

NR. 52948/13.06.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 123 / 11.06.2024
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
ZONA MICALACA EST,
CF 363647 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 in vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona periferica, Zona Micalaca Est*, 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 – 11.06.2024,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 363647 ARAD = 244.628 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 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 părținare 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 iunie 2024





CUPRINS

1. **Certificare studiu și valoarea minima a redevenței**
2. **Sinteza studiului**
3. **Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie concesiionat**
- 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 concesiionare**
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 iunie 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 folosinta actuala de arabil, cu suprafața de 5.318 mp situat în Arad, zona Micalaca Est.

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, Zona Micalaca Est

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
363647 Arad	363647	5.318	teren categoria de folosinta arabil in intravilan – Micalaca Est, zona Voinicilor, CF nr. 363647 Arad, (CF vechi 363498 Arad, H. 735/2022, H. 419/2022, H. 337/2022, H. 131/2023 – domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	36011801

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 cuo valoare 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 si criterii 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 – 11.06.2024,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 363647 ARAD = 244.628 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 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 363647 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. 363647 Arad

Nr. cerere 55302
Ziua 09
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100166997919



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	363647	5.318	Teren neîmprejmuit;

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

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47485 / 20/03/2023	
Act Administrativ nr. 735, din 22/12/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 363498/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4317 din 16/01/2023; pozitie transcrisa din CF 360070/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 27911 din 04/05/2007; pozitie transcrisa din CF 363438/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 141085 din 23/11/2022; pozitie transcrisa din CF 303804/Arad, CF 303806/Arad, CF 303834/Arad, CF 303838/Arad, CF 303885/Arad, CF 303898/Arad, CF 332161/Arad, CF 332162/Arad, CF 332163/Arad, CF 332165/Arad, CF 332166/Arad, CF 332167/Arad, CF 332168/Arad, CF 332177/Arad, CF 332179/Arad, CF 332187/Arad, CF 332188/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36486 din 05/06/2007; pozitie transcrisa din CF 303865/Arad, CF 332154/Arad, CF 332155/Arad, CF 332156/Arad, CF 332157/Arad, CF 332158/Arad, CF 332159/Arad, CF 332170/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36484 din 05/06/2007; pozitie transcrisa din CF 303866/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36846 din 05/06/2007.	

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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. Situația la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

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

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat in zona periferica a municipiului Arad, Zona Micalaca Est, in sensul giratoriu de la blocurile ANL din str. Voinicilor, cu access din strada asfaltata str. Aurel Crisan, la cca. 500 m de DN 7. Conform Certificat de Urbanism 665/26.04.2024, terenul este situat in UTR 60, Zona Z5, subzone S5C, terenul este reglementat prin PUZ – “Micalaca Est – refacere” zona cu destinatie sector de prestari servicii, depozitare, anexe, birouri, comert

Amenajările aferente terenului: terenul este liber, fara constructii si cu utilitatile la strada.

Din datele extrase din CF 363647 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 665/26.04.2024, rezulta urmatoarele:

- terenul este arabil intravilan cu functiune, conform PUZ: prestari servicii, depozitare, anexe, birouri, comert; terenul nu este imprejmuit; este in suprafata de 5.318 mp cu front stradal de cca. 18 m la strada Aurel Crisan si cca. 11 m la str. Voinicilor.
- Utilitatile sunt la str. Aurel Crisan: energie electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie
- Terenul apartine domeniului privat al municipiului Arad
- Terenul este fara constructii
- Utilizari premise: prestari servicii, depozitare, anexe, birouri, comert
- Regim maxim de inaltime in UTR : max P+2, POT = 37,6%, CUT 0,83, platforme parcaje 30% , spatii verzi, perdele de protective 25%

3.1.3 Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica 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 hotărăsc, 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 sa ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim si o valoare a redeventei, maxima
- 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 si exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fara a implica resurse financiare, logistice si umane din partea autoritatilor publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Arad, respectiv a terenului
- Dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin incasarea 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 obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transfera responsabilitatea cu privire la obligatiile de protectie a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea poluarii solului si a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practice de buna gospodarie
 - Asigurarea intretinerii si dezvoltarii turismului în zona concesionata
 - Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in 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 evaluate 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 ipotecă 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 pietei

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 ciclicăⁱⁱ.
- 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.

4.2.1 Piața internațională

Indicele internațional al companiilor de materiale de construcții cunoaște în 2022 o scădere^{iv}, produsă după o creștere accentuată după lockdown-ul pandemic. Trendul ascendent rezistă momentan, deși se află în divergență cu evoluția descendentă a volumelor.



Și indicele REIT Europe prezintă scăderi accentuate, cu recomandări tehnice de vânzare. Trendul principal descendent se menține, dar și pragul suport rezistă în momentele de scădere.

STUDIU OPORTUNITATE

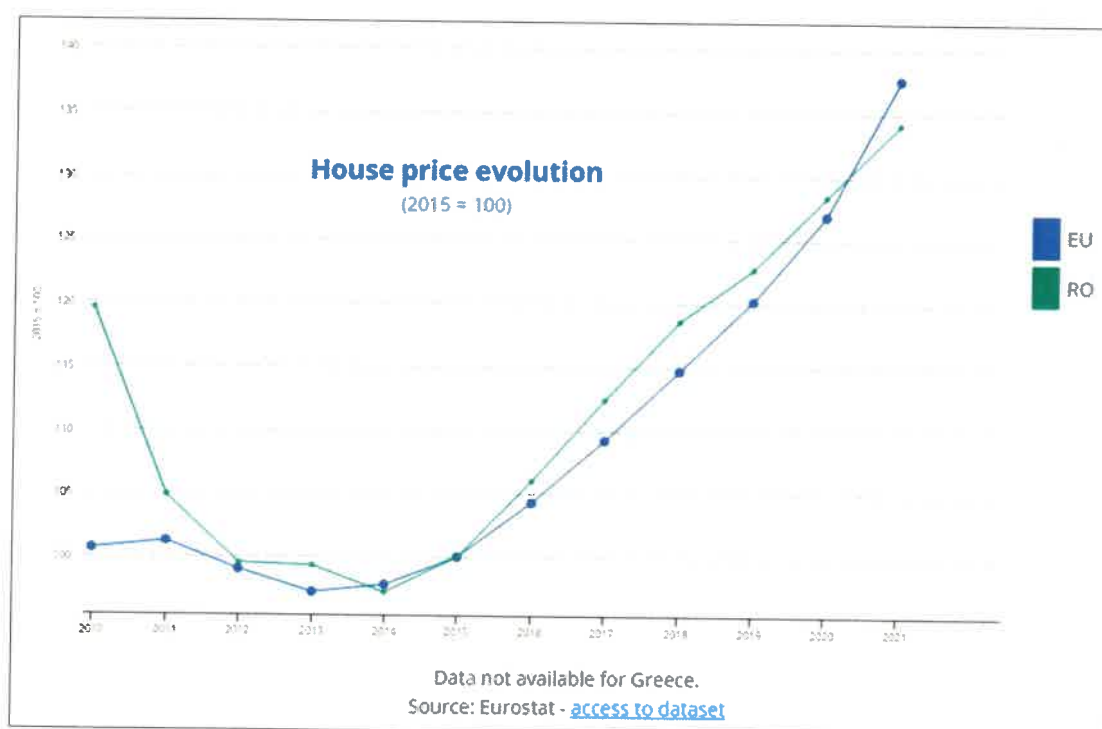
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



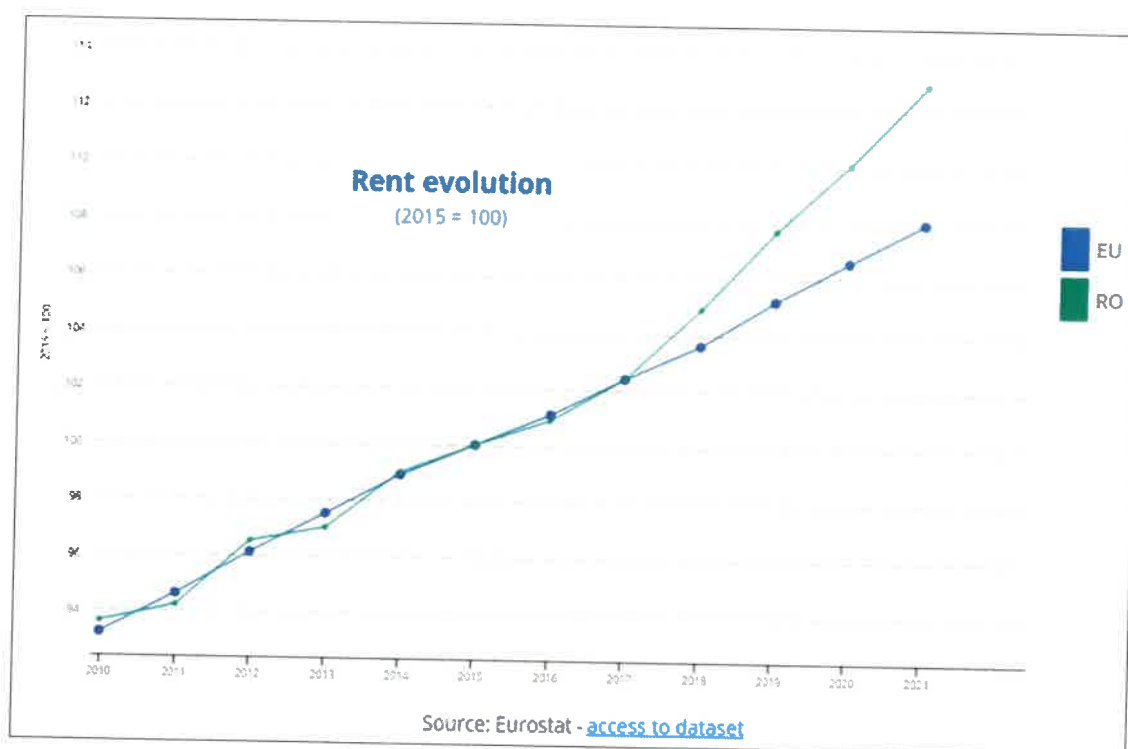
Pe plan european, prețul spațiilor locative^v cunoaște o creștere abruptă după recesiunea mondială declanșată de criza americană subprime.

O evoluție similară o au și chiriile spațiilor rezidențiale.

Observ de asemenea concordanța evoluției pieței interne cu mediile europene.



STUDIU OPORTUNITATE
 În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
 intabulat în CF 363647 ARAD

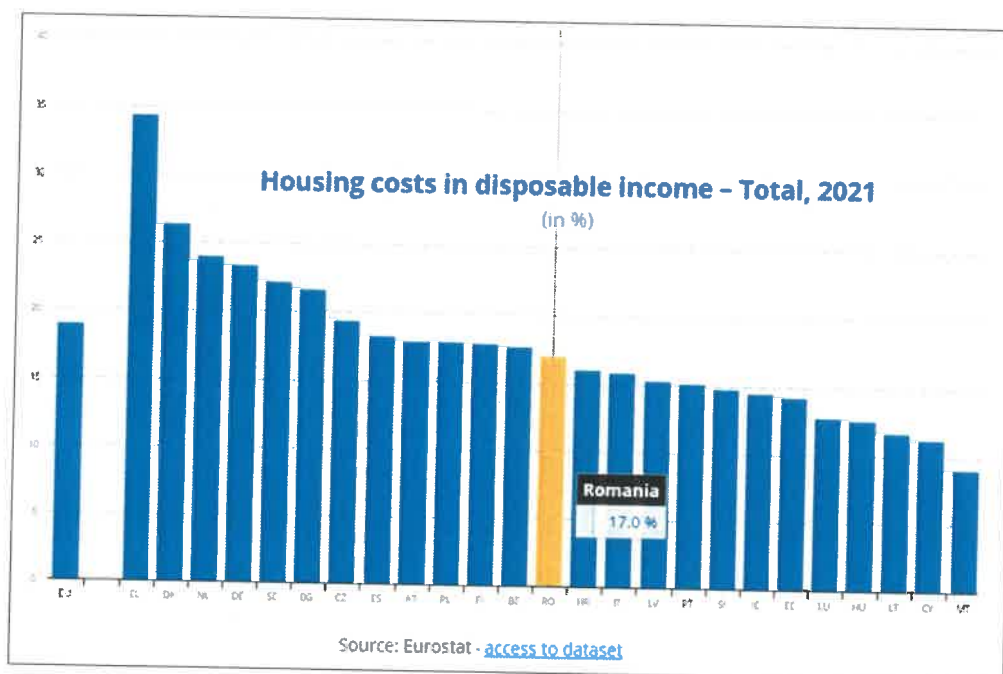


În schimb, rentabilitatea în domeniu este mult superioară în România comparativ cu media europeană.

Costul lucrărilor de construcții a crescut și el în ultima decadă, România cunoscând o augmentare mai mare decât nivelul european.

