>	15
2.3. <i>Metodologia folosită</i>	22
2.4. <i>Prezentarea concluziilor</i>	31
3. <i>PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE</i>	32
3.1. <i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune</i>	32
3.2. <i>Justificarea alegerii procedurii</i>	32
4. <i>DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII</i>	33
5. <i>TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE</i>	34
6. <i>AVIZE NECESARE</i>	36
7. <i>Anexe</i>	37
7.1. <i>Nota de comandă</i>	38
7.2. <i>Datele de identificare ale imobilului</i>	39
7.3. <i>Localizare</i>	47



7.4. Plan de amplasament și delimitare a imobilului.....	48
7.5. Date de piața analizate.....	49
7.6. Material foto	56



1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.1. Contextul regional

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

1.2. Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii

Imobilul care face obiectul concesiunii este situat în Municipiul Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, CF354901, jud. Arad, pentru desfășurarea unor activități economice și aparține domeniului privat al municipiului Arad.

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. **354901** Arad, având numărul cadastral **354901**.

Imobilul este amplasată în zona de Nord a mun. Arad, Zona CET.

Zona de amplasare este zona suburbană a mun. Arad

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto -E86
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile industriale.
- În zonă se află



o Zona Industrială CET

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă

Ambient civilizat.

Categoria de folosință” Curți Construcții

Regimul economic

Destinație conform PUG: construcții industriale in trup izolat in intravilan

Folosință actuala: curți construcții

Regimul tehnic:

Echipe cu utilități: apă, energie electrică.

Funcțiunea predominantă: stație energie termica CET

Utilizări permise: toate categoriile de lucrari de utilitate publica(sisteme de alimentare cu energie electrica, termoficare) cuprinse in documentatii de urbanism

Utilizări permise cu condiții: construcții cu durata limitata de existent(provizorii); în jurul acestor incinte se va păstra o zona de protective de 50,00 m

Interdicții permanente: orice fel de construcții si amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate pentru care au fost rezervate terenurile.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei; regimul de înălțime: P, P+1E,

Procentul de ocupare a terenului-pentru zone industriale si transporturi: -pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului; procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate,

Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din:

- Teren intravilan curți construcții cu suprafața totală de **9.095 mp**;

Pe teren nu există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces la drum public (incinta CET) prin drum interior (Lot2), care face legătura cu E86.

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces direct la curent electric.

Vecinătățile sunt proprietăți industriale.

Localizare:



1.3. Motivele care justifică realizarea concesiunii

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

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

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

Concesionarea imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, CF354901, jud. Arad, aflat în domeniul privat al municipiului Arad are loc la inițiativa Consiliului Local Arad și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

1.3.1. Motive de ordin legislativ

Studiu de oportunitate în vederea concesiunii imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, CF354901, jud. Arad, pentru desfășurarea unor activități economice



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

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

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

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

- a) darea în administrare;*
- b) concesionarea;*
- c) închirierea;*
- d) darea în folosință gratuită.*

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

➤ *Capitolul I Dispoziții generale*

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

- *Articolul 859 - Obiectul proprietății publice. Delimitarea de domeniul privat*
(1) Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică.

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

- *Articolul 860 - Domeniul public național, județean și local*
(1) Bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local.

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

(3) Bunurile care formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale potrivit unei legi organice nu pot fi trecute din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale sau invers decât ca

Studiu de oportunitate în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan,



urmare a modificării legii organice. În celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale și invers se face în condițiile legii.

- *Articolul 861 - Caracterele dreptului de proprietate publică*

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

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

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

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

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

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

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

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

Dreptul de proprietate publică se dobândește:

a) *prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;*

b) *prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;*

c) *prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;*

d) *prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;*

e) *prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;*

f) *prin alte moduri stabilite de lege.*

- *Articolul 864 - Stingerea dreptului de proprietate publică*

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

- *Articolul 865 - Apărarea dreptului de proprietate publică*

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

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



a) să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică;

b) să îl introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

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

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

- *Articolul 871 - Conținutul dreptului de concesiune*

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

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

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

- *Articolul 872 - Exercițarea dreptului de concesiune*

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

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

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

- *Articolul 873 - Apărarea dreptului de concesiune*

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

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

1.3.2. Motive de ordin economico-financiar

Motivele de ordin economico-financiar care stau la baza concesionării către un operator economic privat a unei imobil cu destinație industrială:

- *oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a redevenței anuale;*



- *exploatarea eficientă a infrastructurii de activități economice industriale și trecerea întregii responsabilități pentru modul de gestionare a imobilului concesionat în sarcina concesionarului. Prin documentația de atribuire a contractului de concesiune se va solicita ofertanților să facă dovada că au ca obiect de activitate și desfășoară activitățile corespunzătoare obiectului concesiunii;*
- *amenajarea și exploatarea infrastructurii de activități economice industriale pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorității publice locale. Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea imobilului;*
- *creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxelor și impozitelor aferente concesiunii;*
- *dezvoltarea zonei conform PUG: construcții industriale în trup izolat în intravilan, așa cum este prezentată în certificatul de urbanism nr. 1006/27.05.2021.*

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

1.3.3. Motive de ordin tehnic

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

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

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

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

Toate elementele dezvoltate pe amplasament vor fi din toate punctele de vedere in conformitate cu standardele UE si normele romanești din domeniul construcțiilor si exploatării spatiilor industriale, fiind cele care au standardul cel mai ridicat.



1.3.4. Motive de ordin social

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

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

1.3.5. Motive de mediu

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

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- *luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;*
- *utilizarea durabilă a resurselor;*
- *reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;*
- *asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe imobilului concesionat;*
- *gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.*



2. ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI

2.1. Declararea conformității

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020, astfel:

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

Pentru realizarea prezentului studiu de oportunitate s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2020, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;



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

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

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

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

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

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

2.2. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

Previziunile economice de primăvară pentru România: creștere PIB cu 5.1% în 2021, 4.9% în 2022

Potrivit previziunilor economice din primăvara anului 2021, economia UE va crește cu 4,2 % în 2021 și cu 4,4 % în 2022. Se preconizează că economia zonei euro va crește cu 4,3 % anul acesta și cu 4,4 % anul viitor. În ceea ce privește România, PIB-ul va crește cu 5,1% în 2021, respectiv cu 4.9% în 2022. În privința inflației, în cazul României, în 2021 se va înregistra o ușoară creștere la 2,9%, fiind urmată de o scădere la 2,7% în 2022.

Aceasta reprezintă o îmbunătățire semnificativă a perspectivelor de creștere în comparație cu previziunile economice din iarna anului 2021 pe care Comisia le-a prezentat în februarie. Ratele de creștere vor continua să varieze la nivelul UE, însă economiile tuturor statelor membre ar trebui să revină la nivelurile de dinainte de criză până la sfârșitul anului 2022.



Creșterea economică se reia pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar măsurile de limitare a răspândirii bolii se relaxează



Pandemia de corona virus reprezintă un șoc de proporții istorice pentru economiile Europei. Economia UE s-a contractat cu 6,1 %, iar economia zonei euro cu 6,6 % în 2020. Deși, în general, întreprinderile și consumatorii s-au adaptat pentru a face față mai bine măsurilor de izolare, unele sectoare, cum ar fi turismul și serviciile prestate în persoană, continuă să sufere.

Redresarea economiei Europei, care a început vara trecută, a stagnat în al patrulea trimestru al anului 2020 și în primul trimestru al anului 2021, întrucât au fost introduse noi măsuri de sănătate publică pentru a limita creșterea numărului de cazuri de COVID-19. Se preconizează că economiile UE și ale zonei euro se vor redresa puternic pe măsură ce ratele de vaccinare cresc, iar restricțiile sunt relaxate. Această creștere va fi determinată de consumul privat, de investiții și de creșterea cererii de exporturi ale UE din partea unei economii mondiale consolidate.

