



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

NR. 104/45/23.12.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 174 / 18.12.2024
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
STR. STAN DRAGU, NR. 78,
CARTIER ARADUL NOU,
CF 347702 ARAD

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea *STUDIULUI DE OPORTUNITATE în vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad, str. Stan Dragu, nr. 78, cartier Aradul Nou*, la cererea dvs și în baza contractului încheiat, am verificat situația acestui activ în contextul condițiilor din teren la data întocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a analizei efectuate.

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune.

Modul de determinare a valorii redevenței estimate pentru concesiune – are la baza valoarea de piață a bunului, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2022, ANEVAR.

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Beneficiar studiu - Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 17.12.2024,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piață teren CF 347702ARAD = 69.264 EUR

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 347702 ARAD = 2.770,56 EUR

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

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 347702 ARAD = 13.785,20 LEI

Certific după cunoștința și părerea mea că:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna decembrie 2024



CUPRINS

1. **Certificare studiu și valoarea minima a redevenței**
2. **Sinteza studiului**
3. **Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie concesionat**
4. **Metodologia de determinare a redevenței minime**
5. **Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune**
6. **Durata estimată a concesiunii**
7. **Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesionare**
8. **Avize necesare**
9. **Anexe**

1. Certificare studiu și valoare redevență

Prezentările faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui studiu și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această studiu.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

Studiul de oportunitate a fost efectuat de către ing. Florica Luca, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în colaborare cu clientul și beneficiarul.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)

8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna octombrie 2024

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Arad și anume teren intravilan cu categoria de folosință actuală de curte construcții, cu suprafața de 1.443 mp situat în Arad, str. Stan Dragu, nr. 78.

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii redevenței pentru terenul aparținând domeniului privat al municipiului Arad, bunul prezentat în tabelul următor:

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul municipiului Arad, str. Stan Dragu, nr. 78, cartier Aradul Nou, CF 347702 ARAD

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
347702 Arad	347702	1443	teren categoria de folosință curte construcții în intravilan – teren str. Stan Dragu, nr. 76 domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	3600775

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune.

Tipul valorii redevenței estimate pentru concesiune - este valoarea echitabilă, asemănătoare cu valoarea justă (de piață) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2022.

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 17.12.2024,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 347702ARAD = 69.264 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 347702 ARAD = 2.770,56 EUR

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

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 347702 ARAD = 13.785,20 LEI

3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse concesiunii

3.1. Identificarea și descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Terenul care face obiectul concesiunii este inregistrat in CF 347702 ARAD, astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 347702 Arad

Nr. cartea 132352
Ziua 08
Luna 11
Anul 2024

Cod verificare
100182328625



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3883-Aradul Nou

Nr. topografic: 1911-1912/b.112-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str STAN DRAGU, Nr. 78, Iud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347702	1.443	Teren împrejmuit; parțial cu gard, limita pe construcție

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

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
132352 / 08/11/2024	
Act Administrativ nr. 553, din 16/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD; înscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 08/11/2024 emis de DIGITAL MAPPING SRL;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

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

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

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

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat în zona periferică a cartierului Aradul Nou din municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78; terenul

este situat în zona rezidentială, la limita cu zona industrială Aradul Nou care cuprinde Fabrica de saltele, COTTA INTERNATIONAL, Chemirol Agro Romania. Accesul la teren se face din str. Stan Dragu, porțiunea de stradă pietruită. Terenul are o formă regulată, cu front stradal de cca. 22 ml. Conform Certificat de Urbanism 1900/26.11.2024, terenul este situat în UTR 33, destinație conform PUG: LM - zona rezidentială cu clădiri de tip P, P+1E, P+2E, P+2E+M, LMr33b – subzone predominant rezidentială cu clădiri de tip rural, cu funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii. Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.

Amenajările aferente terenului: terenul este liber, fără construcții, are împrejmuire pe latura stângă a parcelei și utilitățile stradal.

Din datele extrase din CF 347702 ARAD și din Certificatul de Urbanism nr. 1900/26.11.2024, rezultă următoarele:

- terenul este intravilan curți construcții, împrejmuit pe o latură cu gard din tablă (gard construit de proprietarul de la nr. 80, care și-a împrejmuit toată parcela de teren), în suprafață de 1.443 mp, cu front stradal la str. Stan Dragu cca. 22 ml, formă regulată.
- Utilitățile sunt la stradă: energie electrică, apă, canalizare, gaz
- Terenul aparține domeniului privat al municipiului Arad
- Terenul este fără construcții
- Utilizări premise: spații comerciale și prestări servicii
- Regim maxim de înălțime în UTR : max P+2+M,
- POT max. = maxim 40%, CUT max. 1,2
- Amplasare față de aliniament: retragere maxim 10%

3.1.3 Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale
Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii pe teren:

- Oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim și o valoare a redevenței, maximă
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, logistice și umane din partea autorităților publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Arad, respectiv a terenului
- Dezvoltarea economică a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare
- Concesionarul va avea obligația să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea cu privire la obligațiile de protecție a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire
 - Asigurarea întreținerii și dezvoltării economice în zona concesionată
 - Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

4. Metodologia de determinare a redevenței minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2020 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 aplicate in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru concesiune. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 104, paragraf 30.1):

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Acest studiu de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:

- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

4.2 Analiza pieței

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitoriiⁱ:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață cicăicăⁱⁱ.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
 - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
 - funcție de localizare;
 - funcție de preț;
 - funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

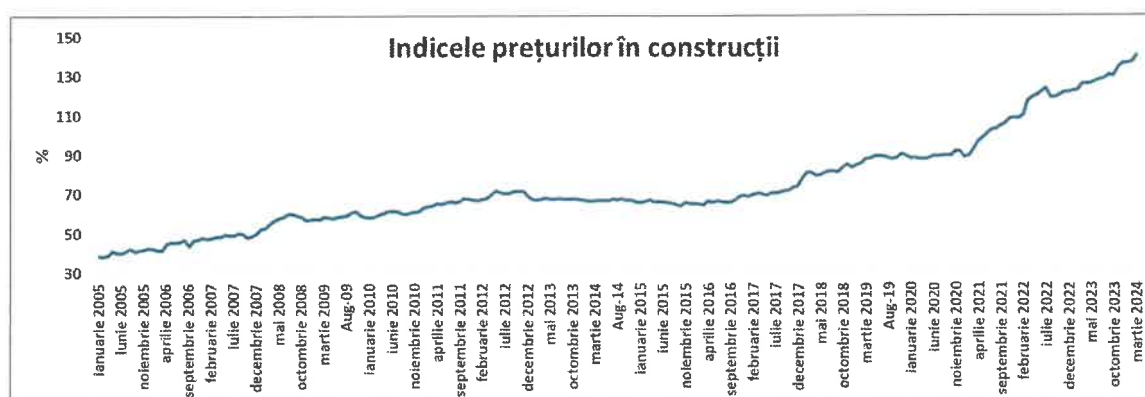
Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;

- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

Mediul macroeconomic național

Preturile și legislația în construcții influențează toate tipurile de piețe imobiliare. Conform INSSE^{iv}, evoluția indicilor de cost (an de bază 2015) a fost crescătoare, preturile dublându-se în ultimul deceniu (grafic realizat în Excel):



Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară.