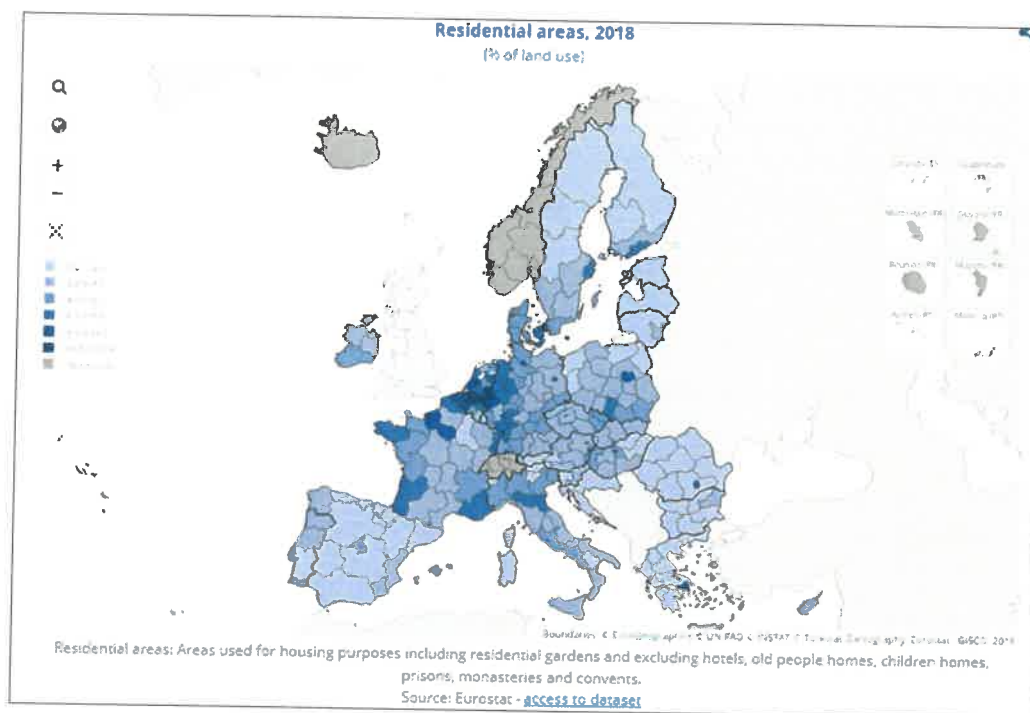


România stătea relativ bine și la capitolul posibilităților de susținere a costurilor locuințelor (statistică valabilă înainte de criza energetică declanșată de războiul Ruso-Ucrainian).

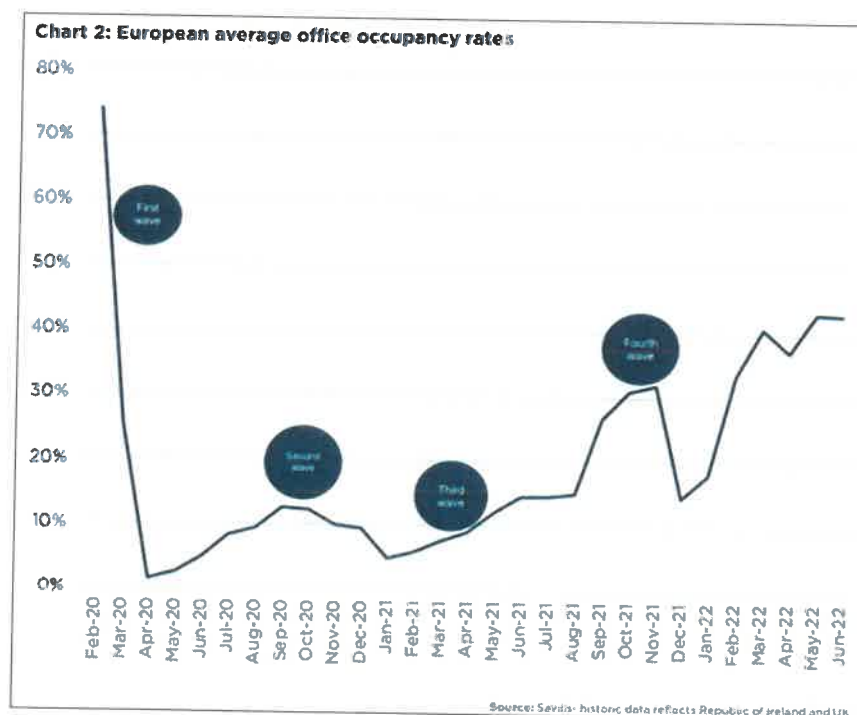


În fine, din punct de vedere al POT, România are un grad restrâns de ocupare a spațiului destinat construcțiilor locative.

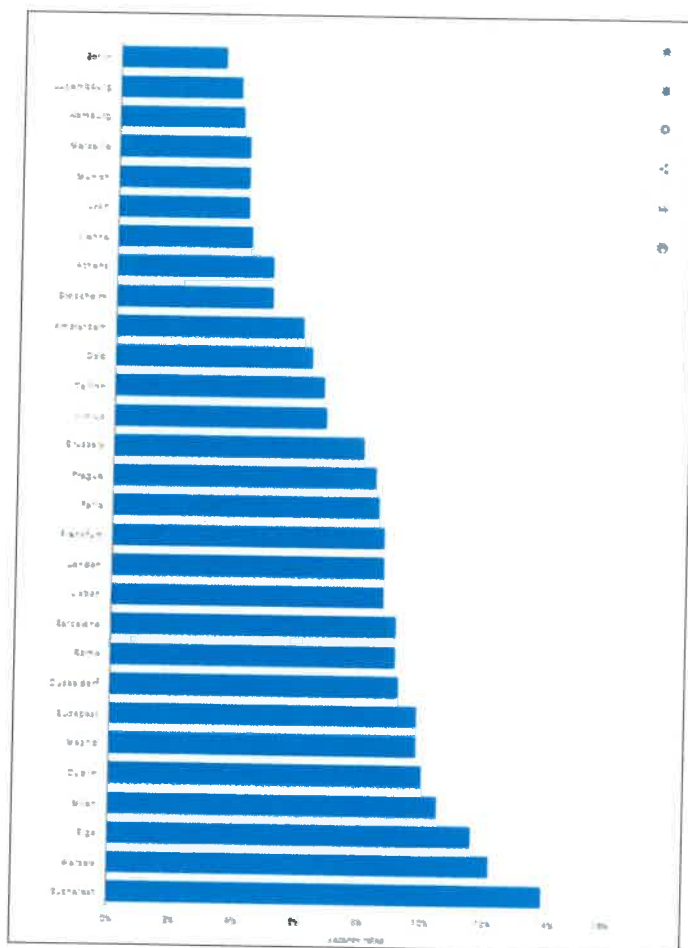
STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
 intabulat in CF 363647 ARAD



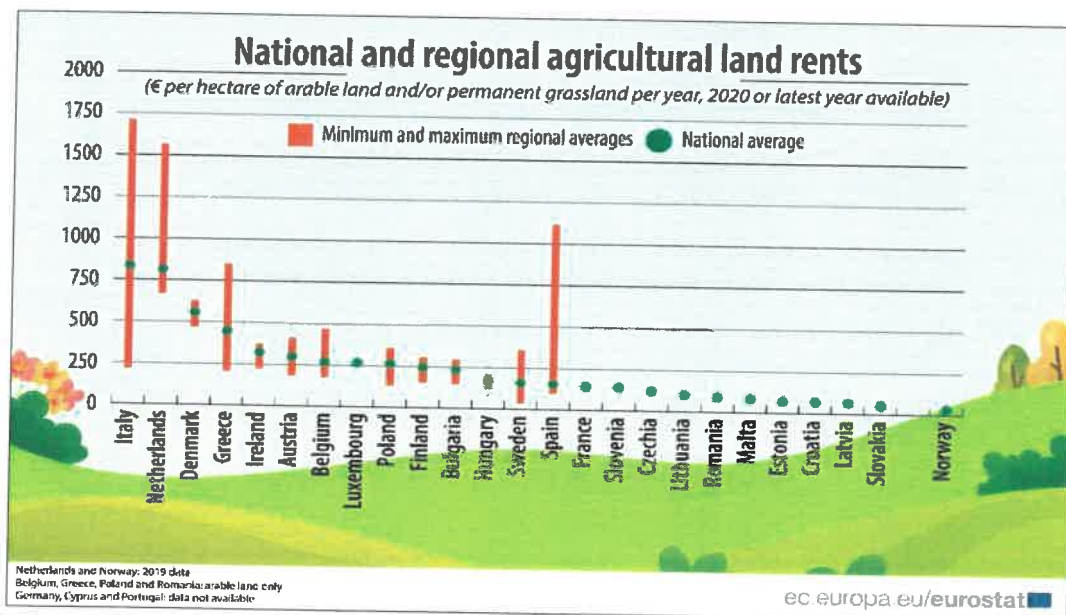
Datorită pandemiei (și consecinței acesteia, munca la distanță), ocuparea spațiilor de birouri a scăzut din 2020^{vi}, cu Bucureștiul ocupând ultimul loc în statistica Prime office vacancy rates in selected European cities in 1st quarter 2022^{vii}.



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
 intabulat in CF 363647 ARAD

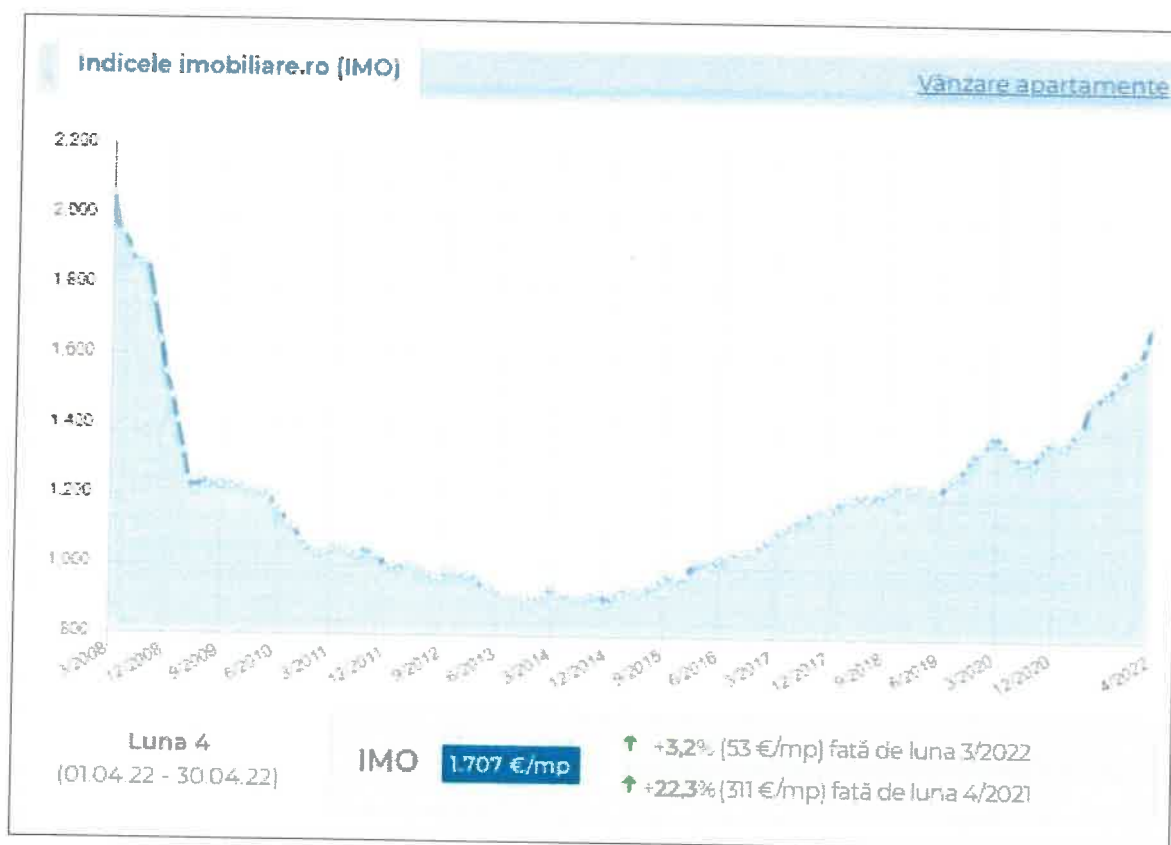


Cât privește renta terenurilor agricole, aceasta este foarte variată în Europa^{viii}, cu valori minime în România.



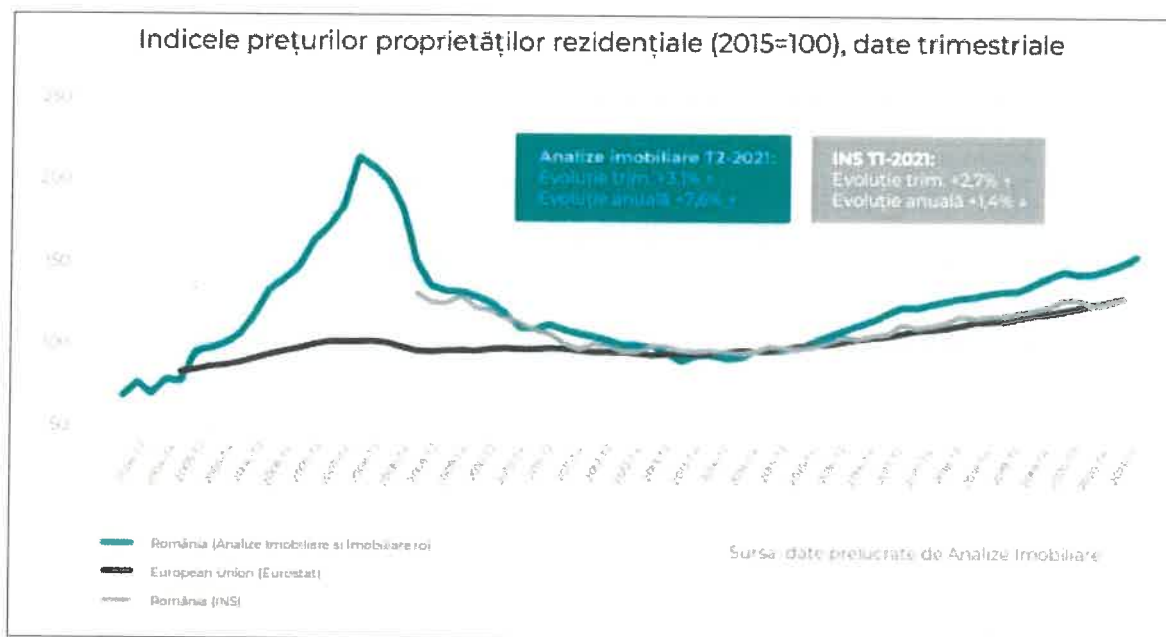
4.2.2 Evoluția pieței imobiliare interne

Conform indicelui imobiliar^{ix}, prețul mediu solicitat pentru apartamentele din blocuri (euro/mp util) și-a reluat creșterea, tinzând din nou (similar crizei subprime) spre valori ne-sustenabile.