Se preconizează că investițiile publice, ca procent din PIB, vor atinge cel mai înalt nivel din ultimii zece ani în 2022. Acest lucru va fi susținut de Mecanismul de redresare și reziliență (RRF), instrumentul-cheie aflat în centrul NextGenerationEU.

Piețele forței de muncă se îmbunătățesc într-un ritm lent

Condițiile de pe piața forței de muncă se îmbunătățesc încet după impactul inițial al pandemiei. Ocuparea forței de muncă a crescut în a doua jumătate a anului 2020, iar ratele șomajului au scăzut față de nivelurile lor maxime în majoritatea statelor membre.

Schemele de sprijin public, inclusiv cele sprijinite de UE prin instrumentul SURE, au împiedicat creșterea dramatică a ratelor șomajului. Cu toate acestea, piețele forței de muncă vor avea nevoie de timp pentru a se redresa pe deplin, deoarece există posibilitatea ca programul de lucru să crească înainte ca întreprinderile să fie nevoite să angajeze mai mulți lucrători.

În UE, rata șomajului este estimată la 7,6 % în 2021 și la 7 % în 2022. În zona euro, rata șomajului este estimată la 8,4 % în 2021 și la 7,8 % în 2022. Aceste rate rămân mai ridicate decât nivelurile din perioada anterioară crizei.

Inflația

Inflația a crescut puternic la începutul acestui an, ca urmare a creșterii prețurilor la energie și a unei serii de factori temporari și tehnici, cum ar fi ajustarea anuală a ponderilor acordate bunurilor și serviciilor în coșul de consum utilizat pentru calcularea inflației. Inversarea unei reduceri a TVA-ului și introducerea unei taxe pe emisiile de carbon în Germania au avut, de asemenea, un efect semnificativ.



Inflația va varia semnificativ în cursul acestui an, deoarece prețurile estimate ale energiei și variațiile ratelor TVA generează fluctuații semnificative ale nivelului prețurilor în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut.

În UE, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,9 % în 2021 și la 1,5 % în 2022. În zona euro, inflația se va situa, conform previziunilor, la 1,7 % în 2021 și la 1,3 % în 2021.

Datoria publică va atinge un nivel maxim în 2021

Sprijinul public pentru gospodării și întreprinderi a jucat un rol vital în atenuarea impactului pandemiei asupra economiei, dar a condus la creșterea nivelului datoriei statelor membre.

Se preconizează că deficitul public general agregat va crește cu aproximativ jumătate de punct procentual până la 7,5 % din PIB în UE în acest an și cu aproximativ trei sferturi dintr-un punct procentual, ajungând la 8 % din PIB în zona euro. Se preconizează că toate statele membre, cu excepția Danemarcei și a Luxemburgului, vor înregistra un deficit de peste 3 % din PIB.

Cu toate acestea, până în 2022, se preconizează că deficitul bugetar agregat va ajunge la jumătate, până la puțin sub 4 %, atât în UE, cât și în zona euro. Se preconizează că numărul statelor membre cu un deficit de peste 3 % din PIB va scădea semnificativ.

În UE, se preconizează că ponderea datoriei publice în PIB va atinge un nivel maxim de 94 % în acest an, înainte de a scădea ușor la 93 % în 2022. Se preconizează că ponderea datoriei în PIB în zona euro va urma aceeași tendință, urmând să crească la 102 % în acest an și apoi să scadă ușor la 101 % în 2022.

Riscurile privind perspectivele rămân ridicate, dar în prezent sunt în general echilibrate

Riscurile asociate perspectivelor sunt ridicate și vor rămâne astfel atât timp cât spectrul pandemiei de COVID-19 afectează economia.

Evoluțiile situației epidemiologice, precum și eficiența și eficacitatea programelor de vaccinare s-ar putea dovedi a fi mai bune sau mai slabe decât se presupunea în scenariul central al acestei previziuni.

Această previziune poate subestima tendința gospodăriilor de a cheltui sau dorința consumatorilor de a menține niveluri ridicate de economii de precauție.



Un alt factor îl constituie momentul retragerii măsurilor de sprijin, care, dacă este prematur, ar putea pune în pericol redresarea. Pe de altă parte, o retragere întârziată ar putea duce la crearea unor denaturări ale pieței și a unor bariere în calea ieșirii de pe piață a întreprinderilor ineficiente.

Impactul dificultăților financiare ale întreprinderilor asupra pieței forței de muncă s-ar putea dovedi mai grav decât se anticipase.

O creștere mai puternică la nivel mondial, în special în SUA, ar putea avea un impact mai bun asupra economiei europene decât se preconizase. Cu toate acestea, o creștere mai puternică în SUA ar putea impulsiona randamentele obligațiunilor suverane ale SUA, ceea ce ar putea provoca ajustări necontrolate pe piețele financiare, cu un impact grav îndeosebi asupra economiilor emergente cu datorii valutare ridicate.

Context

Previziunile economice din primăvara anului 2021 se bazează pe o serie de ipoteze tehnice referitoare la evoluția cursurilor de schimb, a ratelor dobânzilor și a prețurilor produselor de bază, întemeiate pe informațiile disponibile până la data de 28 aprilie 2021. Pentru toate celelalte date integrate în previziuni, inclusiv ipotezele referitoare la politicile publice, aceste previziuni iau în considerare informațiile disponibile până la data de 30 aprilie, inclusiv. Cu excepția cazului în care politicile sunt anunțate în mod credibil și sunt detaliate în mod corespunzător, proiecțiile pornesc de la ipoteza că nu se modifică nimic la nivel de politici.

În urma adoptării finale a Regulamentului privind Mecanismul de redresare și reziliență și a progreselor semnificative înregistrate în pregătirea planurilor de redresare și reziliență, previziunile din primăvară încorporează măsurile de reformă și de investiții prevăzute în proiectele de programe de redresare și reziliență pentru toate statele membre. Cu toate acestea, la data limită, anumite planuri erau încă în discuție în mai multe state membre. În astfel de cazuri, au fost utilizate ipotezele de lucru simplificate pentru înregistrarea tranzacțiilor legate de Mecanismul de redresare și reziliență, în special în ceea ce privește profilul de timp al cheltuielilor (presupus a fi liniar pe durata de viață a Mecanismului de redresare și reziliență) și structura acestora (presupusă a fi împărțită între investițiile publice și transferurile de capital).

Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2021/spring/ecfin_forecast_spring_2021_ro_en.pdf



Studiu RE/MAX Europe - Impactul Covid-19 asupra pieței imobiliare

În România, specialiștii estimează o corecție medie la nivel național între 5 și 10% a prețului la apartamente, arată rezultatele unui studiu despre impactul Covid-19 în piața imobiliară, realizat de RE/MAX, la nivel european.

Printre cele mai importante concluzii se numără: corecții de preț pe segmentul vânzări, scăderi de preț pe închirieri, precum și o ușoară scădere a volumului tranzacțiilor.

Studiul a fost realizat pe un eșantion de 2.130 de agenți și brokeri de top, din 27 de regiuni din Europa, cu o participare aproximativ egală de femei și bărbați, majoritatea cu vârste cuprinse între 30 și 45 de ani. Jumătate dintre participanții la studiu au o experiență de minim trei ani în cadrul agențiilor RE/MAX.

La nivel european, pe segmentul vânzări, peste 50% dintre specialiști estimează scăderi ale prețurilor între 5-10%. Excepție fac Franța, Finlanda, Olanda, Cehia și Turcia, care prezic o creștere între 2-5% a prețului la case. În România, la nivel național, specialiștii estimează o corecție medie între 5 și 10% a prețului pentru apartamente, cu variațiuni în funcție de piață/oraș.

Pe segmentul închirieri, respondenții prezic o scădere a prețurilor cuprinsă între 10 și 15%. Totodată, 70% dintre participanții la studiu indică scăderi între 10-20% ale prețurilor pentru proprietăți comerciale. Pe plan local, 28% dintre respondenți estimează scăderi atât în mediul rural, cât și în cel urban.