O rată redusă a inflației este de dorit, pentru ca populația și agenții economici să nu aibă tendința de „ține banii la saltea”, scotându-i astfel din circulație.

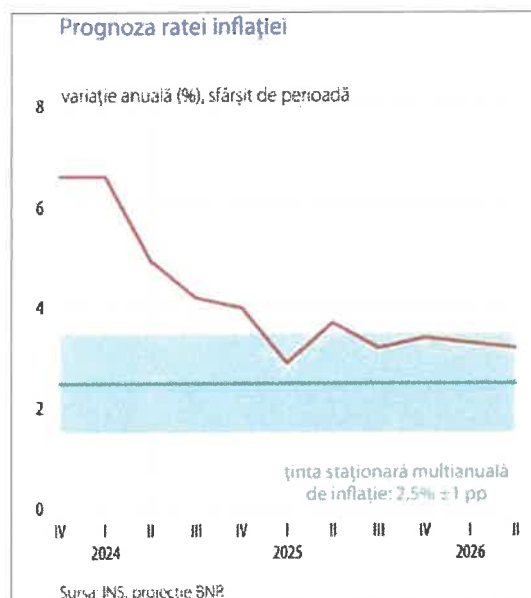
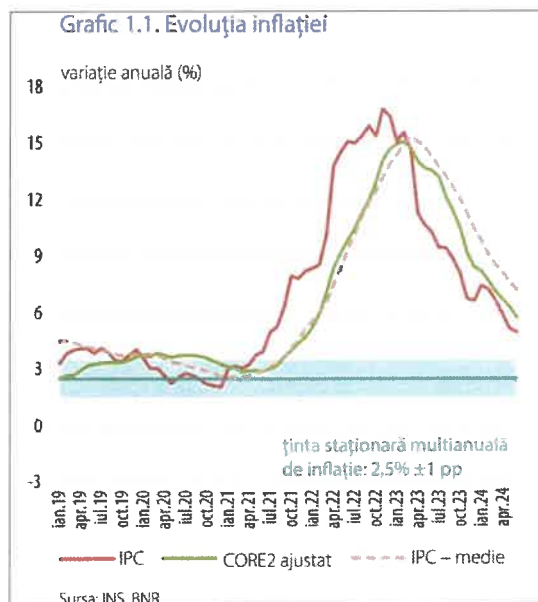
Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

O serie de factori internaționali au declanșat recent acest efect inflaționist:

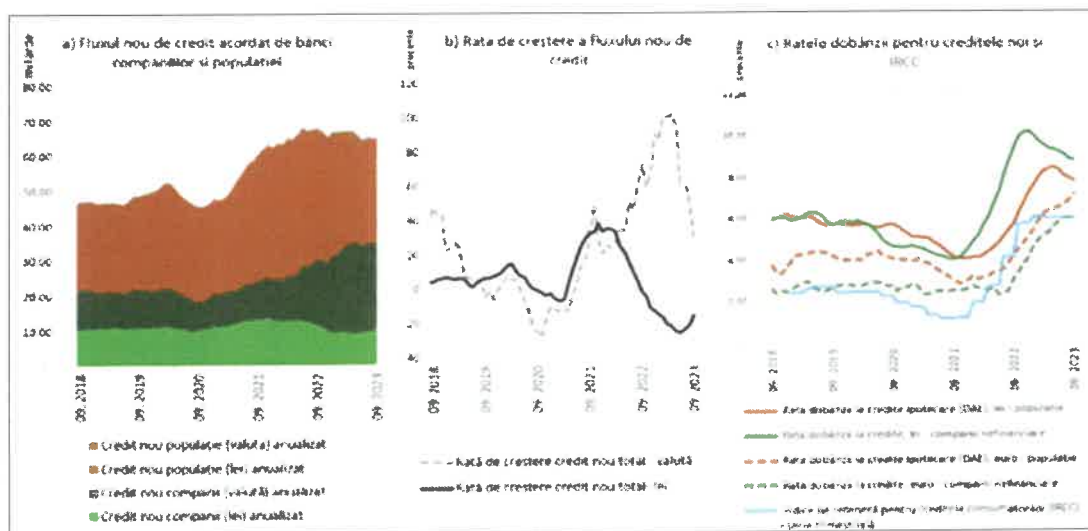
- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor în Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenințarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