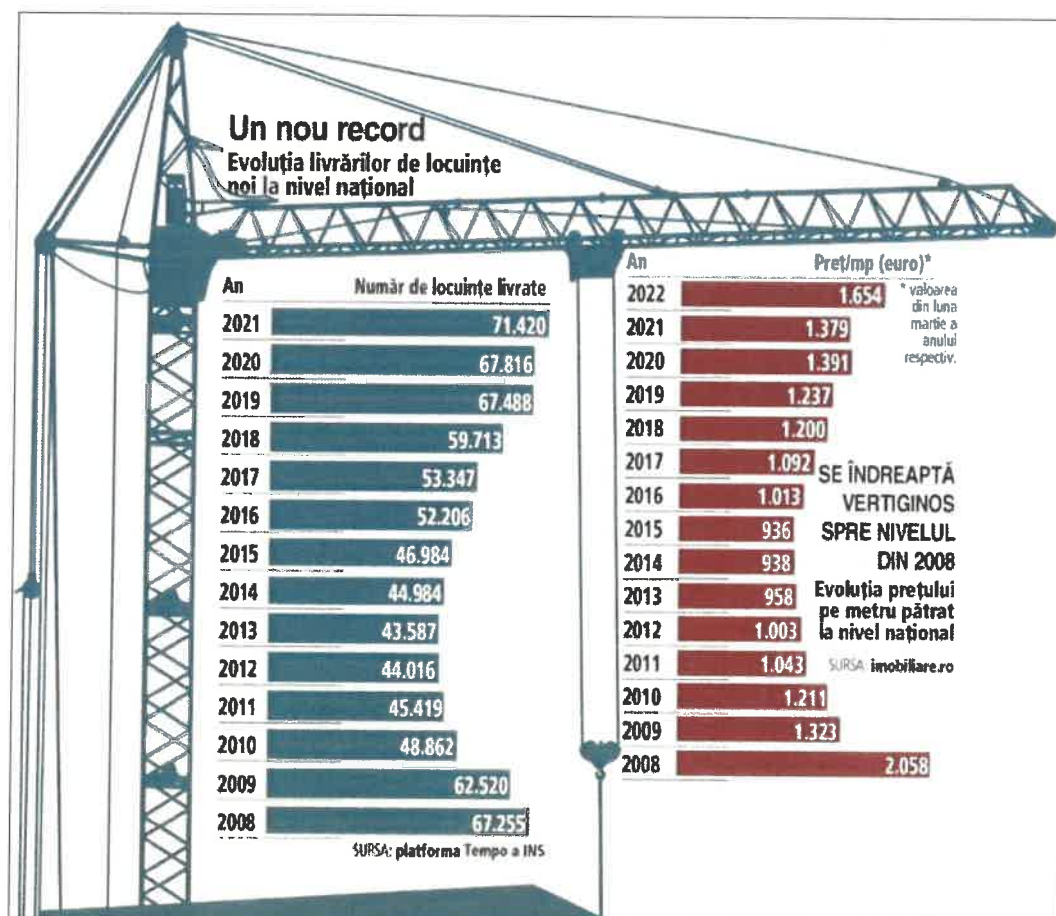


STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

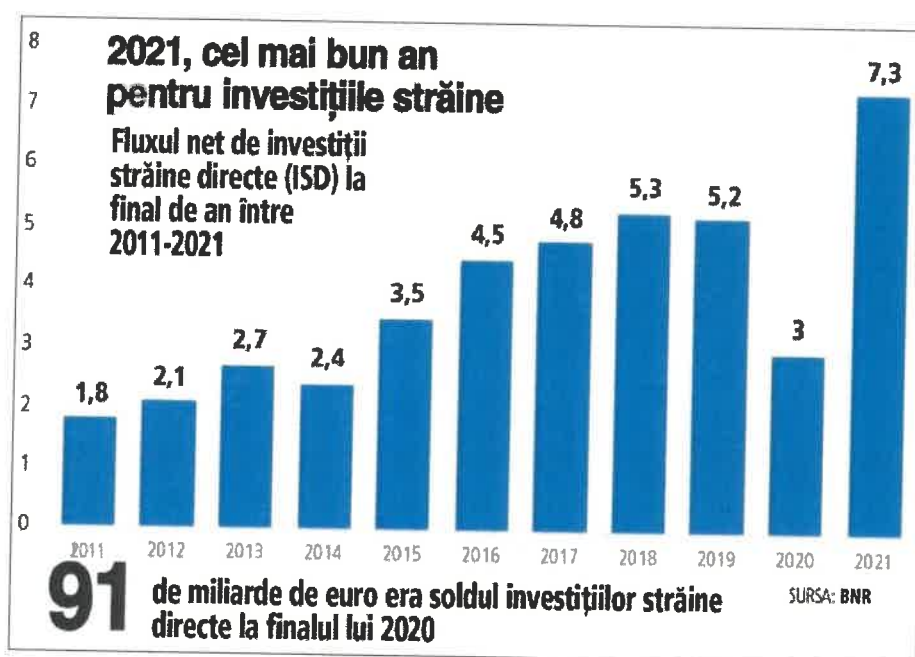


Surprinzător, pandemia a oprit doar pentru scurt timp evoluția ascendentă a imobieliilor^x.

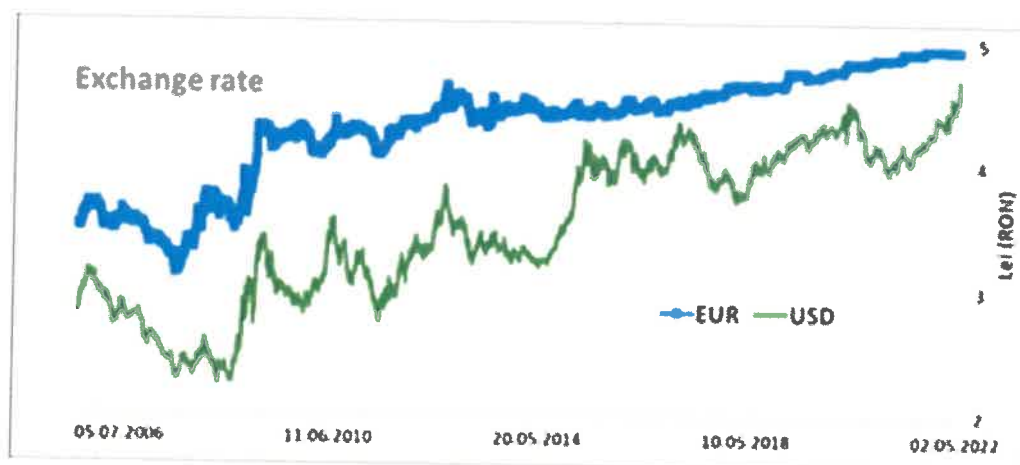


Evoluțiile prețurilor și a chiriilor în România sunt similare cu mediile europene și se află pe un trend puternic ascendent, similar, de altfel, indicelui total al inflației^{xi}.

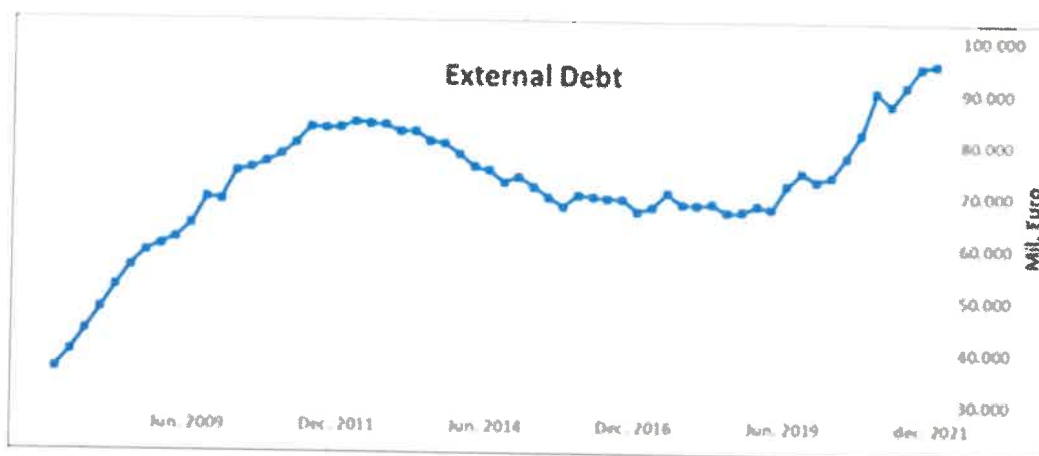
Mediul economic intern este favorabil încă^{xii}, dar există semnale că finanțele mondiale se supraîncălesc, ceea ce ar necesita o atenție sporită din partea statelor și băncilor.



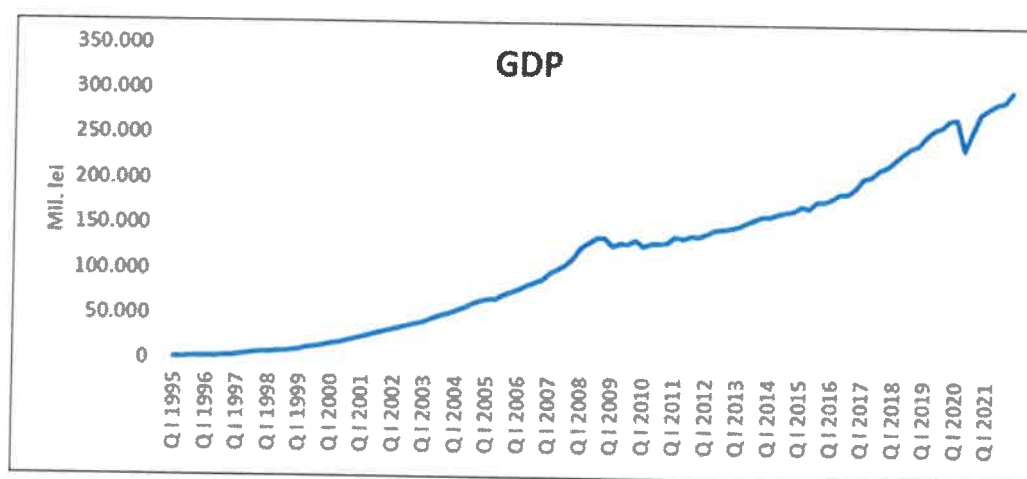
Cursul valutar este controlat de Banca Națională, care, conform legii, poate interveni în piață fără ca aceasta să poată fi considerată manipulare. În consecință, cursul EUR/RON este relativ stabil^{xiii} și este destul de puțin sensibil la evoluțiile politice.



Datoria externă este în creștere. Investițiile au evoluat în ritm mai lent, astfel că mare parte din datorie se datorează creșterii consumului.



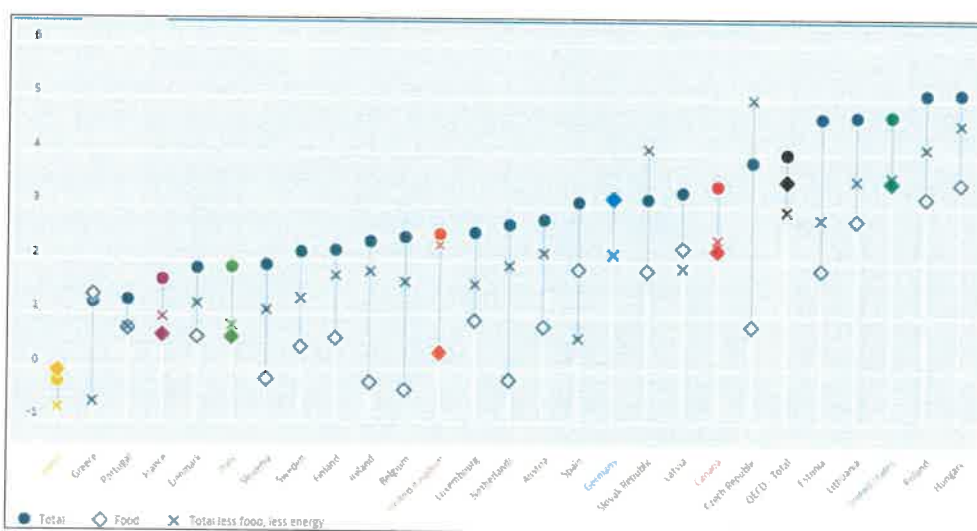
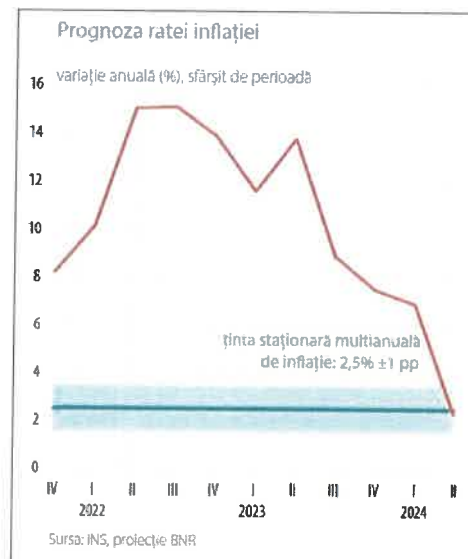
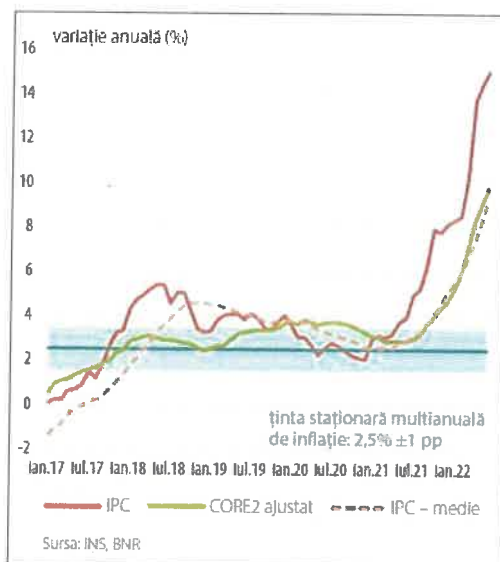
Produsul intern brut este și el în creștere, previziunile specialiștilor fiind optimiste în continuare^{xiv}.