Peste 40% dintre respondenți estimează o stagnare sau o ușoară scădere a volumului de tranzacții imobiliare în România

În ceea ce ține de volumul tranzacțiilor, specialiștii estimează o ușoară tendință de scădere la nivel european, cu excepția Franței, Poloniei, Bulgariei, unde circa 50% dintre participanți preconizează creșteri pe segmentul case. Pe plan local, peste 40% dintre participanți estimează o scădere a volumului de tranzacții imobiliare, pentru toate tipurile de proprietăți.

De asemenea, mai mult de 65% dintre participanții la studiu preconizează o scădere a volumului de tranzacții pe segmentul comercial, atât la nivel de vânzări, cât și de achiziții. Totodată, peste 40% consideră că va scădea numărul tranzacțiilor pe segmentul proprietăți pentru investiții.

Potrivit rezultatelor obținute, printre motivele principale care determină scăderea volumului de tranzacții se numără rata ridicată a șomajului și incertitudinea generală, respectiv nesiguranța financiară din partea cumpărătorilor.

Sursa: www.remax.ro



Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **teren industrial**

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații ale ofertelor de preturi unitare de vânzare pentru terenuri sunt cuprinse între **10 - 30 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități.
- cotații ale ofertelor de chirii de piața sunt cuprinse între **2-5 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2-3,5 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.

2.3. Metodologia folosită.

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:



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

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

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

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

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

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

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

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima



valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

Metoda comparațiilor directe.

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

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

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

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
Elemente de comparatie	Subiect	1504	Comp 2	Comp 3
Suprafata	9.095,00	5000	2600	3106
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		125.000,0	52.000,0	62.814,0
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		25,0	20,0	20,2
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-2,50	-2,00	-2,02
Pret ajustat pentru negociere		22,50	18,00	18,20
<i>Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.</i>				
Drepturi de proprietate		integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		22,50	18,00	18,20



Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corecțiile sunt generale de 0%.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		22,50	18,00	18,20

Condițiile de finanțare se referă la faptul că o anumită proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde în rate cu o dobândă sub dobânda pieței). În acest caz aceste corecții sunt nule.

Condiții vânzare	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		22,50	18,00	18,20

Condițiile de vânzare reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului. În cazul nostru există condiții similare de tranzacționare. Nu sunt necesare corecții.

Condiții de piață	< 3 luni	< 3 luni	< 3 luni
Valoarea corecției (%)	-10%	-10%	-10%
Valoarea corecției (Euro/mp)	-2,25	-1,80	-1,82
Preț corectat (EURO)	20,25	16,20	16,38

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz sunt necesare corecții de -10%. Datorate actualelor condiții ale pieței imobiliare datorate măsurilor speciale de combatere a pandemiei de COVID19. (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

Localizare	CET	Exterior Nord	Exterior Nord	Sanleoni
Valoarea corecției (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corecției (Euro/mp)		-3,04	-2,43	-2,46
Preț corectat		17,21	13,50	13,65

Depind de localizarea amplasamentelor. Corecție de -15% pt C1, de -15% pt. C2 și -15% pentru C3 (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

Acces	drum interior	drum principal	drum secundar	drum secundar
Valoarea corecției (%)		-15%	-5%	-5%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-2,58	-0,68	-0,68
Preț corectat		14,63	12,83	12,97

Pentru acces o corecție de -15% pentru C1 și de -5% pentru C2 și C3 (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).



Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		14,63	12,83	12,97
<i>Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)</i>				
Utilitati	electricitate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,19	-1,92	-1,95
Pret corectat		12,44	10,90	11,02
<i>Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Corectie generala de -15%.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)</i>				
Suprafata	9.095,00	5.000	2.600	3.106
Corectie procentuala		-3%	-5%	-4%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,37	-0,55	-0,44
Pret corectat		12,06	10,36	10,58
<i>Apreciem o corecție de -3% pentru C1, de -5% pt C2, iar pentru C3 de -4%.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)</i>				
Total corectie bruta		10,44	7,37	7,35
total corectie bruta cea mai mica		41,75%	36,87%	36,32%
Valoarea estimata	rotund	10,6	EUR/mp	
		52	Lei/mp	
Curs euro		4,9481	lei	
S teren/mp	9.095,00	96.000 €	475.000 lei	

SURSE:

COMP 1:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-nord/teren-constructii-de-vanzare-X0CM1300H?lista=128344080&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>

COMP 2:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-nord/teren-constructii-de-vanzare-X5111300C?lista=128344080&listing=1&sla=lista&imoidviz=2456780960>



COMP 3:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/livada/teren-constructii-de-vanzare-X51113032?lista=128344080&listing=1&imoidviz=2456780960>

Reconcilierea valorii finale

Metoda comparației directe:

475.000 lei echivalent a 96.000 €

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

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

Valoarea de piață a terenului este de 475.000 lei echivalent a 96.000 €.



Estimarea redevenței

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

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

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020- 2021

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:



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

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

Evaluarea imobilului este prezentată mai jos.

Estimarea redevenței - teren

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției
Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020- 2021

Luna	Dobânda
septembrie-21	1,25
august-21	1,25
iulie-21	1,25
iunie-21	1,25
mai-21	1,25
aprilie-21	1,25
martie-21	1,25
februarie-21	1,25
ianuarie-21	1,25
decembrie-20	1,50
noiembrie-20	1,50
octombrie-20	1,50
MEDIA	1,31

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

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



$$k = 1,31\% + 0,8\% = 2,11\%$$

$\sum_n^{i=1} 1/(1+k)^i$	A1	16,18
TEREN		
<i>Valoarea de piata / mp</i>	A2	52 lei
<i>Perioada de recuperare</i>		20 ani
<i>Suprafata (mp)</i>	A3	9.095,00
Redeventa :		
Redeventa anuală / mp	R1=A2/A1	3,21 lei
	R2=R1/A4	0,65 €
Redeventa anuală total suprafață	R3=R1*A3 (rotunjit)	29.195,0 lei
	R4=R2*A3 (rotunjit)	5.912,0 €
Redeventa lunară/mp	R5=R1/12	0,27 lei
	R6=R2/12	0,05 €
Redeventa lunara total suprafață	R7=R5/12	2.432,92 lei
	R8=R6/12	492,67 €
Curs Euro:	A4	4,9481 lei



2.4. Prezentarea concluziilor.

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

Suprafața este de 9095 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

29195 lei echivalent a 5912 euro (3,21 lei/mp echivalent a 0,65 euro/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

2432,92 lei echivalent a 492,67 euro (0,27 lei/mp echivalent a 0,05 euro/mp).

Data: 19.10.2021

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

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





3. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

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

3.2. Justificarea alegerii procedurii

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



4. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

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

Durata concesiunii

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

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

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

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

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



5. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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

Etapele organizării procedurii:

1. Aprobarea Studiului de oportunitate prin Hotărâre a Consiliului Local Arad;
2. Elaborarea documentației de atribuire (caiet de sarcini, instrucțiuni, comunicare adrese către instituțiile implicate pentru desemnare membrii comisie, după caz);
3. Aprobarea documentației de atribuire și constituirea comisiei de evaluare prin Hotărâre a Consiliului Local Arad;
4. Publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice; Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;
5. Organizarea – desfășurarea licitației și evaluarea ofertelor;
 - în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.
 - în baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
 - în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;
 - pe baza evaluării ofertelor calificate, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal aferent;
 - în baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.



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

6. Publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

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



6. AVIZE NECESARE

Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

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

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

Data: 19.10.2021

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

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





7. Anexe

Nr. Anexă	Document
1.	<i>Nota de comandă nr. 5/21.09.2021</i>
2.	<i>Datele de identificare ale imobilului - Extras de Carte funciară pentru informare nr. 62255/29.04.2021 Certificat de urbanism nr. 1006/27.05.2021</i>
3.	<i>Localizare</i>
4.	<i>Plan de amplasament și delimitare a imobilului</i>
5.	<i>Date de piața analizate</i>
6.	<i>Material fotografic</i>



7.1. Nota de comandă

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

CONFORM CONTRACT 69428/07.09.2021

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

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

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

ORDONATOR CREDITE. DIRECTOR EXECUTIV VIZĂ CFP VIZĂ Juridică Șef Serviciu Intocmit
Stefan Szuchaniszky C.F.P. Claudia Mihaiela Balas Cighitea Yantela

21 SEP. 2021





7.2. Datele de identificare ale imobilului

Jedli

 ANCPI AGENZIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad	<table border="1"><tr><td>Nr. cerere</td><td>62255</td></tr><tr><td>Zlwa</td><td>29</td></tr><tr><td>Luna</td><td>04</td></tr><tr><td>Anul</td><td>2021</td></tr></table>	Nr. cerere	62255	Zlwa	29	Luna	04	Anul	2021
	Nr. cerere	62255								
Zlwa	29									
Luna	04									
Anul	2021									
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE		Cod verificare 100103895060 								
Carte Funciară Nr. 354901 Arad										

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354901	9.095	parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
87532 / 01/09/2020	
Act Administrativ nr. Hotararea nr.336, din 21/08/2020 emis de Consiliul Local Arad;	
B1	Se înființează cartea funciara 354901 a imobilului cu numarul cadastral 354901/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 339001 înscris în cartea funciara 339001;
Act Normativ nr. 468/1998, din 01/01/1950 emis de GUVERNUL ROMANIEI (HOTARARE);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:99999999999999, PROPRIETATE PRIVATA OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 339001/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 63140 din 21/10/2013; încheiere 603/2006;	

C. Partea III. SARCINI .

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



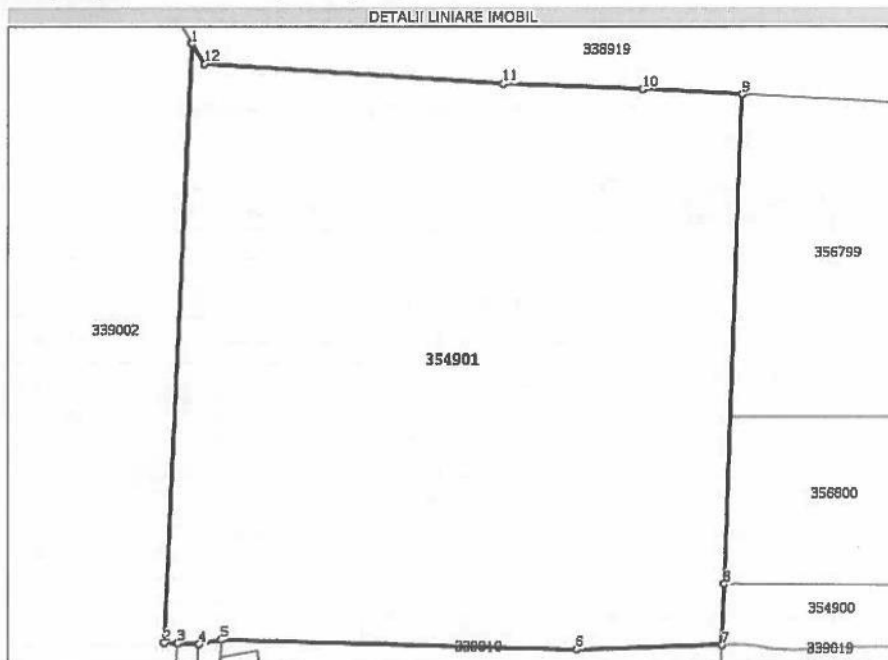
Carte Funciară Nr. 354901 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354901	9.095	parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	9.095	184	1706/3/1	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.671,767 531.538,428	2	217.667,111 531.435,962	102.572
2	217.667,111 531.435,962	3	217.669,407 531.435,912	2.297
3	217.669,407 531.435,912	4	217.673,007 531.435,749	3.604
4	217.673,007 531.435,749	5	217.676,82 531.436,515	3.889



Carte Funciară Nr. 354901 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	217.676,82 531.436,515	6	217.737,122 531.435,015	60,321
6	217.737,122 531.435,015	7	217.761,638 531.435,762	24,527
7	217.761,638 531.435,762	8	217.762,034 531.446,229	10,474
8	217.762,034 531.446,229	9	217.765,198 531.529,777	83,608
9	217.765,198 531.529,777	10	217.746,304 531.530,656	16,917
10	217.746,304 531.530,656	11	217.724,628 531.531,612	23,695
11	217.724,628 531.531,612	12	217.673,908 531.534,96	50,83
12	217.673,908 531.534,96	1	217.671,767 531.538,428	4,076

** 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 ANCPİ 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 entităților 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/04/2021, 10:23



F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 36458 din 06.05.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1006 din 27 MAI 2021

În scopul :
Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE PUBLICA CONFORM OUG. NR.57/2019

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD - SERVICIUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUȚIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 36458 din 06.05.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , INTRAVILAN, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 354901 ARAD

TOP: 354901.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenuri situate în intravilanul municipiului Arad, trup izolat 103, proprietate privată a Municipiului Arad
Se va asigura înscrierea în cartea funciara a apartenenței imobilului la "trup izolat de intravilan"

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG: construcții industriale în trup izolat în intravilan

Folosința actuală: curți construcții

Se solicită: CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE PUBLICA CONFORM OUG. NR.57/2019



3. REGIMUL TEHNIC

Teren în suprafața de 9095.00mp, provenit din dezlipirea imobilului cu numărul cadastral 339001 în suprafața de 27826,00mp, situat în intravilanul municipiului Arad, trup izolat, UTR 103.

Funcțiunea predominantă: stație energie termică CET

Utilizări permise: toate categoriile de lucrări de utilitate publică (sisteme de alimentare cu energie electrică, termoficare) cuprinse în documentații de urbanism

Utilizări permise cu condiții: construcții cu durată limitată de existență (provizorii); în jurul acestor incinte se va păstra o zonă de protecție de 50.00m

Interdicții permanente: orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate pentru care au fost rezervate terenurile

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei; regimul de înălțime: P, P+1

Procentul de ocupare a terenului - pentru zone industriale și transporturi: - pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului; procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: CONCESIONARE PRIN LICITATIE PUBLICA CONFORM OUG. NR.57/2019**

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

4. OBLIGAȚIILE 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



F.6

PMA-A4-12

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

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

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

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

 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

 alimentare cu apa canalizare alimentare cu energie electrică alimentare cu energie termică gaze naturale telefonie salubritate transport urban

- d.2. Avize și acorduri privind:

 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

- d.4. Studii de specialitate:

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.PRIMAR
Calin BișSECRETAR GENERAL,
Cons. Municip. Arad - Ștefan ȘtefanARHITECT 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 .

29 MAY 2021

În Herbei Daniela /



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 _____ pana la data de _____