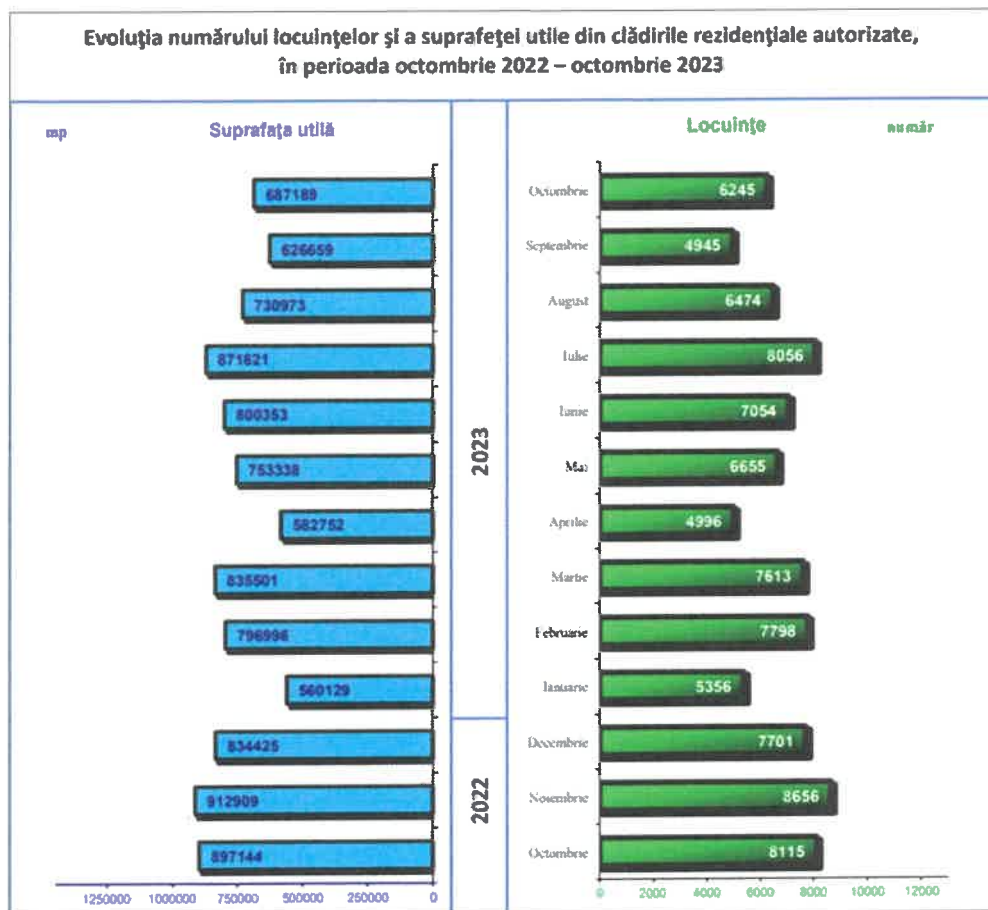


Corespunzator acestei creșteri fulminante a inflației, dobânzile bancare au crescut^v și ele, influențând negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobânzile bancare sunt printre cei mai importanți factori, care influențează In special piața rezidențială.

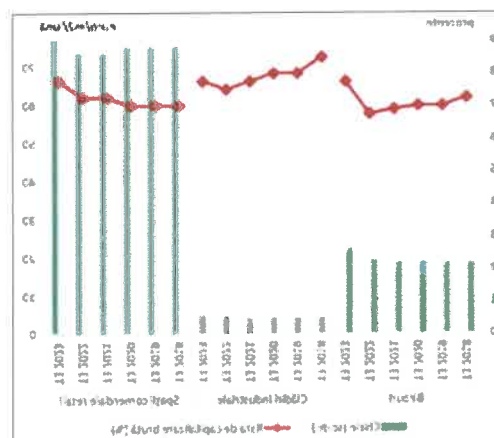
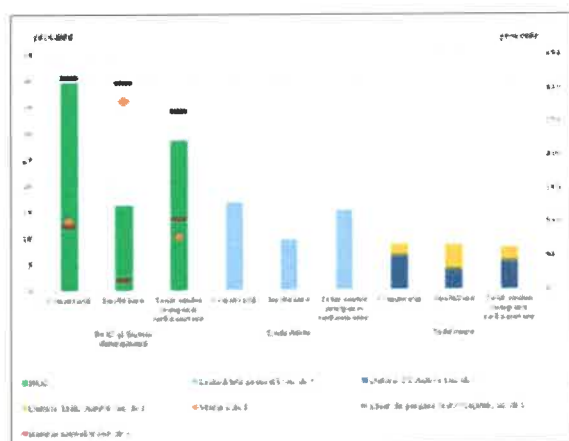


Deși ritmul de emitere al autorizațiilor de construire^{vi} trenează,

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 347702 ARAD



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



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

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



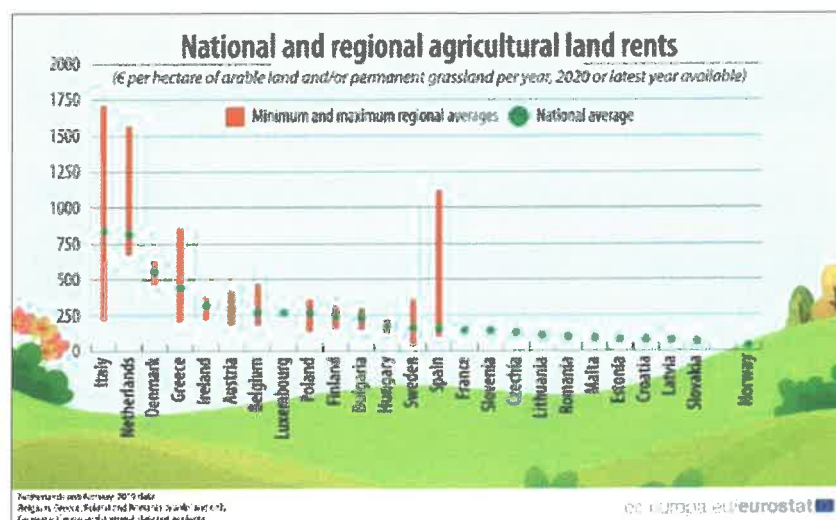
La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran^{viii}:

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

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

Analize sectoriale

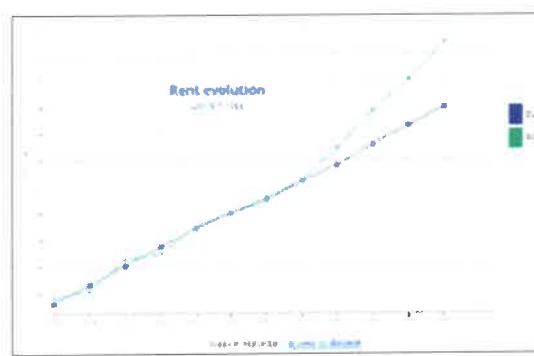
Renta terenurilor agricole este foarte variata In Europa^{ix}, cu valori minime In Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate^x prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.



