

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
COMUNA COVĂȘĂNȚ
PRIMĂRIA

Covăsânț, str.C.Micloși nr. 23, jud.Arad, cod 317090, tel.0257385005, fax 0257385000,
e-mail covasant@ar.e-adm.ro , web: www.primariacovasint.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.8

=====

din data de 17.01.2022

privind aprobarea închirierii spațiului comercial din cadrul imobilului
înscris în CF 300086 cu nr. top 440-441/b în suprafață totală de 37,4
mp

Consiliul Local al comunei Covăsânț, întrunit în ședința ordinară din
data de _____,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.49/17.01.2022 și Proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Covăsânț;
- Raportul de specialitate nr. 15016/17.01.2022 înaintat de Compartimentul administrație publică, resurse umane și urbanism;

Ținând cont de prevederile:

- art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1777-1823 din Codul civil;
- Avizul favorabil a Comisiei activități economico-financiare, agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, muncă și protecție socială ;
- Cele _____ voturi pentru din numărul total de 11 consilieri în funcție exprimate în ședința publică.

În temeiul art. 139 alin.(1), alin.(3) lit.g art.196 alin.(1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare privind estimarea redevenței/chiriei anuale aferentă imobilului Spațiu comercial- din cadrul imobilului situat la adresa administrativă Covăsânț str.Podgoriei nr. 97 (nr. vechi 469), jud.Arad înscris în Cartea Funciară nr. 300086 cu nr. top 440-441/b conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă închirierea spațiului comercial în suprafață de 37,4 mp situat în imobilul de la adresa administrativă Com.Covăsânț str. Podgoriei nr.97 (nr. vechi 469) înscris în CF 300086 nr. top. 440-441/b având o valoare de inventar de 14170 lei.

Art.3. Se stabilește destinația închirierii spațiului comercial indicat la art.3 din prezenta hotărâre pentru activități comerciale și/sau de prestări servicii.

Art.4. Se stabilește durata închirierii pentru o perioadă de 10 ani de la data încheierii contractului cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă de maxim 5 ani.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
COMUNA COVĂȘĂNȚ
PRIMĂRIA

Covășanț, str.C.Micloși nr. 23, jud.Arad, cod 317090, tel.0257385005, fax 0257385000,
e-mail covasant@ar.e-adm.ro , web: www.primariacovasint.ro

Art.5. Se stabilește valoarea de pornire a licitației la suma de 6,88 lei/mp/lună.

Art.6. Se aprobă conținutul Documentației de atribuire prin procedura de licitație publică conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7.Compartimentul administrație locală, urbanism și resurse umane va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8. - (1) Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege către:

a) primarului comunei;

b) Instituția prefectului - Județul Arad;

c) Compartimentul administrație publică, urbanism și resurse umane;

(2) Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, prin afișare la sediul Primăriei și publicarea pe pagina de internet, la adresa: www.primariacovasint.ro .

**INIȚIATOR
PRIMAR
MARIUS-SILVIU ONEȚ**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
MARINELA CIUTINA**



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichita nr 2 ap 1
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 267 din 14.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

2021

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI DE PIATA

Bunuri Imobile – Spatii comerciale in Clădire neapartmentată
CF 300086 Top 440-441/b

Adresa proprietăților subiect:
Loc. Covasint, Nr. 469, Județ Arad

Beneficiar:
COMUNA COVASINT

Destinatar:
COMUNA COVASINT

Proprietar:
COMUNA COVASINT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

Sinteza evaluării

Client:	COMUNA COVASINT
Utilizatori desemnați:	COMUNA COVASINT
Scopul evaluării:	Estimarea valorii redevenței anuale
Data evaluării:	13.12.2021

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie Utila
	Spațiu cu destinație administrativă în clădire regim P neapartmentata	Loc. Covasant, Nr. 469	300086	Top: 440-441/b	37,4

Proprietar(i):	COMUNA COVASINT
Drepturi de proprietate:	COMUNA COVASINT PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC
Tipul proprietății subiect:	spațiu administrativ în clădire neapartmentata

Localizarea proprietății în cadrul localității:	Central în cadrul localității
---	-------------------------------

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9491 lei
---	------------

Valoare estimată propusă este de:

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie Utila	Valoare estimată chirie lunara (€)	Valoare estimată chirie anuala (€)	Valoare estimată chirie anuala (lei)
Spațiu cu destinație administrativă în clădire regim P - neapartmentata	Loc. Covasant, Nr. 469	300086	Top: 440-441/b	37,4	52 €	624 €	3.088 lei

Evaluator
SC Office Evcad SRL
prin Ignea Mihalea Alina





CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).....	5
1.8. DATA EVALUĂRII.....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	5
1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	6
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.13. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	7
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	7
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT, LOCALIZARE ȘI DETALIU.	8
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR	9
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE.....	11
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	11
4.2. VALOAREA CHIRIEI DE PIAȚA.....	11
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	13
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	13
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	13
6. ANEXE.....	14
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.	14
6.2. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	14
6.3. FISE DE CALCUL	15
6.4. OFERTE COMPARABILE	18
6.5. LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII	23

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2021
Cod de înregistrare fiscală: RO 29352960
Adresa: Timișoara Str. Ghirodei nr. 24 Județul Timiș
Adresa lucrativa (Birou): Timișoara Str. Vasile Loichita nr 2 ap 2
Date de contact:
Telefon:
Telefon Mobil: +40722151088
Email: contact@officeevcad.ro

1.2. Identificarea clientului

Client: Comuna Covasint
Adresa: Loc. Covasânt, str. C. Micloși, Nr.23
Reprezentat prin: Oneț Marius Silviu
Date de contact:
Telefon / Fax: 0257385005
Telefon Mobil:
Email: covasant@ar.e-adm.ro
Utilizatori desemnați: Consiliul local Cenei, Comuna Covasint, orice alte părți direct implicate în administrarea dreptului de proprietate

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Raportul va fi predat la beneficiar
 orice alte persoane interesate direct implicate în administrarea sau proprietățile subiect

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara Nr. Cadastral	Descriere
Tip proprietate: Spațiu cu destinație administrativă în clădire regim P neapartamentată	Loc. Covasint, Nr. 469	300086 Top: 440-441/b	Spațiu administrativ / comercial compus din 2 camere conform propunere de apartamentare, în Clădire regim P propusa spre apartamentare. Finisajele sunt caracteristice unor clădiri vechi clasice cu pardoseli mixta din beton în zona comună de acces în spațiul propus și din dusele de lemn în zona utilă a spațiului. Peretii interiori sunt vopsiți cu varul și soclu vopsit. Acoperișul este pe o structură din lemn cu învelitoare de țigla, la exterior clădirea este tencuită și spata cu varurile clasice de tip praf de platră. Tamplăria este de lemn cu foaie de geam simplă, având pe exterior montate grăție metalică. Instalatiile clădirii sunt apă, curent electric, în încălzirea spațiului interior se face cu teracote pe lemne. Starea generală apreciată este - SATISFACĂTOARE

Clădiri sau construcții: Spațiu comercial compus din 2 camere conform propunere de apartamentare, în Clădire regim P propusa spre apartamentare

Alte componente ale proprietății : n.c.

Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: n.c.

1.5. Moneda evaluării

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate în Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerate a fi plătite integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru concesionare. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea minimă de închiriere a proprietății subiect.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.” Totodată, Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

Evaluatorul a estimat Valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate și așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de evaluare a bunurilor – Valoarea de piață (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriu riguros de evaluare.

In cazul de fata având in vedere scopul evaluării, conform solicitării clientului evaluatorul, a stabilit valoarea de piață.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2020;

Standarde Generale

- o SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru General)
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- o SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- o SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- o SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în SEV 100 - Cadru General. Cadru general al SEV ANEVAR 2020 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

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

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Metodologia de evaluare în vederea raportării financiare este reglementată de Standardele de evaluare a bunurilor – Proprietățile nespecializate și cele specializate, vor fi evaluate pe baza valorii de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor (ed. 2020).

În aceste condiții evaluatorul a estimat Chiria de piață a proprietăților nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 100 (caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 13.12.2021, la un curs valutar 1 Euro = 4,9491 lei.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare cartea tehnică a imobilelor sau alte informații din care să reiasă anul PIF sau orice alte reparații, sau modernizări aduse bunurilor subiect pe întreaga durată de existența a clădirilor. Nu am primit fișele

mijloacelor fixe privind înregistrarea în evidența tehnic operativă a tuturor investițiilor, modernizărilor, reparărilor și a deprecierilor succesive înregistrare pentru fiecare bun.

1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului / subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2020;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Comuna Covasna, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Bunurile subiect sunt evaluate în prezumția că propunerea de apartamentare conform plan PR. Nr 246 din 2021 – Relevu spațiu propus spre închiriere Nov 2021, se va materializa prin definitivarea lucrărilor de cadastru cu închiere și CF definitivă pentru suprafața propusă spre închiriere de 37,4 mp;
- Se prezuma că toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma că toate documentele tehnice, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în spații în cladire, spațiu cu altă destinație conform documentație;
- Se prezuma că extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașat prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării;
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății (administrativ în utilizarea actuală). Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice;
- Valoarea amplasamentelor este estimată la data evaluării pentru stadiul suprafețelor aferente conform planului cu măsurători puse la dispoziție, dar și situația prezentată de către proprietari și a tuturor celorlalte informații menționate de către beneficiar;
- Valoarea loturilor de teren (cotelor de teren) aferente proprietății subiect nu este exprimată distinct;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.14. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020, în vigoare începând cu data de 1 septembrie 2020.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare fiind considerat acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare considerat ca acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator (gradul de adecvare considerat ca acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie Utila	Descriere
Spatiu cu destinatie administrativa in cladire regim P Neaparamentata	Loc. Covasint, Nr. 469	300086	Top: 440-441/b	37,4	Spatiu administrativ / comercial compus din 2 camere conform propunere de apartamentare, in Cladire regim P propusa spre apartamentare. Finisajele sunt caracteristice unor cladiri vechi clasice cu pardoseli mixta din beton in zona comuna de acces in spatiul propus si din dusumele de lemn in zona utila a spatiului. Peretii interiori sunt vopsiti cu varuilei si soclu vopsit. Acoperisul este pe o structura din lemn cu invelitoare de tigla, la exterior cladirea este tencuita si spota cu varuilei clasice de tip praf de piatra. Tamplaria este de lemn cu foaie de geam simpla, avand pe exterior montate gratie metalica. Instalatiile cladirii sunt apa, curent electric. in calzirea spatiului interior se face cu teracote pe lemne. Starea generala apreciata este - SATISFACATOARE

În prezentul raport de evaluare in scopul prezentului raport evaluat dreptul deplin de proprietate conform.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect asupra cărora sa fie solicitate o valoare distincta, individuala.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritorii din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

Comuna Covasant este situata la 28 de km la est de municipiul Arad.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



2.5. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Proprietatea subiect analizată constând în spațiu administrativ / comercial compus din 2 camere, în Clădire regim P propusă spre apartamentare. Finisajele sunt caracteristice unor clădiri vechi clasice cu pardoseli mixta din beton în zona comună de acces în spațiul propus și din dusumele de lemn în zona utilă a spațiului. Peretii interiori sunt vopsiți cu varuie și soclu vopsit. Acoperișul este pe o structură din lemn cu învelitoare de țiglă, la exterior clădirea este tencuită și spota cu varuie clasice de tip praf de piatră. Acoperișul clădirii este de tip șarpanta de lemn cu învelitoare de țiglă veche. Tamplăria este de lemn cu foaie de geam simplă, având pe exterior montate grătă metalică. Instalațiile clădirii sunt apă, curent electric. În încălzirea spațiului interior se face cu teracote pe lemne. Starea generală apreciată este - SATISFACĂTOARE

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analiza pieței posibilelor comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența;
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului;
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii;

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea proprietății

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din Clădiri vechi tip casa situate central în cadrul localității cu destinație SAD, în zone cu specific rezidențial / administrativ, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip apartamente în case cu utilizări multiple**, specifică zonelor centrale în interiorul localității.

Delimitarea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața ar putea avea o dinamică stabilă cu tendințe de stagnare care favorizează doar dezvoltarea pe termen lung și foarte lung. În aria localității, sau pe raza comunei în care se găsește proprietatea subiect, nu am identificat proprietăți comparabile, fiind astfel necesară lărgirea ariei analizate la comună și satele limitrofe, pentru a putea estima dimensiunea și tendințele pieței specifice.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru apartament în clădire tip casa.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții;
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități comerciale de desfacere;
- c) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții;
- d) Societăți străine pentru activități comerciale;
- e) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane juridice pentru utilizarea proprietăților subiect pentru desfășurarea de activități comerciale – desfacere produse.

La data evaluării conform informațiilor puse la dispoziție de proprietar dar și din analiza efectuată pe piața locală nu rezultă o cerere identificată clar pentru a putea identifica apartenența la destinația atribuită spațiului clădirii subiect.

Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții.

În cadrul analizei ofertelor identificate pe aria de piață selectată am avut în vedere factori precum utilitatea și raritatea care influențează oferta competitivă de pe piață, ceea ce înseamnă că prin prisma analizei pieței am urmărit:

- proprietăți cu utilitate similară (definite la piața specifică), dar și percepția pieței cu privire la plusul sau minusul în utilitate (efect al plusului/minusului de valoare);
- nivelul ofertei curente și viitoare pe toate segmentele ei (imobil la stadiul final, în fază de construire, în fază de proiect, terenuri avizate, imobile cu posibilități de reconversie);

Astfel în urma analizei și a tendinței de concurență între proprietatea subiect și proprietățile comparabile identificate respectiv situația în care dacă ele ar fi expuse în paralel pe piață am observat o tendință de limitare a ofertei pe piața de închiriere a proprietăților de tip spații comerciale sau cu altă destinație provenite din conversie clădire cu funcțiuni administrative sau rezidențiale, în stagnare, având în vedere că cererea pentru un bun, în cazul de față SAD, este creată de utilitate și este direct afectată de raritatea proprietății.

Nr. Crt.	Adresa comparabilă	Localitate	Tip proprietate	Destinație (CMBU)	Zona în cadrul localității	Suprafața teren mp	Arie Utilă desfasurata Cladire/ mp	Pret oferta inchiriere / mp	Descriere comparabilă/ alte mentiuni
1	Spatiu comercial de inchiriat, Orasul Santana	Santana	comerciala	comerciala	Central	*	96	6,25 €	Spatiu dispune de 200mp construiti cu un front intradul de 5ml. Acesta este compus din: 2 camere, 1 grup sanitar, 1 hol. Acesta este dotat cu centrala proprie si dispune de toate utilitatile 10 locuri de parcare constructie 2019
2	Spatiu comercial de inchiriat	Pancota	Comerciala	Comerciala	marginas str Soarelui	*	390	2,36 €	spatiu comercial in loc. Pancota, spatiul este recent renovat, dotat cu incalzire pe gaz, aer conditionat. Doar cu contract de inchiriere.
3	Spatiu comercial de inchiriat in Santana	Santana	Comerciala	Comerciala	Marginasa	*	454	1,76 €	suprafata desfasurata 454 mp, utilat pentru restaurant, dar se poate deschide si alimentat pret inchiriere 100 euro+ TVA /luna Garantie: avans echivalent a doua luni de chirie
4	Spatiu comercial central de inchiriat	Santana	Comerciala	comerciala	intersectia strazii Muncii cu strada Rozelor	*	40	6,25 €	este disponibil pentru inchiriat din data de 15 Ianuarie 2022. In orasul Santana are 40mp utili si este situat central, la intersectia strazii Muncii cu strada Rozelor. Spatiul este prevazut cu grup sanitar propriu, bransamente separate curent si gaz, incalzire - convector gaz. In apropiere: parcare auto, pista biciclete, statie autobus, gradinita cu program prelungit, spital Santana. Posibilitate amplasare terasa pe domeniul public - str. Rozelor.
5	Spatii comerciale de inchiriat	Santana	Comerciala	Comerciala	Locația se afla în centrul orașului Sântana, în zona intens circulată.	*	50	6,00 €	patiu pentru cabinet medical aflat in zona centrală a orasului Sântana. Din 1997 pana in prezent in acest spatiu a functionat un cabinet stomatologic. Îndeplinește condițiile solicitate în domeniul medical.
Minim ofertat								1,76 €	
Maxim ofertat								6,25 €	
Moda oferte								8,00 €	
Medie oferte								4,52 €	

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile care se adresează tipului de necesitate locală pentru astfel de utilitate care i-l face indispensabil pentru comunitatea locală dar și prin reglementări locale sau centrale în baza legii. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suportă conversie imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate sau conexas la activitatea curentă desfășurată.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera că piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel nesustențat al cererii, ceea ce poate fi numită o piață a comparatorilor.

Datorită dezvoltării, piața unor astfel de proprietăți în opinia evaluatorului se află în declin, nefiind identificate un număr suficient de comparabile pentru astfel de proprietăți, și nici o cerere susținută pentru a da suficiente garanții pe termen lung. În opinia evaluatorului prețul mediu al chiriei de piață se situează în intervalul 1 – 1,6 euro /mpAu /luna.

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibila;
- fezabila financiar;
- maxim productivă. este maxim productiva se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente;
- modificarea utilizării existente (conversie);
- demolarea și redevoltarea terenului;

Cea mai buna utilizare, având în vedere restricțiile zonei dar și poziționarea într-o zona centrala a localității am avut în vedere următoarele:

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *celei mai bune utilizări* a proprietății construite.

În cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, clădirea de tip spațiu administrativ / comercial, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, având în vedere localizarea dar și destinația dată de proprietar la data evaluării, astfel clădirea subiect este evaluată ca și spațiu comercial, în utilizarea curentă.

4.2. Valoarea chiriei de piață

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

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Chiria de piață este prezentată ca tip al valorii în SEV 104 Tipuri ale valorii.

Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, evaluatorii trebuie să ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este necaracteristică pieței, chiria de piață.

Chiria contractuală reprezintă chiria plătită în condițiile unui contract de închiriere existent. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

- a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
- b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

Metoda comparației vânzărilor poate utiliza o varietate de date comparabile, cunoscute și sub numele de unități de comparație, care stau la baza comparației. Câteva exemple dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare aceasta metoda luată în calcul este metoda comparației chiriilor

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piață relevantă,
- (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănarilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect,

- (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile
- (e) aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- (f) dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

Evaluatorul a selectat vânzările comparabile în următorul context:

- (a) de regulă, sunt preferabile date de piață despre un număr mai mare de vânzări, în locul celor despre o singură vânzare sau despre un singur eveniment,
- (b) datele de piață despre vânzările unor active foarte asemănătoare (în mod ideal, identice) oferă o indicație mai bună asupra valorii decât cele aferente activelor ale căror prețuri de vânzare necesită ajustări semnificative,
- (c) vânzările mai apropiate de data evaluării reprezintă mai bine piața de la acea dată decât vânzările mai vechi, îndeosebi pe piețele volatile,
- (d) în cazul majorității tipurilor de valori, vânzările ar trebui să fie „nepărtinitoare”, între părțile neafiliate,
- (e) ar trebui să fie disponibile informații suficiente despre vânzare pentru a permite evaluatorului să ajungă la un nivel de înțelegere rezonabil cu privire la activul comparabil și să estimeze variabilele evaluării/datele de piață comparabile,
- (f) informațiile despre vânzările comparabile ar trebui să provină dintr-o sursă sigură și de încredere și
- (g) în general, vânzările încheiate furnizează dovezi mai bune pentru evaluare decât vânzările neîncheiate.

Evaluatorul a analizat și aplica ajustări pentru orice diferență semnificativă dintre vânzările comparabile și activul subiect. Exemplele de diferențe uzuale care impun ajustarea pot include, fără a se limita la acestea:

- (a) caracteristicile fizice (vechime, mărime, specificații etc.),
- (b) restricțiile relevante privind activul subiect sau activele comparabile,
- (c) localizarea geografică (localizarea prezentă a activului și/sau cea viitoare, unde activul este posibil să fie vândut/utilizat), contextul economic și de reglementare al activului,
- (d) profitabilitatea sau capacitatea activelor de a genera profit,
- (e) rata de creștere istorică și cea preconizată,
- (f) ratele cupon/ramdamente,
- (g) tipurile de garanții,
- (h) condițiile contractuale neobișnuite ale vânzărilor comparabile,
- (i) diferențele privind caracteristicile de vandabilitate și de control dintre activele comparabile și activul subiect și
- (j) caracteristicile dreptului de proprietate (de exemplu, forma legală de proprietate, cota procentuală deținută).

Astfel având în vedere ipotezele și premisele evaluării proprietății subiect în opinia evaluatorului chiria de piață pentru proprietatea subiect este :

Cursul valutar de la data evaluării pentru 1 € este de :	4,9491 lei
Valoare estimată a chiriei/ luna _€ / mp:	1,4 €
Valoare estimată a chiriei/ luna _€ :	52 €
Valoare estimată a chiriei/ luna _lei/ mp:	6,9 lei
Valoare estimată a chiriei/ luna _lei :	260 lei

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanta și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață, pentru proprietățile subiect constând în spațiu cabinet medical cu spații comune:

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie Utila	Valoare estimata chirie lunara (€)	Valoare estimata chirie anuala (€)	Valoare estimata redeventa anuala minima / mp (lei)
Spațiu cu destinație administrativă în clădire regim P - Neaparamentată	Loc. Covasint, Nr. 469	300086	Top: 440-441/b	37,4	52 €	624 €	3.088 lei

5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, Ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății.

6.2. Fotografii ale proprietății



6.3. Fise de calcul

Grila centralizatoare informatiilor comparabilelor

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparate				
		1	2	3	4	5
Pret Inchiriere oferat (euro/ mp)	-	6,3	2,4	1,8	6,3	6,0
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat următoare după închiriere:	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	Loc. Covasint, Nr. 469	pozitionare superioara	pozitionare superioara	pozitionare superioara	pozitionare superioara	pozitionare superioara
Localizare:	Covasant Arad	Santana	Pancota	Santana	Santana	Santana
Caracteristici fizice	administrativ	comercial	comercial	rezidential	comercial	comercial
Tip configurare interioara	2 incaperi comunicante direct	2 camere si grup sanitar	decomandat	restaurant cu terasa interioara	o incapere si grup sanitar	decomandat
Etaj	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter
Finisaje	Inferioare / vechi	medii superioare renovat	medii superioare renovat	medii	medii superioare renovat	medii
Incalzire / apa calda proprie	teracota pe lemne	CT proprie gaz	CT proprie gaz	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Vechime (anul constructiei)	1940	2019	similar	similar	similar	similar
Arie utila		96	390	454	40	50
Cea mai buna utilizare:	Administrativ / comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Negociere directa (%)	-	10%	10%	10%	10%	10%
Valoare negociata	-	5,6	2,1	1,6	5,6	5,4

Grila ajustariilor comparabilelor

ELEMENT DE COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 3
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta ajustat		5,63	2,12	1,59	5,63	5,40
Specificitati tranzactionare						
DREPT DE PROPRIETATE	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala drept de proprietate		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,63	2,12	1,59	5,63	5,40
<i>explicatia ajustarilor</i>		<i>Nu au fost aplicate ajustari pentru Dreptul de proprietate</i>				
CONDITII DE FINANȚARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0	0	0
Pret ajustat		5,63	2,12	1,59	5,63	5,40
<i>explicatia ajustarilor</i>		<i>Nu au fost aplicate ajustari pentru Condițiile de finanțare</i>				
CONDITII DE INCHIRIERE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de inchiriere		0	0	0	0	0
Pret ajustat		5,63	2,12	1,59	5,63	5,40
<i>explicatia ajustarilor</i>		<i>Nu au fost aplicate ajustari pentru CONDITIILE DE INCHIRIERE</i>				
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA INCHIRIERE - investitii de adecvare, finalizare, finisare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare unitara		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,63	2,12	1,59	5,63	5,40

explicatia ajustarilor		Nu au fost aplicate ajustari pentru CHELTUIELI IMEDIATE pentru ca spatiul sa devina functional				
CONDITII DE PIATA (timpul)	Data evaluării	la zi	la zi	la zi	la zi	la zi
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0	0	0	0	0
Pret ajustat - Elemente de comparatie specifice tranzactionarii		5,63	2,12	1,59	5,63	5,40
explicatia ajustarilor		Nu au fost aplicate ajustari pentru CONDITIILE DE PIATA				
Elemente de comparatie specifice proprietatii						
LOCALIZARE	Central Covasna Arad	Santana	Pancota	Santana	Santana	Santana
		pozitionare superioara	pozitionare superioara	pozitionare superioara	pozitionare superioara	pozitionare superioara
Ajustare procentuala		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Ajustare totala localizare		-1,69	-0,64	-0,48	-1,69	-1,62
Pret ajustat - Elemente de comparatie specifice proprietatii		3,94	1,49	1,11	3,94	3,78
explicatia ajustarilor		Au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele aceste fiind considerate avand o localizare superioara fata de proprietatea subiect				
Elemente de comparatie specifice caracteristicilor fizice						
AJUSTARE DIFERENTE CANTITATE TEREN AFERENT PROPIETATII	cote de teren	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare unitara		0	0	0	0	0
Ajustare totala teren		0	0	0	0	0
explicatia ajustarilor		Nu au fost aplicate ajustari pentru terenul aferent cladirii				
UTILITATI - BRANSAMENTE (CURENT / APA / CANALIZARE / GAZ METAN / AER CONDITIONAT / ALTE)	da / da / da / nu / nu / da in zona	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da
Ajustare unitara sau procentuala		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Ajustare totala utilitati		-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
explicatia ajustarilor		Au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele aceste fiind considerate superioare din punct de vedere al utilitatilor disponibile, fata de proprietatea subiect				
INSTALATIE PROPRIE INCLAZIRE	cu teracota pe lemne	CT proprie gaz	CT proprie gaz	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare totala termoficare proprie		-0,12	-0,04	-0,03	-0,12	-0,11
explicatia ajustarilor		Au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele aceste fiind considerate superioare din punct de vedere al modalitatii de incalzire a spatiului, fata de proprietatea subiect				
NIVEL SI STADIU FINISAJE	Inferioare / vechi	medii superioare renovat	medii superioare renovat	medii	medii superioare renovat	medii
Ajustare unitara sau procentuala		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Ajustare totala finisaje		-1,2	-0,4	-0,3	-1,2	-1,1
explicatia ajustarilor		Au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele aceste fiind considerate superioare din punct de vedere al nivelului si calitatii finisajelor, fata de proprietatea subiect				
VECHIME CLADIRE - AN PIF	1940	2019	similar	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala vechime		0,0	0	0	0	0
explicatia ajustarilor		Nu au fost aplicate ajustari pentru anul PIF al comparabilelor				
REGIM DE INALTIME	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter	Parter
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala arie utila		0	0	0	0	0
explicatia ajustarilor		Nu au fost aplicate ajustari pentru regimul de inaltime al comparabilelor				
ARIE UTILA	37	96	390	454	40	50
Ajustare unitara sau procentuala		0%	67%	90%	0%	0%
Ajustare totala arie utila		0,0	1,0	1,0	0,0	0,0

explicatia ajustarilor		Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate pozitiv fata de proprietatea subiect avand in vedere diferenta dintre aria utila disponibila a acestora fata de proprietatea subiect, aceasat diferenta fiind estimata la 1 euro/mp				
ALTE ANEXE SAU DEZVOLTARI EXTERIOARE POSIBILE	NU	GRUP SANITAR	GRUP SANITAR	GRUP SANITAR + TERASA INTERIOARA	GRUP SANITAR + TERASA EXT. COMERCIAL	GRUP SANITAR
Ajustare unitara		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare totala garaj si anexe		-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2
explicatia ajustarilor		Au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele aceste fiind considerate superioare din punct de vedere al amenajarii si compartimentarii interioare si pentru faptul ca acestea dispun de Grup sanitar amenajat in interiorul spatului, fata de proprietatea subiect				
PARCARE AMENAJATA	NU	DA	DA	NU	DA	DA
Ajustare unitara sau procentuala		-5,0%	-5,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare totala garaj si anexe		-0,20	-0,07	0,00	-0,20	-0,19
explicatia ajustarilor		Comparabilele 1,2,4 si 5 au fost ajustate negativ fata de proprietatea subiect avand in vedere acestea dispun de parcare amenajata in fata spatului, fata de proprietatea subiect				
CARACTERISTICI ECONOMICE (trafic pietonal, auto, vad comercial etc.)	mediu (artra secundara)	superior	superior	superior	superior	superior
Ajustare unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare totala caracteristici economice		-0,6	-0,2	-0,2	-0,6	-0,6
explicatia ajustarilor		Au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele aceste fiind considerate superioare din punct de vedere al vadului si traficului pietonal, fata de proprietatea subiect				
UTILIZARE (zonare)	Administrativ / comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala cea mai buna utilizare		0	0	0	0	0
explicatia ajustarilor		Nu au fost aplicate ajustari pentru tipul de amenajare al vecinatilor si caracteristicilor generale a zonei in care sunt situate comparabilele				
Ajustare Elemente de comparatie specifice caracteristicilor fizice		-3	0	0	-3	-2
Pret ajustat		1,42	1,54	1,46	1,42	1,36
		Alte ajustari specifice proprietatii				
COMPONENTE NON-IMOBILIARE ALE VALORII	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare totala componente non- imobiliare		0	0	0	0	0
Pret ajustat - Alte ajustari specifice proprietatii		1,4	1,5	1,5	1,4	1,4
explicatia ajustarilor		Nu au fost aplicate ajustari pentru eventualele componente nonimobiliare				
PRET AJUSTAT		1,4	1,5	1,5	1,4	1,4
Ajustare totala neta		7	1	0	7	6
Ajustare totala neta (%)		120%	25%	14%	120%	120%
Ajustare totala bruta		4	3	2	4	4
Ajustare totala bruta (%)		74,8%	121,9%	134,4%	74,8%	74,8%
Numar de ajustari		7	8	7	7	7
S-a ales comparabila cu Corectia Bruta procentuala cea mai mica adica comparabila E	Comperabila 4					
Cursul valutar de la data evaluarii pentru 1 € este de :	4,9491 lei					
Valoare estimata a chiriei/ luna _€ / mp:	1,4 €					
Valoare estimata a chiriei/ luna _€ :	52 €					
Valoare estimata a chiriei/ luna _lei/ mp:	6,9 lei					
Valoare estimata a chiriei/ luna _lei :	260 lei					

6.4. Oferte comparabile

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/santana/spatiu-comercial-de-inchiriat-XAJV1406A?lista=12509139&harta=1&imoidusr=2304120>

Spatiu comercial de inchiriat, Orasul Santana

600 €/luna

12509139

WIP | Căutare | Anunțuri în 10/10/2019

Teodora Tica
Bucuresti, Romania
0771 519 566

Notițe

Specificații

Tip imobil	Casa/Vila	Spatiu comercial/comercial	50 mp
		Suprafata in interior/total	90 mp
		Teraza/garaj/caraie	10
		An constructie	2019

ALTE DETALII

REZMAI Dynamic va prezinta un spatiu comercial in Santana

Spatiul dispune de 200mp constructii pe un teren stradal de 5m2.

Acesta este compus din 2 camere, 1 garaj, mai multe wc.

Acesta este cladirea noua de proiect si dispune de toate utilitatile.

Pentru mai multe detalii despre acest spatiu comercial, va rugam sa ne contactati la telefon.

In grupari comerciale:
Suprafata comerciala: 50 mp
In incalzire 2
Utilitati - Utilitati generale
Curent Apa Cald/Cura Cald

pentru mai multe detalii:
marche/branduri: EUR
produs/branduri: EUR
marche/branduri: EUR

Disponibilitate personala: Inedita
Mobilier: nu

Subspații

Suprafata comerciala	50 mp
200 mp / 100 mp	6,25 EUR/mp (total: 600 EUR/luna), Comision: Standard
Cladire noua	Inedita
1-2	Perioada
2019	Da


<https://www.imoradar24.ro/anunturi/390-mp-spatiu-comercial- inchiriat-pancota-1101540>

Imoradar24 Pădureni proprietari din România

Amplasare, Favorizate reale, Contul Meu

Spațiu comercial de închiriat în Pancota la 920 €

Arad > Arad > Pancota > Ofer spre închiriere



920 €

2 luni în urmă

920 €

Vezi anunțul pe [imoradar24.ro](#)

11/06/2024 10:00:00 AM

Ofer spre închiriere

Detalii


Suprafață utilă 350 m²

Descriere

Ofer spre închiriere spațiu comercial în loc. Pancota, spațiul este recent renovat, dotat cu încălzire pe gaz, aer condiționat. Doar cu contract de închiriere

Harta

46°29'00.0" N 21°42'00.0" E



Mapa satelit

© 2024 Google LLC. Toți drepturile rezervate. Imagini aeriene de Google

[Inapoi la rezultatele căutării](#)

Temporizator & Contact
Ajutor & Informații Plus
Harta Satelit
Lămpă de noaptea

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/454-mp-spatiu-comercial-inchiriat-santana-602749>

romino.ro

Contul meu Favorite Ajuti Adauga anunt

Ce cauti?

Restaurante de inchiriat Bani de inchiriat Spatii comerciale

Inchiriez spatiu comercial loc santana

Acad. Cluj-Napoca 1500 pe luna

800 EUR / m2



Tranzactii

Adauga lista ta

Adauga lista ta

Fa altce

Stimulari 218

Recomandari

Valeriu
Vasilescu

Distribuie anuntul pe



Specificati

Suprafata utila 454 m2

Descriere

Inchiriez spatiu comercial loc. Santana pei Acad. Cluj-Napoca de inchiriat 454 mp utila pentru restaurant dar se poate deschide si altminteru. Garajele sunt echipele si doua locuri de parcare.

Anunturi recomandate



spatiu comercial de inchiriat
8 camere
600 EUR



spatiu comercial centrul
2 camere
250 EUR

Informatii utile

Ajutor
Termeni si conditii
Regulile de publicare anunturi
Contact romino
Lista categorii
Politica de utilizare Cookies

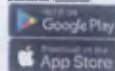
Contul meu

Anunturile mele
Receptori anunturilor
Creeaza lista ta
Adauga anunturi
Creeaza lista ta
Ultimele anunturi
Creeaza lista ta

Partenerii nostri

Partenerii nostri
Partenerii nostri
Partenerii nostri
Partenerii nostri
Partenerii nostri
Partenerii nostri
Partenerii nostri
Partenerii nostri

Descarcati aplicatia



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-central-de-inchiriat-santana/g0024d36e095747621hf71g03f1i7866.html>

romimo.ro Anunturi imobiliare

Comenzi noi | Favorite | Agenti | Adauga anunt

Spatii comerciale

Spatiu comercial central de inchiriat - santana 250 EUR

Spatiu comercial central de inchiriat - santana

Specificatii

Suprafata utila	45 m ²	Suprafata constructie	45 m ²
Numar camere	2	Incalzire	gaz
Stare imobil	Moderat	Detaliu	Grup sanitar separat

Descriere

Spatiu comercial este disponibil pentru inchiriat din data de 15 ianuarie 2022, in orasul Santana are 45mp constructii si 40mp utili si este situat central, la intersectia strazii Muncii cu strada Rozelor. Spatiul dispune de o incapere generoasa care ofera vizibilitate si deschidere spre cele 2 strazi, care poate fi impartita la nevoie in doua spatii diferite, cu acces separat fiecare dinspre strada Muncii. Spatiul este prevazut cu grup sanitar propriu, bransamente separate curent si gaz, incalzire - convecteur gaz. In apropiere: parcare auto, pista biciclete, statie autobuz, gradinita cu program prelungit, spital Santana. Posibilitate amplasare terasa pe domeniul public - str. Rozelor. Spatiul este pretabil pentru: Comerț/Service, Birouri, Alimentatie publica/ Bistro, Salon infrumusetare, Cabinet medical/stomatologic, Showroom prezentare, Schimb valutar, Etc.

Descriere

Spatiul comercial este disponibil pentru inchiriat din data de 15 ianuarie 2022, in orasul Santana are 45mp constructii si 40mp utili si este situat central, la intersectia strazii Muncii cu strada Rozelor. Spatiul dispune de o incapere generoasa care ofera vizibilitate si deschidere spre cele 2 strazi, care poate fi impartita la nevoie in doua spatii diferite, cu acces separat fiecare dinspre strada Muncii. Spatiul este prevazut cu grup sanitar propriu, bransamente separate curent si gaz, incalzire - convecteur gaz. In apropiere: parcare auto, pista biciclete, statie autobuz, gradinita cu program prelungit, spital Santana. Posibilitate amplasare terasa pe domeniul public - str. Rozelor. Spatiul este pretabil pentru: Comerț/Service, Birouri, Alimentatie publica/ Bistro, Salon infrumusetare, Cabinet medical/stomatologic, Showroom prezentare, Schimb valutar, Etc.

Harta

46°20'28.5"N 21°30'30.5"E
Strada Lacul Rosu 7, Santana 517205

Vezi harta

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-IDeXdgo.html#abc632a995>

< Inapoi [Zvezdcozoni](#) [Iambire](#) [Bran...font...s...s...](#) [Bran...font...s...s..._and](#) [Bran...font...s...s..._s...s...](#)

- Top 100 Winx &... 13.28 lei VEZI OFERTA
- Top 100 Ginger... 13.28 lei VEZI OFERTA
- Top 100... 13.28 lei VEZI OFERTA



Vanzator

Sorin
Pe O.R. 11/02/2004
Nu are copii

Mai multe detalii ale acestui vânzător

075 555 5565 [Trimite mesaj](#)

Localizare

Santana,
A.181

- Top 100... 13.28 lei VEZI OFERTA
- Top 100... 13.28 lei VEZI OFERTA

Spatii comerciale de inchiriat
5 €

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

[Persoana fizică](#) [Vânzare/închiriere: Inchiriere](#)

Descriere

Ofer spre închiriere spații comerciale cu posibilitate de amenajare la cerere. Locașul se află în centrul orașului Sântana, în zona interes circulației. Prețul se negociază în funcție de suprafața dorită. Pentru detalii suplimentare nu ezitați să mă contactați.

© 2020 EVCAD [Tuturorile drepturi](#) [EVCAD](#)



Vanzator

Sorin
Pe O.R. 11/02/2004
Nu are copii

Mai multe detalii ale acestui vânzător

075 555 5565 [Trimite mesaj](#)

Localizare

Bocancu,
A.181

- Top 100... 13.28 lei VEZI OFERTA
- Top 100... 13.28 lei VEZI OFERTA

Cabinet stomatologic/medical de inchiriat
300 €

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

[Persoana fizică](#) [Vânzare/închiriere: Inchiriere](#) [Suprafața utilă: 20 mp](#)

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru închirierea imobilului – spațiu comercial, în suprafață de 37,40 mp, situat în Comuna Covăsânț, str.Podgoriei nr. 97 jud. Arad, CF nr.300086 cu nr. top 440-441/b în vederea utilizării acestuia ca spații comerciale și/sau de servicii

SECȚIUNEA I : FIȘA DE DATE A PROCEDURII

MOTIVELE DE FAPT ȘI DE DREPT, CARE IMPUN ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI SUNT:

- art. 108, 129 și Secțiunea a IV – a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ
- închirierea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII:

1.1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate;

Imobilul este situat în intravilan la adresa administrativă str.Podgoriei nr.97 (nr. administrativ vechi 469), fiind înscris în Cartea Funciară nr. 300086, top 440-441/b.

1.2. Destinația spațiilor ce fac obiectul închirierii;

Scopul închirierii este de a valorifica aceste spații prin atragerea unor venituri la bugetul local al Comunei Covăsânț (prin chirie, impozite) , încurajarea dezvoltării activităților comerciale și/sau de servicii adresate populației și nu în ultimul rând evitarea degradării acestor spații datorată neutilizării și pe cale de consecință a neîntreținerii lor.

1.3. Condițiile și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar, privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul închirierii;

1. Motivația pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului public și privat pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

Obligațiile de mediu trec în sarcina chiriașului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către chiriaș.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă;

Imobilul va fi folosit în regim de continuitate și permanentă pentru scopul în care este închiriat, eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

Chiriașul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei chirii și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de închiriere.

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a obiectului închirierii.

Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce va fi închiriat. Toate avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative în vigoare pentru desfășurarea activității vor fi obținute de chiriaș pe cheltuiala proprie.

2.4. Interdicția subînchirierii bunului închiriat / posibilitatea subînchirierii, după caz;

Imobilul închiriat nu va putea fi subînchiriat iar dreptul de închiriere asupra imobilului nu se transmite altor persoane.

2.5. Durata închirierii:

Durata închirierii este de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire de 5 ani;

Conform regulamentului, Contractul se încheie în conformitate cu legea română.

Contractul poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, consemnat în scris și cu realizarea formelor de publicitate necesare.

2.6. Chiria;

Prin chirie se înțelege suma de bani pe care chiriașul o datorează periodic în schimbul exploatării bunului. Ea reprezintă principala obligație a chiriașului și constituie un element esențial al contractului de închiriere. Chiria minimă de pornire a licitației este de **6,88 lei/mp/lună**.

a) Chiria se va plăti lunar, până în data de 5 a lunii pentru luna în curs.

b) Modalitățile de plată se stabilesc de comun acord al părților prin contract.

c) Chiriașul este de drept în întârziere în cazul în care termenul scadent convenit pentru plata chiriei s-a împlinit fără ca aceasta obligație să fi fost executată. Executarea cu întârziere a obligației de plată a chiriei, atrage obligația la plata de penalități de întârziere conform legilor în vigoare, calculate la suma datorată și neplatită. Cuantumul penalităților în caz de întârziere la plată, este de 0,1 % / zi de întârziere.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar;

2.8.5. Protecția muncii;

Chiriașul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția muncii pe durata derulării contractului. Responsabilitățile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii revin în totalitate chiriașului.

2.8.6 Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte nu este cazul- NU ESTE CAZUL

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

Redactarea ofertelor se realizează în limba română și se vor depune la sediul primăriei.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul de oferte, precizându-se data și ora.

3.1 PLICUL EXTERIOR

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și va conține:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada achitării garanției de participare;
- d) copie CI - ofertant sau reprezentant /administrator, după caz;
- e) certificat fiscal eliberat de Primărie în raza careia ofertantul își desfășoară activitatea, , din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul local, valabil la data depunerii.
- f) certificat fiscal eliberat de ANAF din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul general consolidat al statului, valabil la data depunerii.

3.2. PLICUL INTERIOR

Pe plicul interior, se înscrie denumirea ofertantului și sediul social. Plicul interior va conține:

- a) Oferta propriu-zisă, exprimată în lei/mp/lună.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

3.3 DEPUNEREA OFERTELOR

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

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

Documentația va fi transmisă (depusă) până la data și ora stabilită în Calendarul licitației, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 15 zile prin telefon, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

4. În condițiile în care forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

(2) – La încetarea contractului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Arad.

Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

Împotriva hotărârii tribunalului, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

- a)** Contractul de închiriere trebuie să conțină:
- b)** partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini;
- c)** alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor conform imobilului ce face obiectul închirierii.
- d)** În cazul neîncheierii Contractului de închiriere, daunele-interese se stabilesc de către Judecătoria în a cărei rază teritorială se afla sediul proprietarului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- e)** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, proprietarul reia procedura, în condițiile legii.

SECTIUNEA II : CAIET DE SARCINI

I.1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Imobilul propus spre închiriere, prin licitație publică este spațiul comercial identificate conform releveului și înscris în Cartea Funciară nr. 300086 cu nr. top.440-441/b. Imobilul nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini. Categoria actuală de folosință a imobilelor este de spații comerciale/servicii.

Prin închirierea acestui imobil se dorește valorificarea acestuia prin atragerea unor venituri la bugetul local.

I.2. FORMA DE ÎNCHIRIERE

1.2.1. Forma de închiriere - prin Licitație cu oferte în plic sigilat.

1.2.2. Cadrul legislativ de referință:

La procedura pot participa următoarele categorii de ofertanți: persoane fizice, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale precum și persoane juridice române cu participatie de capital autohton, strain sau mixt si care indeplinesc conditiile de înscriere si calificare solicitate prin documentatia de atribuire.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Chiria minima este stabilita la 6,88 lei/mp/lună.

Plata chiriei se face în numerar sau virament, lunar, până în data de 5 a lunii pentru luna în curs.

Neplata chiriei în termenul prevăzut da dreptul proprietarului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Neplata chiriei întârziată cu peste 90 de zile duce la rezilierea de drept a contractului, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea imobilului la dispoziția proprietarului fără nici o obligație a acestuia față de chiriaș.

Chiriașul rămâne obligat la plata chiriei datorată, până la retragerea închirierii și a majorărilor de întârziere.

menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

I.8. INTERDICȚIA SUBINCHIRIERII

Chiriașul nu are drept de subînchiriere a imobilului, ce face obiectul contractului de închiriere decât în situația în care chiriașul este persoană fizică și se organizează ulterior închirierii într-o formă de desfășurare a activității de tipul: persoană fizică autorizată, întreprindere individuală, întreprindere familială sau societate comercială în care chiriașul să dețină majoritatea capitalului social(50%+1).

I.9. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă.

Modelul Contractului de închiriere este prevăzut în prezenta documentație, fiind anexă la HCL. Contractul va fi încheiat după împlinirea termenului de minim 20 de zile calendaristice de la data efectuării comunicărilor prevăzute de art. 341 alin. (23) din O.U.G. nr. 57/2019.

Contractul va conține drepturile și obligațiile celor două părți. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar proprietarul va relua procedura de licitație publică, de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

Incetarea și Rezilierea contractului de închiriere

Contract de închiriere încetează prin :

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către chiriaș, a chiriei și a altor obligații izvorâte din contract.
2. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.

SECTIUNEA A III-A

INSTRUCTIUNI PENTRU ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

II.1. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

A. Data organizarii licitatiei se face conform anunțului publicitar.

1. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți. După desigilarea primului plic, oferta valabilă, trebuie să întrunească condițiile prevăzute la capitolul 3 din documentația de atribuire. În cazul în care nu există ofertă/oferte valabile, se va organiza o nouă licitație, fără efectuarea altor formalități. După stabilirea ofertantului câștigător, toți ofertanții vor fi informați în scris, despre rezultatul licitației.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Oferte", plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
6. În cazul în care nu există oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând să se repete procedura de licitație publică deschisă.
7. Criteriul de atribuire al contractului este stabilit la punctul 3.4 în Documentația de atribuire.
8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

II.4. DESCHIDEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi deschise la sediul primăriei, conform Calendarului licitației. Orice ofertant sau împuternicit are dreptul de a participa la sedinta de deschidere a ofertelor.

II.5. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română. În cazul în care părțile comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi șampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- se constată nereguli importante în derularea licitației;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.8. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

SECTIUNEA A IV-A : FORMULARE

Operator economic / Societatea

Înregistrat la sediul Primăriei nr. /..... , ora:

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

CĂTRE

COMUNA COVĂȘANȚ

Ca urmare a anunțului de licitație vă transmitem alăturat următoarele:

1. Chitanța privind garanția pentru participare, taxa de participare în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
2. Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de 2 copii:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Cu stimă,

Data:

Ofertant,

.....

Operator economic

.....

Formular 2

Operator economic

Societatea S.R.L

FORMULAR DE OFERTA

pentru licitatia privind închirierea _____ in vederea realizării _____.

Dupa examinarea anuntului publicitar si a caietului de sarcini, cat si a instructiunilor pentru ofertanti, pus la dispozitia noastra de catre d-voastra, oferim in speranta adjudecarii _____ - pe durata de ani (maxim 10), suma de lei/lună. pentru perioada _____.

1. Ne obligam sa mentinem oferta pentru o perioada de 90 de zile, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de Oferta ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data:

Ofertant,

.....
(denumirea/nume, prenume)

Reprezentant legal

.....
(Nume, prenume)
.....
(semnătura autorizată)

Formular 4

Operator economic

Societatea S.R.L

DECLARAȚIE

Ofertantul **S.R.L** se angajează ca în situația în care oferta sa va fi declarată câștigătoare să respecte întocmai cerințele prevăzute în Documentația de atribuire și în Caietul de sarcini a contractului _____ în vederea

Data:

Ofertant,
S.C. S.R.L.
(denumirea/nume, prenume)

Reprezentant legal
.....
(Nume, prenume)
.....
(semnătura autorizată)

Art.4. – Durata închirierii este de ani, începând de la data de

Art.5. – Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

CAPITOLUL IV. CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA

Art.6. – Chiria este de lei/mp/lună, plătită conform Cap 2.7 din Documentația de atribuire.

Art.7. – Plata chiriei se efectuează în numerar la casele instituției sau prin virament bancar în contul proprietarului nr. _____ cu mențiunea "chirie pentru _____".

Art.8. – Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată, se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/ penalități/ dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local.

Art.9. – Chiriașul are obligația ca în termen de (cel mult) 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună, prima chirie.

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10. – Drepturile chiriașului:

10.1. – Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere.

Art. 11. Drepturile proprietarului:

11.1.– Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

11.2.– Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului

11.3. – Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

CAPITOLUL VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.12. – Obligațiile chiriașului:

12.1. – Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

12.2. – Chiriașul este obligat să plătească chiria.

Art. 16. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAPITOLUL IX. LITIGII

Art. 17.(1) – Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) – Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

CAPITOLUL X. DEFINIȚII

Art.19. (1) – Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) – Prin cazul fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică voința paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ

**INIȚIATOR
PRIMAR
MARIUS-SILVIU ONEȚ**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
MARINELA CIUTINA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
COMUNA COVĂȘANȚ
PRIMĂRIA

Covășanț, str.Acad.C.Micloși, nr.23, jud.Arad,
telefon: 0257/385005;fax: 0257/385000;
e-mail:covasant@ar.e-adm.ro web: www.primariacovasint.ro

NR.49/17.01.2022

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că în cadrul clădirii utilizată sub denumirea "Centru de tineret" există un spațiu disponibil ca urmare a mutării Postului de Poliție Covășanț, prin a cărui închiriere se vor atrage fonduri către bugetul local provenite din chirii și taxe pe clădiri, a fost inițiată evaluarea acestui spațiu în vederea stabilirii unui preț de pornire a procedurilor de închiriere.

Urmare a finalizării evaluării acestui spațiu a fost întocmită întreaga documentație prevăzută de legislația în vigoare pentru derularea procedurii de închiriere și inițiat proiectul de hotărâre referitor la însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii acestui spațiu și a documentației specifice procedurii.

**PRIMAR
MARIUS-SILVIU ONEȚ**

Covășanț, str.Acad.C.Micloși, nr.23, jud.Arad,
telefon: 0257/385005;fax: 0257/385000;
e-mail:covasant@ar.e-adm.ro web: www.primariacovasint.ro

Compartimentul administrație publică, resurse umane și urbanism

NR. 15016/17.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului
comercial din cadrul imobilului înscris în CF 300086 cu nr. top
440-441/b în suprafață totală de 37,4 mp

Urmare a pregătirii tuturor documentelor prevăzute în legislația specifică respectiv O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ și Codul civil, în vederea organizării procedurii de licitație în vederea închirierii, aceste documente urmează a fi supuse spre aprobarea Consiliului Local.

La modul concret, Consiliul Local trebuie să se pronunțe asupra:

- însușirii raportului de evaluare care stă la baza stabilirii valorii minime de pornire a licitației;
- aprobarea închirierii acestui spațiu comercial cu menționarea valorii de inventar a acestuia, perioadei de închiriere, valorii de pornire a licitației și destinația acestui spațiu;
- aprobarea întregii documentații aferentă organizării procedurii de licitație.

Având în vedere că toate documentele menționate mai sus au fost întocmite și sunt cuprinse în proiectul de hotărâre inițiat, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate în vederea supunerii spre aprobarea Consiliului Local.

CONSILIER JURIDIC
OVIDIU DRĂGOIU