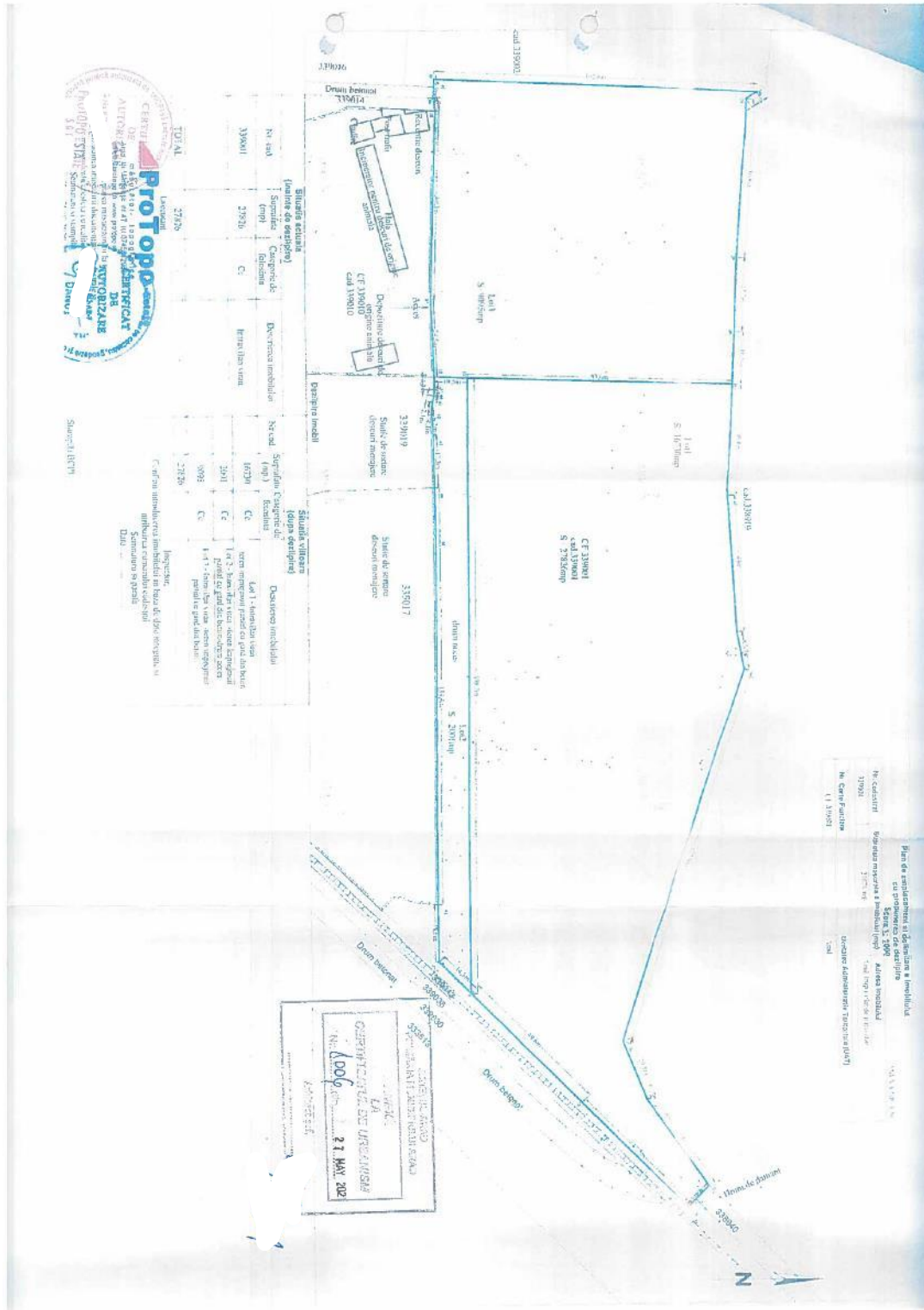
Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

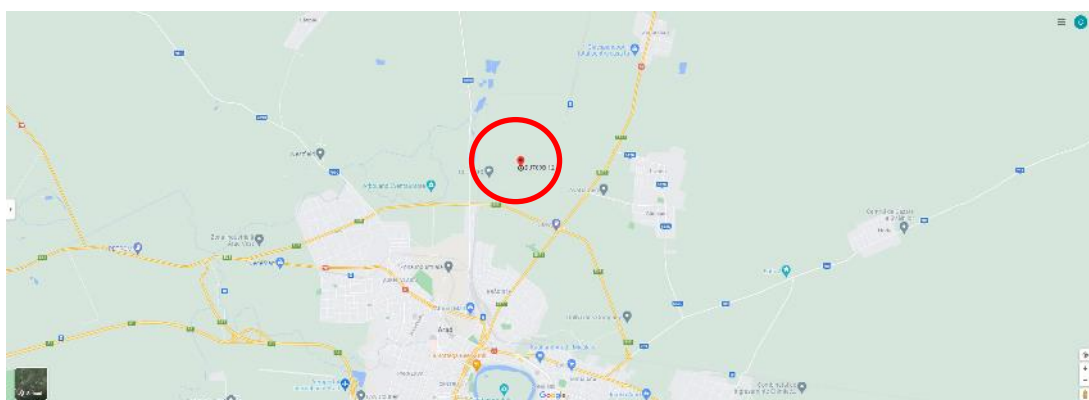
ARHITECT ȘEF,

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





7.3. Localizare



7.4. Plan de amplasament și delimitare a imobilului





7.5. Date de piața analizate



ID Anunt: #X0CM1300H

Teren cu PUZ Industrial si acces din centura

Arad, zona Exterior Nord

Actualizat în 26.11.2020

125.000 EUR

25 EUR / mp Comision: 3%



Detalii

- teren cu PUZ aprobat pentru construire hala;
- utilitati in zona;
- acces auto direct din soseaua de centura.

Caracteristici

Suprafață teren:	5000 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	75 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

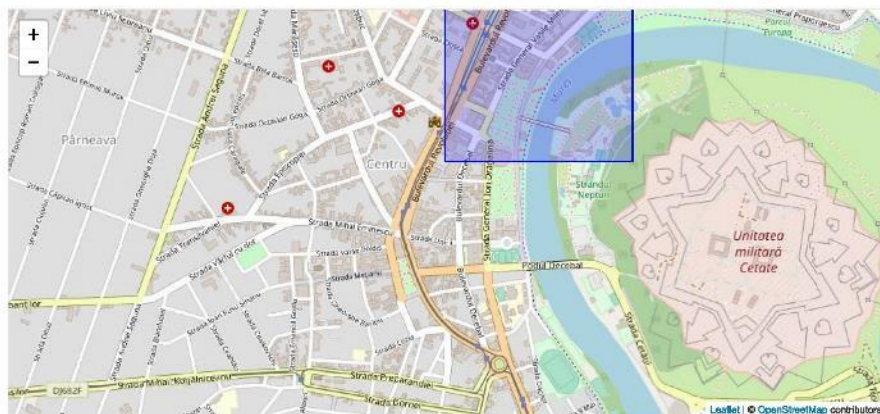
Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan, la sos. de centura, 5.000 mp, front stradal 75 m, cu acces direct din centura, cu PUD aprobat pentru construire hala, utilitati în zona, acces din sos. de centura prin drum colector.

Localizare și împrejurimi



Anunțuri din aceeași zonă

Terenuri Arad, Exterior Nord

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURII NOI PE ACEEAȘĂ CĂUȚARE



Arad, Sud
123.000 EUR



CASADOMI ARAD

0724.249.298

Contact prin WhatsApp

Anunț tipărit: Societate servicii www.imobiliare.ro - Portalul siguranței imobiliare



ID Anunt: #X5M300C

Teren de vanzare 2600 mp

Arad, zona Exterior Nord

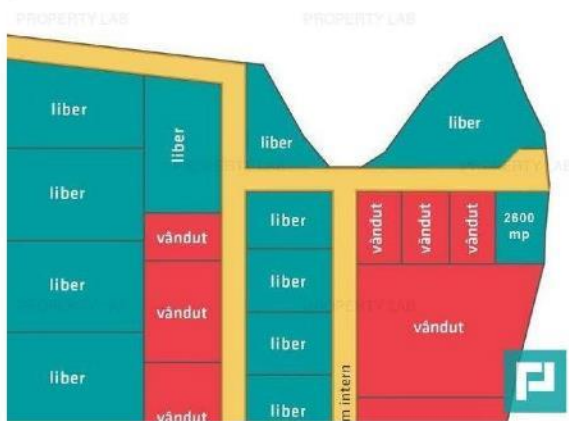
Actualizat în 13.04.2021



Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

52.000 EUR

20 EUR / mp Comision: standard



Video

Super Agenție imobiliară!





Detalii

Parcela de teren face parte din Parcul Industrial Centura Nord.

Suprafata parcela: 2600 mp (40m x 65m)

Pretul include utilitati in curs de executie (drum betonata de 6,5m latime, curent electric, apa, gaz).

Despre Parcul Industrial Centura Nord

Destinatie: zona industriala, logistica, comert si servicii.

Suprafata totala: 20 ha.

Indicatori: C.U.T: 1,2 | P.O.T: 60%

In PICN mai sunt disponibile spre vanzare si alte parcele de teren cu suprafete cuprinse intre: intre 2.000 mp si 40.000 mp

Pret alte parcele disponibile: intre 16 - 25 euro/mp, in functie de suprafata si pozitionare.

Trimite email

Caracteristici

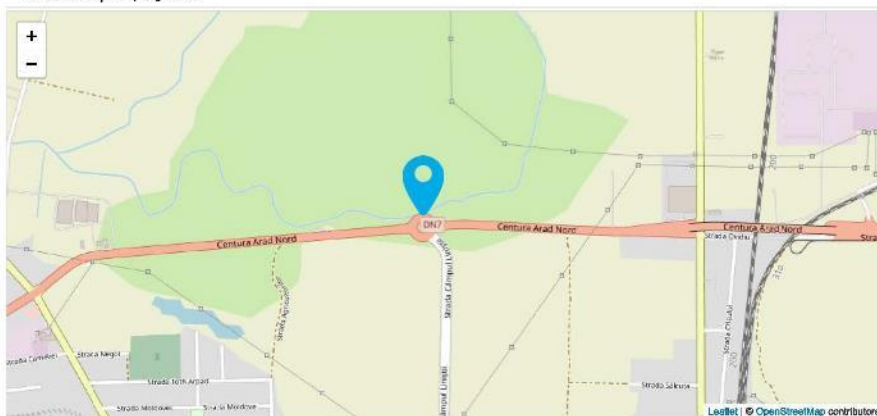
Suprafata teren:	2600 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	2	Constructie pe teren:	Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: pietruite, betonate
- Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi



Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Nord-Est
15 70000 mp 0 m



Arad, Aradul Nou
12 2254 mp 0 m



Arad, Bujac
11 1186 m²



Arad, Aradul Nou
16,5049 mp | 0 m



Arad, Exterior Vest
16,000 mp | 0 m



Arad, Nord-Est
16,0350 mp | 0 m



ANDREI LALUCIU
Consultant imobiliar
PROPERTY I AR

0753.934.085

Alte telefoane:
0374.484.484

Contact prin WhatsApp

Anunț tipărit. Toate serviciile enerv. imobiliare.ro - Portalul sfatelor imobiliare

**Teren intravilan in Sanleani**

Livada

Actualizat azi

62.814 EUR

19 EUR / mp Comision: standard

**Detalii**

PropertyLab va ofera spre vanzare un teren intravilan cu o amplasare buna, situat la intrare in Sanleani/Livada.

Terenul este unul generos de 3106mp cu un front stradal de 25mp si este pretabil pentru investitile sau pentru constructia unei hale industriale.

Utilitatile sunt in apropiere:

*Gaz

*Apa

*Canalizare

*Curent

*Strazi iluminate si asfaltate

*PUZ aprobat

Pentru mai multe informatii si programarea unei vizionari, contactati-ma la numarul de telefon afisat mai jos.

Lunice Ardelean- [vezi numarul](#)

Consultant imobiliar PropertyLAB

CP1173676

Caracteristici

Suprafata teren:	3106 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	50 m	Clasificare teren:	intravilan
		Constructie pe teren:	Nu

Specificatii**Utilitati**

- Sistem irigatie
- Utilitati in zona

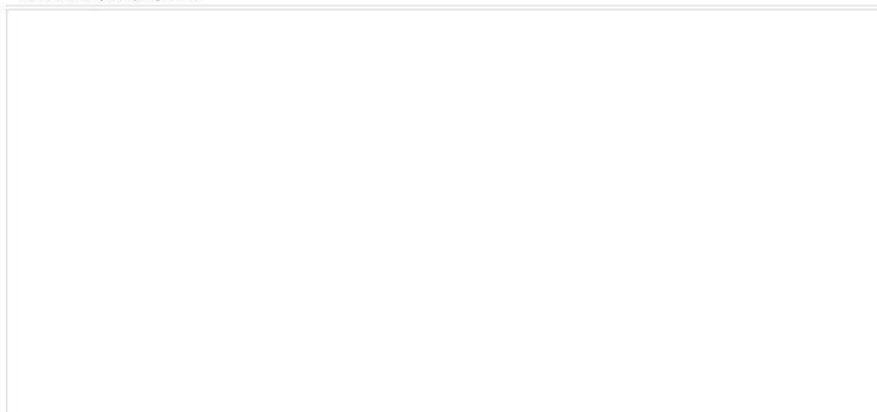
Alte detalii zona

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport



- Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi



Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

50.000 EUR

Arad, Nord-Est
10000 mp 0 m

42.500 EUR

Vladimirescu
7011 mp 0 m

65.000 EUR

Arad, Exterior Nord
18880 mp 0 m

3.500.000 EUR

Arad, Nord
100000 mp 0 m

75.735 EUR + TVA

Arad, Aradu Nou
5049 mp 0 m

585.000 EUR

Arad, Exterior Vest
16000 mp 0 m

227.700 EUR

Arad, Nord-Est
13350 mp 0 m



EUNICE ARDELEAN
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

0357.780.018

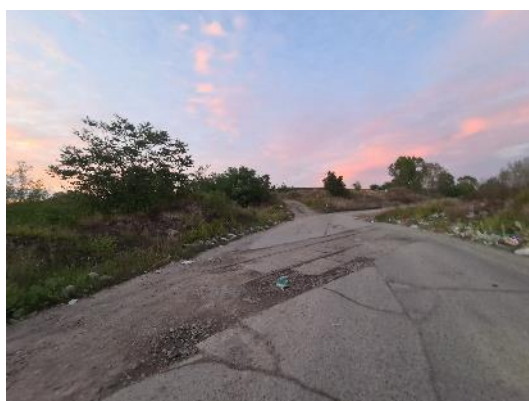
Alte telefoane:

0374.484.484

Contact prin WhatsApp

Anunț tipărit în Sistemul Național de Informații Imobiliare - "Portalul Național Imobiliar"

7.6. Material foto



RAPORT DE VERIFICARE 8.4/02.12.2021

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare Studiul de oportunitate nr. 2110192/19.10.2021 în vederea
concesionării imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat
intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, intabulat în CF354901 Arad (SOpSV)**



Autor Raport evaluare verificat **Androniu Consulting S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Androniu Iulian - Cosmin (EPI) / 10.186**
Clientul studiului verificat **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al SOpSV **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad**
Data evaluării în SOpSV **19.10.2021**
Data SOpSV **19.10.2021**
Data de referință a VOE **02.12.2021**
Data raportului de verificare **02.12.2021**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

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

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*	
CUI	RO 9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*	
prin evaluator vericator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
MANAȚE DANIEL / 13.804						*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

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

Raportul de evaluare supus verificării

Studiul de oportunitate nr. 2110192/19.10.2021 în vederea concesionării imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, intabulat în CF354901 Arad (SOPSV)

Dreptul de proprietate evaluat în cadrul SOPSV

Dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, intabulat în CF354901 Arad, compus din teren în suprafață de 9.095 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

SOPSV estimează nivelul minim al Redevenței pentru imobilul situat în Arad, Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, intabulat în CF354901 Arad în vederea concesionării acestuia pe o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea de prelungire.

Clientul studiului verificat

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

Utilizator desemnat al SOPSV

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

Clientul verificării

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

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniului Municipiul Arad	Adresa	Arad	*	Județ	Arad	*
----------------------------------------	--------	------	---	-------	------	---

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către vericator a propriei opinii asupra valorii de piață a imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, și, respectiv a Redevenței în vederea concesionării acestuia pe o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea de prelungire, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia vericatorului va fi la data verificării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării ca bază de stabilire a Redevenței în alte scopuri (ex. garantare împrumut, vânzare etc.) cu excepția concesionării bunului de către Autoritatea Locală.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)									
Date relevante preluate din SOpSV:									
Adresă	Denumire și tip Imobil	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață teren		Redevența lunară teren		Elemente cheie din SOpSV
					96.000 €	475.000 lei	492,67 €	2.432,92 lei	
Data SOpSV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluate declarate în SOpSV		Valoare de piață unitară		Redevența lunară unitară		Comparabila 3 utilizată în estimarea valorii de piață a terenului (din satul Sânleani, comuna Livada) nu este adecvată din punct de vedere al localizării, având în vedere că imobilul evaluat este un trup intravilan izolat în municipiul Arad, precum și existența unor comparabile de teren situate mai aproape de terenul subiect și în municipiul Arad.
Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, Arad	Trup izolat intravilan, categorie Curți construcții	9.095 m.p.	9.095 m.p.	În favoarea Municipiului Arad	96.000 €	475.000 lei	492,67 €	2.432,92 lei	
October 19, 2021	Piață, Comparații directe	A, EE	Estimarea Redevenței pentru imobilul trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, intabulat în CF354901 Arad în vederea concesionării pe o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea de prelungire		10,6 €	52,2 lei	0,05 €/mp	0,27 lei/mp	

Tipul valorilor estimate în SOpSV

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

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

Descrierea imobilului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / oferte etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail prin adresa 8.4/01.12.2021, anexată VOE.

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

SOpSV cu toate anexele sale. Părțile din SOpSV preluate de verificator sunt: SOpSV integral, cu excepția comparabilei C3, inadecvată ca localizare (sat Sânleani), a modului în care s-au făcut ajustările în grila de comparații directe, precum și a unor aspecte legate de determinarea redevenței minime. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

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

Data evaluării în SOpSV verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOpSV	Data SOpSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (02.12.2021)
19.10.2021	02.12.2021	4,9490	19.10.2021	02.12.2021 *	4,9490

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformității cu SEV

		Tip verificare
pentru SOpSV	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Cu inspecție
pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat

Verificarea raportului de evaluare

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

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

Ipoteze VOE

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

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

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

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

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

Ipoteze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

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

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

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

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

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

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

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

Semnatura
Stampila

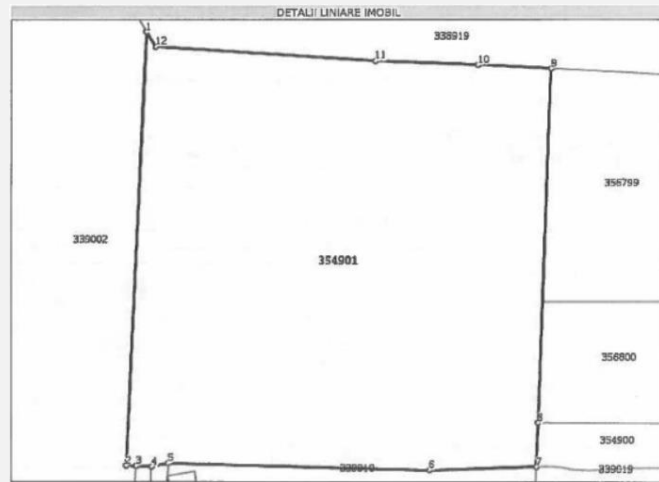


Tip verificare

Cu inspecție

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





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea independentă a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Localitate	Adresa	Redevența lunară unitară	Redevența anuală unitară
Trup izolat intravilan, categorie Curți construcții	Arad	Zona CET, trup izolat intravilan, T184, P1706/3/1, Lot 1, Arad	0,09 €/mp	1,04 €/mp
			Redevența lunară	Redevența anuală
			788,00 €	9.456 €

*Considerații privind estimarea chiriei minime în VOE:

La estimarea **redevenței minime pentru teren a fost luată în considerare ajustarea fluxurilor din chirie pe o perioadă de 20 de ani (cerința caietului de sarcini) cu o rată de actualizare la nivelul inflației medii previzionate pe termen mediu (2,5%).

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Estimare Valoare de piață teren. Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor

Existând informații de piață credibile privind oferte de vânzare terenuri comparabile, nu s-au aplicat celelalte 5 metode de evaluare teren recunoscute de SEV.

Grila de comparații directe a avut la bază două comparabile preluate din SOpSV, verificate, și una identificată prin propria cercetare de piață deoarece C3 din SOpSV, aferente satului Sânleani, nu este adecvată atâta vreme cât sunt comparabile disponibile situate similar în Municipiul Arad, chiar pe E68 (Șoseaua de centură Nord..

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Ajustări specifice tranzacționării							
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Zona CET, trup izolat intravilan, cu acces din E68 (DN7 / Șoseaua de centură) pe DJ709B, betonat; lângă ALVI SERV	E68 (DN7 / Șoseaua de centură)		E68, Parc Industrial Centura Nord, sens giratoriu cu str. Câmpul Liniștii		E68 (DN7 / Șoseaua de centură), lângă Mirada Construct, spre cart. Grădiște	
Data	02.12.2021	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Suprafața	9.095 m.p.	5.000 m.p.		10.009 m.p.		5.000 m.p.	
Preț ofertă ajustată		125.000 €		200.180 €		100.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		25,0 €/mp		20,0 €/mp		20,0 €/mp	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă		oferta	
Marja de negociere din piața specifică (%) / euro		-10%	-3 €	-10%	-2 €	-10%	-2 €
Preț unitar estimat de tranzacție		22,5 €		18,0 €		18,0 €	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		22,5 €/mp		18,0 €/mp		18,0 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		22,5 €/mp		18,0 €/mp		18,0 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		22,5 €/mp		18,0 €/mp		18,0 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		22,5 €/mp		18,0 €/mp		18,0 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		2.019	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		22,5 €/mp		18,0 €/mp		18,0 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare și acces	Zona CET, trup izolat intravilan, cu acces din E68 (DN7 / Șoseaua de centură) pe DJ709B, betonat; lângă ALVI SERV	E86 (DN7 / Șoseaua de centură), FS la E68		E86, Parc Industrial Centura Nord (PICN), Zona str. Câmpul Liniștii, cu acces în PICN din E68, pe un drum interior PICN		E86 (DN7 / Șoseaua de centură), lângă Mirada Construct, cu FS la E68	
Cuquantum ajustare (%) / euro		-10%	-2,3 €	-10%	-1,8 €	-10%	-1,8 €
Preț ajustat		20,3 €/mp		16,2 €/mp		16,2 €/mp	
Caracteristici fizice							
Suprafața	9.095 m.p.	5.000 m.p.		10.009 m.p.		5.000 m.p.	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan CC, industrială	intravilan CC, industrială, PUD aprobat Hală		intravilan CC PICN, industrială / logistică		intravilan construcții, industrială / logistică	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-10%	-2,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Amenajări exterioare (străzi, trotuare etc.)	străzi asfaltate	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	EE / apa	comparabile		comparabile		comparabile	
Cheltuieli introducere utilitati	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €

Forma în plan	regulată / construitibil	comparabilă		comparabilă		comparabilă	
Cuanticum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front stradal)	~ 95,0 ml	~ 75,0 ml	1 2/16	~ 75,0 ml	9/16	2FS (50 ml la E68; 100 ml la drum secundar)	
Cuanticum ajustare unitară (%) / euro	la DN 7	0%	0,0 €	0%	0,0 €	-5%	-0,8 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		-10%	-2,0 €	0%	0,0 €	-5%	-0,8 €
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli totale de demolare, amenajare, pregătire fundare etc.		0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		18,2 €/mp		16,2 €/mp		15,4 €/mp	
Ajustare netă (%) / euro		-19%	-4,3 €	-10%	-1,8 €	-15%	-2,6 €
Ajustare totală brută		€ 4,3		€ 1,8		€ 2,6	
Ajustare brută procentuală		19%		10%		15%	
Total număr ajustări		2		-		2	
Opinia unitară a supra valorii de piață a fost dată având în vedere prețul ajustat aferent C2, comparabila cu ajustări minime.							
Suprafața totală	9.095 m.p.		Opinie unitara	16,2 €/mp		80,2 lei/mp	
Valoare de piață estimată, rotund	147.300 €		echivalent a	729.000 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9490 lei		la data de	02.12.2021			

Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -5%, având în vedere datele de piață.