Inflația a crescut amenințător^{xv}, la rate chiar mai mari decât în Europa^{xvi}, dar cu previziuni de revenire la normal.

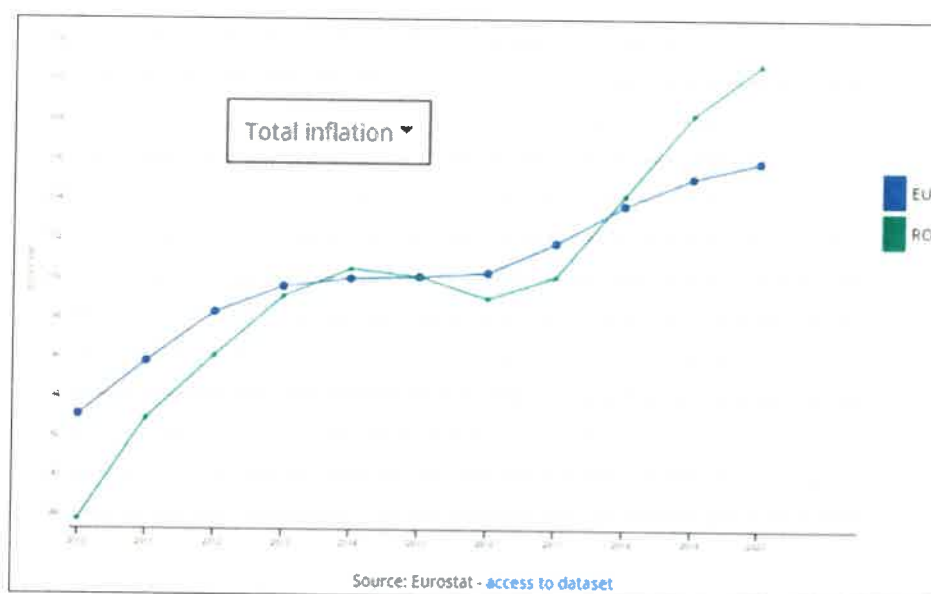
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



STUDIU OPORTUNITATE

În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, înscris în CF 363647 ARAD



Proгноzele naționale au fost recent ajustate la un nivel rezonabil^{xvii}:

Produsul intern brut (creștere reală, %)	2022	2023	2024	2025
CNSP 2022-2025				
Proгноza de vară	3,5	3,7	4,7	4,5
Proгноza de primăvară	2,9	4,4	4,8	4,5
Diferențe (puncte procentuale)	0,6	-0,7	-0,1	0,0
COM 2022-2023				
Proгноza de vară	3,9	2,9		
Proгноza de primăvară	2,6	3,6		
Diferențe (puncte procentuale)	1,3	-0,7		

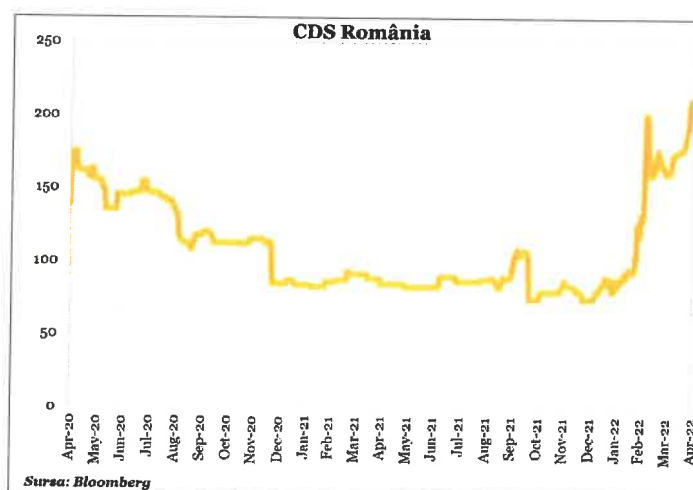
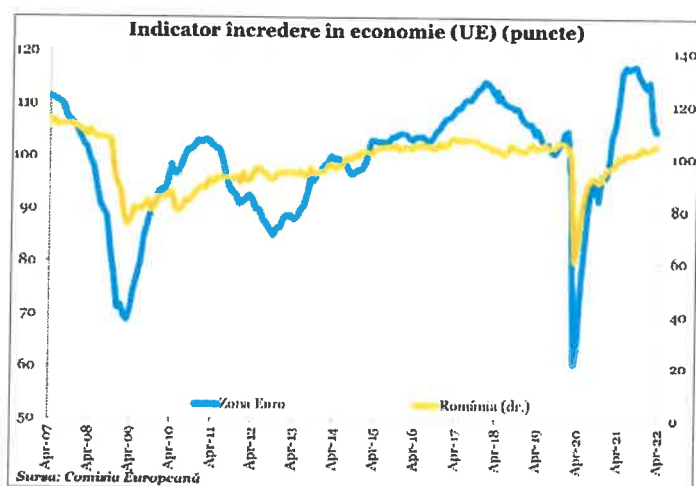
Sentimentele din piață sunt pe un trend pozitiv^{xviii}, în ciuda încercărilor mass-media de a crea panica unor crize economice.

Totuși, percepția riscurilor rămâne ridicată, așa cum arată variația CDS-urilor (Costul asigurării împotriva riscului de default = incapacitate de plată – indicator listat și tranzacționat la bursă).

La prezentarea sus-menționată au fost încercate și câteva previziuni macroeconomice demne de urmărit.

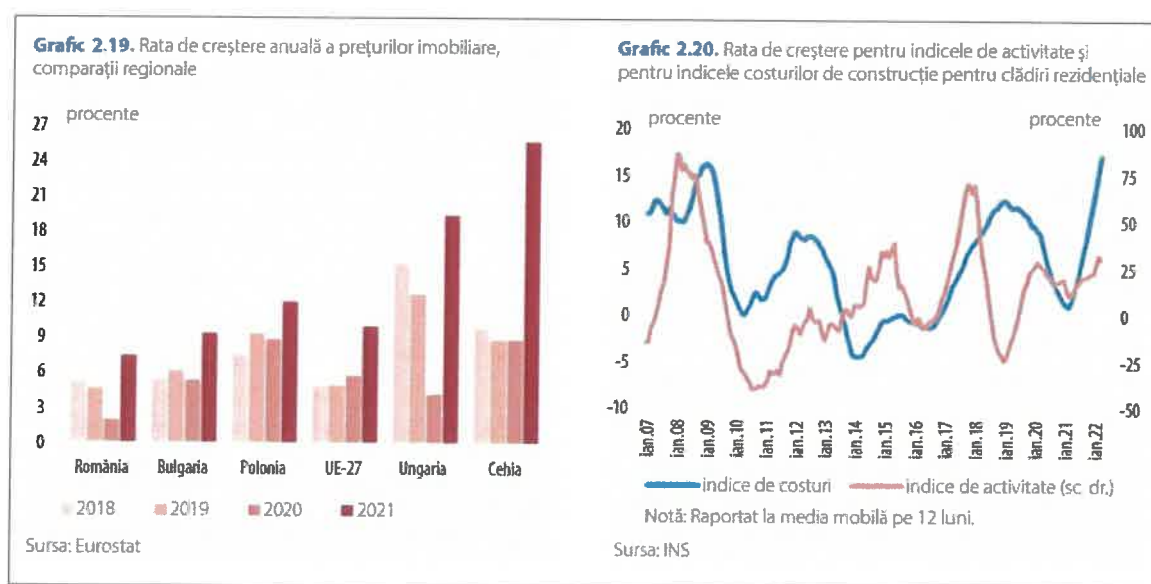
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



Indicator / an	2020	2021	2022	2023	2024
PIB nominal (miliarde EUR)	218.9	240.2	268.3	293.5	305.7
PIB real (% an/an)	-3.7	5.9	3.2	4.3	4.5
Consum privat (% an/an)	-5.1	7.9	3.7	5.6	5.0
Investiții productive (% an/an)	4.1	2.3	4.7	4.1	5.5
Consum public (% an/an)	1.8	0.4	3.7	4.3	4.3
Exporturi (% an/an)	-9.4	12.5	5.0	5.4	7.2
Importuri (% an/an)	-5.2	14.6	6.0	6.4	7.5
Rata șomajului (%)	6.1	5.5	5.5	5.5	5.4
Inflația* (IAPC) (% an/an, medie)	2.3	4.1	8.0	4.3	3.3
Rata de dobândă de referință (%)	1.50	1.75	3.50	4.00	3.50
Deficit bugetar (% PIB) (ESA)	9.3	7.1	6.3	3.0	2.5
Contul curent (% PIB)	-5.0	-7.1	-5.0	-4.5	-3.3
Rata de dobândă titluri 10 ani (medie anuală) (%)	3.9	3.7	6.2	5.1	5.2
EUR/RON (medie anuală)	4.84	4.92	4.98	5.03	5.06

Din Raportul BNR asupra stabilității financiare^{xix} de la mijlocul anului 2022, ideea este bază legată de proprietățile imobiliare pare a fi: « *Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a dinamizat în anul 2021, evoluție reflectată de majorarea numărului de tranzacții (+37 la sută în intervalul aprilie 2021 – martie 2022 față de aceeași perioadă a anului anterior, conform datelor ANCPI). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în cursul anului 2021 (+7,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune (Grafic 2.19), dar și sub media Uniunii Europene (10 la sută).* »

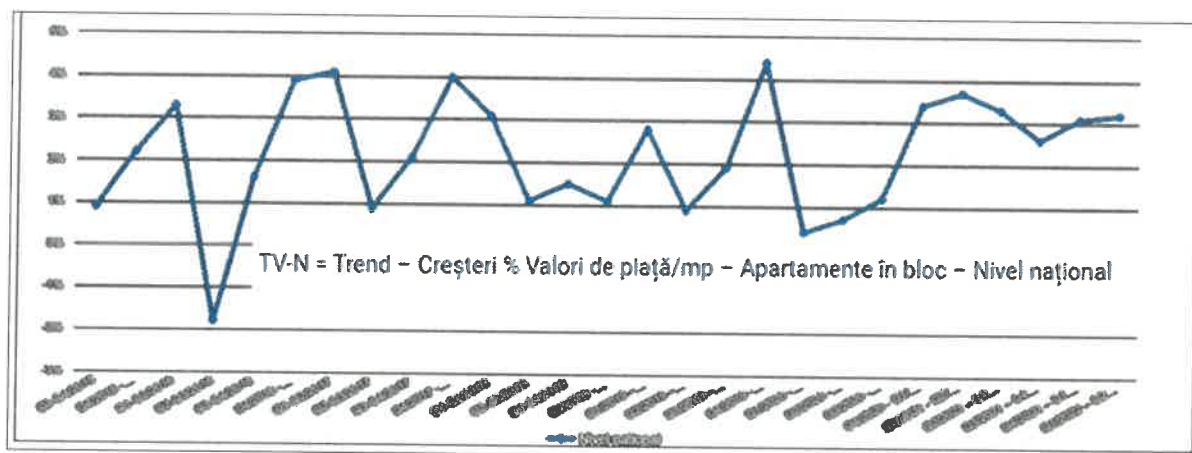


4.2.3 Valori reprezentative

ANEVAR propune un indice imobiliar la nivel de municipii și la nivel național^{xx}. Reținem că din 2016 creșterea trimestrială nu mai înregistrat valori negative – adică, apartamentele s-au scumpit încontinuu.

STUDIU OPORTUNITATE

În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat în CF 363647 ARAD



Din ultima revistă editată de ANEVAR^{xxi} rezultă câteva cifre și grafice semnificative pentru nivelul prețurilor actuale:

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	1.984
2	București	1.461
3	Brașov	1.365
4	Timișoara	1.349
5	Constanța	1.341
6	Craiova	1.284
7	Târgu Mureș	1.249
8	Iasi	1.227
9	Oradea	1.221
10	Sibiu	1.215

Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	1.755
2	Constanța	1.584
3	Timișoara	1.383
4	Sibiu	1.240
5	Iasi	1.161
6	Craiova	1.152
7	Oradea	1.068
8	Pitești	990
9	Arad	917
10	Alba Iulia	914

Pentru Arad, valoarea de piață casă + teren este de 917 €/mp, iar pentru apartament în bloc este de 1.037 €/mp.

Pentru spațiile ne-locative, datele prelucrate din revistă, provenind de la Colliers International, Darian DRS, Cushman & Wakefield Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank relevă următoarele valori medii:

STUDIU OPORTUNITATE

În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat în CF 363647 ARAD

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%

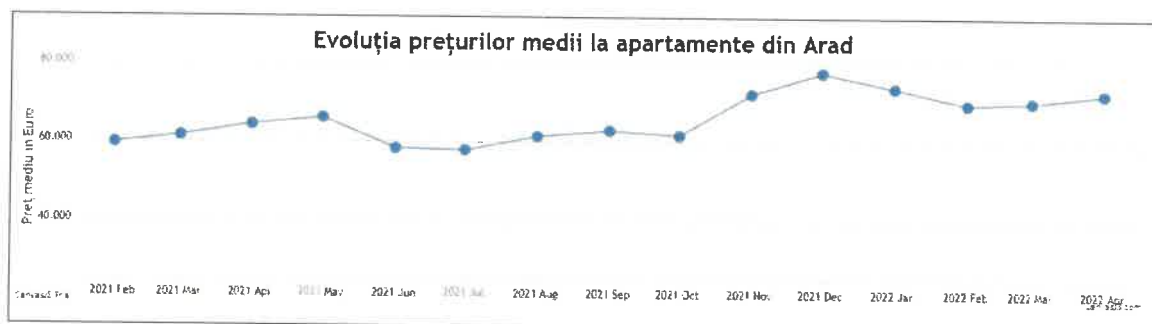
Conform unor publicații recente^{xxii, xxiii}, prețul apartamentelor din Arad se situează în plaja de valori următoare:

Cât costă chiria sau o casă în Arad?

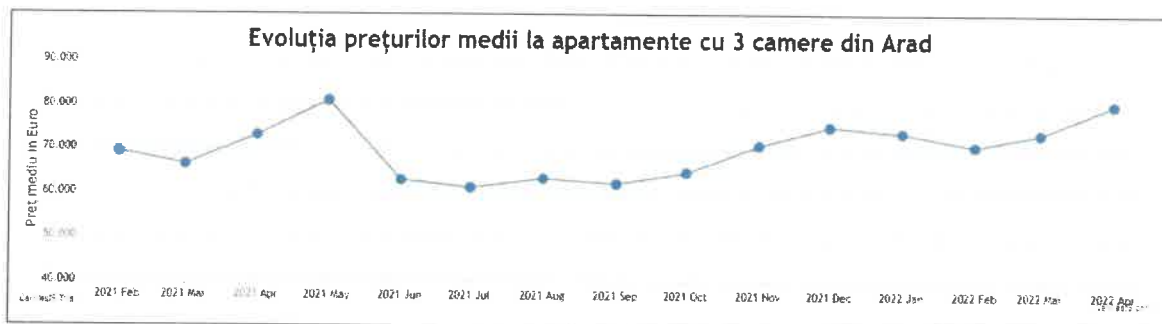
- Chiria pentru un apartament cu un singur dormitor în centru= 215.08€
- Chiria pentru un apartament cu un singur dormitor în suburbii= 159.77€
- Chiria pentru un apartament cu trei camere în centru= 327.82€
- Chiria pentru un apartament cu trei camere în suburbii= 252.85€
- Preț / m2 în centru= 918.01€
- Preț / m2 în suburbii= 683.47€

— vezi mai multe prețuri la apartamente

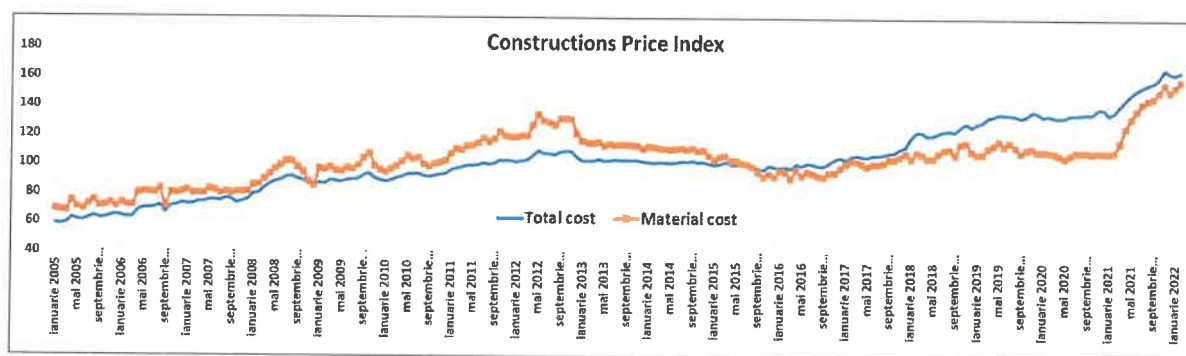
- Prețul unui apartament mic în centru= 55.080.6€
- Prețul unui apartament mare în centru= 91.801.0€
- Prețul unui apartament mic în suburbii= 41.008.2€
- Prețul unui apartament mare în suburbii= 68.347.0€
- Rata ipotecară= 3.53%



STUDIU OPORTUNITATE
În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat în CF 363647 ARAD



Conform Institutului național de statistică, indicele prețului în construcții^{xxiv} se află pe un trend ascendent, multe dintre materiile prime scumpindu-se de 2÷3 ori în ultimul an.



4.2.4 Concluzii

În opinia mea, în acest moment prețurile imobiliarelor sunt ne-sustenabil de ridicate. Există un exces de bani în piață (la nivel internațional), concretizat în absurdități de genul Metavers, monede virtuale care nu se știe cât sunt de legale, firme care valorează miliarde de dolari pe hârtie sau care au PER-uri aberant de ridicate etc.

Petrolul a trecut de la cotații futures negative la valori spre 150 dolari barilul, energia are un preș insuportabil pentru populație în întreaga Europă, băncile trec de la dobândă zero la variații săptămânale în creștere – similare inflației, materiile prime pleacă de la minime spre maxime istorice, apar crize dintre cele mai ciudate: a semiconductorilor, a containerelor, a cine mai știe cui datorită războiului din Ucraina.

Mie mi se pare evident că trebuie luate măsuri drastice, de către state, bănci, organizații suprastatale etc, pentru că piața nu va putea regla singură aceste variații aberante.

Și piața imobiliară a suferit creșteri galopante, dar ele sunt momentan sustenabile.

Raționamentul este următorul: atâta timp cât un angajat (sau o familie) poate să-și permită să plătească credite ipotecare (principalul plus dobânzile) cu maxim jumătate din salariu, prețul apartamentelor nu este prea mare. Similar în cazul spațiilor comerciale, logistice sau industriale. Un argument în acest sens îl reprezintă comparația dintre creșterile salariale și cele ale imobiilelor^{xxv}, realizată pentru principalele municipii.

Indici comparativi ai câștigului salarial real și prețului de vânzare al locuințelor	Indicele câștigului salarial real pentru anul 2021 (2015 = 100)	Indicele prețului de vânzare al locuințelor pentru anul 2021 (2015 = 100)
Cluj Napoca	174	180
Bucuresti	154	144
Timisoara	162	147
Iasi	174	149

Când acest raport nu va mai fi corect, piața imobiliară se va corecta, mai mult sau mai puțin sever.

Opinia specialiștilor:

«Vânzările de locuințe a crescut și în primul trimestru al acestui an, pe fondul unei cererii în creștere, după o stagnare pe finalul lui 2021, în timp ce prețurile urmează și ele o traiectorie ascendentă, dar au început să apară incertitudini legate de evoluția pieței în următoarele luni, se arată într-un raport realizat de compania de evaluări imobiliare ValorEasy.»^{xxvi}

«Doar în Cluj-Napoca prețurile de vânzare ale apartamentelor s-au apreciat mai mult decât salariul net. În Cluj-Napoca prețurile de vânzare ale apartamentelor s-au apreciat cu 80%, în termeni reali, în perioada 2015 – 2021, depășind creșterile câștigului salarial mediu real de 74%. Și în celelalte trei orașe mari analizate de ValorEasy (București, Iași și Timișoara) prețurile de vânzare s-au apreciat rapid, dar nu au depășit creșterile câștigului salarial.»^{xxvii}

«„Impredictibilitatea a atins cote maxime, influențând profund piața. În această perioadă de război în Ucraina, asistăm la o scădere temporară a cererii și intenției de cumpărare. Este posibil să avem parte din nou de începutul unui nou ciclu imobiliar, întocmai celui din 2008, declanșat de începutul unei noi crize economice. Cei care

cunosc cu adevărat ciclurile imobiliare știau oricum că acesta urma să se declanșeze în anii următori (1-4 ani). La 14 ani de la declanșarea crizei imobiliare din 2008, care a constituit începutul unui ciclu imobiliar, este posibil să ne aflăm acum la începutul unui nou”, susține Vlad Gheorghiu, REALTOR și consultant imobiliar, membru APAIR (Asociația Profesională a Agenților Imobiliare din România), afiliat NAR (National Association of Realtors din SUA).»^{xxviii}

Din teleconferința cu investitorii pe Trimestrul 1 2022 a One United Properties SA^{xxix} (dezvoltator imobiliar din București listat la Bursa de Valori București) am reținut următoarele:

- Sunt optimiști privind evoluția pieței imobiliare în viitorul previzibil. La fel a răspuns și EVER la această întrebare. Nu obțin autorizații la timp și nu pot construi cât ar putea vinde. Cererea de apartamente premium în București este mult mai mare decât oferta.
- 80% din apartamentele aflate în construire sunt deja precontractate. Stocul de apartamente din București este învechit, de proastă calitate, iar populația este în creștere continuă; deci, fundamental presiunea este pe cerere.
- Pe segmentul comercial prime, proprietățile din București sunt subevaluate: yield de 4% în Praga și de 6,5% în București.
- Consideră că pot transfera către clienți creșterea de prețuri la materiale. Creșterea costurilor este estimată la 5÷10% în 2022. Marja pentru rezidențiale este de peste 40% și este de așteptat să se mențină la acest nivel.

În lipsa unui eveniment extrem, piața imobiliară va continua să crească, dar în ritm mai potolit - au fost de brokerii imobiliare invitați la webinar-ul de specialitate^{xxx}, mai ales că adausul mediului al dezvoltatorilor români se situează la 30%, în comparație cu cei din sudul Spaniei, acolo unde marja este de 10÷15% (din cunoștințele lor). Susțineau că investițiile imobiliare continuă să fie un bun refugiu în fața devalorizării monedelor (inflației).

La teleconferința cu investitorii a Impact SA din 29.08.2022, conducerea celui mai mare dezvoltator imobiliar pe segmentul rezidențial mediu (adică, nu de lux) din București și din țară (listat și la Bursă) a afirmat că piața specifică are loc de creștere, pentru că cererea se menține mai mare decât oferta pentru apartamentele de valoare medie. Ritmul de construire este lent, datorită și greutății de obținere a autorizațiilor de construire.

Și mai recent, Bloomberg^{xxx} consemna opinii mult mai puțin optimiste: *«It's just getting started. From Sydney to Stockholm to Seattle, buyers are pulling back and house prices are falling — sometimes seeing double-digit declines. Meanwhile, millions of borrowers are seeing their monthly loan payments go up as interest rates increase. This rapid cooldown in real estate threatens to worsen a global economic downturn. According to some experts, the world will face a "synchronized housing market downturn in 2023 and 2024." How it all plays out is a key variable for central bankers who want to tamp down inflation without hurting consumer confidence and triggering a deep recession.»*

Din câte se observă, mass media consemnează puține atitudini catastrofice, opinia generală fiind aceea că, dacă va urma o corecție, aceasta se va manifesta sub forma unei stagnări a prețurilor și a reducerii vânzărilor pe termen scurt.

Dacă însă economia mondială va intra în recesiune, spirala scăderii salariilor, creșterii șomajului și inflației, creșterii dobânzilor bancare până la niveluri insuportabile, reversul medaliei privind banii aruncați în economie după pandemie, toate acestea pot crea un cerc vicios care nu va ocoli piața imobiliară.

În calitate de evaluator nu pot propune alte prețuri decât cele pe care le întâlnesc în realitate. Dar îmi propun să evidențiez în rapoarte acele valori care, deși realiste (pentru că provin din piață) sunt rodul unor variații de moment, fără bază în valoarea intrinsecă a proprietăților.

Ca argument, indicele S&P500 Real Estate din SUA^{xxx} nu arată niciun semnal pozitiv: dreapta de trend ascendent nu a fost spartă, dar cotația se apropie de media mobilă (20 de luni), benzile Bollinger s-au lățit, MACD a făcut intersecția mediilor în sens descendent, iar RSI arată clar o supra-cumpărare (supra-evaluare). Ce puțin pe moment, semnalele analizei tehnice sunt clar de short.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



Principalii indicatori calculați de Damodaran^{xxxiii} la nivelul firmelor europene listate din domeniul Real Estate Development sunt:

Domeniu	β	Forward PER	P/BV	Cost of Capital	ROE	EV/EBITDA	Net Margin
R.E.I.T.	0,84	20,55	0,90	0,04	0,03	27,70	0,25
Real Estate (Development)	0,81	13,96	1,17	0,04	0,10	12,48	0,08
Real Estate (General/Diversified)	0,86	19,02	1,14	0,04	0,12	35,79	0,52
Real Estate (Operations & Services)	0,67	41,31	1,16	0,04	0,15	31,93	0,66

Dezvoltatorii imobiliari români au evoluții sinuoase la bursă^{xxxiv}:

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



Specific pieței vestice, din ofertele dezvoltatorilor am extras următoarele valori:

Tip activ	CIB [eur/mp]	Explicații
Bloc Arad	415	dezvoltator, prețuri 2021
Bloc Arad	580	constructor, 2021
Bloc Arad	> 900	constructor, finisată
Bloc Timișoara	650	constructor
Bloc Timișoara	640+720	900+1.000 eur/mp util
Bloc Timișoara	800+850	dezvoltator, finisat
Case Arad, mini blocuri	700	dezvoltator, Vladimirescu
Hale Arad	460	constructor, 2021
Hale Arad	400+560	constructor

Sinteza metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare se regăsește în Raportul financiar^{xxxv} la 30 iunie 2022 al One SA, unul dintre cei mai mari dezvoltatori imobiliari pe segmentul prime din România, societate listată la Bursa de Valori București:

7. INVESTIȚII IMOBILIARE (CONTINUARE)

Pentru toate investițiile imobiliare, utilizarea lor curentă este echivalentă cu cea mai bună și cel mai înalt nivel de utilizare. Tehnicile de evaluare utilizate pentru determinarea valorii juste a investițiilor imobiliare sunt:

- a) valorile juste sunt stabilite folosind tehnica comparației de piață. Modelul de evaluare are la bază prețul pe metru pătrat atât pentru teren, cât și pentru clădiri, derivat din date observabile din piață, pe o piață activă și transparentă;
- b) metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF). Modelul de evaluare bazat pe metoda DCF estimează valoarea actualizată a fluxurilor de numerar nete care vor fi generate de o clădire închiriată având în vedere rata de ocupare și costurile care vor fi achitate de chiriași. Estimarea ratei de actualizare are în vedere, printre altele, calitatea clădirii și amplasarea acesteia;
- c) abordarea reziduală de evaluare este folosită atunci când o proprietate are un potențial de dezvoltare sau redevoltare, și este necesară atunci când există un element de valoare latentă care poate fi valorificat prin cheltuielile efectuate cu privire la proprietate. Această abordare presupune că un potențial cumpărător, care în mod normal ar fi un dezvoltator, va achiziționa proprietatea în cauză la data evaluării în starea actuală și o va dezvolta până la finalizare și o va vinde.
- d) Abordarea bazată pe venituri – metoda capitalizării directe oferă un indicator de valoare prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă. În cadrul abordării bazate pe venituri, valoarea unui activ este determinată prin referire la valoarea veniturilor, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de activ. Baza fundamentală pentru abordarea bazată pe venituri este că investitorii se așteaptă să primească o rentabilitate a investițiilor lor și că o astfel de rentabilitate ar trebui să reflecte nivelul perceput de risc în investiție.

Analiza pieței imobiliare locale (Arad)

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților industriale, majoritatea firmelor renunțând la a-și desfășura activitatea în hale vechi uriașe, din beton armat, preferând hale noi, modulare, în structură ușoară metalică, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

Terenuri intravilane pentru dezvoltare

Prețurile terenurilor pentru construcții variază funcție de poziție și de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care consideră valoarea terenurilor numai funcție de zona din oraș unde sunt situate, nu poate fi utilizată nici măcar cu caracter indicativ (vezi și poziția oficială ANEVAR^{xxxvi}).

Principalele modalități de evaluare a terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele afișate pe site-uri specializate sau în periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafața desfășurată construibilă și suprafața totală a terenului), funcție de Planul de Urbanism și de prevederile Certificatului de Urbanism;

- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferență între prețul de vânzare al proprietății dezvoltate și costurile de construire, incluzând aici și profitul investitorului (metoda parcelării și dezvoltării).

Terenurile intravilane din Arad se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 300 eur/mp, chiar mai mult în zonele de interes investițional. Piața este în ușoară creștere, dar tendințele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale. Și aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitățile reprezentând între 20 și 30 eur/mp.

Cererea este reprezentată de marii investitori (pentru construcția de blocuri) și de pătura înstărită (pentru dărâmarea caselor vechi și construcția de vile moderne).

Oferta este reprezentată în principal fostele întreprinderi industriale care își lichidează activitatea.

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarele de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți reabilite 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 terenurile evaluate, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
6835	683,500	100	25.7	stradal	strada asfaltata, drum colector	Calea Radnei	teren-arad.ro	in Micalaca Est, zona Dedeman, PUZ
10000	650,000	65	50	in zona	pe drum betonat	zona Micalaca Est - Real - Jysk	publi24	in spate la Remarkt si Jysk, arabil, fara PUZ
9900	495,000	50	110	stradal	asfaltata	zona Micalaca Est - str. Voinicilor, sens unic spre DN7	publi24	zona Altex, comercial, servicii, cu PUZ
15000	890,000	59	137	in zona	pietrita	zona Micalaca Est, blocul C	publi24	rezidential, comercial, cu cladire de demolat
6330	696,300	110	122	stradal	strada asfaltata	Zona Aradul Nou	imobiliare	in spate la LUKOIL, spre cimitirul din Aradul Nou

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

4412	308,840	70	84	stradal	strada asfaltata, DN7 (Centura Arad)	zona EXPO, Hotel Ibis	teren-arad.ro	industrial, comercial, in ZIV
2000	180,000	90	40	stradal	str. Ctin Ticu Dumitrescu, asfaltata	Zona Ind Sud, Ar Nou	teren-arad.ro	in ZIS, teren rezidential, comercial, cu PUZ

Ofertele de inchiriere terenuri, extrase de pe piata, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	pret (EUR/mp)	pret/mp	front stradal (m)	adancime (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
45000	45,000	1.00	200	225	in zona	strada asfaltata	Arad, zona Metro	publi24	
600	1,200	2.00	12	50	stradal	asfaltata	central, Piata Sarbeasca	publi24	rezidential
4200	1,500	0.36	100	42	stradal	asfaltata, DJ,	Micalaca, iesirea spre Siria, intersectia Livada / DJ Arad-Siria	olx	intravilan cc
3000	1,000	0.33	80	38	in zona	Centura Nord	Arad	olx	intravilan cc
1012	250	0.25	50	20	stradal	strada asfaltata	Bujac, str. Ctin Brancoveanu	olx	pe colt
400	400	1.00	nec		stradal	strada asfaltata	str. Ovidiu (Centura Nord), langa CET	olx	intravilan cc
1000	1000	1.00	12		stradal	strada asfaltata	Micalaca, Calea Radnei	real-investments	pretabil spalatorie auto

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 și 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, servicii si birouri

- legala - da
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona comerciala, depozitare, cu posibilitate de a construi, amplasata la cca 800 m de DN 7, respectiv Centura Nord care duce la autostrada, urcarea din Vlaicu, sau spre Timisoara, prin Aradul Nou
- 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 necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente între tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fara de cele ale activului evaluat.

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

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
10000	650.000	65	50	in zona	pe drum betonat	zona Micalaca Est - Real - Jysk	publi24	in spate la Remark si Jysk arabil, fara PUZ
9900	495.000	50	110	stradal	asfaltata	zona Micalaca Est - str. Voinicilor, sens unic spre DN7	publi24	zona Alex, comercial, servicii, cu PUZ
15000	890.000	59	137	in zona	pietrita	zona Micalaca Est, blocul C	publi24	rezidential, comercial, cu cladire de demolat

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.publi24.ro	C - ID: www.publi24.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	5318	15000	10000	9900	
DESCRIERE	intravilan in suprafata de 5318 mp, 2 fronturi stradale de cca. 18 m si 11 m la strazi asfaltate, in zsenul giratoriu de la ANL-urile din str. Voinicilor Voinicilor	intravilan , in suprafata de 15000 mp, front stradal de cca. 137 m la drum pietruit, in spatele blocurilor C , zona Micalaca Est	intravilan in suprafata de 9000 mp, front stradal de cca. 50 m la drum public betonat, Zona Micalaca Est, in spate la Real, Jysk, far PUZ	intravilan in suprafata de 9900 mp, front stradal de cca. 110 m la strada asfaltata, Micalaca Est, cu PUZ	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		59	65	50	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-15%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-6	-10	-5	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	55	45	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, zona comerciala Micalaca Est	Arad, zona comerciala Micalaca Est	Arad, zona comerciala Micalaca Est	Arad, zona comerciala Micalaca Est	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Quantum ajustare (%)		0%	5%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	3	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	58	45	
Suprafata (mp)	5318	15000	10000	9900	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		53	58	45	
Acces, forma, relief	din strada asfaltata, teren plan, 2 fronturi stradale de cca. 18 m si 11 m la strazi asfaltate, str. Aurel Crisan si str. Voinicilor	acces direct din drum pietruit, front stradal de cca. 137 m	acces direct din strada betonata - drum public, front stradal de cca. 20 m	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca. 110 m	
Quantum ajustare pentru acces (%)		10%	0%	0%	
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		5	0	0	din analiza pietei, diferente de categorii de drum
Pret ajustat (EUR/mp)		58	58	45	
Quantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		58	58	45	
Quantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-3	0	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		55	58	42	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: stradal	utilitati stradal	utilitati in zona	utilitati in zona	
Quantum ajustare utilitati (%)		0%	7%	10%	din analiza pietei imobiliare
Quantum ajustare utilitat (EUR/mp)		-	4.00	4.00	
Pret ajustat (EUR/mp)		55	62	46	
Utilizare	intravilan agricol, conf. PUZ: prestari servicii, depozitare, comercial	intravilan , cu cladire de demolat (grajd), rezidential, comercial	intravilan agricol, fara PUZ, pretabil comercial, prestari servicii, depozitare	curti constructii , comercial, depozitare, prestari servicii	
Quantum ajustare (%)		-16%	5%	0	din analiza pietei (comp. A si C pentru cladire de demolat); din analiza pietei, costul unui PUZ se ridica la 2-4 EUR/mp, functie de complexitate si suprafata
Quantum ajustare (EUR/mp)		-9	3	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		46	65	46	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		46	65	46	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		17	10	7	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		29%	15%	14%	
Numar de ajustari (buc)		3	1	3	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	46				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	244,628				

Valoare de piata teren CF 363647 ARAD = 244.628 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.

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piata rezultata prin evaluare, utilizand prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piață, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructură aferente.

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 LEI

4.3 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 363647 ARAD = 244.628 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 363647 ARAD = 9.785 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9767 LEI/EUR, valabil la data de 11.06.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 363647 ARAD = 48.698 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 Ordonanta de Urgenta 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 rețelilor 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.

In conformitate cu legislatia in vigoare – Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 312 aliniatul 1 – **procedura de atribuire** a contractului de concesiune este **prin licitație**.

Pentru o transparenta cat mai mare si o libera concurenta in sectorul privat, se considera ca LICITATIA este cea mai buna modalitate de selectare a concesiionarului.

6. Durata estimată a concesiunii

Conform legislatiei in vigoare, durata concesiunii va fi maxim 49 de ani de la data semnarii contractului de concesiune. Se recomanda durata concesiunii de 25 ani, deoarece aceasta este durata de viata recomandata pentru o constructie metalica de tip hala, pentru orice activitate, cu exceptia industriei.

Pentru terenul in cauza se estimeaza o durata a concesiunii de 25 ani.

Plata concesiunii se va realiza in 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 concesiuni 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 (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chiria/lună) – 20%;

c) protecția mediului înconjurător – să prezinte un contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă – 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – teren cu construcție industrială / depozitare – max. 30%; se va depune dovada desfășurării unei / unor activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate, similare:

d.1 – dacă ofertantul prezintă dovada a 1-2 activități desfășurate în interesul general al societății civile, pe domeniul de activitate pentru care se face concesiunea – 15%

d.2 - dacă ofertantul prezintă dovada a 3-4 activități desfășurate în interesul general al societății 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/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(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

In baza Studiului de oportunitate elaborate, a caietului de sarcini si a instructiunilor privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune, se va organiza licitatiea, conform prevederilor legislative in vigoare

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

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:
 1. a) informatii 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) instructiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;
 - d) instructiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
 - e) informatii detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 - f) instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 - g) informatii 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 documentatiei de atribuire a contractului de concesiune si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
- Licitatia 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 si desfasurarea licitatiei, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizeaza 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.

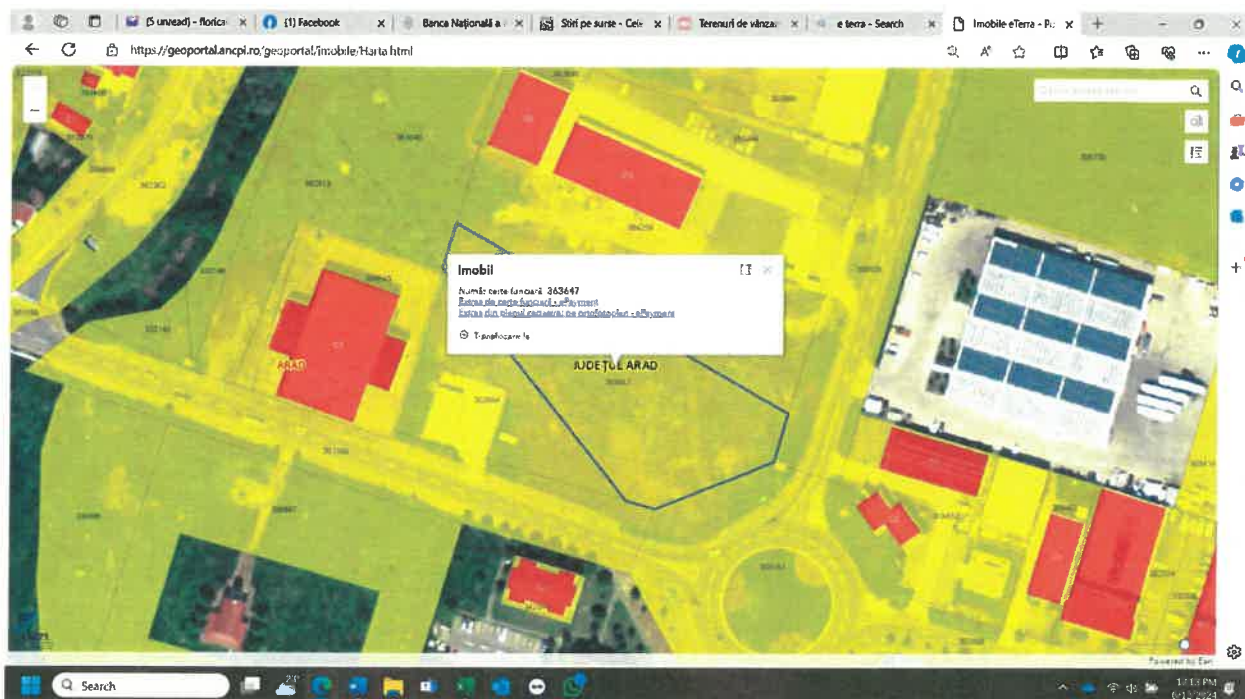
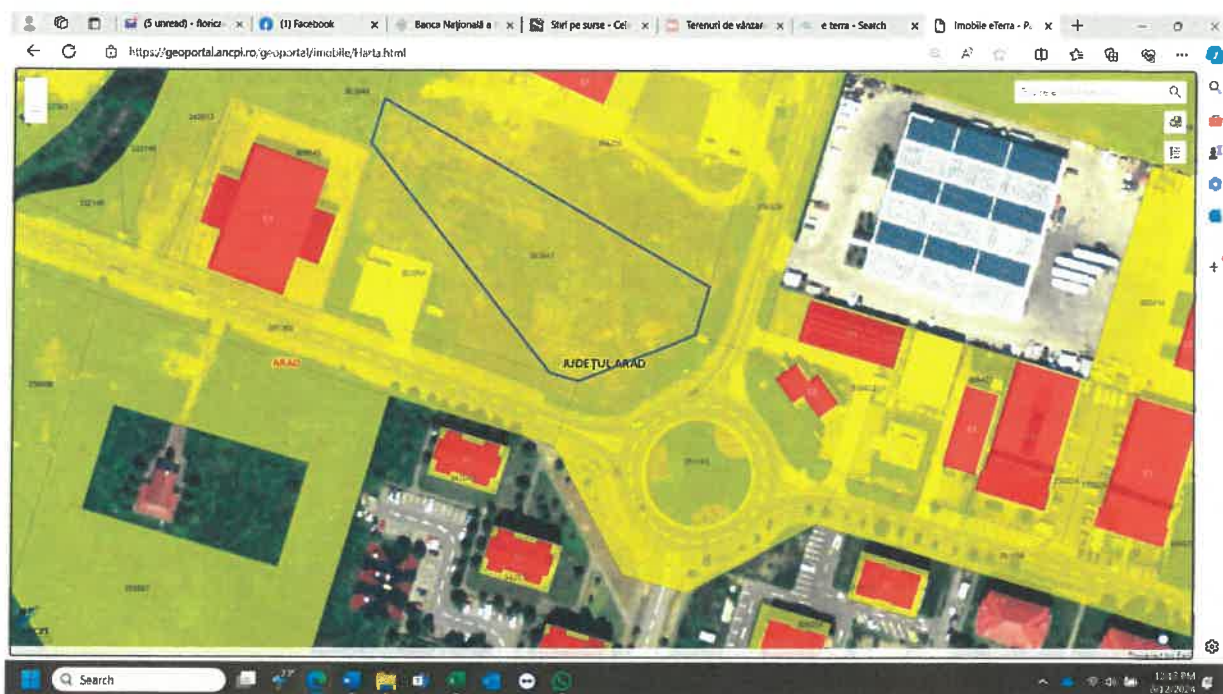
- (2) În baza procesului-verbal semnat de către toți membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
 - (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu 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 ofertanți

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.

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 363647 Arad

Nr. cerere 55302
Ziua 09
Luna 05
Anul 2024
Cod verificare
100166997919



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	363647	5.318	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
47485 / 20/03/2023	
Act Administrativ nr. 735, din 22/12/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B3 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privată	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 363498/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4317 din 16/01/2023; pozitie transcrisa din CF 360070/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 27911 din 04/05/2007; pozitie transcrisa din CF 363438/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 141085 din 23/11/2022; pozitie transcrisa din CF 303804/Arad, CF 303806/Arad, CF 303834/Arad, CF 303838/Arad, CF 303885/Arad, CF 303898/Arad, CF 332161/Arad, CF 332162/Arad, CF 332163/Arad, CF 332165/Arad, CF 332166/Arad, CF 332167/Arad, CF 332168/Arad, CF 332177/Arad, CF 332179/Arad, CF 332187/Arad, CF 332188/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36486 din 05/06/2007; pozitie transcrisa din CF 303865/Arad, CF 332154/Arad, CF 332155/Arad, CF 332156/Arad, CF 332157/Arad, CF 332158/Arad, CF 332159/Arad, CF 332170/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36484 din 05/06/2007; pozitie transcrisa din CF 303866/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 36846 din 05/06/2007.	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Există pentru informare în-lini la adresa opay.arup.ro

Pagina 1 din 3

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

Carte Funciară Nr. 363647 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

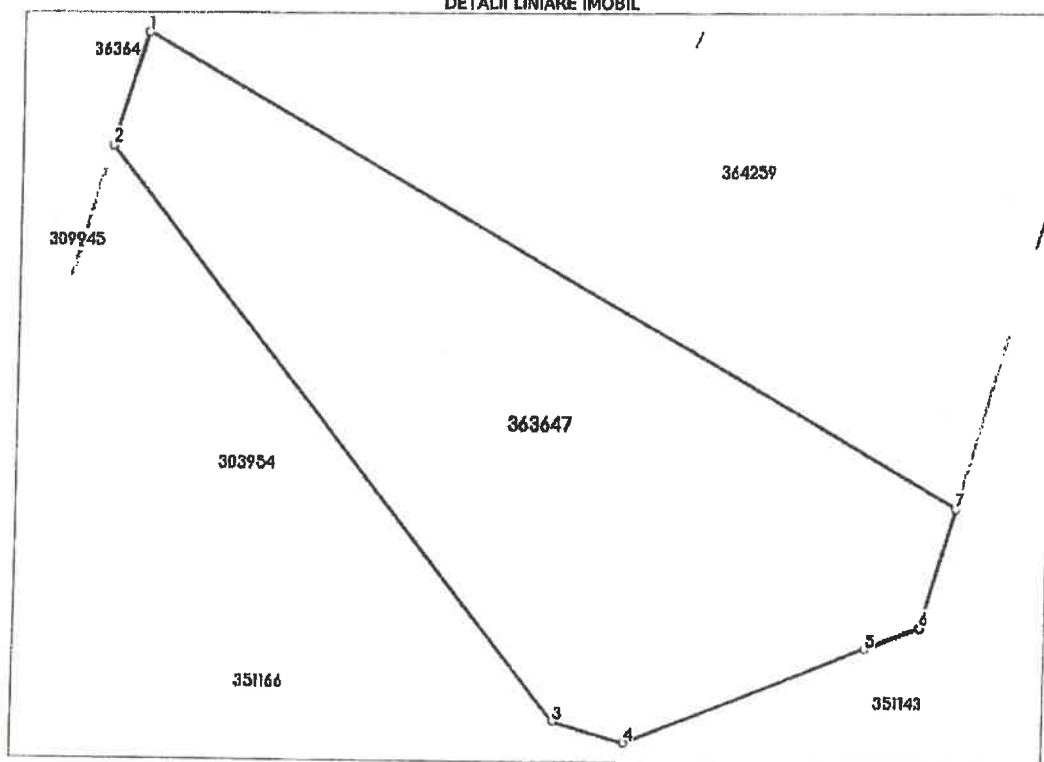
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
363647	5.318	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.318	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.272
2	3	107.678
3	4	10.988
4	5	38.141
5	6	8.474
6	7	18.308

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

Carte Funciară Nr. 363647 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	139.111

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
09/05/2024, 13:38

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare - ANEXAT



9.3 Fotografii ale proprietatii



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



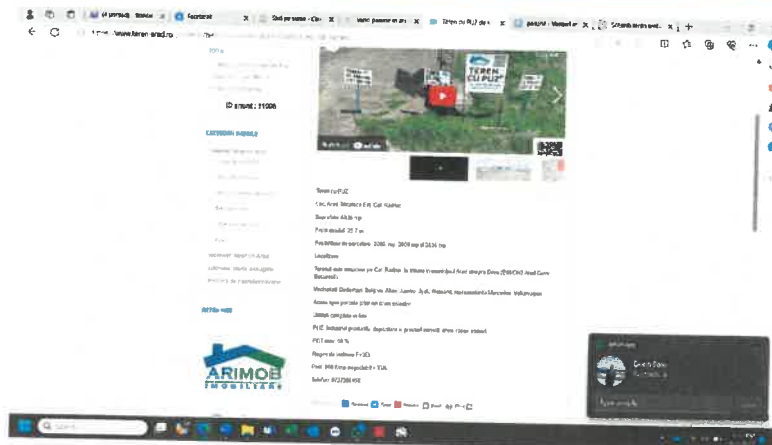
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

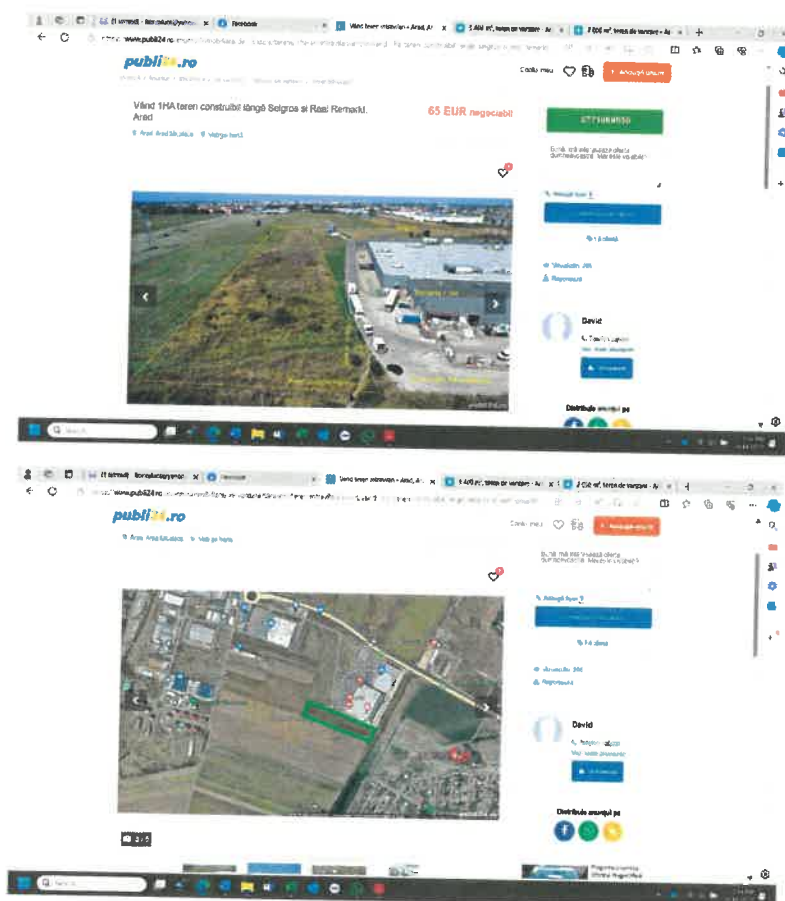
9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD

[Teren cu PUZ de vanzare, Micalaca Est / Zona Selgros / Dedeman. - Terenuri Arad - Vanzari terenuri Arad \(teren-arad.ro\)](#)

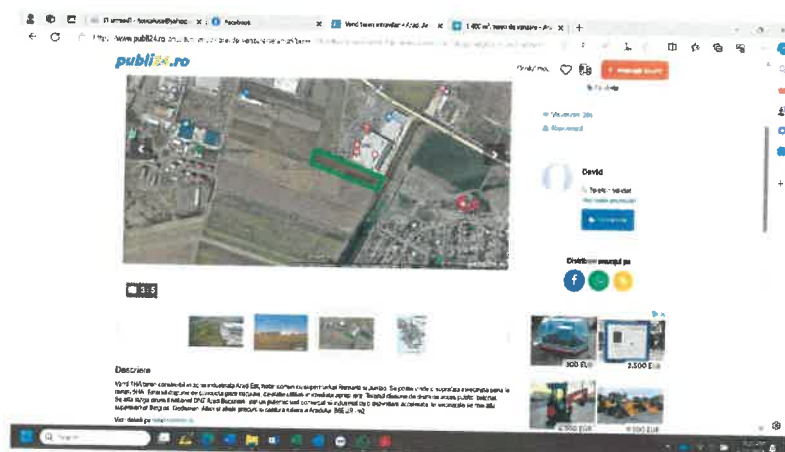


[Vand teren intravilan • Arad, Arad - Publi24](#)

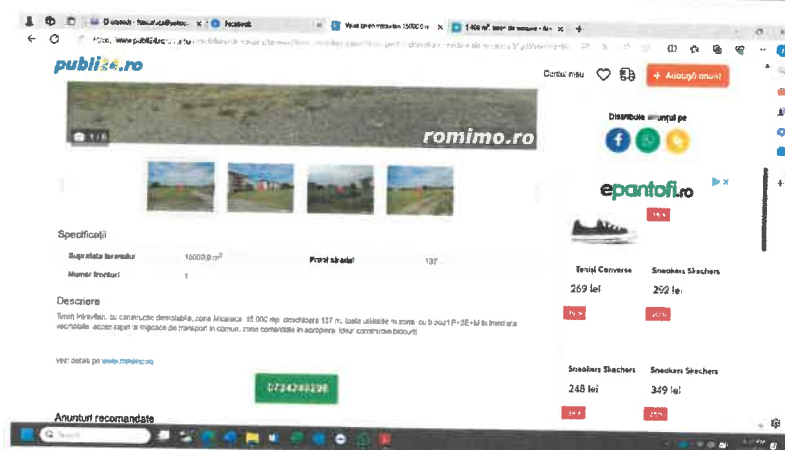
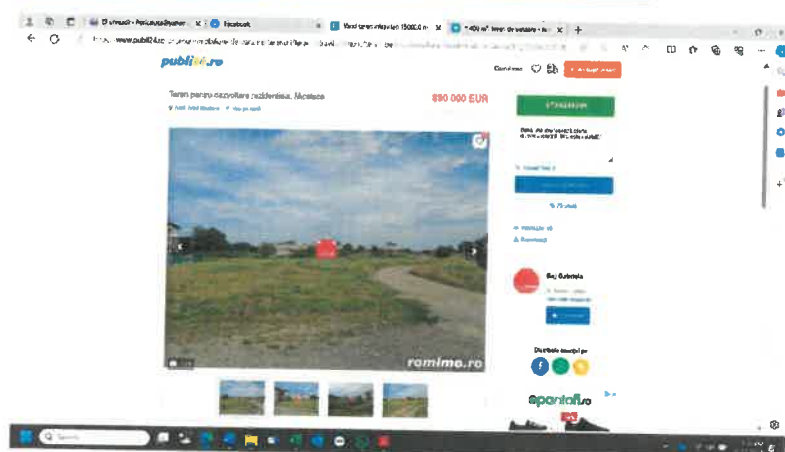


STUDIU OPORTUNITATE

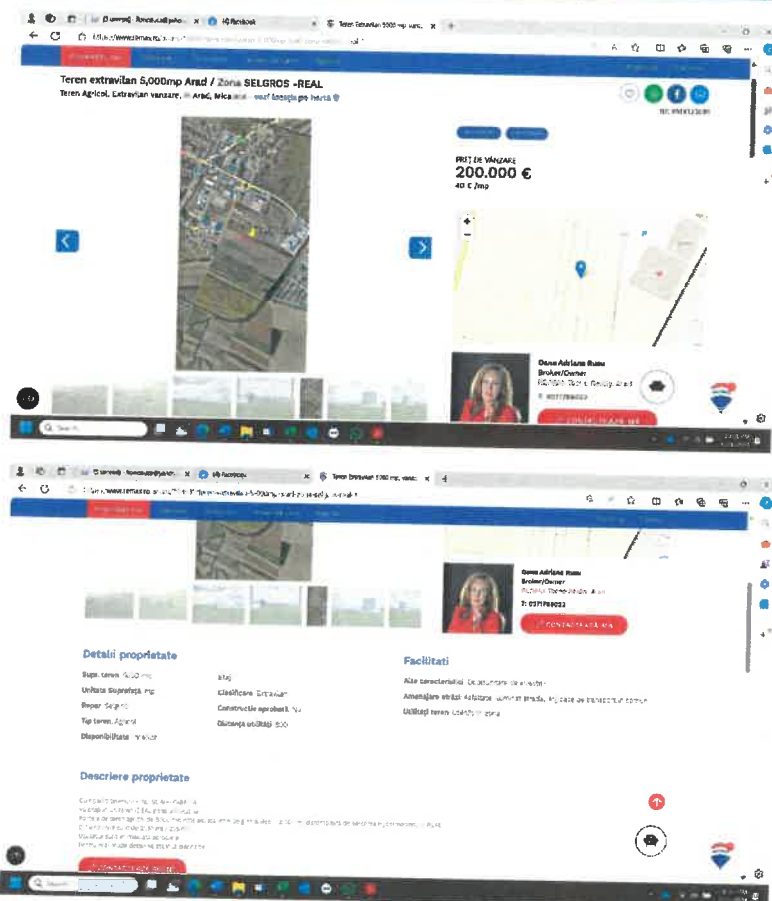
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



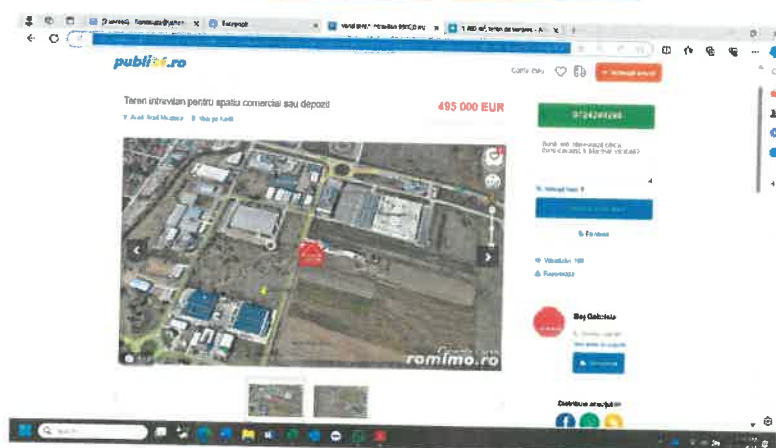
Vand teren intravilan 15000.0 mp front stradal 137 • Arad, Arad - Publi24



[Teren Extravilan 5000 mp. vanzare Arad, Micalaca RMX133581](#) | [RE/MAX Romania \(remax.ro\)](#)

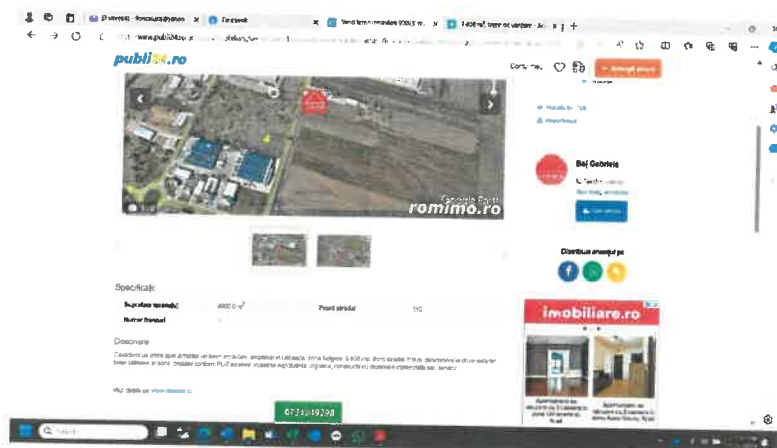


Vand teren intravilan 9900.0 mp front stradal 110 • Arad, Arad - Publi24

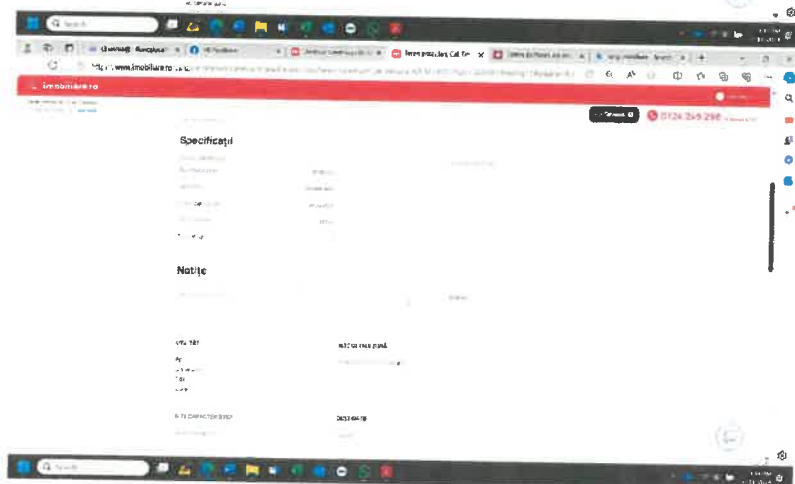
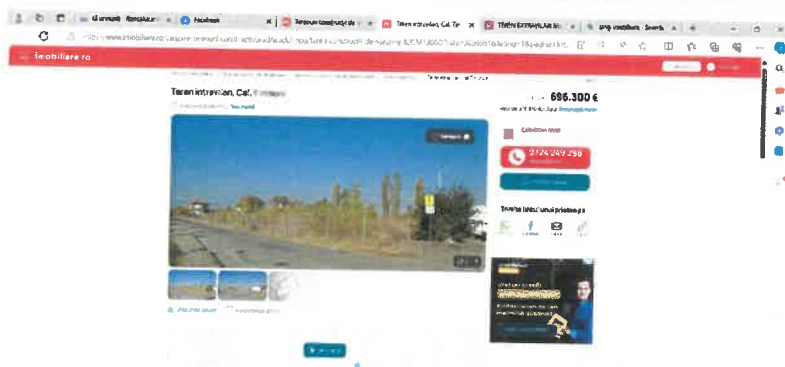


STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD



Teren intravilan, Cal. Timisorii - teren constructii de vanzare in Arad, judetul Arad - X0CM13000 - 696.300 EUR (imobiliare.ro)



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
 intabulat in CF 363647 ARAD

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 665/26.0.2024

F.6

ROMÂNIA
 JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 30803 din 04.04.2024

PMA-A4-12



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 665 din 26 APR. 2024

În scopul :
 INFORMARE ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII PRIN LICITAȚIE
 PUBLICĂ A IMOBILULUI SITUAT ÎN ARAD -ZONA MICĂLACA EST- ÎNSCRIS ÎN C.F. Nr. 363647 ARAD
 PENTRU CONSTRUIREA UNEI HALE INDUSTRIALE

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA
 DOMENIULUI PRIVAT** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-
 dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 30803 din 04.04.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal ,
INTRAVILAN, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 363647 Arad

TOP: 363647.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUZ**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local
ARAD nr. 196/ 2003

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate municipiului Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiune conform PUZ: prestări servicii, depozitare, anexe, birouri, comerț ,
 Destinație și folosința actuală: teren arabil.

Se solicită: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren situat în Arad -zona
 Micalacaest- înscris în CF nr. 363647 Arad pentru construcția unei hale industriale.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est, intabulat in CF 363647 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Teren in suprafata de 5.318mp, situat in UTR nr.60, teren reglementat prin PUZ-ul " Micăla Est- refacere", aprobat prin H.C.L.M. nr.196/2003

Conform reglementarilor PUZ-ului aprobat, terenul se afla in Zona Z5, subzona S5C, avand ca destinatie sector de prestari servicii, depozitare, anexe, birouri,comert.

Utilitati: apa canal, energie electrica , gaze naturale , telefonic.

POT= 37,6%, CUT= 0,83, regim de inaltime P- P+2, platforme parcaje 30%, spatii verzi, perdele de protectie 25%; Aliniament ca si la zona S5 A la str.I.(str.Aurel Crisan), distanta fata de locuintele S5 B de 20m (limita parcela)

Acces pe parcela: strada I- oficial, personal, aprovizionari, livrari etc

Restricții: interzicerea schimbării funcțiunii dominante; interzicerea cu desavarsire a amplasării unor unitati poluante (prelucratoare de materii prime- detergent, descuri toxice etc)

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru INFORMARE in vederea stabilirii valorii de piata in vederea concesiunii prin licitatie publica a terenului inscris in C.F. nr. 363647

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 ARAD

F6

PMA-A4-12

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
d.4 Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stancu

26 APR. 2024

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 . 08 05. 2024

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcu

INTOCMIT,
Ing. Liviu Both

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, zona Micalaca Est,
intabulat in CF 363647 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 _____ până 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} <https://www.investing.com/indices/reit-europe-chart>
- ^v ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en
- ^{vi} pdf.euro.savills.co.uk/european/european-investments/european-office-occupancy-analysis-q2-2022.pdf
- ^{vii} www.statista.com/statistics/791978/office-vacancy-rates-europe/
- ^{viii} ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2
- ^{ix} <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- ^x https://www.zf.ro/cum-sa-locuiesti-mai-bine/cum-sa-locuiesti-mai-bine-cine-a-sustinut-boomul-imobiliar-din-2021-20756966?fbclid=IwAR1Yhic_CpGauUzFlyB0eMh-unt8SPPI2pPWvn6wif-BIEpur-ze_Rlo-ds
- ^{xi} <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/wdn-20211217-2>
- ^{xii} <https://www.zf.ro/eveniment/pentru-prima-data-sri-si-sie-se-amesteca-in-avizarea-investitiilor-20753721?fbclid=IwAR1kleNhZY5ATjWJCGA9LWprVspBGsNQv4pLYIDi4j-7C9CSTidM9umV-uo>
- ^{xiii} date prelucrate din statistica BNR: www.bnr.ro.
- ^{xiv} TEMPO Online (insse.ro)
- ^{xv} BNR. *Raport asupra inflației*. august 2022, Anul XVIII, nr. 69
- ^{xvi} <https://data.oecd.org/price/inflation-cpi.htm>
- ^{xvii} <https://cnp.ro/>
- ^{xviii} Prezentarea *Economia României rezistentă la șocuri*, dr. Andrei RĂDULESCU, Director Analiză Macroeconomică Banca Transilvania, Arad, 03.05.2022
- ^{xix} https://www.bnro.ro/Publicatii-periodice-204.aspx#ctl00_ctl00_CPH1_CPH1_3043_panelBox_Title
- ^{xx} <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- ^{xxi} <https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-34-site.pdf>
- ^{xxii} <https://costulvietii.com/prehuri-si-salarii-in-arad/?msclkid=169ac73ab96511ec8781c7ac1782cec5>
- ^{xxiii} <https://apartamentelavanzare.ro/evolutia-preturilor-imobiliare/arad.php?msclkid=50db471db96b11ec9481d26c72bf574f>
- ^{xxiv} <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- ^{xxv} <https://actualdecluj.ro/cluj-napoca-orasul-in-care-preturile-de-vanzare-ale-apartamentelor-au-crescut-mai-mult-decat-salariul-net/?msclkid=267fe2a5d07f11ec9ea7551b7486551c>
- ^{xxvi} <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/285372/vanzarile-de-locuinte-au-crescut-si-la-inceput-de-2022-dar-incep-sa-apara-incertitudinile.html?msclkid=3e434576cfb11ecbdda59d0570c9752>
- ^{xxvii} <https://www.arenaconstruct.ro/scumpirea-locuintelor-versus-cresterea-salariilor/?msclkid=44f99559cfb211eca0f932ac72ac6c1d>
- ^{xxviii} <https://www.cotidianul.ro/despre-o-noua-criza-pe-piata-imobiliara/?msclkid=c8ab28f0cfb311ecbd936be9e44ce06b>
- ^{xxix} <https://www.one.ro/en/investor-relations/>
- ^{xxx} <https://event.webinarjam.com/login/570g5akyhpqi42s09pvc8>
- ^{xxxi} <https://www.bloomberg.com/news/newsletters/2022-09-12/the-big-take-what-is-driving-the-global-housing-slowdown>
- ^{xxxii} <https://www.investing.com/indices/dj-real-estate-chart>
- ^{xxxiii} https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- ^{xxxiv} <https://www.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=IMP>
- ^{xxxv} <https://www.one.ro/media/151129-ro-one-s1-2022.pdf?v=1661107629>
- ^{xxxvi} http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf