

NR. 189/2026

**ACTUALIZARE
STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 154 / 01.11.2024
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
CALEA TIMISORII, NR. 125
CF 360754 ARAD
- MAI 2026 -**

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

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



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea *STUDIULUI DE OPORTUNITATE în vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad, cartier Aradul Nou, Calea Timisoriei, nr. 125*, 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 bază 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 criteriul 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 – 31.10.2024, actualizat la 28.05.2026

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piață teren CF 360754 ARAD = 138.160 EUR

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 360754 ARAD = 5.526,4 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,2484 LEI/EUR, valabil la data de 28.05.2026, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 360754 ARAD = 29.004,80 LEI

Certific urmatoarele:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna octombrie 2024, respectiv mai 2026



CUPRINS

- 1. Certificare studiu și valoarea minima a redevenței**
- 2. Sinteza studiului**
- 3. Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie concesiunat**
- 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 concesiunare**
- 8. Avize necesare**
- 9. Anexe**

1. Certificare studiu și valoare redevență

Prezentările faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte și adevărate.

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 părtinire 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.

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului public al municipiului Arad și anume teren intravilan cu categoria de folosință actuală de curți construcții, cu suprafața de 1727 mp situat în Arad, Calea Timisoriei, nr. 125.

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

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Timisoriei, nr. 125

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
360754 Arad	360754	1.727	teren categoria de folosință curți construcții în intravilan – Calea Timisoriei, nr. 125 - HCLM 134/2022 + HCLM 416/2022 – domeniul public	Municipiul Arad, domeniul public	360049776

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

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

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

Beneficiar studiu - Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 31.10.2024,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 360754 ARAD = 138.160 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 360754 ARAD = 5.526,4 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9745 LEI/EUR, valabil la data de 31.10.2024, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 360754 ARAD = 27.491,1 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 360754 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. 360754 Arad

Nr. cerere	93415
Ziua	21
Luna	08
Anul	2024
Cod verificare 100174582754	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea TIMIȘORII, Nr. 125, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	360754	1.727	Imobil partial imprejmuit

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50001 / 21/04/2022		
Act Administrativ nr. 134, din 11/03/2022 emis de PRIMARIA MUN. ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public		

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

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

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat în zona centrală a cartierului Aradul Nou din municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125; terenul este situat pe colt Calea Timisorii și str. Stefan cel Mare, langa incinta fostului service Dacia, cu acces atat din Calea Timisorii, pe un drum aditional, cat si din str. Stefan cel Mare. Terenul are o forma neregulata, fiind amplasat in zona sensului giratoriu. Conform Certificat de Urbanism 886/07.06.2024 si Certificat de Urbanism 677/08.05.2026, terenul este situat in UTR 33 LM - zona rezidentiala cu cladiri de tip P, P+1E, P+2E, P+2E+M, LMr33b – subzone predominant rezidentiala cu cladiri de

tip rural, cu functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

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

Certificat de Urbanism 677/08.05.2026 a fost solicitat pentru “realizarea AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (PLATFORME PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE) in vederea CONSTRUIRII unui HIPERMARKET pe terenurile alaturate, inscrise in CF 309773 Arad si CF 310073 Arad”

Din datele extrase din CF 360754 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 886/07.06.2024 si Certificat de Urbanism 677/08.05.2026, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit pe doua laturi, la fronturile stradale, in suprafata de 1.727 mp, cu front stradal la Calea Timisorii cca. 88 ml si la str. Stefan Cel Mare, cca. 8 ml, adancime maxima 24,7 m, minima cca. 18 m, forma neregulata,
- terenul este amplasat adiacent parcelelor inscrise in CF 309773 Arad si CF 310073 Arad, pe care se afla in derulare un PUZ “CONSTRUIRE HIPERMARKET si CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricate fast-food, terasa acoperita clienti, post trafo, bazin rezerva incendiu), AMNEAJARI EXTERIOARE INCINTA (platforme parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare), ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI DRUMURI PUBLICE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI RETELE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCESS AUTO” amplasament intravilanul Municipiului Arad, str Stefan Cel Mare, nr. 2-4 si Calea Timisorii nr. 127, pe parcelele identificate prin CF 309773 Arad, CF 310073 Arad si CF 360754 Arad, cu o suprafata totala de 11.193 mp”; terenul inscris in CF 360754 Arad va face parte integrantadin PUZ-ul mai sus mentionat;
- Utilitatile sunt la Calea Timisorii: energie electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie
- Terenul apartine domeniului public al municipiului Arad
- Terenul este fara constructii
- Utilizari premise: spatii comerciale si prestari servicii
- Regim maxim de inaltime in UTR : max P+2+M,
- POT max. = maxim 40%, CUT max. 1,2
- Amplasare fata de aliniament: retragere maxim 10%

- Se vor asigura numărul minim de locuri de parcare în interiorul proprietății. Conf. HCLM Arad nr. 187/28.03.2024, art. 8
- Se va asigura suprafața minimă de spații verzi, conf. HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, art. 12