Ajustarea **Localizare și acces** reflectă diferența dintre subiect și comparabile, amplasate mai avantajos ca și localizare și acces la proprietate (acces direct din E68); ajustarea a fost estimată relativ la -10% la toate comparabilele pe baza datelor de piață.

Ajustarea **Deschidere (front stradal)** s-a aplicat la C3, teren cu 2 fronturi stradale; a fost estimată relativ la -5%, pe baza datelor de piață.

Valoarea de piață teren (de recuperat în 20 de ani)	16,20 €/mp	Valoarea prezentă
Flux de numerar anual de recuperat	0,81 €/mp	12,63 €/mp
Rată de rentabilitate (actualizare)	2,50%	
Număr perioade (ani)	20	
Factor de capitalizare	15,5892	

Redevența minimă lunară unitară	0,087 €/mp
Suprafața de teren	9.095 m.p.
Redevența minimă lunară totală	788 €
Redevența minimă anuală totală	9.456 €

Nr. _____

Data: _____

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**Aferență procedurii pentru concesiunea, prin licitație publică a terenului proprietate privată
a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad.
354901**

CUPRINS

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

CAIET DE SARCINI

privind procedura pentru concesiunea, prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona CET, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1. Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat în vederea concesiunii imobilul teren, proprietate privată a Municipiului Arad, situat în Arad, Zona CET, înscris în: C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, în suprafață de 9.095 mp;

1.2. Terenul se află amplasat în zona de Nord a municipiului Arad, Zona CET, zona de amplasare este zona suburbană a municipiului Arad, în vecinătatea terenului fiind drumul european E68;

1.3. Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism nr. 1006/2021 pentru imobilul teren situat în Municipiul Arad, Zona CET, identificat prin C.F. nr. 354901, în suprafață de 9.095 mp, trup izolat de intravilan 103, categoria de folosință curți construcții.

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

- bunuri de retur: terenul concesionat identificat prin C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901;
- bunuri de preluare: nu se prevăd;
- bunuri proprii: nu sunt prevăzute.

1.5. Terenul concesionat, va fi utilizat de beneficiar în scopul desfășurării unor activități economice.

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

2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

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

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

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

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

3. DURATA CONCESIONĂRII

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

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

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

4. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ ȘI GARANȚII

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

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoarea minimă estimată a redevenței anuale	Valoarea minimă/mp	Garanția de participare la licitație *)
		euro	euro	euro
1	Teren, situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, în suprafață de 9.095 mp	9.456	1,04	946

*) 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației –garanția de participare în valoare de 946 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din prețuia comunicării anunțului de participare)

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

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

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

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

4.6. Ofertanții la licitație vor achita:

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

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

- Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de concesiune.
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Municipiul Arad, respectiv contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Arad, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în C.F. nr. 354901 Arad (conform datelor de identificare descrise la punctul 1).

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

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

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

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

4.11. Garanția de bună plată se achită în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Arad.

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

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

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

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

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

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

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

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

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

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

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

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drepturile concedentului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile concesionarului

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

Obligațiile concedentului

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

Concedentul are obligația să predea terenul, în stadiul fizic în care se găsește, către concesionar, în baza unui proces verbal de primire – predare, în maxim 30 de zile de la înregistrarea

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

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

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

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

4.47. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 4.46., acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

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

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

5.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 - Palatul Cenad - camera 5**, în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentație de atribuire.

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

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

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

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

5.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

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

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

5.9. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

5.11.1. Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

a) cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire a licitației;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

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

a) cel mai mare nivel al redevenței oferite peste redevența minimă de pornire a licitației (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/documente emis de unitatea bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune) – 20 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 4) -10 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului concesionat:

Concesionarul să respecte destinația imobilului astfel cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 2039/2021 - total: 30 puncte;

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

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

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

*Unde:

n = oferta

P(n)= punctajul acordat ofertei n, în funcție de redevența ofertată

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

Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte

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

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

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

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

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

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

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

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

5.12. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

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

7. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.10. Ofertanții la licitație vor achita:

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

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

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

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

7.12. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termenul menționat mai sus.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

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

Procurarea documentației de atribuirea

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

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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

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

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

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

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

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

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

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

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

Autoritatea contractantă va încheia contractul de concesiune, în formă autentică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

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

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

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

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

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

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

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

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

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

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

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

"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN P LIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU CONCESIONAREA terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, Zona CET.

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

Plicul exterior va conține următoarele documente:

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

1.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

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

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

1.1.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.1.3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

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

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

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

1.1.7. Bilanț la data de 31.12.2021 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată

1.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

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

1.2.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.2.3. Certificat de atestare fiscală privind obligațiilor datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

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

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

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

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

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

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

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

F. INFORMATII PRIVIND CRITERILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

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

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

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

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

G. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesionare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

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

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ din data de _____

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

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

concedent

Și

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

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

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

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune constă în concesiunea terenului intravilan în suprafața de mp, situat intravilan, str., nr.

....., județul identificat prin nr. cadastral, înscris în cartea funciara nr., ce face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

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

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

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

CAPITOLUL IV. REDEVENȚA CONCESIUNII :

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

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

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENȚEI :

Art. 4 (1) Redevența se plătește lunar la casieria unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad sau în contul IBAN _____ deschis la Trezoreria Municipiul Arad, până în ultima zi lucrătoare.

(2) Plata cu întârziere a redevenței atrage penalități în cuantumul și modalitățile prevăzute de lege, la momentul respectiv.

(3) Neplata redevenței timp de 6 (șase) luni consecutive, atrage desființarea contractului de plin drept, fără alte formalități din partea concedentului și fără intervenția instanței de judecată.

(4) Redevența se calculează și se plătește lunar.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :

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

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

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

7.3 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, astfel :

7.4 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

7.5 la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despăgubiri ;

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

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

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

b) In cazul incetării contractului in situațiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 și pct. 7.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului ;

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

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

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

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

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

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea și detinerea de avize, autorizații și acorduri de mediu, conform legislației in vigoare, pentru activitățile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnării contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

Art.11. (1) Nerespectarea de către partile contractante a obligațiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuală a părții in culpă.

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

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

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

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

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

CAPITOLUL XIV. ALTE CLAUZE :

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

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

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

CAPITOLUL XV.DEFINITII :

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

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

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE :

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

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

CONCEDENT
MUNICIPIUL ARAD

CONCESIONAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat

P R O C E S – V E R B A L
de predare – primire al terenului
situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan,
înscris în C.F. nr. 354901 Arad,
încheiat azi __.__.2022

Direcția Patrimoniului, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat, având în vedere contractul de concesiune nr. _____ din data de _____.2022 a procedat la predarea imobilului situat în Arad, Zona CET, trup izolat de intravilan, înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901 în suprafață de 9.095 mp., către _____.

CONCEDENT
MUNICIPIULUI ARAD

ȘEF BIROU,

CONSILIER

CONCESIONAR

FIȘA OFERTANTULUI

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

-
-
-
-

Data,

Ofertant,

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,
Primăria Municipiului Arad

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

Prin prezenta,

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

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, pentru concesionarea terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____ mp, situat în mun. Arad, Zona CET, teren proprietate privată a Municipiului Arad.

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

(persoana fizică)

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

(persoana juridică)

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

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 354901 Arad, nr. cad. 354901, situat în Arad, Zona CET, având suprafața de 9.095 mp

oferim o redevență de _____euro/mp/an (suma în litere și cifre)*

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

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

L.S.

*)având în vedere faptul valoarea minimă a redevenței/mp este de 1,04 euro, respectiv valoare minimă estimată a redevenței anuale este de 9.456 euro.

Ofertant,

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

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

Data completării

Ofertant,