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

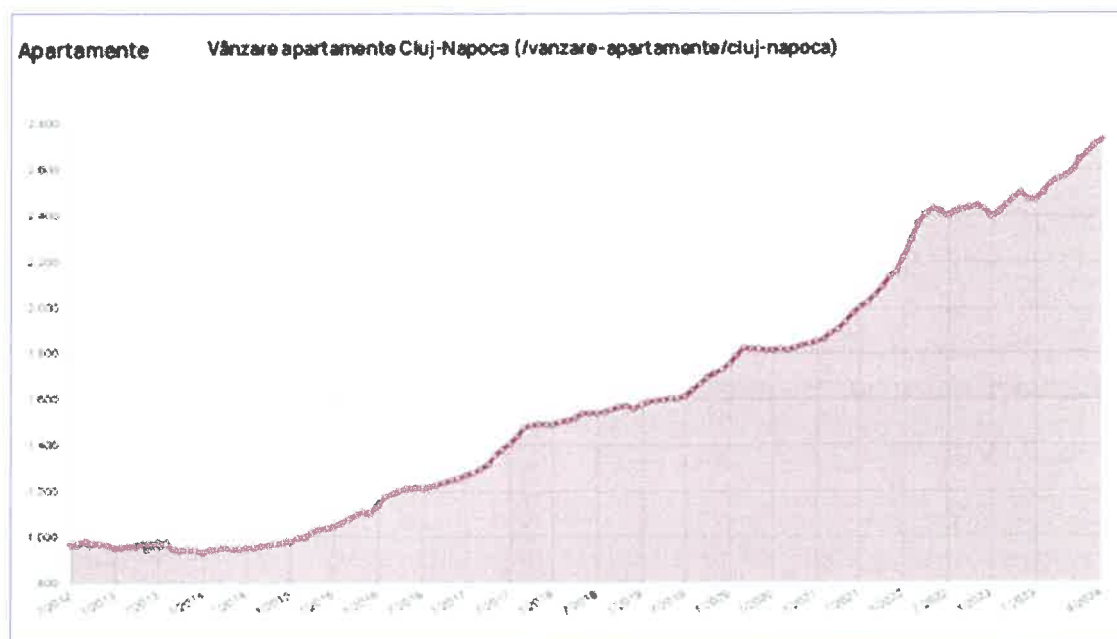
Spre exemplu, un proiect imobiliar rezidential recent din Timisoara are estimat un procent de cost al terenului de cca. 10% din total costuri si o rentabilitate totala de 45÷50% (intinsa pe 3 ani). Rentabilitatea anuala a investitiilor One United Proprieties SA (Bucuresti, segmentul top) este de 29÷47%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

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

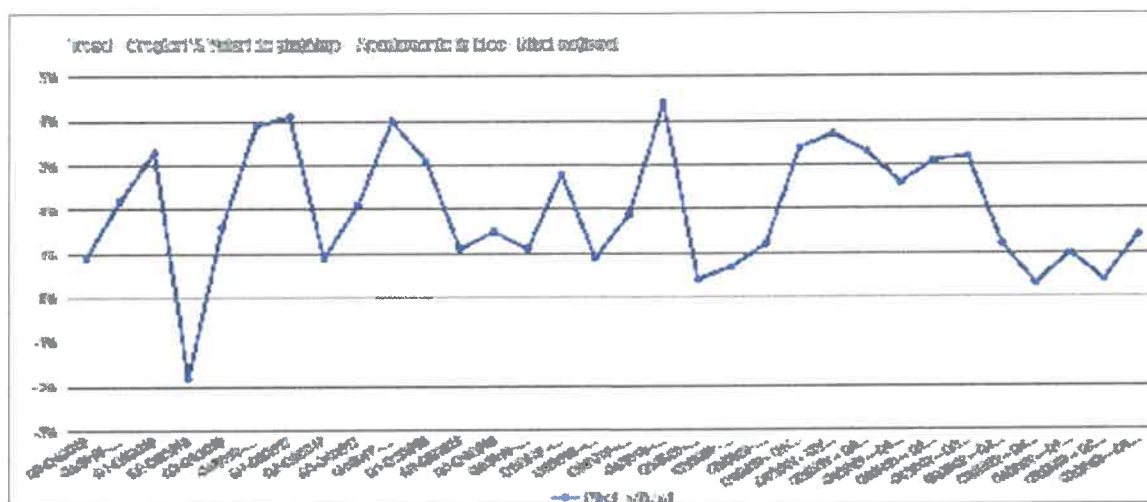


Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 347702 ARAD



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



In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

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

Apartment în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

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

Valoare de piață/ mp - Apartment în bloc

Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
Cluj Napoca	2.337
București	1.620
Brașov	1.495
Craiova	1.450
Constanța	1.441
Timisoara	1.423
Târgu Mures	1.361
Iasi	1.357
Sibiu	1.354
Oradea	1.324

[illegible]

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

Tip spații	Municipii	Chirie clasa A eur/mp/lună		Grad neocupare		Rata de capitalizare	
Birouri	București	8,00	18,75	13,11%	20,00%	6,50%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	10,00	16,00	4,50%	20,00%	7,25%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	7,00	14,00	10,00%	20,00%	8,75%	10,50%
Centre comerciale	București	20,00	75,00			6,75%	9,25%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	14,00	45,00			7,50%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	10,00	30,00			8,00%	10,50%
Industrial	București	3,10	5,50	4,20%	5,00%	7,25%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	3,20	5,00	5,40%	15,00%	7,75%	10,50%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	2,60	5,00	2,20%	5,00%	8,00%	11,00%

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

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

Analiza pietei imobiliare locale (Arad)

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

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

Terenuri pentru constructii

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilitate și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Ofertele de vanzare extrase de pe piata, referitoare la terenul evaluat, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
2000	180,000	90	25	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	din str. Ctin Ticu Dumitrescu, 10 min de Autostrada, 2 parcele de 1000 m
1239	61,950	50	30	in zona, coa. 120 m	drum pietruit	Arad, Aradul Nou	imobiliare	din str. Ctin Ticu Dumitrescu se intra pe drum pietruit, 10 min de Autostrada
1444	108300	75	16	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	str. Bagdazar
1310	95000	73	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	Calea Timisorii, langa zona comerciala
400	29,996	75	16	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	storia	zona Ctin Ticu Dumitrescu
2282	190000	83	20	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	storia	Calea Timisorii, langa zona comerciala

4.3 EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila si legală a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

CMBU – zona comerciala

- legala – da, conform CU nr. 1900/26.11.2024
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona rezidentiala cu functiune complementara de spatii comerciale, cu posibilitate de a construi spatii comerciale si prestari servicii
- maxim productiva - da

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1239	61.950	50	30	in zona, cca. 120 m	drum pietruit	Arad, Aradul Nou	imobiliare	din str. Ctin Ticu Dumitrescu se intra pe drum pietruit, 10 min de Autostrada
1444	108300	75	16	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	str. Bandazar
1310	95000	73	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	Calea Timisorie, langa zona comerciala

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.olx.ro/d/oferta/teren-aradul-non-superb-ID16cZR.html?IsPreviewActive=0&sliderIndex=0	B - ID: www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-1310-mp-calea-timisorie-aradul-nou-IDCgcp.html	C - ID: 1 239 m ² , teren de vanzare - Arad (Județ), Aradul Nou - 8244985 • www.storia.ro	EXPLICATII AJUSTARI
Suprafata (mp)	1443	1444	1310	1239	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		75	73	50	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-4	-4	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		71	69	48	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		71	69	48	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		71	69	48	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		71	69	48	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		71	69	48	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		71	69	48	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 347702 ARAD

Pret ajustat (EUR/mp)		71	69	48	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, str. Stan Dragu, periferic	Arad, cartier Aradul Nou, str. Bagdazar, median	Arad, cartier Aradul Nou, Calea Timisorii, median	Arad, cartier Aradul Nou, zona str. Ctin Ticu Dumitrescu, periferic	
Comparativ cu subiectul		mai bun	mai bun	similar	Nu este cazul
Cuantiu ajustare (%)		-10%	-10%	0%	
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		-7	-7	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		64	62	48	
Suprafata (mp)	1443	1444	1310	1239	din analiza pietei
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		64	62	48	
Acces, forma, relief	direct din strada pietruiata, plan, front stradal la str. Stan Dragu cca. 22 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Bagdazar cca. 16 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 12 ml	direct din strada pietruiata, plan, front stradal la strada 29 ml, forma regulata	
Cuantiu ajustare pentru acces (%)		-20%	-20%	0%	Din analiza pietei, diferenta de imbracaminte drum
Cuantiu ajustare pentru acces (EUR/mp)		13	12	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		51	50	48	
Cuantiu ajustare pentru forma (%)		0%	0%	0%	Nu este cazul
Cuantiu ajustare pentru forma (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		51	50	48	
Cuantiu ajustare front stradal (%)		0%	2%	0%	din analiza pietei, comp. A si B
Cuantiu ajustare front stradal (EUR/mp)		-	1	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		51	51	48	
Echipeare teren (utilitati)	stradal	stradal	stradal	stradal	
Cuantiu ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	
Cuantiu ajustare utilitati (EUR/mp)		-	-	-	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		51	51	48	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		51	51	48	
Utilizare	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		51	51	48	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantiu ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiu ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		51	51	48	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		20	20	-	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		27%	28%	0%	
Numar de ajustari (buc)		2	3	0	
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)	48				
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	69.264				

Valoare de piata teren CF 347702 ARAD = 69.264 EUR

Calculul redevenței

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

ARTICOLUL 307 Redevența

.....

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redevența anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 347702 ARAD = 2.770,56 EUR

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

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 347702 ARAD = 13.785,20 LEI

4.2 Analiza rezultatelor și concluzii

Avand in vedere relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiilor de piata consider relevanta ABORDAREA PRIN PIATA, nefiind necesar a se aplica si abordarea prin venituri, datorita lipsei de date din piata.

In concluzie, in opinia mea, valoarea estimata pentru terenul in discutie tine seama de valoarea de piata determinata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultata al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 347702ARAD = 69.264 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347702 ARAD = 2.770,56 EUR

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

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347702 ARAD = 13.785,20 LEI

5. Procedura pentru atribuire a contractului de concesiune si justificare alegerii procedurii

Conform **Legea 50 / 1991**

ART. 13 din L 50 / 1991

(1) Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.

.....

(3) Concesionarea se face pe baza de oferte prezentate de catre solicitanti, cu respectarea prevederilor legale, urmarindu-se valorificarea superioara a potentialului terenului.

Conform Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Articolul 129 Atribuțiile consiliului local

- (6) *În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:*
- a) *hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;*

Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune

(1) *Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(2) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.*

(4) *Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.*

Articolul 305 Exercițarea dreptului de concesiune

- (1) *Subconcesiunea este interzisă.*
- (2) *Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*
- (3) *Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*
- (4) *Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.*

ARTICOLUL 311 Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

ARTICOLUL 312 Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

- (1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.
- (2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.
- (3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.
- (4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o

informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

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

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

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.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(10) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- (2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și quantumul lor.

În conformitate cu legislația în vigoare – Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 312 aliniatul 1 – **procedura de atribuire a contractului de concesiune este prin licitație.**

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență în sectorul privat, se consideră că LICITAȚIA este cea mai bună modalitate de selectare a concesiionarului.

6. Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în vigoare, durata concesiunii va fi 25 de ani de la data semnării contractului de concesiune, pentru desfășurarea de activități economice.

Pentru terenul în cauză se estimează o durată a concesiunii de 25 ani.

Plata concesiunii se va realiza în 25 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesiionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiionări cu durată mai mare de 49 de ani.

**ARTICOLUL 318 Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de
bunuri proprietate publică**

(1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

- a)** cel mai mare nivel al redevenței – 40%;
- b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru redeventa lunara) – 20%;
- c)** protecția mediului înconjurător – sa prezinte un contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria respectiva – 10%;
- d)** condiții specifice impuse de natura bunului concesiionat – teren liber pentru desfasurarea de activitati economice, mai putin unitati industriale si de depozitare – **max. 30%**; se va depune dovada desfasurarii unei / unor activitati ce cad in sarcina atributiilor exercitate, similare:

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

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

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

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

7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiune

În baza Studiului de oportunitate elaborate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune, se va organiza licitația, conform prevederilor legislative în vigoare

De la elaborarea studiului de oportunitate, etapele de realizare a procedurii de concesiune sunt următoarele:

- Aprobarea Studiului de oportunitate de către Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentației de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentația de atribuire trebuie să conțină:
 1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;
 - d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
 - e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- 2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune și constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotărâre de CLM
- Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- Organizarea și desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizează ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele

excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

- (2) În baza procesului-verbal semnat de către toți membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
 - (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii
 - (4) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
- Publicarea rezultatului licitației: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune
 - Încheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanti

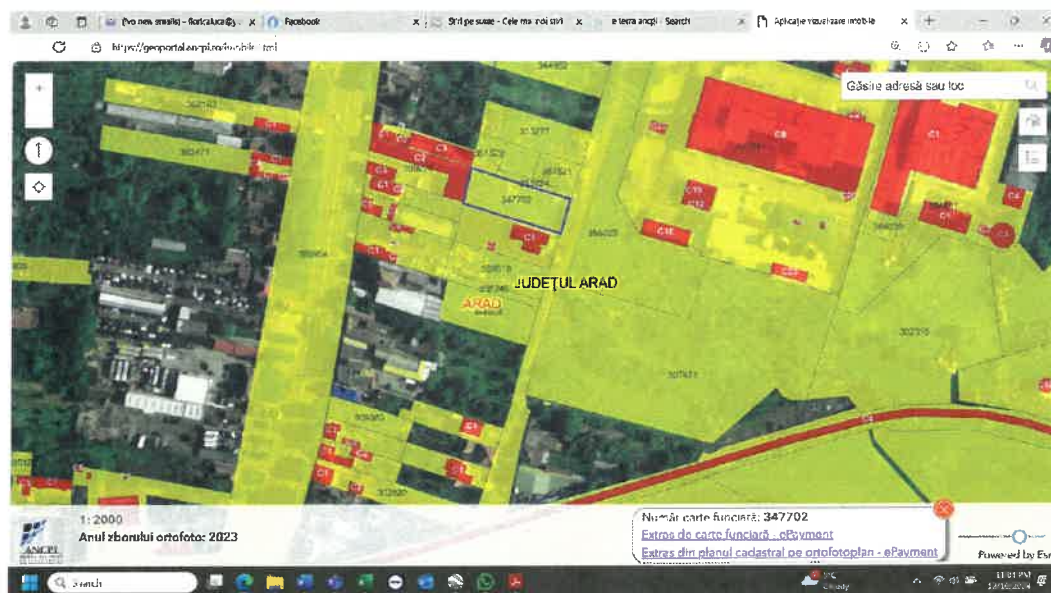
8. Avize necesare

- avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz; - nu este cazul
- avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode – nu este cazul.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 347702 ARAD



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 347702 Arad

Nr. cerere 132352
 Ziua 08
 Luna 11
 Anul 2024

Cod verificare
 100182326625



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3883-Aradul Nou
 Nr. topografic: 1911-1912/b.112-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str STAN DRAGU, Nr. 78, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347702	1.443	Teren împrejmuit; parțial cu gard, limita pe construcție

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
132352 / 08/11/2024	
Act Administrativ nr. 553, din 16/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD; Inscris Sub	
Semnatura Privata nr. 3, din 08/11/2024 emis de DIGITAL MAPPING SRL;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembări în teze dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 347702 ARAD

Carte Funciară Nr. 347702 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

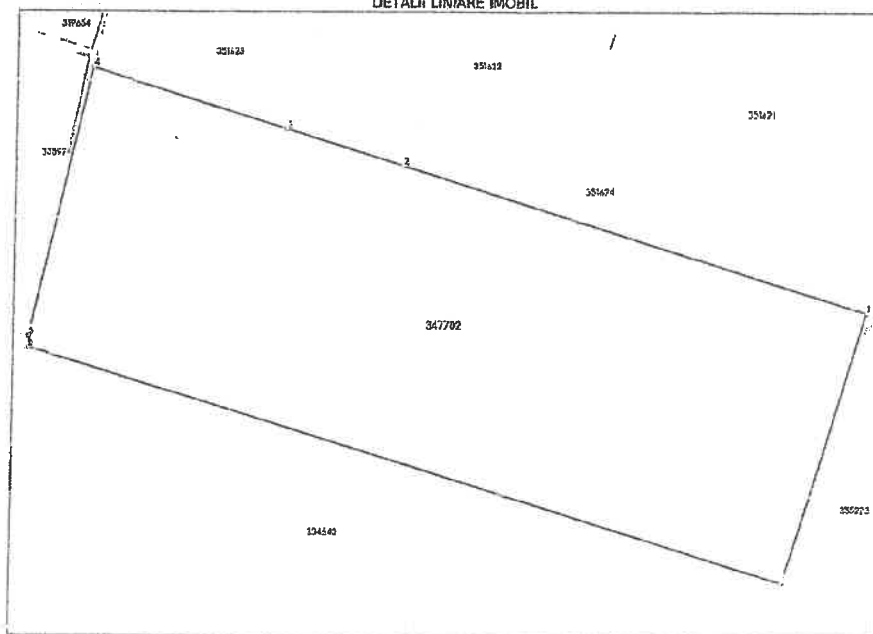
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347702	1.443	parțial cu gard, limita pe construcție

* 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 constructii	DA	1.443	-	-	1911-1912/b. 112-Aradul Nou	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.772
2	3	9.698
3	4	16.267
4	5	21.851
5	6	0.915

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

Carte Funciară Nr. 347702 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	83.049
7	1	22.49

*** 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 dezbateră 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. 282.

Data soluționării,
12-11-2024

Asistent Registrator,
RADU MARC

Referent,

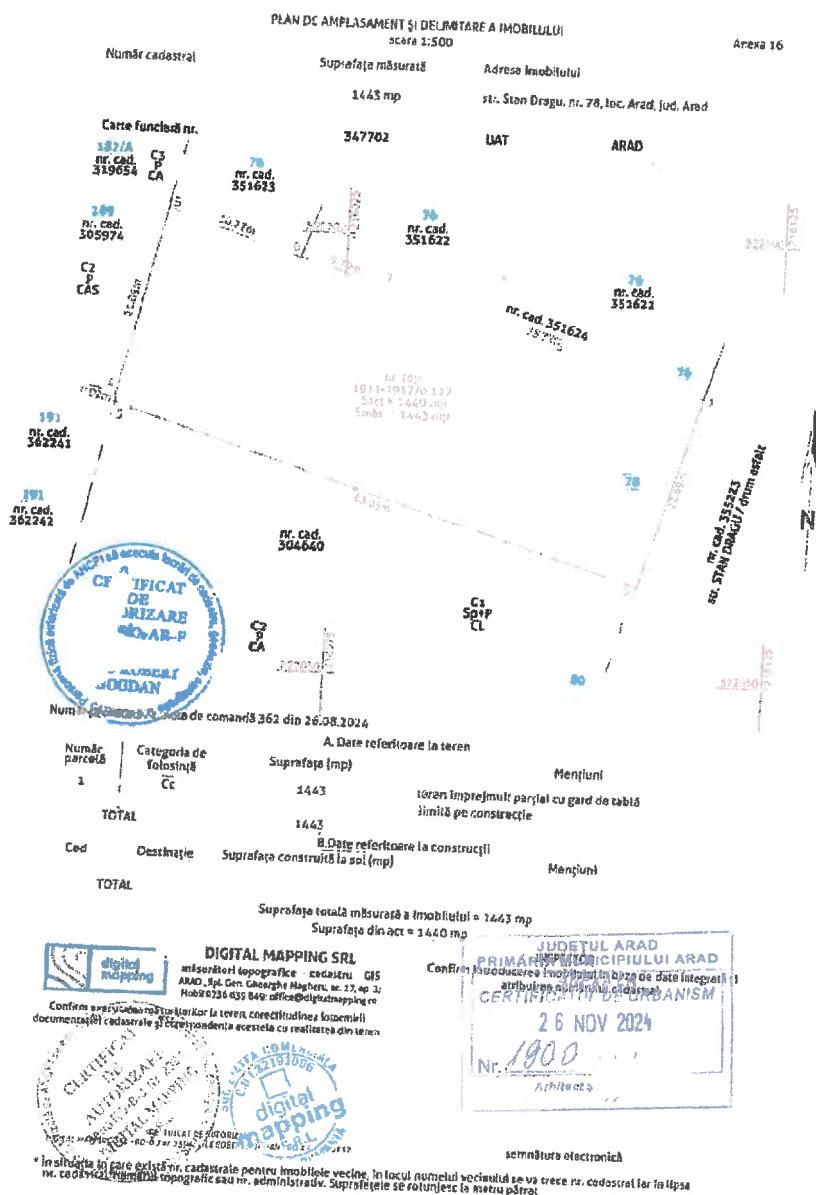
Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 347702 ARAD

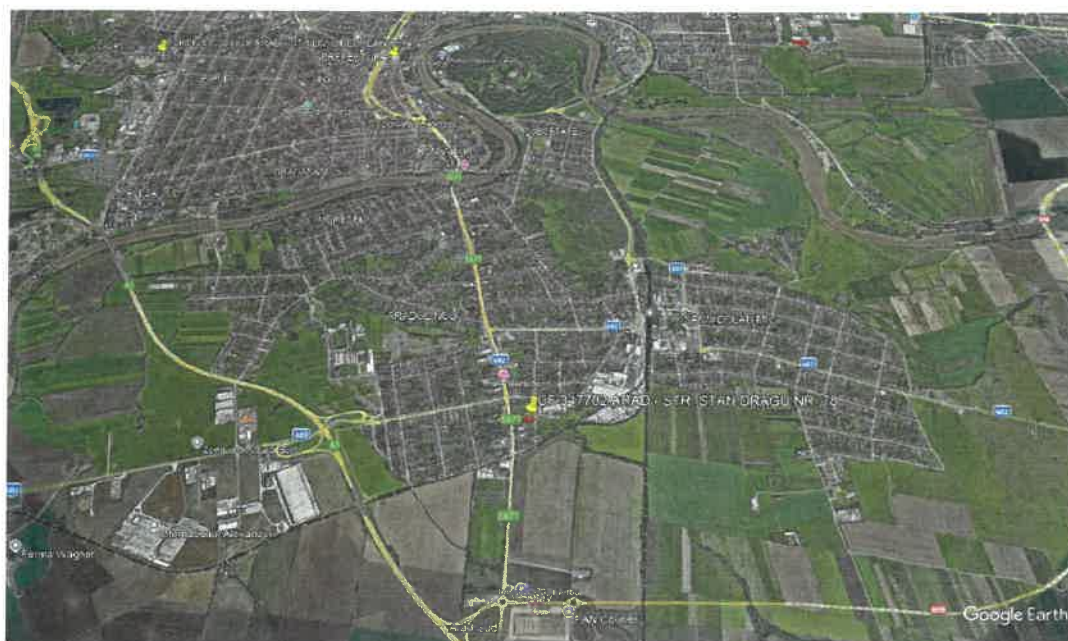
9.2 Plan de amplasament si delimitare



9.3 Fotografii ale proprietatii



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



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD - ARADUL NOU

Proprietar vand 2000 mp teren zona foarte buna in Aradul Nou | Imobiliare.ro

Proprietar vand 2000 mp teren zona foarte buna in Aradul Nou

180.000 €

Lot 1 S=1000 mp
Lot 2 S=1000 mp

Descriere

Proprietar vand 2000 mp teren zona foarte buna in Aradul Nou. Terenul este situat in cartierul Aradul Nou, str. Stan Dragu, nr. 78. Terenul este intabulat in CF 347702 ARAD. Terenul este foarte bun, cu toate facilitatile necesare. Terenul este vandut separat, fara obligatii de constructii. Terenul este vandut la pretul de 180.000 €.

Specificatii

Tipul terenului	Suprafata terenului	Suprafata construita	Suprafata utila
Teren	2000 mp	0 mp	0 mp

Calculator de credit (potecar)

2158 m² teren de vanzare - Arad (judet), Strada Theodor Maris - 8108557 • www.storia.ro

2158 m² teren de vanzare - Arad (judet), Strada Theodor Maris - 8108557 • www.storia.ro

108.000 €

2158 m²

Descriere

Teren de vanzare in Arad (judet), Strada Theodor Maris. Terenul este situat in cartierul Aradul Nou, str. Stan Dragu, nr. 78. Terenul este intabulat in CF 347702 ARAD. Terenul este foarte bun, cu toate facilitatile necesare. Terenul este vandut separat, fara obligatii de constructii. Terenul este vandut la pretul de 108.000 €.

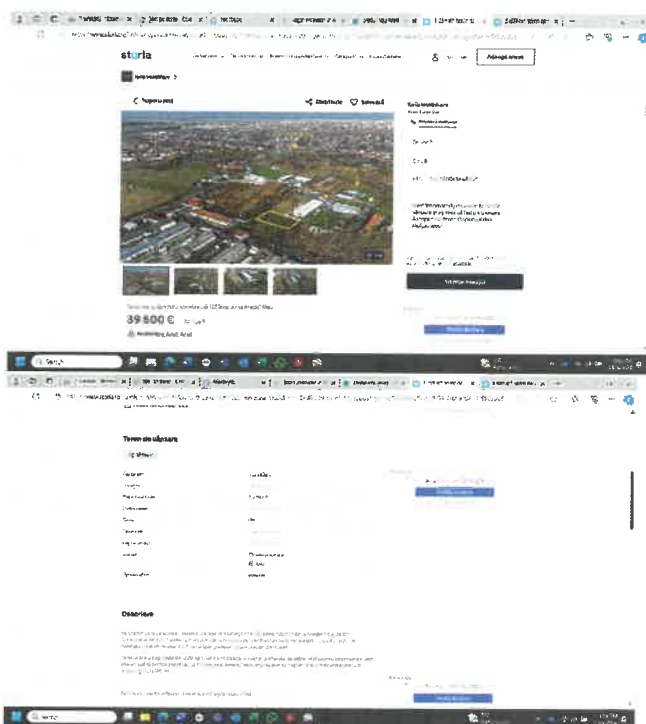
Specificatii

Tipul terenului	Suprafata terenului	Suprafata construita	Suprafata utila
Teren	2158 m ²	0 m ²	0 m ²

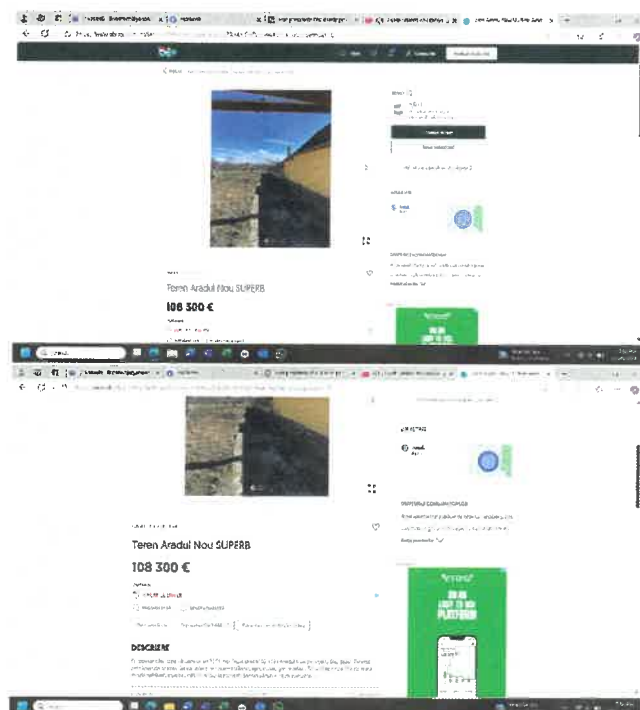
Calculator de credit (potecar)

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

[1239 m², teren de vanzare - Arad \(judet\), Aradul Nou - 8244985 • www.storia.ro](https://www.storia.ro/1239-m2-teren-de-vanzare-Arad-judet-Aradul-Nou-8244985)

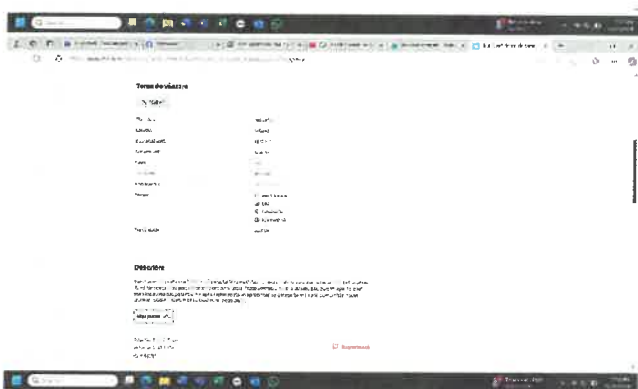
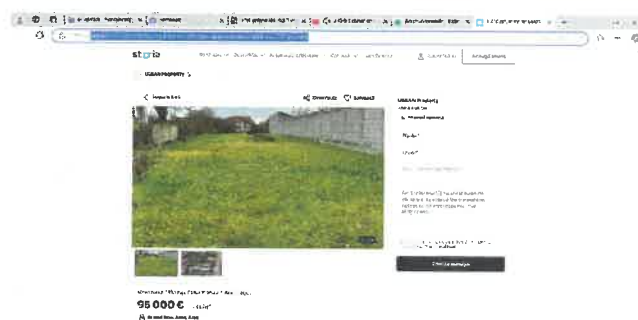


www.olx.ro/d/oferta/teren-aradul-nou-superb-IDi6cZR.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0

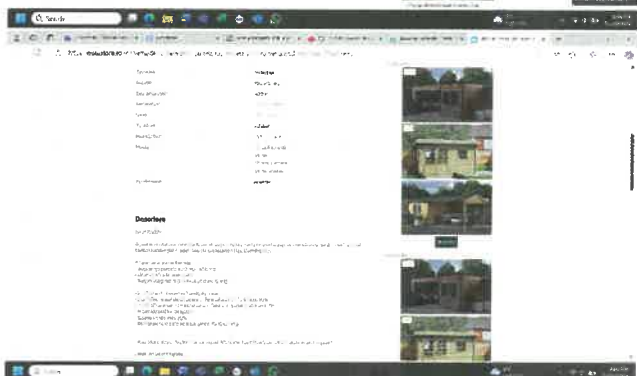
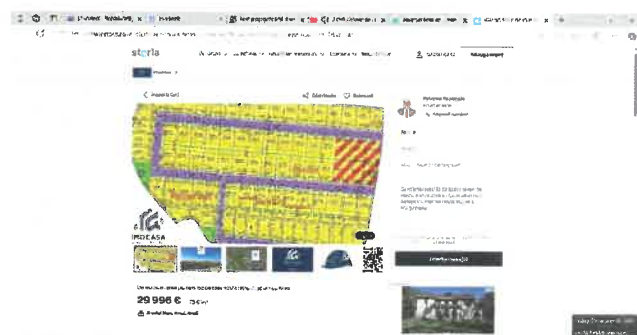


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-1310-mp-calea-timisorii-aradul-nou-IDCgcp.html



www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-parcela-loc-de-casa-noul-cartier-aradul-nou-arad-IDBxgE.html



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 1900/26.11.2024

F.6

PMA-A4-12

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 95999 din 15.11.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1900 din 26 NOV. 2024

În scopul :
INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD-SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRATIE DOMENIU PRIVAT** pers. juridica cu sediul in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. VOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **oceanic.huda@primariaarad.ro**. înregistrată la nr. **95999** din **15.11.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. STAN DRAGU** , nr. **78** , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **347702**

TOP: **347702**.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat intravilanul municipiului Arad, proprietate privata.
Suprafata terenului conform extras CF nr.347702-Arad , St=1443mp.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG: LM- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1E, P+2E+M ;
LMr33b- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural ;
Functiunea dominanta a zonei: locuire-zona rezidentiala ;
Functiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii ;
Folosinta actuala: curti constructii ;
Interdictii permanente: nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare ;
Se solicita:Licitatie publica pentru concesiune terenului identificat prin extras CF nr. 347702-Arad, in scopul
CONSTRUIRE DEPOZIT aproximativ 400mp

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil amplasat in UTR.33 in conformitate cu PUG si RLU aferent ;
Reguli de construire:
POT= max 40%; CUT= max 1,20 ; Regim de inaltime maxim P+2E+M ; Retrageri fata de aliniament max. 10,00 m ;
Echipare cu Utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale ;
Destinatia conform PUG: LM- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1E, P+2E+M ;
LMr33b- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural ;
Funcțiunea dominantă a zonei: locuire-zona rezidentiala ;
Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii ;
Folosința actuală: curți construite ;
Interdicții permanente : NU SE VOR AUTORIZA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru INFORMARE**

Certificatul de urbanism nu este act de autorizare de construire/dezafectare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR
Calin Biliari



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stefanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 27. 11. 2024

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcăldiu

INTOCMIT,
Ing. Heklaa Sima

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Stan Dragu, nr. 78,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 347702 ARAD

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pînă la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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

SURSE

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dorian-Florin CURCANU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU