

**HOTĂRÂREA**  
**nr. 38 din 28 aprilie 2022**

privind aprobarea închirierii unui spațiu conform CF 305436, C1-U1, Ap.1, aflat în proprietatea publică a comunei Petriș, județul Arad, în vederea desfășurării de activități comerciale/prestări servicii

**Consiliul Local al comunei Petriș,**  
**întrunit în ordinară în data de 28 aprilie 2022**

**Având în vedere:**

- referatul primarului comunei Petriș, înregistrat cu nr. 1554/18.04.2022 de aprobare a proiectului de hotărâre;
- raportul Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 1555/18.04.2022 prin care se propune adoptarea proiectului de hotărâre;
- avizele **favorabile** ale Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Petriș;
- adoptarea hotărârii cu **9** voturi „pentru” , **0** voturi ” abținere” și **0** voturi” împotrivă” exprimate de cei **9** consilieri locali prezenți, din totalul de **9** consilieri locali în funcție;
- raportul de evaluare nr. 189/17.03.2022 întocmit de către expert evaluator acreditat ANEVAR Muntea Marinel, prin care se stabilește prețul minim al chiriei lunare, de la care va porni licitația publică;
- prevederile art. 129 alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. a), art. 332 – 343 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1), alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. (a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare privind estimarea valorii minime de expunere la închiriere a spațiului comercial/prestări servicii – în suprafață utilă de 18 mp, identificat în CF nr. 305436 C1-U1, Ap.1 ( Farmacie) Petriș, situat în localitatea Petriș, nr. 83, județ Arad întocmit de expert evaluator acreditat ANEVAR – Muntea Marinel;

**Art. 2.** Se însușește și se aprobă Studiul de Oportunitate privind închirierea prin licitație publică cu ofertă a spațiului comercial/prestări servicii – în suprafață utilă de 18 mp, identificat în CF nr. 305436 C1-U1, Ap.1 (Farmacie) Petriș, situat în localitatea Petriș, nr. 83, județ Arad cuprins în **Anexa nr.1**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, pe suport CD;

**Art. 3.** Se aprobă închirierea prin **licitație publică cu ofertă**, a spațiului aflat în proprietatea publică a comunei Petriș, județul Arad, respectiv:

**- SPAȚIU COMERCIAL/PRESTĂRI SERVICII – SUPRAFAȚA UTILĂ PROPUȘĂ SPRE ÎNCHIRIERE ESTE DE 18 MP, IDENTIFICATĂ ÎN CF NR. 305436, C1-U1, Ap. 1 PETRIȘ, SITUATĂ ÎN LOCALITATEA PETRIȘ, NR. 83, COMUNA PETRIȘ, JUDEȚ ARAD.**

**Art. 4.** Destinația bunului închiriat este pentru desfășurarea activităților comerciale/prestări servicii.

**Art. 5.** Durata închirierii este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere și poate fi prelungită, prin acordul de voință al părților, exprimat prin act adițional la contractul de închiriere.

**Art. 6.** Prețul minim de la care pornește licitația publică este de 9 lei/ mp/lună, respectiv **162 lei/proprietate/lună**.

**Art. 7.** Se aprobă documentația de atribuire prevăzută în **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre, pe suport CD care cuprinde: Caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii.

**Art.8.** Se mandatează primarul comunei Petriș, domnul Berari Ionel Gheorghe, să încheie contractul de închiriere cu câștigătorul licitației publice.

**Art. 9.** Comisia de evaluare a ofertelor va fi desemnată prin act administrativ al primarului comunei Petriș.

**Art. 10.** Prezenta se comunică:

- Instituției Prefectului-Județul Arad;
- Primarului comunei Petriș;
- Prin afișare;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Paul – Gheorghe Toderaș

**Contrasemenează:**

**SECRETARUL GENERAL  
AL COMUNEI**

Ionela – Georgeta Sgârdea



**CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI,  
DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NR. 38/2022**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> simplă; <input type="checkbox"/> absolută; <input checked="" type="checkbox"/> calificată <sup>2)</sup>	28/04/2022	
2	Comunicarea către primarul comunei <sup>2)</sup>	28/04/2022	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	10/05/2022	
4	Aducerea la cunoștință publică <sup>4+5)</sup>	10/05/2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4+5)</sup>	-	
6	<b>Hotărârea devine obligatorie<sup>6)</sup> sau produce efecte juridice<sup>7)</sup>, după caz</b>	10/05/2022	

**Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:**

<sup>1)</sup> art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

<sup>2)</sup> art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

<sup>3)</sup> art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

<sup>4)</sup> art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;

<sup>5)</sup> art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor .... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

<sup>6)</sup> art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

<sup>7)</sup> art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

**PRIMĂRIA COMUNEI PETRIȘ**

Sediul: Com.Petriș, nr. 253 Arad – 317245

Tel: 0257433811 fax: 0257433701

[www.comunapetris.ro](http://www.comunapetris.ro), [contact@comunapetris.ro](mailto:contact@comunapetris.ro)

---

*Operator date cu caracter personal înregistrat sub numărul 46241*

**Anexa 2 la HCL 38/28.04.2022**

**CAIET DE SARCINI**

**pentru închirierea prin licitație publică, cu ofertă, a unui spațiu conform CF 305436, C1-U1, Ap.1, aflat în proprietatea publică a comunei Petriș, județul Arad, în vederea desfășurării de activități comerciale/prestări servicii**

**SPAȚIU COMERCIAL/PRESTĂRI SERVICII – PETRIȘ, nr. 83**

LOCATOR: PRIMĂRIA COMUNEI PETRIȘ, cu sediul în localitatea Petriș, nr. 253, comuna Petriș, cod postal 317245, județul Arad, telefon 0257/433811 și fax 0257/433703, cod fiscal 3519160, cont RO48TREZ03221A300530XXXX deschis la Trezoreria Săvârșin, reprezentată prin Berari Ionel Gheorghe, având funcția de primar.

**CAPITOLUL I -OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

**Art.1.** Obiectul închirierii îl constituie spațiul comercial/prestări servicii aflat în proprietatea privată a comunei Petriș, județul Arad, respectiv:

**- SPAȚIU COMERCIAL/PRESTĂRI SERVICII – SUPRAFAȚA UTILĂ PROPUȘĂ SPRE ÎNCHIRIERE ESTE DE 18 MP, IDENTIFICATĂ ÎN CF NR. 305436 C1 U1, AP.1 PETRIȘ, SITUATĂ ÎN LOCALITATEA PETRIȘ, NR. 83, COMUNA PETRIȘ, JUDEȚ ARAD.**

**CAPITOLUL II -DESTINAȚIA BUNULUI ÎNCHIRIAT**

**Art.2.** Utilizarea spațiului pentru desfășurarea activităților comerciale/prestări servicii.

Dotări: energie electrică, apă, fosă septică.

**CAPITOLUL III-DURATA ÎNCHIRIERII**

**Art.3.** ( 1) Durata pentru care se închiriază spațiul, este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere, dată la care se face predarea-primirea efectivă a spațiului pe bază de proces-verbal de predare-primire, care va fi întocmit în 2 exemplare originale și semnat și ștampilat de către ambele părți.

( 2) Durata contractului poate fi prelungită numai prin acordul de voință al părților, exprimat prin act adițional la contractul de închiriere. În aceste

scopuri, chiriașul are obligația de a solicita prelungirea contractului printr-o notificare scrisă transmisă Consiliului Local Petriș cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea termenului contractual, iar în caz contrar durata închirierii nu poate fi prelungită.

**Art.4.** Pe durata derulării contractului de închiriere se interzice subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere.

## **CAPITOLUL IV-CHIRIA**

**Art.5.** Cuantumul minim de la care pornește licitația publică este de 9 lei/mp/lună, respectiv **162 lei/proprietate/lună**, pentru spațiu comercial identificat în CF nr. 305436, C1-U1, Ap.1 Petriș, situat în localitatea Petriș, nr. 83, comuna Petriș, județ Arad, cu Su=18 mp, conform releveului încheiat de ing. Nechita Augustin Bogdan.

Cuantumul chiriei finale va rezulta în urma licitației publice, în funcție de oferta care a fost declarată câștigătoare și va fi înscris în procesul-verbal al licitației. Chiria se majorează anual, în funcție de indicele oficial al ratei inflației, întocmindu-se în acest scop act aditional la contract .

**Art.6.** Plata chiriei se face lunar, până în data de 15 a lunii curente pentru luna precedentă.

**Art.7.** Pentru neplata chiriei conform art.6 se percep majorări de întârziere calculate în conformitate cu prevederile legale pentru creanțele bugetare, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi următoare celei în care suma a devenit exigibilă. Neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație prealabilă.

**Art.8.** Plata chiriei se face în contul Comunei Petriș de la Trezoreria Săvăârșin, cont IBAN nr. RO48TREZ03221A300530XXXX sau în numerar la casieria primăriei Comunei Petriș.

## **CAPITOLUL V-GARANȚII**

**Art.9.** Se stabilește o taxă de participare la licitație în cuantum de **30 lei** care se achită la casieria Primăriei comunei Petriș până la data limită de depunere a cererilor de înscriere la licitație.

**Art.10.** Se stabilește o garanție pentru buna executare a contractului în sumă de **324 lei**.

## **CAPITOLUL VI-OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI**

**Art.11.** Chiriașul este obligat să se alinieze la cerințele privind protecția mediului stipulate de legislația în vigoare și să obțină avizele și acordurile necesare de la autoritățile de mediu competente.

**Art.12.** Acolo unde nu se pot îndeplini prevederile acordurilor autorităților de mediu se va conveni cu acestea un program de conformare.

Chiriașul este obligat să încheie contract de salubritate cu operatorul care prestează servicii de salubritate pe raza comunei Petriș.

## **CAPITOLUL VII-CONDIȚII SPECIFICE**

**Art.13.** Chiriașul are obligația ca în termen de 15 zile de la data preluării spațiului să înceapă activitatea potrivit destinației spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere și a pierderii garanției.

## **CAPITOLUL VIII-PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 14.** Anunțul pentru organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina de internet a autorității contractante, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, anunț care va conține următoarele elemente:

- **autoritatea contractantă:** Primăria comunei Petriș, CUI 3519160, localitatea Petriș, nr. 253, județ Arad, e-mail: contact@comunapetris.ro, telefon 0257433811, 0744337887, persoana de contact: secretarul general al comunei Petriș, Sgârdea Ionela Georgeta;
- **obiectul procedurii de licitație publică:** spațiu comercial/prestări servicii – suprafața utilă propusă spre închiriere este de 18 mp, identificată în CF nr. 305436 C1 – U1, Ap.1 Petriș, situată în localitatea Petriș, nr. 83, comuna Petriș, județ Arad;

- **informații privind documentația de atribuire:**

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Documentația de atribuire se poate obține de către persoanele interesate prin una dintre următoarele modalități:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Prețul pentru obținerea documentației de atribuire, este de **20 lei**.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic se face cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei de 4 zile de la primirea unei solicitări, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă 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 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, autoritatea contractantă 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. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Un exemplar al documentației de atribuire se poate obține de la secretarul general al comunei Petriș.

- **informații privind ofertele:** Ofertantul are obligația de a elabora oferta, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de intrări-ieșiri, precizându-se data și ora.  
Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
  - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
  - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un exemplar, la sediul Primăriei comunei Petriș, localitatea Petriș, nr. 253, județ Arad, exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

- **locul și data unde se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:** sala de ședință a Consiliului local al comunei Petriș, localitatea Petriș, nr. 253, județ Arad;



- **tipul licitației:** licitație publică deschisă, cu ofertă;
- **scopul închirierii:** activități comerciale/prestări servicii;

## **Art.15. Participanții la licitația publică**

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Garanția se restituie participanților care au pierdut licitația.

Garanția nu se restituie următorilor participanți:

-celui care a câștigat licitația, în acest caz se consideră garanție de bună execuție pe durata derulării contractului;

-celui care a câștigat licitația dar nu s-a prezentat pentru încheierea contractului de închiriere în termen de 10 zile de la adjudecare.

### **Documentele necesare participării la licitație:**

#### **I. Pentru persoane juridice:**

- **Taxa de achitare a caietului de sarcini (chitanță /OP);**
- **Dovada achitării taxei de garanție (chitanță /OP);**
- **Dovada achitării taxei de participare (chitanță /OP);**
- **Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul de stat (original);**
- **Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul local (original);**
- **Actul constitutiv al societății – forma actualizată (conform cu originalul);**
- **Act de identitate al administratorului (copie);**
- **Certificatul de înmatriculare al societății (conform cu originalul);**
- **Certificat constatator (original);**

#### **II. Pentru persoane fizice:**

- **Taxa de achitare a caietului de sarcini (chitanță /OP);**
- **Dovada achitării taxei de garanție (chitanță /OP);**
- **Dovada achitării taxei de participare (chitanță /OP);**

- **Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul de stat (original);**
- **Certificat fiscal - din care să rezulte că nu are debite către bugetul local (original);**
- **Act de identitate (copie);**
- **Cazier judiciar (original);**

#### **Art.16. Comisia de evaluare:**

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

- contestațiile pot fi depuse la sediul Primăriei comunei Petriș în termen de 5 zile de la data licitației.

#### **Art. 17. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere**

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei; - 40%
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților; - 40%
- c) protecția mediului înconjurător; - 10%
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.- 10%

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

#### **Art. 18. Determinarea ofertei câștigătoare**

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) 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.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile legale.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile privind oferta.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal privind rezultatul analizei, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) 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 de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal întocmită în urma analizării ofertelor, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

### **Art. 19. Încheierea contractului**

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

### **Art. 20. Neîncheierea contractului**

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

### **Art. 21. Drepturi și obligații**

(1) Autoritatea contractantă sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

**(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:**

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să solicite autorităților contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,      SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,**

**Paul – Gheorghe Toderăș**

**Ionela – Georgeta Sgârdea**

**PRIMĂRIA COMUNEI PETRIȘ**

**Sediul: Com.Petriș, nr. 253 Arad – 317245**

**Tel: 0257433811 fax: 0257433701**

**www.comunapetris.ro, [contact@comunapetris.ro](mailto:contact@comunapetris.ro)**

---

*Operator date cu caracter personal înregistrat sub numărul 46241*

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE LICITAȚIE**

**pentru închirierea prin licitație publică, cu ofertă, a unui spațiu conform CF 305436, C1-U1, Ap.1, aflat în proprietatea publică a comunei Petriș, județul Arad, în vederea desfășurării de activități comerciale/prestări servicii**

**SPAȚIU COMERCIAL/PRESTĂRI SERVICII – PETRIȘ, nr. 83**

**ART.1.** LOCATOR - PRIMĂRIA COMUNEI PETRIȘ, cu sediul în localitatea Petriș, nr.253, comuna Petriș, cod postal 317245, județul Arad, telefon 0257/433811 și fax 0257/433703, cod fiscal 3519160, cont RO48TREZ03221A300530XXXX deschis la Trezoreria Săvârșin, reprezentată prin Berari Ionel Gheorghe, având funcția de primar.

**ART. 2.** Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică, cu ofertă.

**ART. 3.** Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de intrări-ieșiri, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea

contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal privind ofertele, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

**ART. 4.** Criteriile de atribuire a contractului de închiriere:

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei; - 40%
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților; - 40%
- c) protecția mediului înconjurător; -10%
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat. 10%

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

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

**ART. 5.** Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) 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.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 2 alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 2 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 2 alin. (18).

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.



(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) 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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) 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 de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 2 alin. (1)-(12).

#### **ART. 6. Anularea procedurii de licitație**

(1) Prin excepție de la prevederile art. 4. alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), 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 la art. 311 din OG nr. 57/2019;

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 OG nr. 57/2019;

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) 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.

#### **ART. 7. Încheierea contractului**

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

#### **ART. 8. Neîncheierea contractului**

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 4 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

## FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant:.....
2. Sediul societății sau adresa: .....
3. Telefon: .....
4. Adresă de 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 este sau nu înregistrată în scopuri plătitoare de TVA .....
10. Nr. cont bancar: .....
11. Banca: .....
12. Capital social (mil. lei): .....
13. Cifra de afaceri (mil. lei): .....
14. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul: .....
- .....
15. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale: .....
- .....

*Declar pe proprie răspundere că datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale.*

**Data,**

**Ofertant,**

## DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Către,

### **Primăria comunei Petriș**

Urmare a anunțului publicitar apărut în \_\_\_\_\_ din data de

\_\_\_\_\_.

Prin prezenta, \_\_\_\_\_ cu  
sediul/adresa în \_\_\_\_\_,  
înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. \_\_\_\_\_, CUI  
\_\_\_\_\_, reprezentată legal de \_\_\_\_\_, CNP  
\_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_,

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în  
plic închis și sigilat, a imobilului înscris în \_\_\_\_\_ în suprafață de  
\_\_\_\_\_ situat în \_\_\_\_\_.

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

Data,

Ofertant,

## OFERTĂ

pentru \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant a  
\_\_\_\_\_ cu sediul/adresa \_\_\_\_\_,  
înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. \_\_\_\_\_,  
CUI/CNP \_\_\_\_\_, prezint:

**oferta mea de preț pentru imobilul cu datele de identificare menționate  
mai sus este de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).**

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

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de închiriere, în condițiile în care Consiliul Local al comunei Petriș nu decide altfel.

Data,

Nume și prenume.....

în calitate de .....

Semnătura,

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**NR. \_\_\_ DIN \_\_\_\_\_**

**I.PĂRȚILE CONTRACTULUI**

**1.PRIMĂRIA COMUNEI PETRIȘ**, cu sediul în localitatea Petriș, nr.253, comuna Petriș, cod poștal 317245, județul Arad, telefon 0257/433811 și fax 0257/433703, cod fiscal 3519160, cont RO48TREZ03221A300530XXXX deschis la Trezoreria Săvârșin, reprezentată prin Berari Ionel Gheorghe, având funcția de primar, în calitate de, **LOCATOR**

și

**2.S.C.** \_\_\_\_\_ **S.R.L.**, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județ \_\_\_\_\_, numărul de înmatriculare \_\_\_\_\_, cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_ cont \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_, prin reprezentantul său legal \_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI**

**ART.1.**Obiectul contractului este închirierea imobilului:

**SPAȚIU COMERCIAL/PRESTĂRI SERVICII – SUPRAFAȚA UTILĂ PROPUȘĂ SPRE ÎNCHIRIERE ESTE DE 18 MP, IDENTIFICATĂ ÎN CF NR. 305436 C1 – U1, Ap.1 PETRIȘ, SITUATĂ ÎN LOCALITATEA PETRIȘ, NR. 83, COMUNA PETRIȘ, JUDEȚ ARAD.**

**ART.2.**Predarea - primirea obiectului închirierii este consemnat în procesul-verbal, anexat la contract.

**III.DURATA CONTRACTULUI**

**ART.3.** Durata pentru care se închiriază spațiul , este de 5 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere, dată la care se face predarea-primirea efectivă a spațiului pe bază de proces-verbal de predare-primire, care va fi întocmit în 2 exemplare originale și semnat și ștampilat de către ambele părți.

Durata contractului poate fi prelungită numai prin acordul de voință a părților, exprimat prin act adițional la contractul de închiriere. În aceste scopuri, chiriașul are obligația de a solicita prelungirea contractului printr-o notificare scrisă transmisă

consiliului local cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea termenului contractual, iar în caz contrar durata închirierii nu poate fi prelungită.

Chiriașul are obligația ca în termen de 15 zile de la data preluării spațiului să înceapă activitatea potrivit destinației spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere și a pierderii garanției.

#### **IV.PROFILUL**

**ART.4.** Spațiul închiriat este destinat desfășurării activităților comerciale/prestări servicii.

#### **V.PREȚUL**

**ART.5.** Chiria lunară pentru folosirea spațiului mai sus menționat, care face obiectul contractului de închiriere este de \_\_\_\_\_ lei. Chiria se majorează anual, în funcție de indicele oficial al ratei inflației, întocmindu-se în acest scop act adițional la contract.

#### **VI.PLATA CHIRIEI**

**ART.6.** Plata chiriei se face lunar, până în data de 15 a lunii curente pentru luna precedentă.

Pentru neplata chiriei până în data de 15 a lunii curente, se percep majorări de întârziere calculate în conformitate cu prevederile legale pentru creanțele bugetare, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi următoare celei în care suma a devenit exigibilă, respectiv 0.02 % pe zi întârziere, precum și daune interese conform legii.

Neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație prealabilă.

Plata chiriei se face în contul UAT Petriș de la Trezoreria Săvârșin, cont IBAN nr. RO48TREZ03221A300530XXXX sau în numerar la casieria Primăriei comunei Petriș.

În cazul abandonării de către locatar, fără acordul în scris al locatorului, acesta rămâne răspunzător de plata chiriei și de eventualele tulburări sau pagube aduse spațiului închiriat.

#### **VII.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

**ART.7.** Locatorul - Autoritatea contractantă sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și



respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

## **VIII.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

**ART.8.** Locatarul - Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să solicite autorităților contractante sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

**ART.9.** Locatarul suportă sarcinile fiscale și impozitele asupra bunului închiriat.

**ART.10.** Taxele comunale precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

**ART.11.** Locatarul răspunde de stricăciunile și pierderile provocate de membrii familiei sale sau de sublocatari, precum și pentru incendii și uzurpări ( Cod Civil).

## **IX.CLAUZE SPECIALE**

**ART.12.** Pe durata derulării contractului de închiriere se interzice subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere.

**ART.13.** Locatarul va putea face orice reparații sau îmbunătățiri care sunt menite să crească valoarea spațiului închiriat și să contribuie la creșterea rentabilității fondului de comerț, cu acordul locatorului, iar lucrările executate și confirmate prin Facturi să fie compensate cu plata chiriei datorate, până la acoperirea contravalorii acestora.

În cazul nerespectării clauzelor contractuale, locatorul poate cere și locatarul este de acord la executarea silită și/sau rezilierea contractului fără o prealabilă punere în

întârziere, precum și cu plata de daune-interese conform legislației, fără nici o înștiințare prealabilă.

Prin semnarea prezentului contract, locatarul acceptă să fie evacuat din spațiu la data renunțării unilaterale la contractul de închiriere în termen de 15 zile de la comunicarea somației de evacuare, fără hotărâre judecătorească, dacă nu predă spațiul de bună-voie.

**ART.14.**De la data expirării contractului de închiriere până la evacuarea din spațiu, plata în continuare a chiriei de către locatar nu constituie relocaliune tacită.

### **X.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**ART.15.**Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale, partea care se face vinovată de acestea, datorează despăgubiri.

**ART.16.**Forța majoră comunicată și dovedită conform legii, apără de răspundere partea care o invocă.

**ART.17.**Litigiile de orice fel decurgând din neexecutarea prezentului contract de închiriere, se vor stabili pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi dedus spre soluționarea instanțelor de judecată .

### **XI.ALTE CLAUZE**

**ART.18.**Orice modificare sau completare ulterioară a prezentului contract de închiriere se va realiza de comun acord, în scris, prin act adițional și se va constitui anexă la contract.

**ART.19.** Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie a Codului Civil și intră în vigoare la data prevăzută de art.3 din prezentul contract.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul contract de închiriere în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR**  
**CONSILIUL LOCAL PETRIȘ**  
**PRIMAR: BERARI IONEL GHEORGHE \_\_\_\_\_**

**LOCATAR**  
**S.C. \_\_\_\_\_ SRL**

**AVIZAT DE LEGALITATE**  
**SECRETAR GENERAL AL U.A.T PETRIȘ**  
**SGĂRDEA IONELA GEORGETA**

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind închirierea unui spațiu conform CF 305436, C1-U1, Ap.1, aflat în proprietatea publică a comunei Petriș, județul Arad, în vederea desfășurării de activități comerciale/prestări servicii**

Prezentul Studiu de oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare nr. 18/17.03.2022 întocmit de către expert evaluator acreditat ANEVAR Muntea Marinel, întocmit conform relevu și CF nr. 305436 C1 – U1, Ap.1 Petriș;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

### Capitolul I

#### Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Spațiul de închiriat este situat în intravilanul satului Petriș, nr. 83, Comuna Petriș în suprafață utilă de 18 mp, înscris în CF nr. 305436 Petriș, identificat cu nr. cad. 305436 C1 U1, Ap. 1 înscris în domeniul public al Comunei Petriș.

Spațiul este compus din o încăpere și este utilizat ca spațiu comercial administrativ (farmacie), beneficiază de teren și părți comune din construcție, cu regim de înălțime P. Spațiul este situat în zona centrală a localității Petriș în vecinătatea sediului administrativ al comunei Petriș.

Accesul se face din strada principală DJ 707.

### Capitolul II

#### 1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local și bugetului de stat sume rezultate din impozite și taxe, va scuti Primăria de cheltuieli cu igienizarea spațiului, ținând cont de faptul că în acest spațiu este nevoie de amenajări și de întreținere.

Spațiul are un istoric cu utilizare administrativ comunitară și continuă să aibă un rol important prin necesitatea accesului la servicii sanitare și adiacente care ajută la menținerea și creșterea speranței de viață, a nivelului de trai și a confortului necesar locuitorilor comunei Petriș.

Comuna Petriș prin acest spațiu își dorește să ofere facilități atractive potențialilor chiriași, care prin activitatea lor să sprijine dezvoltarea și diversificarea comunitară prin facilitarea accesului la produse și servicii necesare într-o comunitate rurală în dezvoltare.

Prin Raportul de evaluare nr. 18/17.03.2022, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Muntea Marinel, s-a estimat valoarea minimă de piață privind închirierea. Prețul minim de la care pornește licitația publică este de 1,8 euro/mp/lună (aprox. 8,9 lei/mp/lună), respectiv **32,4 euro/proprietate/lună (aprox. 160,2 lei/proprietate/lună).**

**Prin realizarea închirierii, Consiliul Local al Comunei Petriș ar obține prețul de închiriere de minim 60,2 lei/lună, 1922,4 lei/an.**

## **2. Aspecte de ordin juridic**

Din punct de vedere juridic, închirierea spațiului se va face prin licitație publică cu ofertă organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## **3. Aspecte privind protecția și amenajarea mediului**

Chiriașul spațiului, persoană fizică/juridică, va fi obligat să respecte prevederile OUG nr.195/2005 privind protecția mediului.

Protecția calității apelor:

Nu este cazul.

## **4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI**

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate „securitate la incendiu”, prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare și de Hotărârea Guvernului nr. 668/2017 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții.

## **Capitolul III**

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii.

În conformitate cu prevederile art. 343 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, încheierea contractului de închiriere pentru spațiul din localitatea Petriș, nr. 83 înscris în CF nr.305436 C1 – U1, Ap.1, se face prin procedura licitației publice cu ofertă.

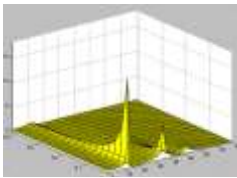
Potrivit art. 343 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 “*Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.*”

## **Capitolul IV**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de închiriere a spațiului este de aproximativ 45-90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (include aprobarea Raportului de evaluare, Studiului de Oportunitate respectiv a Documentației de atribuire), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

**P R I M A R**

**Ionel – Gheorghe BERARI**



Muntea Marinel – Expert evaluator acreditat ANEVAR, EPI, EBM  
Sediul: P-ta. Arras, Bl.D/36., Municipiul Deva, Jud. Hunedoara  
Muntea Marinel Marketing P.F.A., R.Com.: F20/978/2009; CIF:RO26127041;  
IBAN: RO44BTRLRONCRT0223834901; Banca: BANCA TRANSILVANIA  
Tel.: 0726341530; Email: [marin.muntea@yahoo.com](mailto:marin.muntea@yahoo.com)

---

# RAPORT DE EVALUARE

**Bunul imobil evaluat: Raport de evaluare privind estimarea valorii minime de expunere la inchiriere.**

**Adresa: Loc. Petris, Nr. 83, Jud. Arad**

**Identificare: nr. CF 305436 Petris, 305436-C1-U1, Ap.1(Farmacie)**

**Proprietari: Comuna Petris**

**Solicitant / Destinatar: COMUNA PETRIS**

**Numar inregistrare Raport: 18 / 17.03.2022**

*Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarilor, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.*

**Catre:**

**COMUNA PETRIS, in calitate de Client si Utilizator Desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul ce face obiectul prezentei analize.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului nr.8/04.03.2022 incheiat cu clientul si cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Marinel MUNTEA,  
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.14400)  
[marin.muntea@yahoo.com](mailto:marin.muntea@yahoo.com)

I



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând închirierile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

## SINTEZA

<b>Autor lucrare Evaluator autorizat</b>	<b>Marinel MUNTEA</b> , Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, Tel: 0726.341.530; E_mail: <a href="mailto:marin.muntea@yahoo.com">marin.muntea@yahoo.com</a> ;
<b>Autorizatie/Legitimatie</b>	Legitimatie si parafa 14400, valabil pana la 31.12.2022
<b>Asigurare profesionala</b>	Allianz Tiriac Asigurari SA - 10.000 EUR, 35684 11.01.2022 valabila pana la 31.12.2022
<b>Solicitantul creditului</b>	<b>COMUNA PETRIS</b>
<b>Identificare client</b>	CIF 3519160,
<b>Domiciliu client</b>	Judetul Arad, Comuna Petris, nr.253, nr. CF 305436 ,
<b>Utilizator desemnat</b>	<b>COMUNA PETRIS</b>
<b>Proprietatea evaluata</b>	<p>Obiectul evaluarii il constituie spatiul cu utilizare comercial-administrativa in suprafata utila de 18 mp, suprafata construita de 28 mp, identificat conform releveului incheiat de ing.Nechita Augustin, Sc Geo Topo Srl, la data de 14.02.2022, unitatea 305436-C1-U1 utilizat ca spatiu comercial administrativ(farmacie) care beneficiaza de cote de teren si parti comune din constructii conform documentatiei topografice. Spatiu este parte integranta dintr-o cladire nr. CF 305436-C1 Cladire administrative cu regim de inaltime tip P, anul PIF 1930 parte din imobilul conform nr. CF 305436.</p> <p>Imobil situat in zona centrala in vecinatatea sediului administrativ al Primariei Petris.</p> <p>Spatiul are un istoric cu utilizarea administrativa comunitara si continua sa aiba un rol important privind necesitatea accesului la servicii sanitare, produse comerciale si alte produse si servicii care ajuta la mentinerea si cresterea sperantei de viata, a nivelului de trai si a confortului necesar locuitorilor Comunei Petris.</p> <p>Comuna Petris prin aceste spatii poate oferi facilitati atractive potentialilor chiriasi, care prin activitatea desfasurata spijina dezvoltarea si diversificarea comunitara prin facilitarea accesului la produse si servicii necesare intr-o comunitate rurala in dezvoltare.</p>
<b>Identificare</b>	Nr. Carte Funciara: 305436 , Petris, unitatea 305436-C1-U1 Ap.1
<b>An construire</b>	1930
<b>Stare tehnica</b>	Buna
<b>Nivel de finisare</b>	Mediu
<b>Utilitati existente</b>	En.electr.; Apa (internet, cablu Tv), Fosa septica.
<b>Proprietar</b>	<b>Comuna Petris</b>
<b>Adresa proprietatii</b>	Judetul Arad, Comuna Petris, Nr. 83
<b>Cartier</b>	Zona centrala
<b>Ipoteze speciale</b>	Prezenta lucrarea s-a realizat la solicitarea clientului in baza actelor atasate ca parte integranta din raport, in ipoteza unui imobil constructiv liber la inchiriere cu utilizare actuala administrativa-birouri, cu acces si utilizare alternativa comerciala, administrativa, servicii conexe care beneficiaza de cote de teren si parti comune din constructii conform



documentatiei topografice.

S-a analizat piata specifica cu intervalul valoric rezultat conform graficelor si a informatiilor tabelare atasate in corpul raportului.

S-a redat cea mai probabila valoare minima privind expunerea la inchiriere a spatiului constructiv analizat in suprafata de 18 mp cu acces, sub rezerva si ipoteza in care clientul in baza termenilor contractuali pot cuantifica sporuri valorice privind exploatarea acestuia.

<b>Data inspectiei</b>	11.03.2022; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Marinel MUNTEA, in prezenta proprietarilor.
<b>Data evaluarii</b>	11.03.2022
<b>Data finalizare raport</b>	17.03.2022
<b>Curs Euro</b>	1 EUR = 4,9489 RON
<b>Scopul evaluarii</b>	Estimarea valorii minime de piata privind inchirierea, in vederea stabilirii celui mai probabil minim indicator valoric de expunere la inchiriere in piata specifica spatiului care face obiectul prezentului contract, conform solicitarii.
<b>Tipul valorii</b>	Chiria de piata
<b>Declararea valorii</b>	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata-analiza clasamentului.
<b>Valoarea de piata</b>	<b>1,8 EUR/mp/luna, echivalentul a cca 8,9 LEI/mp/luna,</b>

Valoarea fara TVA.

Marinel MUNTEA,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.14400)

[marin.muntea@yahoo.com](mailto:marin.muntea@yahoo.com)



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Marinel MUNTEA, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 14400.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare.

### 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client / Utilizator desemnat : COMUNA PETRIS, CIF 3519160

Sediul: Judetul Arad, Com. Petris, nr.253.

### 3. Scopul evaluarii

Estimarea valorii minime de piata privind inchirierea, in vederea stabilirii celui mai probabil minim indicator valoric de expunere la inchiriere in piata specifica spatiului care face obiectul prezentului contract, conform solicitarii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

### 4. Identificarea imobilului supus evaluarii

**Denumire:** Obiectul evaluarii il constituie spatiul cu utilizare comercial-administrativa in suprafata utila de 18 mp, identificat conform releveului incheiat de ing.Nechita Augustin, Sc Geo Topo Srl, la data de 14.02.2022, unitatea 305436-C1-U1 utilizat ca spatiu comercial administrativ(farmacie) care beneficiaza de cote de teren si parti comune din constructii conform documentatiei topografice. Spatiu este parte integranta dintr-o cladire nr. CF 305436-C1 Cladire administrative cu regim de inaltime tip P, anul PIF 1930 parte din imobilul conform nr. CF 305436.

Imobil situat in zona centrala in vecinatatea sediului administrativ al Primariei Petris.

Spatiul are un istoric cu utilizarea administrativa comunitara si continua sa aiba un rol important privind necesitatea accesului la servicii sanitare, produse comerciale si alte produse si servicii care ajuta la mentinerea si cresterea sperantei de viata, a nivelului de trai si a confortului necesar locuitorilor Comunei Petris.

Comuna Petris prin aceste spatii poate oferi facilitati atractive potentialilor chiriasi, care prin activitatea desfasurata spijina dezvoltarea si diversificarea comunitara prin facilitarea accesului la produse si servicii necesare intr-o comunitate rurala in dezvoltare.

Accesul se face din strada principala DJ707 cu utilizare de cote de teren si parti comune din constructii conform documentatiei topografice;

**Adresa:** Judetul Arad, Comuna Petris, nr.83,

**Identificare cadastrala:** Nr. Carte Funciara: 305436 , Petris, unitatea 305436-C1-U1 Ap.1.

**Proprietar:** Comuna Petris; dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara nr. 305436 Petris.

### 5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea chiriei de piata. Aceasta este definita ca: "*Chiria de piată 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.*". Valoarea estimata nu va contine TVA.

In ceea ce privește chiria de piată care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuse(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piată pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piată.

## 6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 11.03.2022. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Marinel MUNTEA, in prezenta proprietarilor.

Data evaluarii: 11.03.2022

Data primirii ultimelor acte/informatii de la client: 07.01.2022

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 17.03.2022

## 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre clientul si utilizatorul desemnat si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

## 8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar si client/utilizatorul desemnat;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate „din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

### Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de catre clientul, utilizatorul desemnat si proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea opinata.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

#### Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

#### Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

**Ipoteze speciale:** Prezenta lucrarea s-a realizat la solicitarea clientului in baza actelor atasate ca parte integranta din raport, in ipoteza unui imobil constructiv liber la inchiriere cu utilizare actuala administrativa-birouri, cu acces si utilizare alternativa comerciala, administrativa, servicii conexe care beneficiaza de cote de teren si parti comune din constructii conform documentatiei topografice.

S-a analizat piata specifica cu intervalul valoric rezultat conform graficelor si a informatiilor tabelare atasate in corpul raportului.

S-a redat cea mai probabila valoare minima privind expunerea la inchiriere a spatiului constructiv analizat in suprafata de 18 mp cu acces, sub rezerva si ipoteza in care clientul in baza termenilor contractuali pot cuantifica sporuri valorice privind exploatarea acestuia.

#### 10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

#### 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV102 – Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV103 – Raportare (IVS 103)
- SEV104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

#### 12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Extras de Carte Funciara cerere nr. 39871/21.12.2021;
- Relevee incheiate de ing.Nechita Augustin, Sc Geo Topo Srl, la data de 14.02.2022;

Sarcini inscrite: Nu sunt

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin. Se recomanda studierea actualizata a evidentelor funciare.

### 2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect au fost luate in considerare elemente de mobilier. Bunul analizat fiind considerat fara componente nonimobiliare.

### 3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona rezidentiala centrala, in vecinatatea Primariei Petris, zona cu imobile cu regim de inaltime P - P+E, a Comunei Petris, jud. Arad
- Unitati comerciale specifice zonei: la distanta mica;
- Unitati de invatamant specifice zonei: amplasate la distanta mica
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare;
- Muzeu: -
- Institutii de cult: amplasate la distanta mica
- Parcuri/Monumente istorice: spatii verzi la distanta mica, Castelul Salbek din Petriș
- Lacuri: -

Utilitati:

- Retea rurala de energie electrica: existenta
- Retea rurala de apa: inexistentă
- Retea rurala de termoficare: inexistentă
- Retea rurala de gaze: inexistentă
- Retea rurala de canalizare: inexistentă
- Retea rurala de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie:

- Auto: DJ707 si strazi secundare adicente de acces la gospodarii (institutii, case cu teren si anexe)
- Calitatea retelelor de transport: recent asfaltate cu o banda pe sens.
- Statie de autobuz si microbuz: la distanta mica
- Feroviar: -
- Naval: -

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu

### 4. Decriere amplasament

- Imobilul este amplasat in zona centrala comunei Petris;
- Zona este comercial administrativa, preponderent rezidentiala, formata din institutii publice si case de locuit cu regim de inaltime P si P+E.
- Strada asfaltata

### 5. Decrierea proprietatii imobiliare

**Descrierea terenului-amplasament a bunului analizat:**

Date generale

- Amplasare in zona centrala

- Amplasament cu utilizare comercial administrativa care beneficiaza de cote de teren si parti comune din constructii conform documentatiei topografice aferente CF-ului nr. 305436.
- Forma terenului: neregulata
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plana.
- Terenul este imprejmuit partial la strada se afla constructia cu o poarta de acces pe mijloc si o portiune de teren liber.
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia in ambele sensuri

Utilitati

- Energie electrica, apa-surse proprii, canal-surse proprii, CATV, internet.

Acces

- Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat.

Terenul nu face obiectul unei solicitari privind atribuirea valorica, acesta reprezinta amplasamentul constructiei analizate privind cotele utilizate ca parte integranta ce revine imobilului spatiu subiect generator de venituri.

**Descrierea constructiilor**

Descriere de ansamblu. Imobilul conform CF 305436 reprezinta teren in suprafata totala de 1.780mp, cu 305436-C1 S. construita desfasurata:304 mp; Cladire administrativa, P, anul 1930 si 305436-C2 S. construita desfasurata:41 mp; Anexa, P, anul 1990.

Imobilul analizat este identificat conform releveului incheiat de ing.Nechita Augustin, Sc Geo Topo Srl, la data de 14.02.2022, unitatea 305436-C1-U1 utilizat ca spatiu comercial administrativ(farmacie) care beneficiaza de cote de teren si parti comune din constructii conform documentatiei topografice.

**Constructia C1 cadru general:**-cladire de locuit de tip P

- Fundatie: din beton armat cu piatra;
- Structura: autoportanta din zidarie de caramida;
- Pereti de inchidere si compartimentare din zidarie de caramida;
- Acoperis: tip sarpanta din lemn si invelitoarea din tigla ceramica;
- Finisaje exterioare: fatada finisata tencuita si zugravita cu termoizolatie;
- Instalatii electrice monofazate complete si functionale;
- Instalatii sanitare: complete si functionale;
- Instalatii de Alimentare cu apa: complete si functionale, cu fosa septica
- Incalzire: - centrala termica pe combustibil solid care asigura incalzirea constructiei prin instalatia de incalzire cu calorifere din fonta legate cu teva din PPR;
- Alte instalatii: -

Detalii despre spatiul analizat.

Spatiul analizat unitatea 305436-C1-U1 utilizat ca spatiu comercial administrativ(farmacie) care beneficiaza de cote de teren si parti comune din constructii conform documentatiei topografice.

Partea IA - FOAIA COLECTIVA										
Descrierea condominiului						ANEXA NR.1.38 LA REGULAMENT				
Carte funciara colectia nr.: 305436 /UAT Petris										
Adresa: Petris nr.83										
Nr.cad.305436										
Suprafata teren 1568mp, suprafata construita 304mp										
Nr. crt.	Sc.	Nivel	Nr. Ap.	Cod unitate individuala	Nr. CF. individuala	SUPRAFETE (mp)				OBS.
						Suprafata construita desf. UI (Suap)	Supraf. utila UI (Suap)	Cota parte indiviza din partile comune aferente UI (Cpc)	Cota-parte teren aferent UI (Cpt)	
1	-	PARTER	1	U1	305436 C1 U1	34	18	16	174	Apartament compus din farmacie

Compartimentare: La fata locului este compus dintr-un singur spatiu.

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Farmacie	17,7
	Suprafata utila=	18mp
Executant		Data
S.C.GEO - TOPO S.R.L.		14.02.2022

Accesul in spatiu se realizeaza prin spatiile comune.

Pardoseli: gresie.

Tamplarie interioara: din PVC;

- Tamplarie exterioara (ferestre si usa de la intrare): PVC cu geam termopan;
- Finisaje interioare: finisaje medii, zugraveli - lavabile;
- Calitatea finisajelor: medii.
- Spatiul dispune de sistem de alarma si supraveghere. Instalatie de incalzire comuna, cotorizare independenta pentru energia electrica.

Ca o facilitate privind vandabilitatea inchirierii, spatiul beneficiaza de cote de teren/spatii/Sali/hol comune de acces prin interiorul cladirii, acces la grupurile sanitare, incalzire comuna cu restul cladirii.

Performantele energetice ale imobilului analizat: - fara date.

#### 6. Date privind impozitele si taxele

Nu este cazul.

#### 7. Istoric, incluzând inchirierile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate spatii administrative, case cu utilizare comercial administrativa si servicii cu teren aferent pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata imobiliara specifica bunului analizat este intr-o instabilitate, oferta este mai mare in raport cu cererea de proprietati similare.

Analiza cladirilor administrative analizate sunt clădiri de birouri de clasa A sunt acest fel de imobile care îndeplinesc cerințele enumerate mai jos. Astfel, ele pot fi clasificate A+ sau AA fiind, ceea ce este un nivel mai înalt de categoria A. În general se folosesc acesti termeni când avem de a face cu clădiri foarte moderne, unele chiar cu certificatele clădirilor verzi și cu amplasament în locațiile cele mai atractive, ultracentrale.

Cerințe obligatorii:

- Cablaj modern
- Podea ridicată / tavan tehnic suspendat
- Sistemul modern de aerisire
- Parcare subterană asigurată pentru automobile
- Locuri de parcare/metru pătrat: în oraș – 1:100; în centru – 1:75; în zone periferice – 1:50
- Finisaje de cea mai buna calitate
- Facility management de standard înalt
- Recepție la dispoziție 24 de ore și serviciu de pază
- Cel puțin 1000 mp de spațiu închiriabil de birouri

Cerințe suplimentare: /dintre care cel puțin 6 sunt obligatorii

- Lifturi rapide, moderne
- Înălțimea pe nivel până la tavanul fals: cel puțin 2,65 m
- Spații de recepție de calitate, care vehiculează prestigiu
- Flexibilitate în compartimentare
- Proiect arhitectural de cea mai buna calitate
- Servicii disponibile în clădirea sau în imediata vecinătate
- Surse de energie neinteruptibile fie și complementare
- Ferestre cu geam dublu cu efectul de oglindă sau cu aspectul umbrit
- Restaurant

Cladirile de birouri de clasa B , sunt acele cladiri carora le lipseste cel mult una din cerintele obligatorii pentru cladirile de clasa A si au cel putin 750 mp. inchiriabili.

Imobile de birouri clasa C nu îndeplinesc cerințele obligatorii stabilite pentru clădirile de clasa A, respectiv B.

Spatiul de evaluat este incadrat astfel in clasa C, de altfel in localitatea Petris nu exista spatii de birouri de clasa A si B.

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

**analiza preliminara a economiei:** Comuna Petris este un centru rurala cu trend ascendent din punct de vedere economic si edilitar similar unei zone rurale; populatia este intr-o tendinta de imbatranire similara zonelor rurale la nivel national, somajul este la nivel mediu usor peste, iar venitul mediu pe locuitor tinde sa fie aproape de media pe tara; pe termen lung este prognozata o instabilitate/o fluctuatie a pietei imobiliare odata in stransa legatura cu economia nationala. Exista in derulare proiecte edilitare in desfasurare iar trendul imobiliar se mentine lent.

**Incertitudinea pietei.** Analizele situatiei economice prezentate de specialisti la sfarsitul anului 2021 contin elemente de risc evolutia pandemiei, criza energetica, inflatia, deficitul de cont curent si situatia conflictuala dintre Rusia si Ucraina. Riscurile amintite putand fi atenuate de PNNR, accesarea fondurilor cu respectarea angajamentelor cuprinse in plan.

Activitatea pietei imobiliare este afectata in multiple sectoare. La data evaluarii, consideram ca nu ne putem baza pe informatiile istorice prezente in piata, deoarece reactiile curente indica faptul ca avem de a face cu un set de circumstante nemaiintalnite pe baza carora sa fie facute rationamente.

Astfel, informatiile folosite in prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzactiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluarii, evaluatorul neasumandu-si raspunderea pentru viitoarele fluctuatii negative asupra valorii de piata, rezultate in urma acestor elemente de risc.

Estimarile noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 103 – Raportare din Standarde. In consecinta, mai putina certitudine - si un grad mai mare de prudenta - trebuie atasata evaluarii noastre decat este normal, se recomanda reevaluarea periodica a proprietatilor.

**delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:** piata imobilelor administrative similare celui analizat, precum si a spatiilor cu utilizare similara situate in localitate, este atat locala, cat si regionala. S-a largit studiul privind piata imobiliara specifica bunului analizat in tot judetul Arad, cat si in judetul Hunedoara. S-au analizat imobile similare cu utilitate administrativa si alternativa amplasate in zone similare central-rurale unde piata inchirierilor este redusa, respectiv greu marketata si s-a extins zona de analiza si spre zonele urbane periferice, cententrale cu oferta mai generoasa in raport cu cea a bunului analizat.

**cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifica pentru bunul subiect:** piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a amplasamentelor cu cladiri edificate in ansambluri administrative din zona centrala a Comunei Petris si imprejurimi. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in acelasi areal.

**analiza cererii:** majoritatea tranzactiilor de inchiriere efectuate pe piata administrativa locala/zonala au drept subiect spatii comercial - administrative sau case cu teren utilizate in scopuri comercial administrative;

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendintele ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru acest tip de proprietate.

Din punct de vedere economic, comuna cu economie in stagnare, afectata de criza economica si cu impact direct asupra puterii de cumparare. Restructurarea continua a activitatii de tip agro-industrial, forestier, productie, a fost suplinita de aparitia de noi firme cu capital strain/indigen din zona.

Din punct de vedere edilitar zona este in stagnare, fara alternative certe de atragerea investitorilor pe termen mediu si lung. Ca o cerere alternativa in functie de politicile locale se ia in considerare ca utilizare alternativa, cabinet medical stomatologic, veterinar, spatiu comercial alimentar sau administrativ pentru directii institucionale, farmacie(activitati care nu pot fi usor relocate si au o intrebuintare privind cererea locale)...etc. Piata agentilor economici este restransa datorita cererii cu consum restrans.

Spatiile de birouri si comerciale oferite la inchiriere sunt localizate in special in zone cu trafic, pe arterele principale si in zona centrala si au suprafete variabile/apartamentabile oferite la inchiriere. Cladirile analizate cu suprafete utile de pana la 300 mp.

S-a analizat si gradul de negociere din piata cererii specifice analizata cuprinsa in intervalul 5-20% din valoare de overta.

Se anticepeaza ca preturile vor scadea in urmatoarea perioada.

**analiza ofertei competitive:** reprezinta numarul de proprietati de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp. Marimea



ofertei determina raritatea unei proprietati. Diferente de pret sunt date de amplasament, acces, structura, suprafata, finisaje, utilitati, vad comercial CMBU.

Nivelul ofertelor a inregistrat o usoara crestere, dar trendul este de stagnare. În ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este in crestere. Pentru aria de piata analizata oferta este in stagnare, dar in aria extinsa, din perspectiva vanzarii / inchirierii aceasta este in stagnare / usoara crestere.

Oferta se regaseste la nivelul spatiilor comerciale existente la cladirile administrative, cu crestere in constructii tip casa reamenajate sau constructii independente, avand destinatia comerciala de la data PIF sau obtinuta ulterior prin conversia unor spatii rezidentiale; exista si proiecte imobiliare in curs de edificare. Diferențele de preț sunt date de amplasament, acces, structură, suprafață, finisaje, utilități, vad comercial, etc.

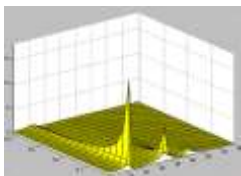
Nivelul ofertelor a inregistrat o usoara crestere, dar trendul global mediu este tot de stagnare. Zona evaluata este de interes peste mediu, ceea ce face ca preturile de oferta sa se mentina relativ mici. Proprietarii nu sunt dispusi sa vanda la orice pret, mizand că criza economica va trece si piata imobiliara isi va reveni, preferand alternativa inchirierii.

Oferta venita din partea antreprenorilor sau proprietarilor de constructii din zonele invecinate cu destinatie birouri si o posibilitate de navetare a rutei este de luat in calcul, precum si munca de la domiciliu. Oferta de proprietati de tip birouri pentru vanzare este redusa in acest moment relativ la dimensiunile localitatii, dar in concordanta cu cererea si ea in scadere.

Motivele ofertei reduse de spatii sunt:

- a) proprietati disponibile pentru vanzare a venit pana in acest moment in principal din partea proprietarilor privati care detin un numar redus de proprietati comerciale;
- b) marea parte a proprietatilor de tip comercial au fost in proprietatea statului, in administrarea diferitelor institutii publice, care a procedat la vanzarea acestora in conditiile legii;
- c) o parte din proprietarii privati ai spatiilor comerciale din zona analizata desfasoara ei insisi activitati comerciale in aceste spatii;
- d) comportamentul specific din acest moment al proprietarilor, care datorita influentei crizei economico – financiare prefera sa inchirieze spatiile si nu sa le vanda.

Gradul de ocupare al proprietatilor comerciale/birouri este relativ redus. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața construcțiilor, utilitățile disponibile, finisajele exterioare si interioare existente, mobilier in dotare. În ceea ce privește închirierea proprietăților similare, numărul de oferte de închiriere este similar cu al ofertelor de vanzare, chiria solicitată fiind cuprinsă între 0,8 – 4 EUR/mp Au. Variația principală a chiriilor solicitate este dată de dimensiunea spatiului, localizare, finisaje, utilizarea spatiilor

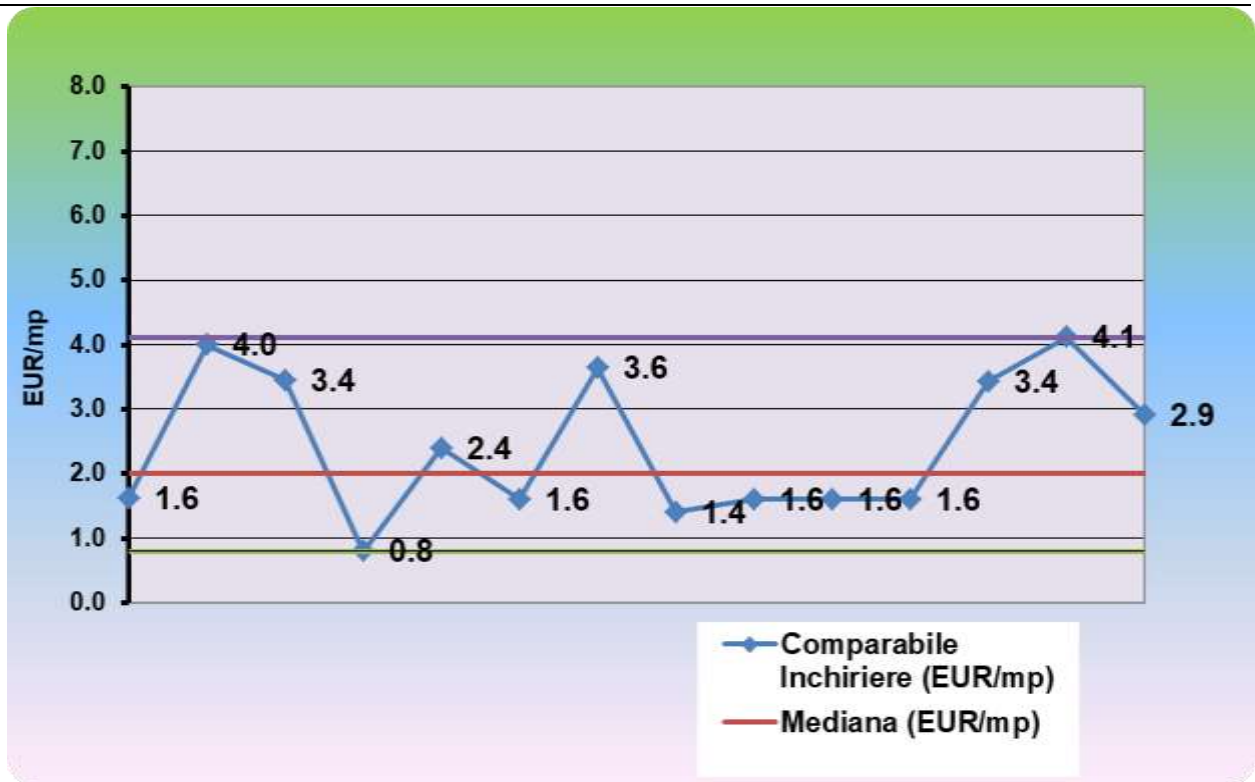
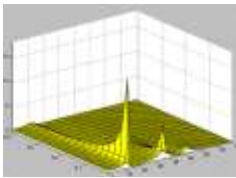


Muntea Marinel – Expert evaluator acreditat ANEVAR, EPI, EBM  
 Sediu: P-ta. Arras, Bl.D/36., Municipiul Deva, Jud. Hunedoara  
 Muntea Marinel Marketing P.F.A., R.Com.: F20/978/2009; CIF:RO26127041;  
 IBAN: RO44BTRLRONCRT0223834901; Banca: BANCA TRANSILVANIA  
 Tel.: 0726341530; Email: [marin.muntea@yahoo.com](mailto:marin.muntea@yahoo.com)

OFERTE COMPARABILE INCHIRIERE SPATII CU UTILIZARI BIROU, SP COMERCIAL, ADMINISTRATIV

4.9489 11.03.2021

Nr. Crt.	Date contact: Nume agent/propietar. Telefon	Localitate/zona	Localitate U-urbana R-rurala	Zona/Subzona/Atracivitate C-central M-median P-periferic	Piata ofertei / cererii R-reduasa, M-medic, PM-pestie medie	Localitate cu acces la utilitati publice R-reduasa, M-medic, PM-pestie medie	Tip constructie N-noua VM-veche modernizata V-veche	Finisaje / costuri imediate I-inferioare, M-medii, S-superioare	Suprafata divizibila DA/NU	Au (mp)	Teren / Parcari DA/NU	Echipat cu instalatii / F-fara P-partial I-integral	Echipat mobilier F-fara P-partial I-integral	Chirie oferta(EUR /mp/luna)	Chirie neta unitara (EUR/ mp/ luna)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	0765459316	HD Ilia / central	R	C	R	M	V	I	da	350.00	da	P	F	2.0	1.6	2.0	0.8	4.1
2	0755 114 074	AR Vladimirescu / central	R	C	R	M	V	S	nu	60.00	da	I	P	5.0	4.0	2.0	0.8	4.1
3	0727713008	HD Geoagiu / central	U	C	R	M	V	M	nu	58.00	nu	I	P	4.3	3.4	2.0	0.8	4.1
4	0728 065 316	HD Uroi / central	R	C	R	M	V	M	da	400.00	da	I	P	1.0	0.8	2.0	0.8	4.1
5	0371 546 700	AR Micalaca / median	U	M	M	M	V	M	nu	50.00	da	I	p	3.0	2.4	2.0	0.8	4.1
6	0744 644 045	AR Piata Mica / Central	U	C	PM	PM	VM	S	da	143.00	da	I	I	2.0	1.6	2.0	0.8	4.1
7	0769229430	HD Brad / central	u	c	M	M	vm	S	nu	110.00	da	I	I	4.5	3.6	2.0	0.8	4.1
8	0357 780 025	AR Ineu / Central	R	C	R	M	R	M	nu	400.00	da	I	F	1.8	1.4	2.0	0.8	4.1
9	0763 026 886	AR T.Grozavescu / Median	U	M	M	M	vm	m	nu	150.00	da	I	F	2.0	1.6	2.0	0.8	4.1
10	0742026342	AR Vladimirescu	r	m	m	m	n	s	da	100.00	da	i	p	2.0	1.6	2.0	0.8	4.1
11	0741150158	AR Arad	u	c	m	m	vm	m	nu	108.00	nu	i	p	2.0	1.6	2.0	0.8	4.1
12	0747010404	AR Vladimirescu	r	c	m	m	n	m	da	70.00	da	i	p	4.3	3.4	2.0	0.8	4.1
13	0723284776	Faget / central	u	c	m	m	v	m	da	35.00	da	i	p	5.1	4.1	2.0	0.8	4.1
14	-	Savarsin / central	r	c	m	m	vm	m	da	50.00	da	i	p	3.6	2.9	2.0	0.8	4.1



**echilibrul pietei:** in cazul proprietatii evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala, iar obiectul evaluarii fiind amplasamentul proprietatii, astfel de situatii sunt exceptionale/rare sub nivelul mediu;

Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma ca la acest moment piața spațiilor comercial administrative este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localității, la momentul actual numarul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoara scadere. In prezent punctul de echilibru al pietei pentru locuinte nu este atins. Se poate considera ca piata proprietatilor administrative independente este într-o instabilitate.

#### IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona bunului evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scop administrativ-birouri este probabila, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercial administrativa de birouri

Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Alternativa de utilizare	criterii
--------------------------	----------

	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Amplasament Rezidential	Da	Da	Nu	Nu
Amplasament rezidential cu utilizare comercial administrativa-birouri	Da	Da	Da	Da

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea administrativa. Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii rezidentiale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea comercial administrativa birouri. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice cu venituri medii si peste medii.

## V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referința ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

*Abordarea prin piata:* Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, sau informatiile nu sunt accesibile, este util sa se ia in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie ajustat pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fata de cele ale activului evaluat.

Comparatia directa este cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru constructii similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru proprietatea de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre constructii.

Evaluatorul aduna date despre vanzarile actuale, dar si oferte, baze de date, listinguri si optiuni privind schimbul de proprietate, identifica asemanari si diferentieri in date, sorteaza informatiile functie de relevanta acestora, ajusteaza preturile comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile constructiei de evaluat si formuleaza concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a constructiei de evaluat.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se refera la marimea si forma sa, deschiderea la fatada, topografia, localizarea si privelistea. Criteriile de comparatie utilizate in analiza pot fi hectare, metri patrati, metri la fatada, loturi sau oricare alta unitate folosita pe piata.

Daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani si este disponibila o cantitate importanta de informatii de piata, comparabilele selectate pentru comparatie ar trebui sa fie cat mai recente posibil.

Zonarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat ajustarile necesare.

Pe langa vanzarile inregistrate, evaluatorii ar trebui sa ia in considerare ofertele de vanzare, ofertele de cumparare si tranzactiile nefinalizate. Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrate

si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare.

In general, ajustari separate se fac pentru preturile de vanzare ale comparabilelor pentru fiecare criteriu de comparatie. Amplasarea fiecărei corectii este in functie de date. Preturile unitare variaza in functie de data si localizare. Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea ajustarilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare.

Premiza majoră a metodei comparațiilor directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Elementele de comparatie luate in considerare includ:

- conditii piata / data tranzactiei – actuala
- localizare
- suprafata utila (mp)
- suprafata teren aferent
- vechime
- finisaje
- elemente non – imobiliare etc.

*Analiza comparatiilor relative* este studiul relatiilor indicate de datele pietei fara a recurge la cuantificare. Aceasta reflecta natura imperfecta a pietelor si/sau lipsa unor categorii de informatii , date de intrare in analiza . Pentru a aplica aceasta tehnica, evaluatorul analizeaza tranzactii comparabile, in scopul de a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

Analiza clasamentului este o varianta a analizei comparatiilor relative prin care tranzactiile comparabile sunt incluse intr-un clasament in ordine ascendenta sau descendenta a atractivitatii , apoi, evaluatorul analizeaza pozitia proprietatii evaluate in acest clasament. Pentru a estima pozitia in clasament si a estima valoarea de piata (justa) a bunului evaluat se poate recurge la cuantificarea diferentelor pozitive sau negative in sume brute , sau procente, utilizand date extrase de pe piata .

In cazul de fata a fost utilizata tehnica analiza clasamentului.

Ofertele comparabile sunt prezentate in anexa la raport.

Elementele, sau criteriile de comparatie utilizate in estimare sant :

- Localitate
- Zona/Subzona/Atractivitate
- Piata ofertei
- Piata cererii
- Tip constructie N-noua, VM-veche modernizata, V-veche
- Finisaje / costuri imediate
- Teren –curte-cote
- Suprafata Au (mp)
- Parcari exterioare
- Echipare cu instalatii
- Echipare cu mobilier

Fiecare dintre criteriile de comparatie de mai sus au o anumita pondere in analizarea dorintei de cumparare, respectiv in formarea pretului, ponderi estimate prin compararea preturilor de pe piata si confirmate de agentii specializate in tranzactii cu chirii pentru spatii similare.

<b>STABILIRE PONDERI</b>		<b>100%</b>
<b>1</b>	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>20%</b>
	<b><u>Localitate U-urbana R-rurala</u></b>	<b>puncte</b>
	categ. 1 U-urbana	10
	categ. 2 R-rurala	1
<b>2</b>	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>15%</b>
	<b><u>Zona/Subzona/Atractivitate C-central M-median P-periferic</u></b>	<b>puncte</b>
	categ. 1 C- central	10
	categ. 2 M-median	5
	categ. 3 P-periferic	1

3	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>10%</b>	
	<b>Piata ofertei / cererii R-redusa, M-medie, PM-pestes medie</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 R-redusa		1
	categ. 2 M-medie		5
	categ. 3 PM-pestes medie		10
4	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>10%</b>	
	<b>calitate cu acces la utilitati publice R-redusa, M-medie, PM-pestes medie</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 R-redusa		1
	categ. 2 M-medie		5
	categ. 3 PM-pestes medie		10
5	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>5%</b>	
	<b>Tip constructie N-noua VM-veche modernizata V-veche</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 N-noua		10
	categ. 2 VM-veche modernizata		5
	categ. 3 V-veche		1
6	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>10%</b>	
	<b>Finisaje / costuri imediate I-inferioare, M-medii, S-superioare</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 I-Inferioare, costuri imediate la inchiriere		1
	categ. 2 M-medii, fara costuri		5
	categ. 3 S-superioare, fara costuri		10
7	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>5%</b>	
	<b>Suprafata divizibila DA/NU</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 Da		10
	categ. 2 Nu		1
8	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>5%</b>	
	<b>Au (mp)</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 (20-60 mp)		10
	categ. 2 (60-100 mp)		5
	categ. 3 (peste 100 mp)		1
9	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>5%</b>	
	<b>Teren / Parcari DA/NU</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 Da		10
	categ. 2 Nu		1
10	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>10%</b>	
	<b>Echipat cu instalatii / F-fara P-partial I-integral</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 F-fara - costuri imediate la inchiriere		1
	categ. 2 P-partial, costuri medii utilitati, confort mediu		5
	categ. 3 I-integral costuri mici utilitati, confort superior		10
11	<b>pondere ascendenta cu note de la 1 la 10</b>	<b>5%</b>	
	<b>Echipat mobilier F-fara P-partial I-integral</b>		<b>puncte</b>
	categ. 1 F-fara		1
	categ. 2 P-partial		5
	categ. 3 I-integral		10

Valoare chiriei de piata a spatiului in suprafata de 18 mp descrisa mai sus, a fost estimata utilizand criteriile de comparatie descrise si punctajele adoptate, grilele de comparatie fiind redade in anexa la raport. In grile au fost introduse preturile comparabilelor ajustate cu coeficientul de negociere stabilit ca si medie prin contactarea ofertantilor. Pentru estimarea valorilor unitare euro/mp/luna pentru spatiul analizat au fost considerate doar comparabilele care au inregistrat un numar de puncte mai apropiat de punctajul proprietatii subiect, utilizand ulterior valoarea cea mai probabila la inchiriere.

**Pe piata analizata a inchirierilor au fost identificate mai multe oferte de inchiriere, iar pentru completarea clasamentului de comparatii relative, au fost selectate 14 expuneri la inchiriere . In urma analizei se propune un pret de inchiriere de 1,8 euro /mp./luna, echivalentul a cca 8,9lei/mp/luna, fara TVA, pentru inchirierea spatiului in suprafata de 18 mp., inchiriere fara componente nonimobiliare sau alte servicii incluse (de asigurare a utilitatilor de energie electrica, incalzire, apa – canal, curatenie, paza ).**

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

### **Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

### **Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

### **Cantitatea informatiilor:**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este analiza prin piata din cadrul abordării prin comparatia de piata relativa. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei, criteriul cantității și calității informatiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin comparatii de piata – analiza clasamentului , în urma aplicării căreia chiria lunara de piață pentru proprietatea subiect al evaluarii a fost estimată

**Valoarea de piata: 1,8 EUR/mp/luna, echivalentul a cca 8,9 LEI/mp/luna,**  
Valoare fara TVA

**Marinel MUNTEA**

Evaluator autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 14400 valabila 2022



## VII. ANEXE

Localizare

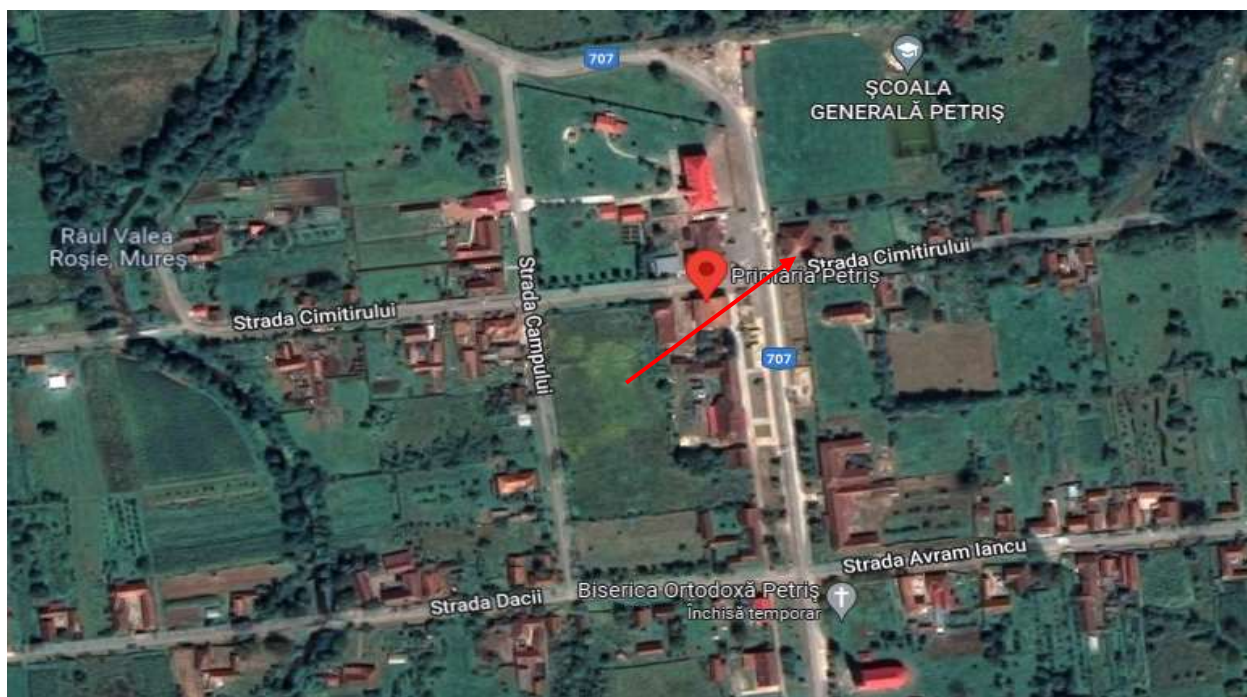
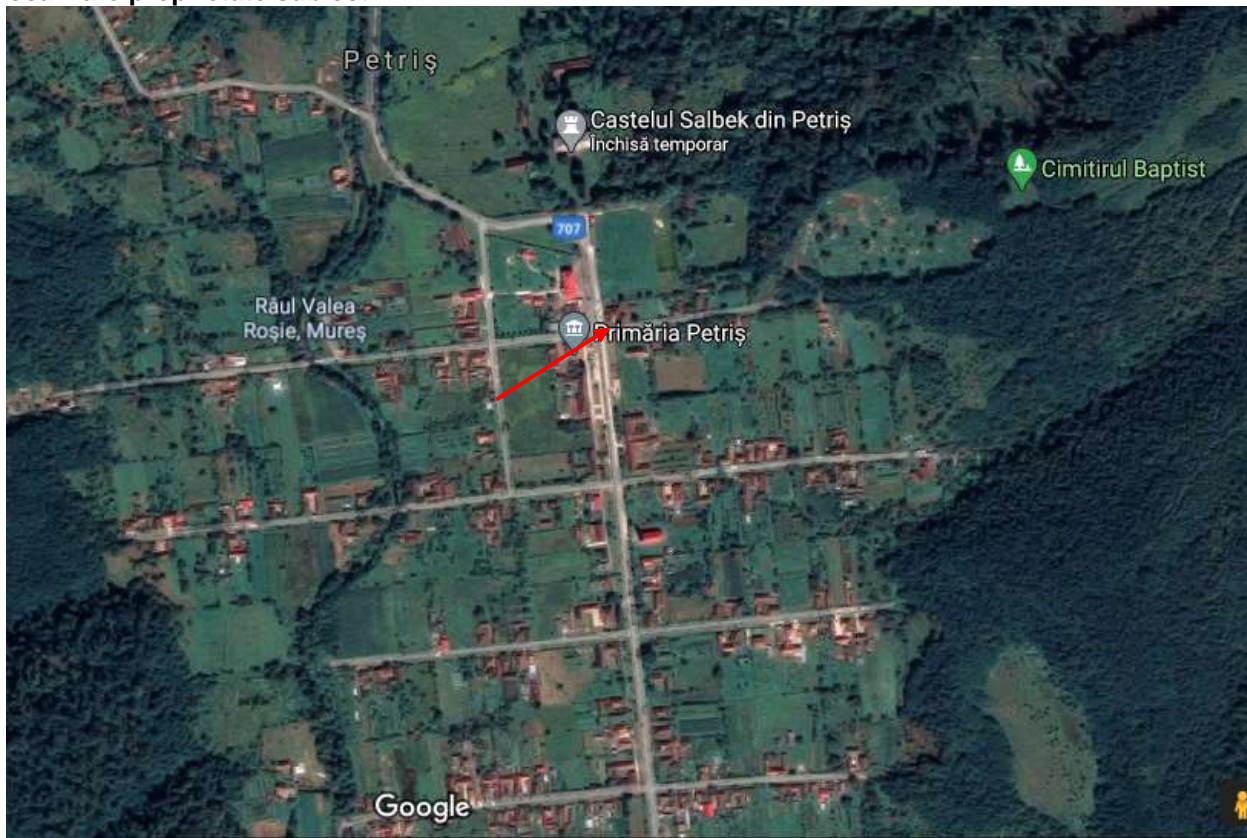
Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Date despre vânzări și cotații

Documentele de proprietate și cadastru

### Localizare proprietate subiect:



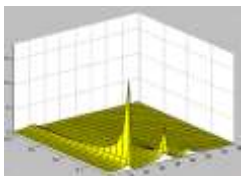


**Fotografiile ale proprietatii**



Facilitati comune





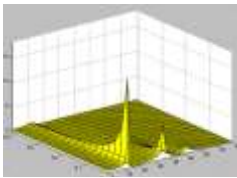
Muntea Marinel – Expert evaluator acreditat ANEVAR, EPI, EBM  
 Sediul: P-ta. Arras, Bl.D/36., Municipiul Deva, Jud. Hunedoara  
 Muntea Marinel Marketing P.F.A., R.Com.: F20/978/2009; CIF:RO26127041;  
 IBAN: RO44BTRLRONCRT0223834901; Banca: BANCA TRANSILVANIA  
 Tel.: 0726341530; Email: [marin.muntea@yahoo.com](mailto:marin.muntea@yahoo.com)

**Anexe de calcul – comparatii relative tehnica clasamentului.**

Nr. Oferte	Suprafata Arie utila (mp)	Localizare	Oferta valoare negociata (EUR/mp)	Select categorie	Localitate U-urbana R-rurala	pondera	Select categorie	Zona/Su bzona/A tractivitate C-central M-median P-perife	pondera	Select categorie	Piata ofertei / cererii R-reduca, M-medic, PM-pestic medic
1	350.00	HD Ilia / central	1.6	categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 1 R-reduca	1
2	60.00	AR Vladimirescu /	4.0	categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 2 M-medic	5
3	58.00	HD Geoagiu / cent	3.4	categ. 1 U-urbana	10	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 2 M-medic	5
4	400.00	HD Uroi / central	0.8	categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 1 R-reduca	1
5	50.00	AR Micalaca / medic	2.4	categ. 1 U-urbana	10	20%	categ. 2 M-median	5	15%	categ. 1 R-reduca	1
6	143.00	AR Piata Mica / Ce	1.6	categ. 1 U-urbana	10	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 2 M-medic	5
7	110.00	HD Brad / central	3.6	categ. 1 U-urbana	10	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 2 M-medic	5
8	400.00	AR Ineu / Central	1.4	categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 1 R-reduca	1
9	150.00	AR T.Grozavescu /	1.6	categ. 1 U-urbana	10	20%	categ. 2 M-median	5	15%	categ. 2 M-medic	5
10	100.00	AR Vladimirescu	1.6	categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 2 M-median	5	15%	categ. 1 R-reduca	1
11	108.00	AR Arad	1.6	categ. 1 U-urbana	10	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 2 M-medic	5
12	70.00	AR Vladimirescu	3.4	categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 2 M-medic	5
13	35.00	Faget / central	4.1	categ. 1 U-urbana	10	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 2 M-medic	5
14	50.00	Savarsin / central	2.9	categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 1 R-reduca	1
<b>obiect</b>				categ. 2 R-rurala	1	20%	categ. 1 C- central	10	15%	categ. 1 R-reduca	1

ponderé	Select categorie	Localitate cu acces la utilitati publice R-redusa, M-medie, PM-peste medie	ponde	Select categorie	Tip constructi e N-noua VM-veche modernizata V-veche	ponde	Select categorie	Finisaje / costuri imediate l- inferioare, M-medii, S-superioare	ponde	Select categorie	Suprafata divizibila DA/NU	ponde	Select categorie	Au (mp)	
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 3 V-veche	1	5%	categ. 1 l-Inferioare, costuri imediate la inchiriere	1	10%	categ. 1 Da	10	5%	categ. 3 (peste 100 mp)	1
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 1 N-noua	10	5%	categ. 3 S-superioare, fara costuri	10	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 2(60-100 mp)	5
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 3 V-veche	1	5%	categ. 3 S-superioare, fara costuri	10	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 1 (20-60 mp)	10
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 3 V-veche	1	5%	categ. 1 l-Inferioare, costuri imediate la inchiriere	1	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 2(60-100 mp)	5
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 3 V-veche	1	5%	categ. 2 M-medii, fara costuri	5	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 1 (20-60 mp)	10
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 3 V-veche	1	5%	categ. 3 S-superioare, fara costuri	10	10%	categ. 1 Da	10	5%	categ. 1 (20-60 mp)	10
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 2 VM-veche modernizata	5	5%	categ. 3 S-superioare, fara costuri	10	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 3 (peste 100 mp)	1
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 2 VM-veche modernizata	5	5%	categ. 1 l-Inferioare, costuri imediate la inchiriere	1	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 2(60-100 mp)	5
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 2 VM-veche modernizata	5	5%	categ. 2 M-medii, fara costuri	5	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 3 (peste 100 mp)	1
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 1 N-noua	10	5%	categ. 3 S-superioare, fara costuri	10	10%	categ. 1 Da	10	5%	categ. 2(60-100 mp)	5
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 2 VM-veche modernizata	5	5%	categ. 2 M-medii, fara costuri	5	10%	categ. 2 Nu	1	5%	categ. 3 (peste 100 mp)	1
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 1 N-noua	10	5%	categ. 2 M-medii, fara costuri	5	10%	categ. 1 Da	10	5%	categ. 2(60-100 mp)	5
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 3 V-veche	1	5%	categ. 2 M-medii, fara costuri	5	10%	categ. 1 Da	10	5%	categ. 1 (20-60 mp)	10
10%	categ. 2 M-medie		5	10%	categ. 2 VM-veche modernizata	5	5%	categ. 2 M-medii, fara costuri	5	10%	categ. 1 Da	10	5%	categ. 1 (20-60 mp)	10
10%	categ. 1 R-redusa		1	10%	categ. 3 V-veche	1	5%	categ. 1 l-Inferioare, costuri imediate la inchiriere	1	10%	categ. 1 Da	10	5%	categ. 1 (20-60 mp)	10

Analiza Clasament senzitivitate			puncte			OPINAREA VALORII IN INTERVALUL REZULTAT		
Oferta	Valoare (eur/mp)	total puncte	Median	Min	Max	Denumire spatiu CF 305436-C1-U1	S.Utila (mp)	
1	1.6	4.25	4.25	3.80	5.65			Ap.1 FARMACIE
4	0.8	3.8	valori unitare					
8	1.6	4.2	Median	Min	Max	Valoare minima opinata (Eur/mp)	1.8	
9	1.6	5.65	1.60	0.80	1.62	Valoare minima opinata (LEI/mp)	8.9	
10	1.6	4.85	Selectie Interval OF4-OF8			Total valoare (Lei)		160
obiect		4.1						



Muntea Marinel – Expert evaluator acreditat ANEVAR, EPI, EBM  
Sediul: P-ta. Arras, Bl.D/36., Municipiul Deva, Jud. Hunedoara  
Muntea Marinel Marketing P.F.A., R.Com.: F20/978/2009; CIF:RO26127041;  
IBAN: RO44BTRLRONCRT0223834901; Banca: BANCA TRANSILVANIA  
Tel.: 0726341530; Email: [marin.muntea@yahoo.com](mailto:marin.muntea@yahoo.com)

**Date de actualitate despre cotații de piață, verificate telefonic:**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatii-comerciale-de-inchiriat-ultracentral-ilia/19e08022h7687f30e36h51ed988e8f12.html>


Spații comerciale de inchiriat ultracentral ilia

Hunedoara, Iliă Centrală ↳ Vezi pe harta

**10 RON**

Publicat pe 13.07.2022 11:29:44

[Salvează anunțul pe telefon](#)



[Adaugă favorit](#)

[Trimite](#)

[Pe sfârșit](#)

• Vizualizat 230

[Raportează](#)

**Diana**  
online  
☎ Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe

### Specificatii

Suprafata utila	350,0 m <sup>2</sup>
-----------------	----------------------

### Descriere Imobiliare

Spații comerciale de inchiriat, in Iliă, zona ultracentrală, zona comercială a localității, la 100 metri de primarie, vis a vis de La doi Pași, la 50 metri de Profi.

Spatiul este la strada principala, pe toata lungimea cladirii este parcare, intrarea se face direct din principala, 2 trepte din trotuar.

Fațada clădirii urmează sa fie renovata la fel si spatiul interior.

Spatiul se poate inchiria tot sau doar o parte.

Ideal magazin, farmacie, banca, birouri.

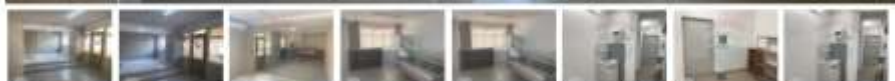
Spatiul are si curte!

Pretul il stabilim impreuna

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-in-vladimirescu-zona-centrala-IDqcTG.html#f8a54c7321>

← Înapoi la listă Spatiu Comercial de inchiriat > Arad > Vladimirescu (comuna) > Vladimirescu > Strada Garii > Spatiu comercial in Vladimirescu,zona centrala



 **Marian Lazar**  
Agentie  
0755 114 074

Numele tau\*

Email\*

+40. Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrativul acestor titluri este S.C. OXX Online Services S.R.L. | Stornalmei mult

Vreau sa primesc oferte similare











Trimite mesajul

### Spațiu comercial in Vladimirescu,zona centrala

Arad (judet), Strada Garii

**300 €**

5 €/m<sup>2</sup>

 Suprafata utila	<b>50 m<sup>2</sup></b>	 Suprafata construita	<b>60 m<sup>2</sup></b>
 Tip proprietate	<a href="#">cere informatii</a>	 Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	<a href="#">cere informatii</a>
 Stare	<a href="#">cere informatii</a>	 Tip vanzator	<b>agentie</b>
 Numar locuri de parcare	<a href="#">cere informatii</a>	 Anul constructiei	<b>1990</b>
 Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	 Orientare	<a href="#">cere informatii</a>

## Descriere anunt

Re/Max Dynamic va propune in reprezentare exclusiva spre inchiriere, spatiu comercial/birouri situat in Vladimirescu, zona centrala.

Spatiul are o suprafata totala de 60mp , este compus din 3 incaperi ,1 grup sanitar si 1 spatiu pentru depozitare.

Dotarile spatiului sunt urmatoarele:

- toate utilitatile;
- clima noua
- detectoare de fum.

Se preteaza pentru desfasurarea activitatii de birouri, salon de infrumusetare, cabinet medical sau spatiu comercial.

Pentru informatii suplimentare, contacteaza-ma cu incredere!

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-58-mp-geoagiu-bai/7b006d777e69655e.html>

Spatiu comercial 58 mp geoagiu bai

Hunedoara, Geoagiu-Bai [Vezi pe harta](#)

5 EUR

Validat din 08.03.2022 10:11:14

Salveaza anuntul pe mail la casa



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisiere

Contactează vânzătorul

Pe oferta

Vizualizari: 155

Raporteaza



Maria

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Cardul Selgros cu buletinul



Specificatii

Suprafata utila	58,0 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	58,0 m <sup>2</sup>
Numar camere	2	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	altele	Numar niveluri	4

Descriere Imobiliare

Persoana juridica inchiriez spatiu comercial situat ultracentral in Geoagiu Bai, o locatie cu vizibilitate buna si trafic pietonal intens. Dispune de o suprafata utila de 58 mp si se preteaza pentru diferite activitati comerciale. Spatiul este situat la parter de bloc cu intrare din strada, are o incapere tip open space, hol, bucatarie, magazie si un grup sanitar. Pret 250 euro / luna negociabil., numar etaj: 4, numar camere: 2, suprafata utila: 58, suprafata totala: 58.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/brutarie-de-inchiriat-IDovEP.html#8b91e199e3>

[← Inapoi la lista](#) [Spatiu Comercial de inchiriat](#) > [Hunedoara](#) > [Simeria](#) > [Uroi](#) > [Brutarie de inchiriat](#)



**Gostat Office**  
Agentie  
0728 065 316

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DUX Online Services S.R.L. | [Storia](#) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

### Brutarie de inchiriat

Hunedoara (judet), Uroi

**500 €**

1 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generala

Suprafata utila	<b>400 m<sup>2</sup></b>	Suprafata construita	<b>400 m<sup>2</sup></b>
Tip proprietate	<a href="#">cere informatii</a>	Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	<b>400 m<sup>2</sup></b>
Stare	<b>utilizat</b>	Tip vanzator	<b>agentie</b>
Numar locuri de parcare	<b>10</b>	Anul constructiei	<b>2000</b>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Orientare	<a href="#">cere informatii</a>

### Descriere anunt

Inchiriez brutarie cu capacitatea de 400 paini /ore pe vatra (doua cuptoare pe vatra). Fluxul tehnologic facut in 2014. Detinem o parte din utilaje. Detalii telefonic !



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birouri-sau-activitate-productie-micalaca-miorita-IDr7aP.html#0795b15741>

← Înapoi la listă Spatiu Comercial de inchiriat > Arad (judetul) > Arad > Micalaca > Spatiu comercial/birouri sau activitate productie, Micalaca Miorita





**Rasinar Ionel**  
Agentie  
0371 546 700

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 | 2000

Administrarea acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. [\(Citeste mai mult\)](#)

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

**Spatiu comercial/birouri sau activitate productie, Micalaca Miorita** **200 €**  
3 €/m<sup>2</sup>

Arad (judet), Micalaca

### Prezentare generala

Suprafata utila	<b>50 m<sup>2</sup></b>	Suprafata construita	<b>60 m<sup>2</sup></b>
Tip proprietate	<a href="#">cere informatii</a>	Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	<a href="#">cere informatii</a>
Stare	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>
Numar locuri de parcare	<a href="#">cere informatii</a>	Anul constructiei	<b>1980</b>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Orientare	<a href="#">cere informatii</a>

### Descriere anunt


Golden Real Estate vă propune spre închiriere un spațiu pentru afacerea ta, situat în Micălaca, strada Mioriței. Spațiul este compus din 4 încăperi și baie, se poate compartimenta după bunul plac și are acces din spatele blocului.

Spațiul este amenajat, este în stare bună și se poate ocupa imediat.  
Preț 200 Euro/lună+garanție+comision.


Agent exclusiv Golden Real Estate.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-de-birouri-individuale-in-zona-ultracentrala-piata-mica-IDm2Ey.html#0795b15741>

[Inapoi la lista](#)
[Spatiu Comercial de inchiriat](#)
[Arad \(judetul\)](#)
[Arad](#)
[Spatii de birouri individuale in zona Ultracentrala / Piata Mica](#)



13 / 18



**RIG Imobiliare 2**  
 Agentie  
 0744 644 045

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

128 / 2008

Administratorul acestor date este S.C. OCK Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

[Salveaza la Favorite](#)

**Spatii de birouri individuale in zona Ultracentrala / Piata Mica** **250 €**  
 2 €/m<sup>2</sup>

[Arad \(judet\), Arad](#)

### Prezentare generala

Suprafata utila	<b>143 m<sup>2</sup></b>	Suprafata construita	<b>143 m<sup>2</sup></b>
Tip proprietate	<a href="#">cere informatii</a>	Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	<a href="#">cere informatii</a>
Stare	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>
Numar locuri de parcare	<a href="#">cere informatii</a>	Anul constructiei	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Orientare	<a href="#">cere informatii</a>

### Descriere anunt

RIG Imobiliare va propune spre inchiriere spatii pentru birouri situat in zona Ultracentrala / Piata Mica.

Spatiu este compus din 6 incaperi, un salon la intrare cu hol mare, 2 bai, suprafata construita de 143 mp, la parter. Utilitati: gaz, apa, canalizare, energie electrica, termoficare.

Imobilul este amenajat cu: gresie, faianta, tamplarie PVC.

Fiecare incapere se inchiriaza separat, suprafetele sunt de 12 mp, 14 mp, 16 mp , 24 mp cu hol si WC comun.


<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-de-110mp-de-inchiriat-in-brad-zona-u-13387291.html>

## Spațiu comercial de 110mp de închiriat în Brad, zona U...

📍 Brad, Hunedoara

🕒 Acum o săptămână

500 EUR



1/16

Salvează anunțul

**Mircea Strut**  
COMPANIE

**0769229430**

**TRIMITE MESAJ**

**SALVEAZĂ ANUNȚUL**

Zona	Ultracentral	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	<b>Spații comerciale</b>	Suprafață utilă (m²)	<b>110</b>

Spatiu comercial finisat ultramodern vis-a-vis de Primaria Brad, compus din doua incaperi generoase plus grup sanitar.. Exclus activitati care pot genera riscul degradarii imobilului.

Suprafață totală: 110 m²

An finalizare construcție: 1980

Vitrină: 6.0 m

Stadiu construcție: Finalizat

Număr încăperi: 2

Număr Grupuri Sanitare: 1

Posibilitate parcare: Nu

Tip imobil: Bloc de apartamente

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/arad/ineu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X51114016?lista=138967562&listing=1&imoidviz=3302873114>

Ineu, zona Central - Vezi hartă

Actualizat în 20.12.2021

**700 EUR / lună**

1,75 EUR / mp / lună



Anunț publicat de:



VALENTIN VERMESAN  
Consultant imobiliar  
PROPERTY LAB

**0357 780 025**

Alte telefoane:  
0374 484 484

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X51114016**, de pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X51114016> găsită pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)



## Caracteristici


Tip imobil:	Centru comercial
Suprafață totală disponibilă:	400 mp
Suprafață totală proprietate:	400 mp
An construcție:	1970

## Spații disponibile

Suprafață comercială:	400 mp
Chirie / mp / lună:	1,75 EUR/mp (total: 700 EUR/lună), Comision: standard
Disponibil:	imediat
Etaj:	Parter

<https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-modern-pentru-activitate-comerciala-str-petru-ares-IDo02Q.html#5e76239588>

[← Înapoi la listă](#) [Spatiu Comercial de inchinat](#) > [Arad \(judetul\)](#) > [Arad](#) > [Grădiște](#) > [Imobil modern pentru activitate comerciala, str. Petru Rares](#)



**Rasinar Ionel**  
Agentie  
0371 546 700

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. OUK Online Services S.R.L. [\(Storia\)mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara  
**Golden Real Estate**

**371** afiseaza numarul

BULEVARDUL REVOLUTIEI, NR.33, AP.2,  
Arad, Arad (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

**Imobil modern pentru activitate comerciala, str. Petru Rares** **1 300 €**  
2 €/m<sup>2</sup>

[Arad \(judet\)](#) [Grădiște](#)

**Prezentare generala**

Suprafata utila	<b>150 m<sup>2</sup></b>	Suprafata construita	<b>700 m<sup>2</sup></b>
Tip proprietate	<a href="#">cere informatii</a>	Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	<a href="#">cere informatii</a>
Stare	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>
Numar locuri de parcare	<a href="#">cere informatii</a>	Anul constructiei	<b>1972</b>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Orientare	<a href="#">cere informatii</a>

**Descriere anunt**

ID anunt: CP1227770

Golden Real Estate vă oferă un imobil cu multiple destinații, situat în Grădiște, pe strada Petru Rares, aproape de Podgoria, construit în anul 1972 și renovat modern în 2020.

Imobilul are suprafața totală de 700 mp, suprafața utilă de 150 mp și este compus din:

Parter: două camere, două holuri, baie, bucătărie, cameră tehnică și spălătorie, pivniță

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-114-mp-vladimirescu-IDlyOQ.html>

### Spatiu pentru birouri, 114 mp, Vladimirescu

171 €

2 €/m<sup>2</sup>

Arad (judet), Vladimirescu



Alexandru Rasunoiu

0742 026 342

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **114 m<sup>2</sup>**

Tip proprietate: **spatiu compartimentat**

Stare: **utilizat**

Numarul de camere: **6**

Compartimentare: **decomandat**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **100**

Anul constructiei: **2000**

### Descriere anunt

Golden Real Estate vă propune spre închiriere un spațiu pentru birori cu o suprafață totală de 114 mp, localizat în proximitatea orașului, în localitatea Vladimirescu.

Spațiul dispune de sistem de încălzire cu centrală termică pe gaz, fiind compus dintr-un total de 6 încăperi, 2 grupuri sanitare și un coridor de acces.

Pentru alte detalii, apelați cu încredere numărul din anunț.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-amenajat-pentru-birouri-108-mp-ncalzire-proprie-ultracentral-IDloVR.html#6aefdf653f>

**Spațiu amenajat pentru birouri, 108 mp, încălzire proprie, ultracentral**

**330 €**  
2 €/m<sup>2</sup>

Arad (judet), Arad



AGENTIE

Gheorghe Roșca  
0741 150 158

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

Salveaza la Favorite

### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **135 m<sup>2</sup>**  
Tip proprietate: **spatiu compartimentat**

Numarul de camere: **3**  
Compartimentare: **circular**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **108**  
Etaj: **1**

### Descriere anunt

Spațiu pentru birouri cu o suprafața utilă de 108 mp (s. c.135 mp), situat la etaj 1, ultracentral, între Bv. Revoluției și Piața Mihai Viteazul, constând dintr-un apartament cu 3 camere mari, bucătărie spațioasă, mobilată, hol de trecere, 2 grupuri sanitare, plus o cameră mică, orientare pe două părți - două dintre camere sunt cu vedere spre strada principală. Acest spațiu dispune de încălzire proprie cu centrala termica pe gaz si este dotat cu aparat de aer condiționat. Chirie: 330 EUR/lună, negociabil. Telefon:0741150158

<https://www.storia.ro/ro/oferta/birou-amenajat-de-inchiriat-in-zona-vlaicu-fortuna-IDgCLo.html#6aefdf653f>

**Birou amenajat de inchiriat in zona Vlaicu / Fortuna**

**438 €**  
2 €/m<sup>2</sup>

Arad (judet), Arad



AGENTIE

RIG Imobiliare 1  
0746 284 422

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

Salveaza la Favorite

## Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **180 m<sup>2</sup>**

Numarul de camere: **4**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **180**

## Descriere anunt

RIG Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu pentru birouri, situat in zona Vlaicu / Fortuna.

**CARACTERISTICI:** Spatiul este compus din 4 incaperi, 2 grupuri sanitare, chicineta, hol, suprafata construita 180 mp, etaj 1. Utilitati: gaz, apa, canalizare, energie electrica, incalzire proprie, contorizat apa si caldura.


**ALTE INFORMATII:** Spatiul este amenajat cu: gresie, faianta, parchet laminat, geamuri termopan. Imobilul se inchiriaza mobilat si utilat.

PRET: 438 euro / luna neg.

TEL: 0746264422

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-magazin-birouri-cabinet-vladimirescu/7b016d707a686351.html>

Spatiu magazin/birouri/cabinet vladimirescu **300 EUR**  
Arad, Vladimirescu Vizui pe harta Modificat din 08.01.2021 16:54:49  
Depoziteaza anunțul pe noișite.ro



Mesaj

Adauga fisier

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, tar, rar, docx, xls, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 50

Raporteaza

**Tiberiu**  
Vezi toate anunțurile  
Urmareste





**Specificatii**

Suprafata utila	70,0 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	200,0 m <sup>2</sup>
Suprafata construita	70,0 m <sup>2</sup>	Numar camere	3
Anul constructiei	2003	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	altele	Numar niveluri	1
Locuri parcare	4		

**Descriere Imobiliare**

Inchiriez spatiu comercial in localitatea Vladimirescu, judetul Arad, spatiu are 70 mp, format din spatiul de prezentare (40mp), toaleta, birou mic si o camera pentru depozitare/al doilea birou mare. Geamuri termopan, gresie, parchet, centrala pe gaz, 4 locuri parcare, aer conditionat si toate utilitatile necesare. Spatiul este pretabil pentru magazin, birouri, birou notar, birou avocatura, cabinet medical, etc. Imobilul se afla in vecinatatea primariei Vladimirescu. Interiorul este finalizat, doar la exterior este la stadiul de gri momentan., numar etaj: 1, numar camere: 3, numar loc de parcare: 4, suprafata utila: 70, suprafata totala: 200, suprafata construita: 70, anul constructiei: 2003

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-de-35mp-in-faget-pret-180-euro-luna/7b0165777b606154.html>

Inchiriez spatiu comercial de 35mp in faget, pret 180 euro/luna

180 EUR

Valori din 12.01.2021 14:10:02

Salveaza anuntul pe masa ta



0723284776

Mesaj

Adauga fisiere

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, stic, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Trimite

Fa cërta

Visualizat: 94

Raportaza

ilie

Teleton validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

1 / 5

<






>

### Specificatii

<b>Suprafata utila</b>	35,0 m <sup>2</sup>	<b>Suprafata terenului</b>	1000,0 m <sup>2</sup>
<b>Stadiul constructiei</b>	Finalizat	<b>Incalzire</b>	altele

### Descriere Imobiliare

inchiriez spatiu comercial in suprafata totala de 35 mp situat central in localitatea Faget, vad comercial format, compus din Sala de vanzare si grup sanitar, dotat cu gresie, faianta, incalzire centrala, curent trifazio, prosopt zugravit, grilaj de fier la geamuri si usi, grup sanitar nou etc. pretabil pt birou, magazin, etc

tel 0723284776, numar camere: 1, bai 1 suprafata utila: 35, suprafata totala: 500, suprafata construita: 35, Incalzire: Centrala proprie, Stadiul constructiei: Finalizat, suprafata utila: 35, suprafata totala: 1000

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-centru-pesto-drum-de-biserica-ortodoxa-IDdQzYj.html>



<
>
01 — 05
Fotografie mare

Inchiriez spatiu comercial in centru, peste drum de biserica ortodoxa

**900 lei**

Oferit de: **Proprietar**

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: **50 m<sup>2</sup>**

### Descriere

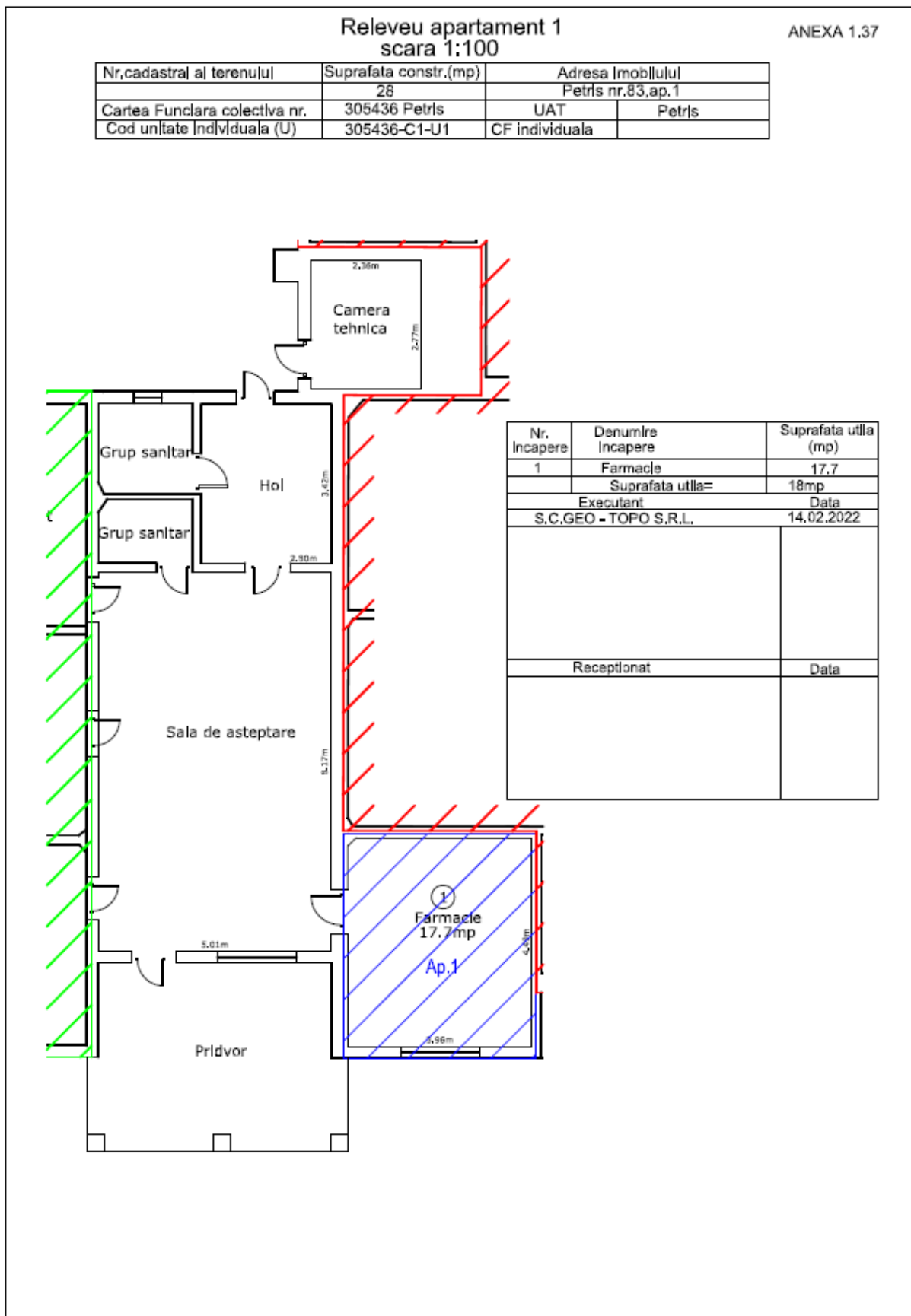
Ofer spre inchiriere spatiu comercial in centru, peste drum de Biserica Ortodoxa din Savarsin, compus din doua camere, baie cu dus si doua corpuri de toaleta. Recent renovat, beneficiaza de urmatoarele:

- incalzire in pardoseala;
- instalatie sanitara noua;
- instalatie electrica noua;
- peretii exteriori izolati;
- termopane;
- acces atat din strada, cat si din curte.

Este pretabil pentru magazin comercial, fast food, salon de cosmetica sau cabinet medical. Mai multe detalii la telefon.

## Documentele de proprietate si cadastru

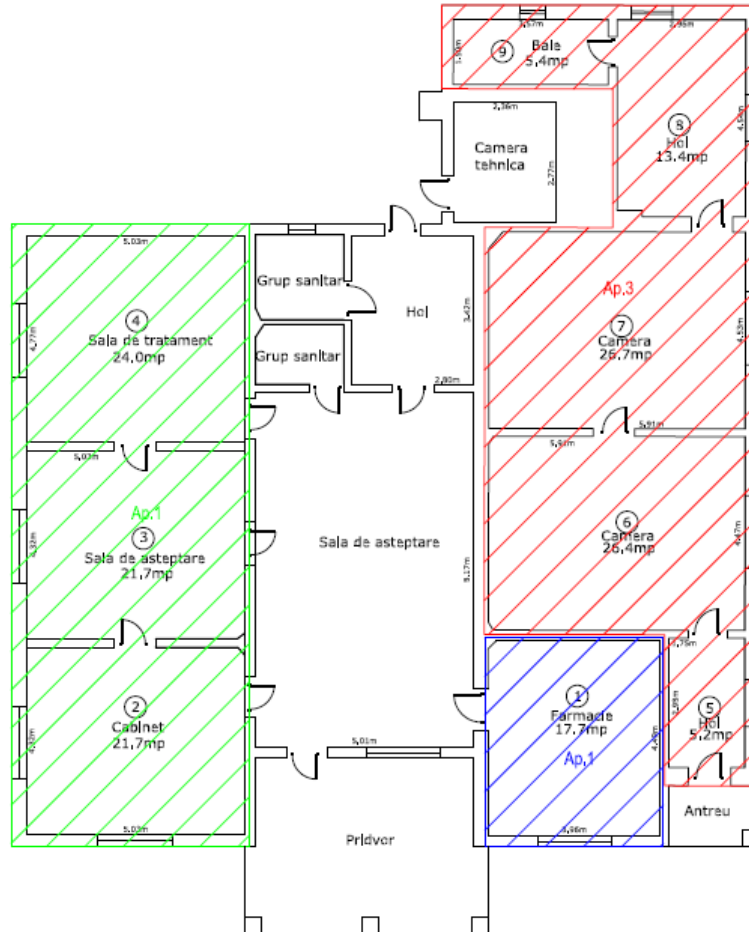
Partea IA - FOAIA COLECTIVA										
Descrierea condominiului Carte funciara colectia nr.: 305436 /UAT Petris Adresa: Petris nr.83 Nr.cad.305436								ANEXA NR.1.38 LA REGULAMENT		
Suprafata teren 1568mp, suprafata construita 304mp										
Nr. crt.	Sc.	Nivel	Nr. Ap.	Cod unitate individuala	Nr. CF. individuala	SUPRAFETE (mp)				OBS.
						Suprafata construita desf. UI (Suap)	Supraf. utila UI (Suap)	Cota parte indiviza din partile comune aferente UI (Cpc)	Cota-parte teren aferent UI (Cpt)	
1	-	PARTER	1	U1	305436 C1 U1	34	18	16	174	Apartament compus din farmacie
2	-	PARTER	2	U2	305436 C1 U2	126	67	59	649	Apartament compus din cabinet, sala de asteptare, sala de tratament
3	-	PARTER	3	U3	305436 C1 U3	144	77	67	745	Apartament compus din 2 camere, 2 holuri, baie
						304	162	142	1568	
Parti comune: terenul construit si neconstruit, structura de rezistenta, fatadele, racordurile la instalatii, acoperis, pridvor, sala de asteptare, 2 grupuri sanitare pentru apartamentele 1 si 2, antreu pentru apartamentul 3										



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE APARTAMENTARE  
scara 1:100

ANEXA 1.36

Nr.cadastral al terenului	Supraf.teren(mp)	Adresa Imobilului	
	1568	Petris nr.83	
Cartea Funciara colectiva nr.	305436 Petris	UAT	Petris
Cod unitate individuala (U)	305436-C1	CF Individuala	



Situatia actuala (inainte de apartamentare)					Situatia viitoare (dupa apartamentare)						
Nr. cad.	Sup.constr. (mp)	Sup.utila (mp)	Sup.parti comune (mp)	Sup.teren (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Sup.constr. (mp)	Sup.utila (mp)	Sup.parti com.(mp)	Sup.teren (mp)	Descrierea imobilului
305436-C1	304	162	142	1568	Farmacie, cabinet, sala de asteptare, sala de tratament, 2 camere, 2 holuri, baie	ap.1	34	18	16/142	174/1568	Farmacie
						ap.2	126	67	59/142	649/1568	Cabinet, sala de asteptare, sala de tratament
						ap.3	144	77	67/142	745/1568	2 camere, 2 holuri, baie
Total	304	162	142	1568		Total	304	162	142/142	1568/1568	

NOTA:  
• suprafata de teren de 212mp constituie cota parte al cladirii C2

SC GEO - TOPO SRL  
Data: 14.02.2022

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 305436 Petriș

Nr. cerere	39871
Ziua	21
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare  
100110734942



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:300659

Adresa: Loc. Petriș, Nr. 83, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	305436	1.780	Teren imprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	305436-C1	Loc. Petriș, Nr. 83, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:304 mp; S. construita desfasurata:304 mp; Cladire administrativa, P, anul 1930
A1.2	305436-C2	Loc. Petriș, Nr. 83, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:41 mp; Anexa, P, anul 1930

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>39871 / 21/12/2021</b>		
Act Administrativ nr. 4584 CERTIFICAT FISCAL, din 17/12/2021 emis de Primaria com.Petriș;		
B1	Se deschide C.F. nr. 305436 /UAT Petriș în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 305436/ UAT Petriș descris în partea I, adus din CF nr. 300659 /UAT Petriș	A1
Act Normativ nr. HG976, din 19/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 4611 ADEVERINTA, din 20/12/2021 emis de Primaria com.Petriș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de atestare a apartenentei la domeniul public, în baza prevederilor L.7/1996 art.41 al.5, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA PETRIȘ</b> , CIF:3519160	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 4584 CERTIFICAT FISCAL, din 17/12/2021 emis de Primaria com.Petriș;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de atestare a apartenentei la domeniul public, în baza prevederilor L.7/1996 art.41 al.5, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA PETRIȘ</b> , CIF:3519160	A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

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

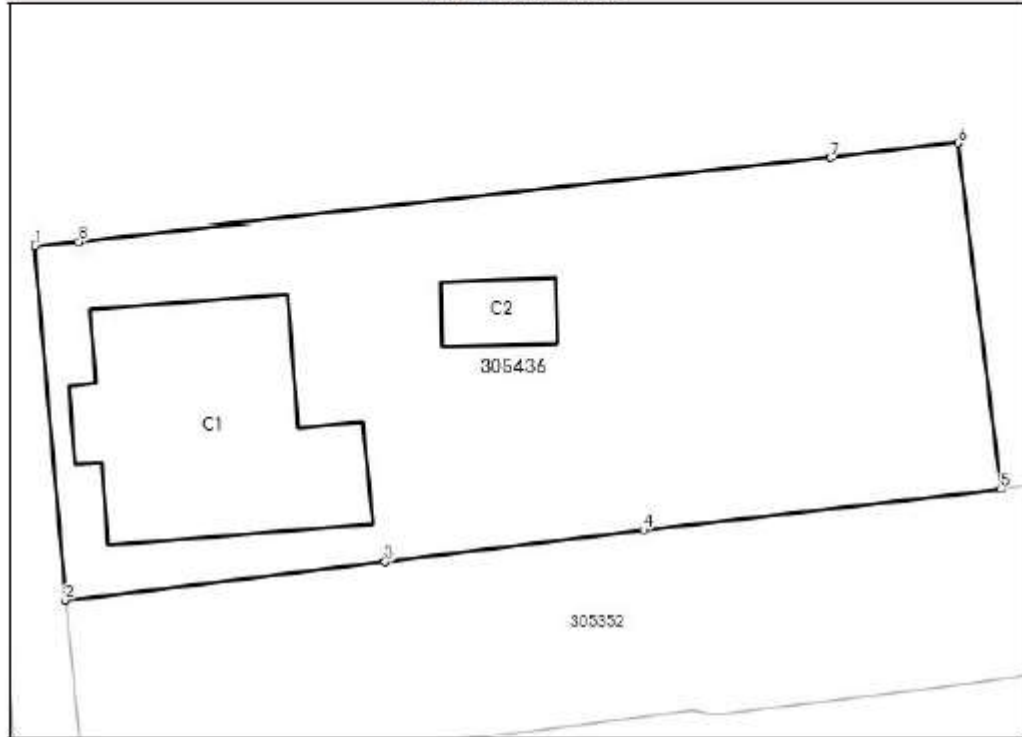
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
305436	1.780	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.780	-	-	-	nr.top.421/4

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	305436-C1	administrative și social culturale	304	Cu acte	S. construită la sol:304 mp; S. construită desfășurată:304 mp; Clădire administrativă, P, anul 1930
A1.2	305436-C2	construcții anexa	41	Cu acte	S. construită la sol:41 mp; S. construită desfășurată:41 mp; Anexa, P, anul 1990

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.208
2	3	23.784

Carte Funciară Nr. 305436 Comuna/Oraș/Municipiu: Petris

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	19.295
4	5	26.477
5	6	25.584
6	7	9.491
7	8	55.829
8	1	3.263

\*\*\* 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
28-12-2021

Asistent Registrator,  
ANIEL-CRISTIAN FAUR

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)