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

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

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale
Consiliile locale și consiliile județene 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 să ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim și o valoare a redevenței, maximă
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, logistice și umane din partea autorităților publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului public al municipiului Arad, respectiv a terenului
- Dezvoltarea economică a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat

- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin incasarea redeventei
- 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 practici de buna gospodarie
 - Asigurarea intretinerii si dezvoltarii economice in 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 2025, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2025 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2025, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025 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 – Tipuri ale valorii (IVS 2)
 - SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)
 - SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104)
 - SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
 - SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)

-
- 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 102 – TIPURI ALE VALORII, paragraf A10.1:

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

Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

4.2 Analiza 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.

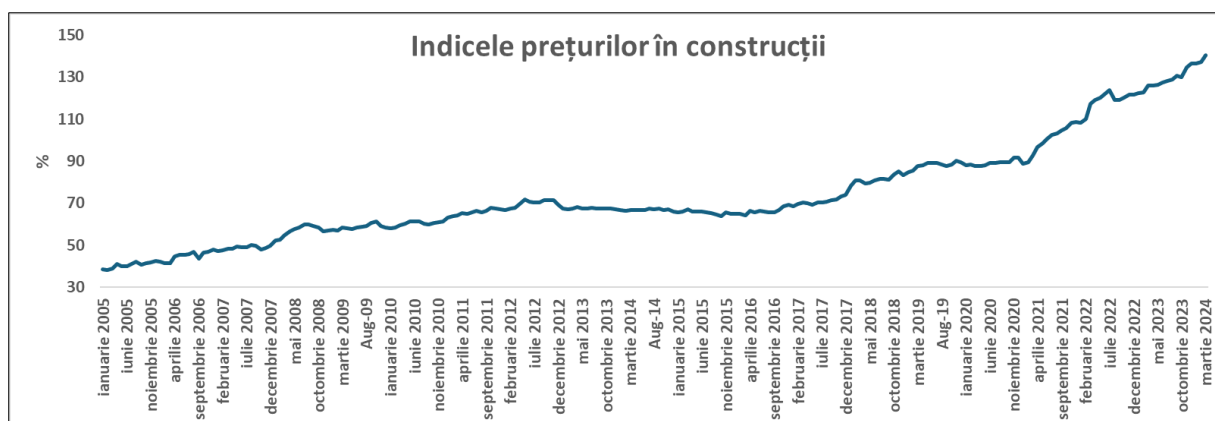
Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

- anticiparea beneficiilor viitoare;

- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

Mediul macroeconomic național

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



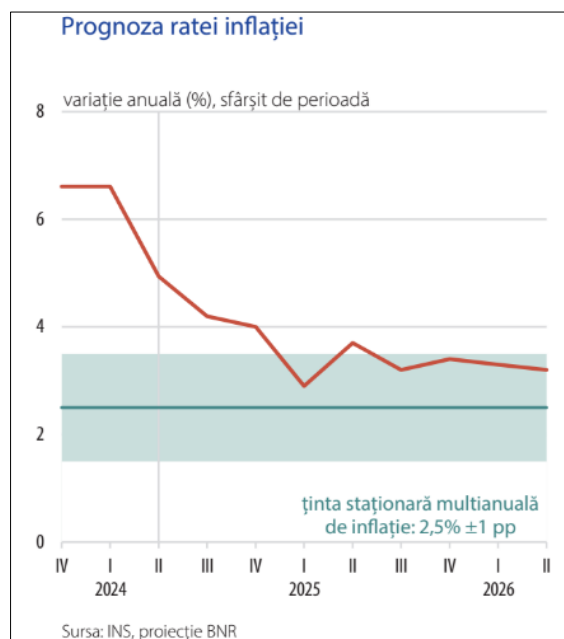
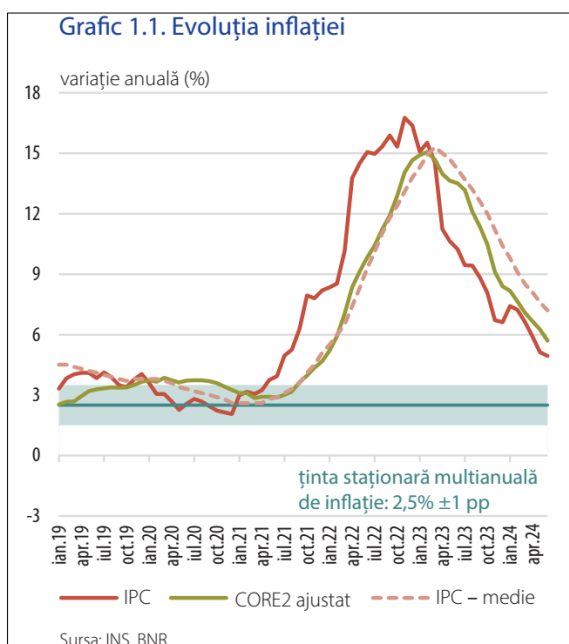
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară.

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

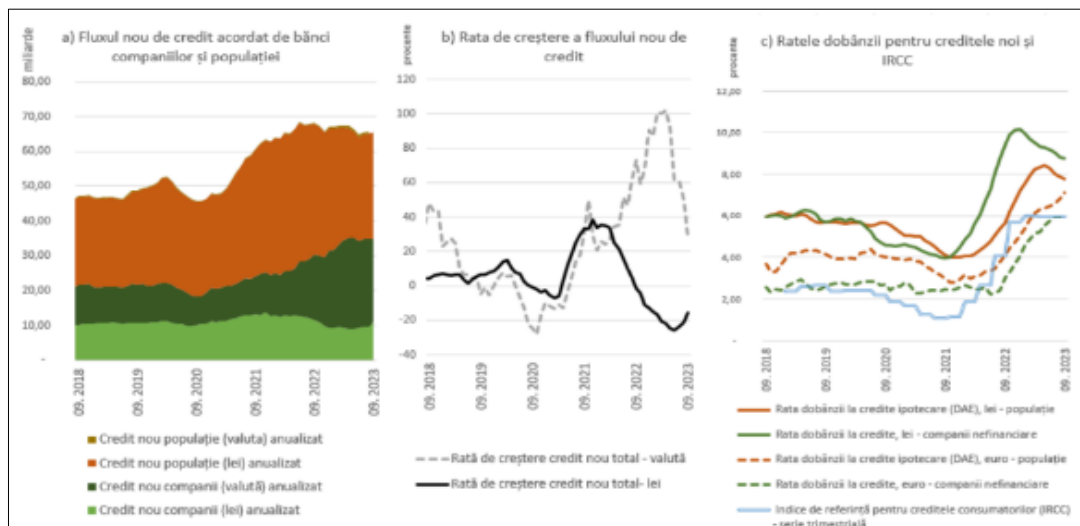
Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

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

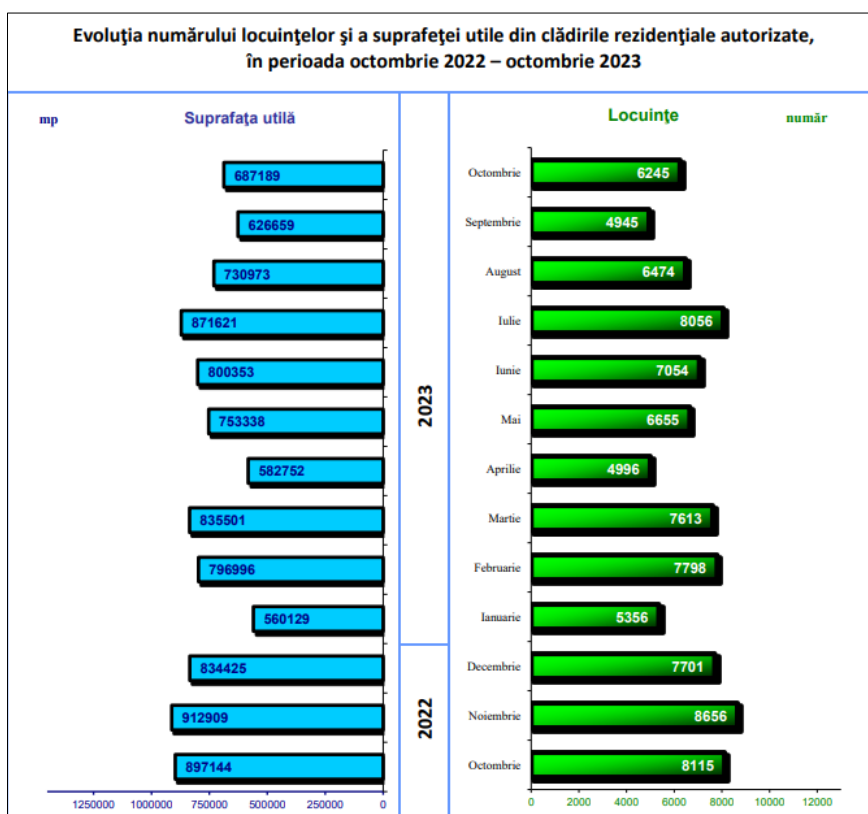
- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor în Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenințarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.



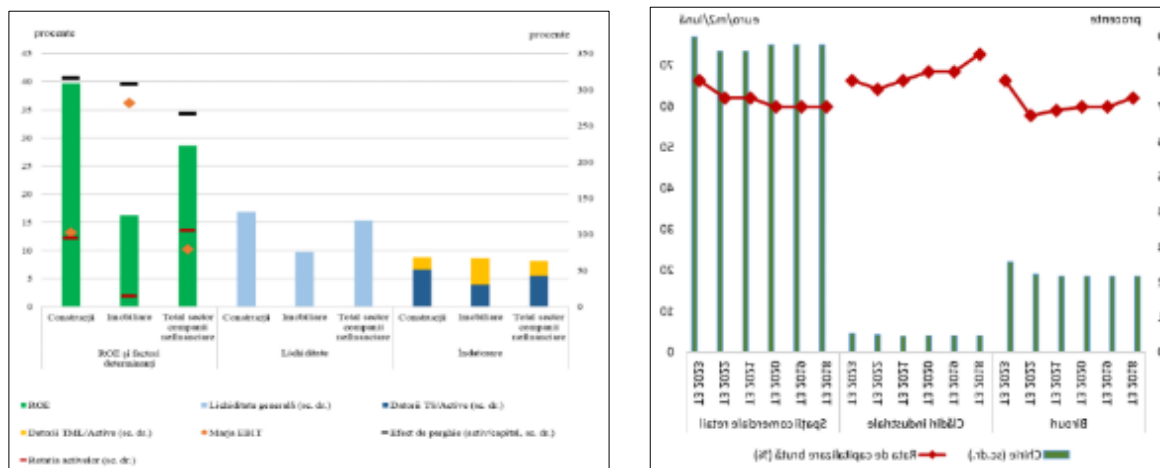
Corespunzator acestei creșteri fulminante a inflației, dobânzile bancare au crescut^v și ele, influențând negativ apetitul pentru creditare, în special a celui ipotecar. Dobânzile bancare sunt printre cei mai importanți factori, care influențează în special piața rezidențială.



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



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



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

Imaginea a sănătății economice a țărilor dezvoltate, Bursa nu este încă foarte elocventă pentru România, dar întârzierea ei nu poate decât să ne bucure. Indicele pieței interne (BET-TR) a depășit indicele pieței americane (S&P500) și pe cel al Germaniei (DAX).



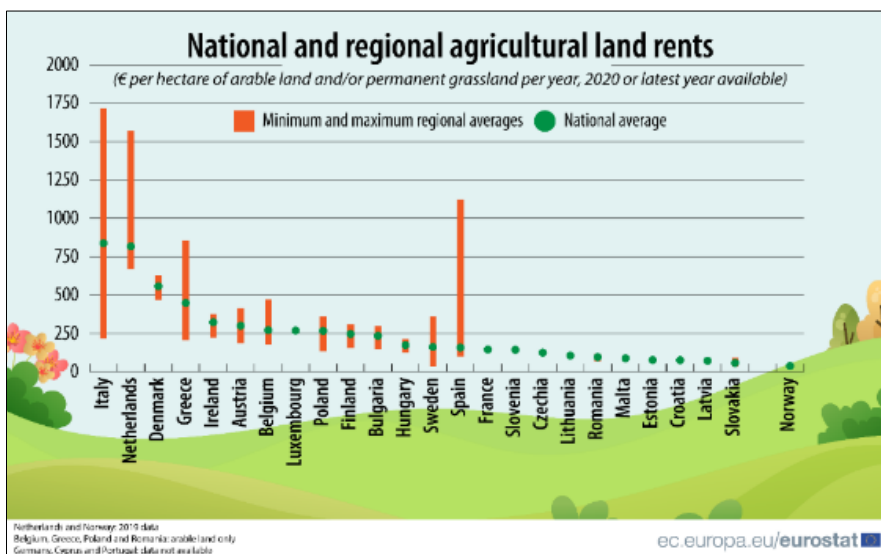
La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran^{viii}:

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

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

Analize sectoriale

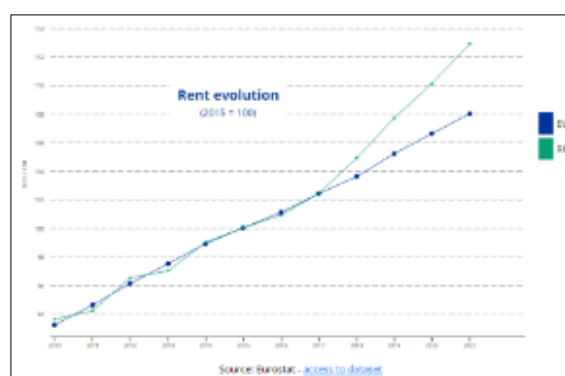
Renta terenurilor agricole este foarte variata in Europa^{ix}, cu valori minime in Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate^x prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.



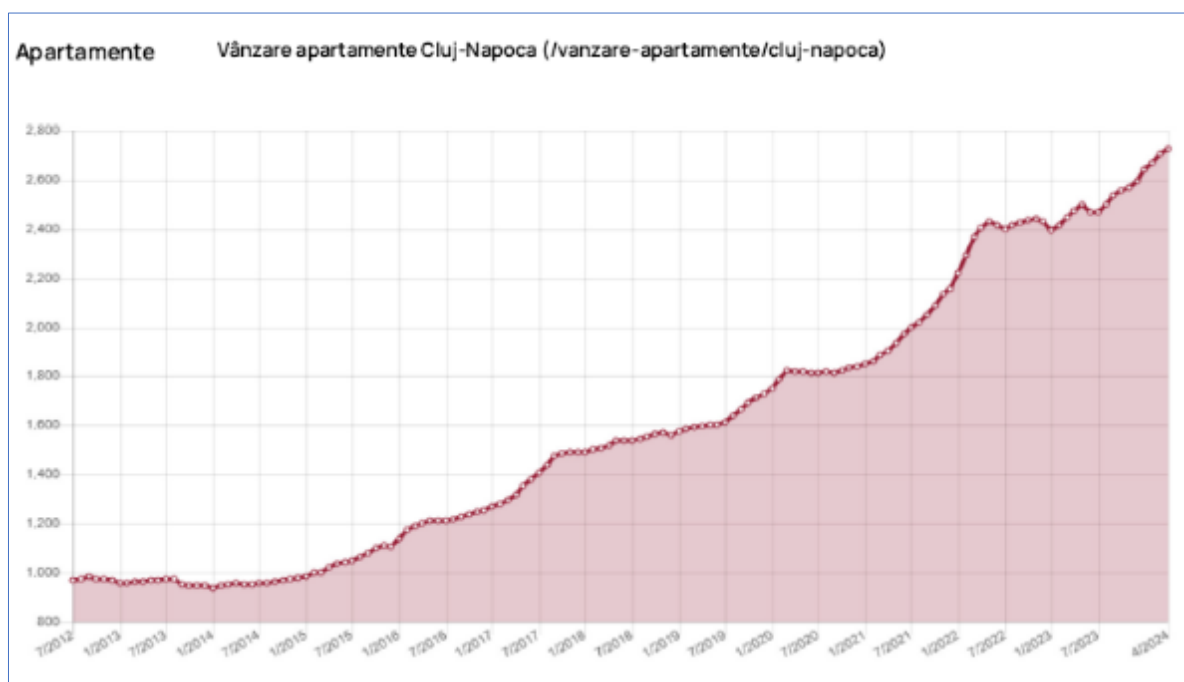
Terenurile pentru constructii, in special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locative (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

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

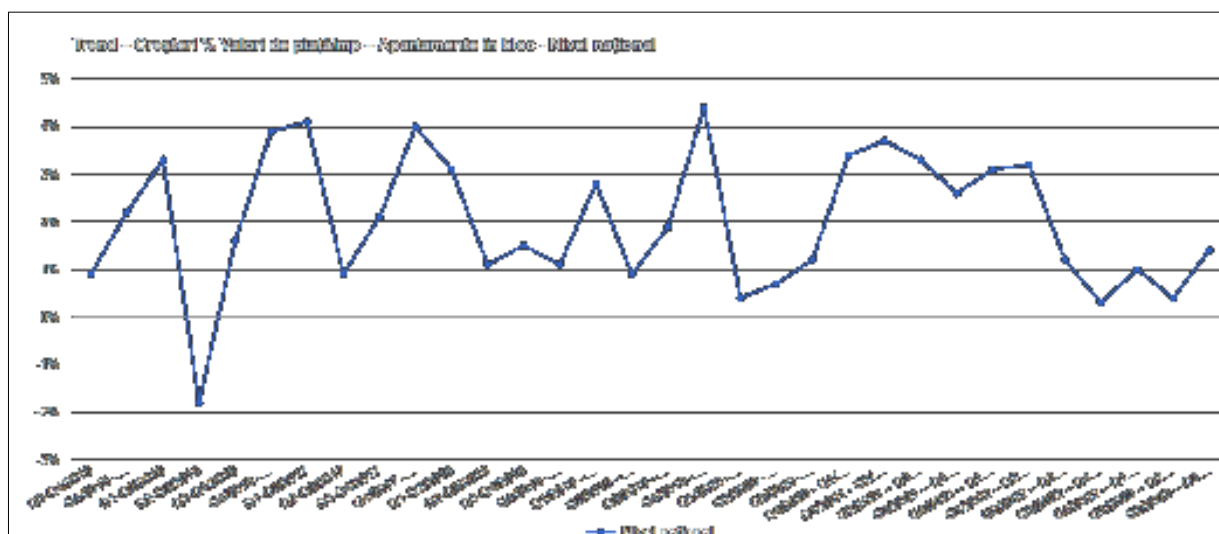
Segmentul spatiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atat in Romania cat si in Europa^{xi}.



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

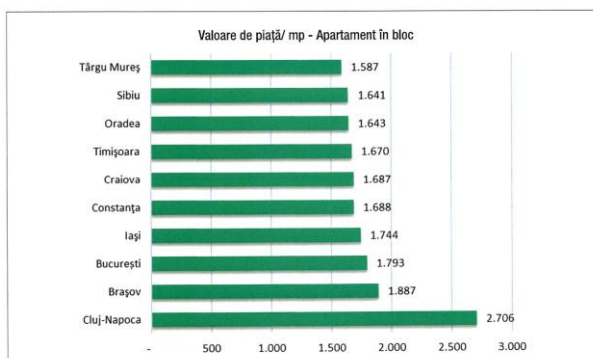


Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR^{xiv}:



Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipii/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.706
2	Brașov	1.887
3	București	1.793
4	Iași	1.744
5	Constanța	1.688
6	Craiova	1.687
7	Timișoara	1.670
8	Oradea	1.643
9	Sibiu	1.641
10	Târgu Mureș	1.587



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

Tipul spațiilor	Firma	Orase secundare - Sibiu, Craiova, Tg. Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad		
		Chirie (eur/mp/luna)	Grad neocupare (%)	Rata capitalizare (%)
Administrativ / birouri	CBRE Romania	7 - 13	11 % - 15%	9,25% - 9,75%
	Colliers International	7 - 12	10%-15%	9,25% - 9,75%
	Darian DRS	7 - 15	10%-15%	8,5 - 10,00%; 9-10,5%
	Cushman & Wakefield Echinox	9 - 13	n.a.	9% - 10%
	Jones Lang LaSalle	10 - 13	n.a.	9,00% - 10,50%
	Knight Frank	9 - 13	n.a.	9,00% - 10,00%
Spatii comerciale	CBRE Romania	20 - 22		9% - 10%
	Colliers International	18 - 20		9% - 10%
	Darian DRS	12,5 - 25		8,50% - 9,5% - artere principale; 9% - 10% - pe artere secundare
	Cushman & Wakefield Echinox	30 - 40		8,00% - 9,00% - artere principale
	Jones Lang LaSalle	19 - 25		8,50% - 9,50%
	Knight Frank			
Industrial	CBRE Romania	3,4 - 4,75, functie de suprafata	3,4%	8,10% - 10,15%
	Colliers International	3,4 - 4,75, functie de suprafata	2,4%	8,10% - 10,15%
	Darian DRS	2,5 - 6	10% - 15%	9,0% - 11%
	Cushman & Wakefield Echinox	4,1 - 4,35, functie de suprafata	4,1%	8,25% - 9,00%
	Jones Lang LaSalle	3,80 - 4,75, functie de suprafata	4,69%	9,00% - 10,00%
	Knight Frank	4,0 - 4,5	n.a.	9,5% - 10,00%

Analiza pietei 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 structura ușoară metalică, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

Terenuri pentru construcții

Preturile 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^{xv}).

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

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

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

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

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

Echilibrul este dictat de oferta, care este mai mare decat cererea. Trebuie mentionat ca increderea in ofertele postate pe internet sau in ziarle de publicitate imobiliara trebuie sa fie limitata, pentru ca multe imobiliare sunt postate la preturi mult mai mari chiar decat asteptarile vanzatorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți 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 terenul evaluat – comercial, se prezinta astfel:

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1310	110,000	84	12	stradal	strada asfaltata, Calea Timisorii	Arad, Aradul Nou	imobiliare	intravilan liber, Calea Timisorii, nr. 120, in zona sensului giratoriu, forma neregulata
400	31500	79	4.5	stradal	strada asfaltata, str. Semenului, acces pe drum interior	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada asfaltata, str. Semenului, acces pe drum interior
1811	200000	110	25	stradal	strada asfaltata, str. Muncii	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada asfaltata, str. Muncii
1387	99500	72	4	stradal	strada asfaltata, str. Arinului	Arad, Aradul Nou	imobiliare	drum de acces de 4,5 m in strada asfaltata

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 cea utilizare a unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

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

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

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

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

CMBU – zona comerciala

- legala – da, conform CU nr. 886/07.06.2024 si CU nr. 677/08.05.2026
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona rezidentiala cu functiune complementara de spatii comerciale, cu posibilitate de a construi spatii comerciale si prestari servicii, cu amenajari exterioare
- 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.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1310	110,000	84	12	stradal	strada asfaltata, Calea Timisorii	Arad, Aradul Nou	imobiliare	intravilan liber, Calea Timisorii, nr. 120, in zona sensului giratoriu, forma neregulata
1811	200000	110	25	stradal	strada asfaltata, str. Muncii	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada asfaltata, str. Muncii
1387	99500	72	4	stradal	strada asfaltata, str. Arinului	Arad, Aradul Nou	imobiliare	drum de acces de 4,5 m in strada asfaltata

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: imobiliare	B - ID: www.imobiliare	C - ID: www.imobiliare.ro	EXPLICATII AJUSTARI
Suprafata (mp)	1727	1310	1811	1387	A
Pretul de ofertare (EUR/mp)		84	110	72	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-9%	-3%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-4	-10	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	100	70	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125, intabulat in CF 360754 ARAD

Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	100	70	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	100	70	
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)		80	100	70	
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)		80	100	70	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	100	70	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	100	70	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, Calea Timisorii	Arad, cartier Aradul Nou, Calea Timisorii	Arad, cartier Aradul Nou, str. Muncii, front stradal 25 m, forma neregulata	Arad, cartier Aradul Nou, str. Arinului, acces pe drum interior de 4 m	
Comparativ cu subiectul		similar	mai slab	mai slab	
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	10%	din analiza datelor secundare
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	5	7	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	105	77	
Suprafata (mp)	1727	1310	1311	1387	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	105	77	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la Calea Timisorii cca. 88 ml. la str. Stefan Cel Mare, cca. 8 ml, adancime maxima 24,7 m, minima cca. 18 m, forma neregulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la Calea Timisorii cca. 12 ml, forma regulata	acces direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 25 ml, forma neregulata	acces pe drum interior de 4 m din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 4,5 ml, forma regulata	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	105	77	
Cuantum ajustare pentru forma (%)		-5%	0%	0%	din analiza pietei secundare
Cuantum ajustare pentru forma (EUR/mp)		-3.99	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		76	105	77	
Cuantum ajustare front stradal (%)		5%	-15%	10%	din analiza pietei, datelor secundare
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		4	16	8	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	89	85	
Echipare teren (utilitati)	stradal	stradal	stradal	stradal	
Cuantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)		-	-	-	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		80	89	85	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	89	85	
Utilizare	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	89	85	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		80	89	85	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		8	21	15	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		9%	19%	21%	
Numar de ajustari (buc)		1	2	2	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	80				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	138,160				

Valoare de piata teren CF 360754 ARAD = 138.160 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 piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

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

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 360754 ARAD = 5.526,4 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,2484 LEI/EUR, valabil la data de 28.05.2026, valorile se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 360754 ARAD = 29.004,80 LEI

4.2 Analiza rezultatelor și concluzii

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

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

Ca rezultata al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 360754 ARAD = 138.160 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 360754 ARAD = 5.526,4 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,2484 LEI/EUR, valabil la data de 28.05.2026, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 360754 ARAD = 29.004,80 LEI

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

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 acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de

bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

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

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

(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire

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

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

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

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

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

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

6. Durata estimată a concesiunii

Conform legislatiei in vigoare, durata concesiunii va fi 49 de ani de la data semnarii contractului de concesiune, pentru desfasurarea de activitati economice.

Pentru terenul in cauza se estimeaza o durata a concesiunii de 49 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 concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2)** Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3)** Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4)** Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

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

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

- a)** cel mai mare nivel al redevenței – 40%;
- b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru redeventa anuala) – 20%;
- c)** protecția mediului înconjurător – sa prezinte un contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria respectiva – 10%;
- d)** condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – teren liber pentru desfasurarea de activitati economice, mai putin unitati industriale si de depozitare, precum și realizare amenajări exterioare incintă (platforme parcare, spații verzi, drumuri,

trotuare) în vederea construirii unui hipermarket pe terenurile alăturate, înscrise în CF nr. 309773 Arad și CF nr. 310073 Arad – max. 25%; se va depune dovada desfasurarii unei / unor activitati ce cad in sarcina atributiilor exercitate, similare:

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

d.2 - daca ofertantul prezinta dovada a 3-4 activitati desfasurate in interesul general al societatii civile, pe domeniul de activitate pentru care se face concesiunea – 25%

e) respectarea obligatiilor aplicabile în domeniile mediului, social si al relatiilor de munca, stabilite prin legislatia adoptata la nivelul Uniunii Europene, prin legislatia nationala, prin contractele colective sau prin tratatele, conventiile si acordurile internationale in aceste domenii, cf. OUG nr. 57/2019 - pentru indeplinirea criteriului se va prezenta o declaratie pe propria raspundere - max. 5%

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului 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 elaborat, 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) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;

- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
 - e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
 - Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice. Anuntul de licitatie 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 catre toti 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 licitatiei: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt 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
 - Incheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de

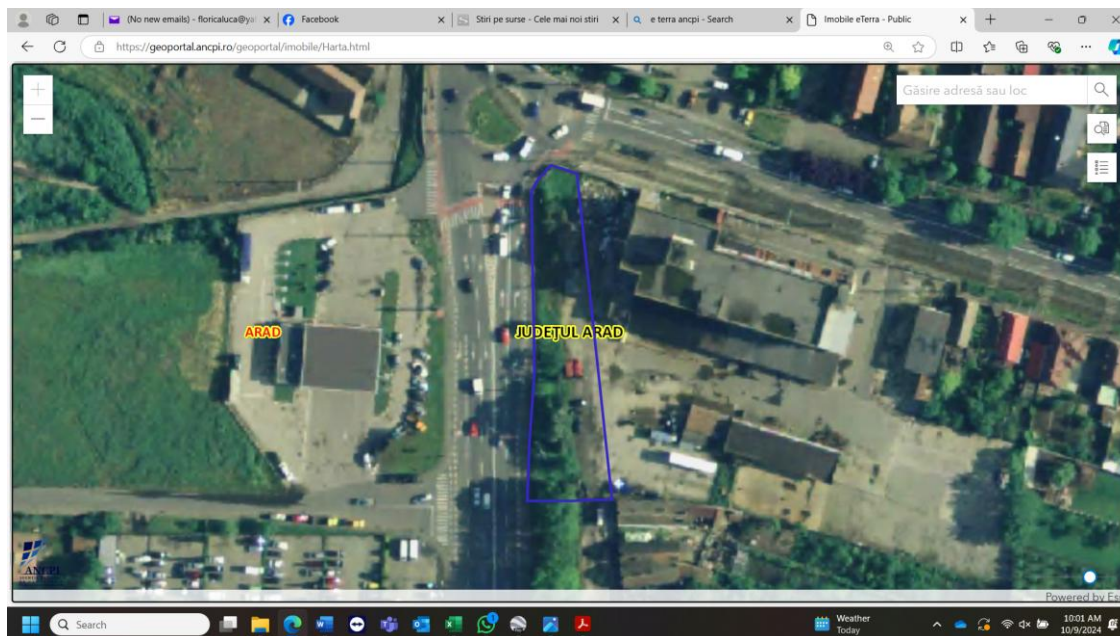
20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți

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;
- 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.

9. Anexe

1.1 Descrierea juridica detaliata



ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360754 Arad

Nr. cerere	93415
Ziua	21
Luna	08
Anul	2024



Cod verificare
100174582754

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea TIMIȘORII, Nr. 125, jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	360754	1.727	Imobil partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50001 / 21/04/2022		
Act Administrativ nr. 134, din 11/03/2022 emis de PRIMARIA MUN. ARAD;		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

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

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125, intabulat in CF 360754 ARAD

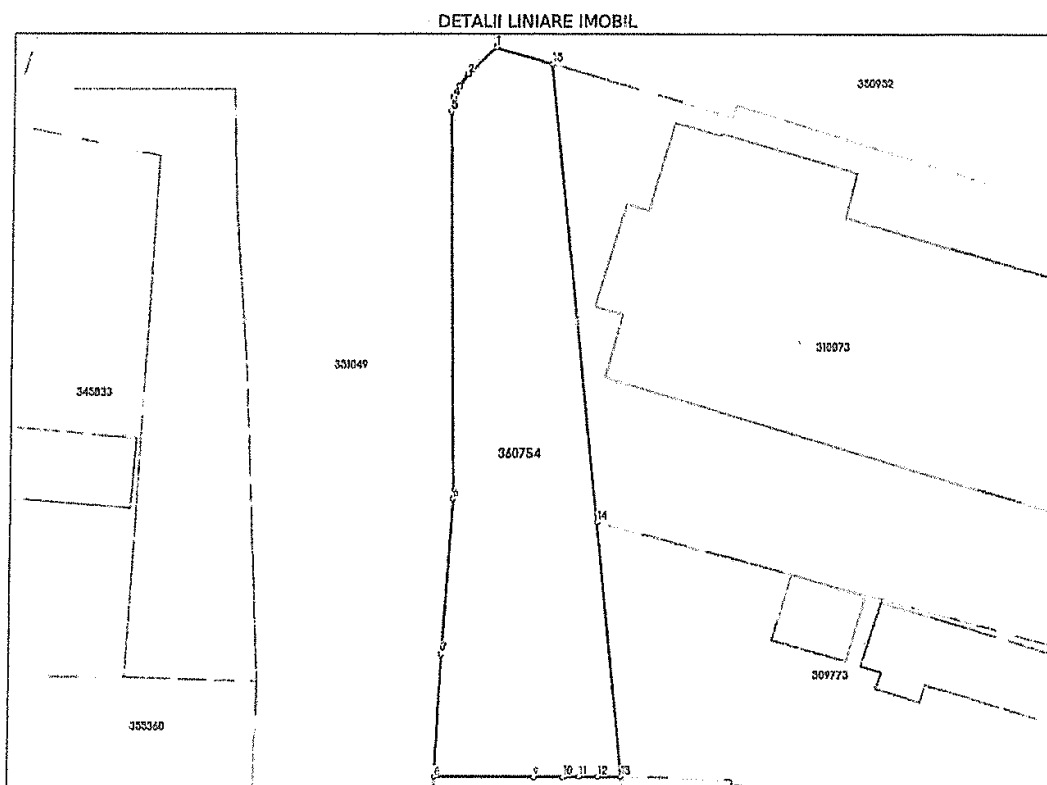
Carte Funciară Nr. 360754 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
360754	1.727	Imobil partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.727	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.213
2	3	1.854
3	4	1.72
4	5	1.808
5	6	51.13
6	7	20.628

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD

Carte Funciară Nr. 360754 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	16.295
8	9	13.159
9	10	3.86
10	11	2.114
11	12	2.576
12	13	3.03
13	14	33.804
14	15	60.901
15	1	7.756

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
21-08-2024

Asistent Registrator,
RADU MARC

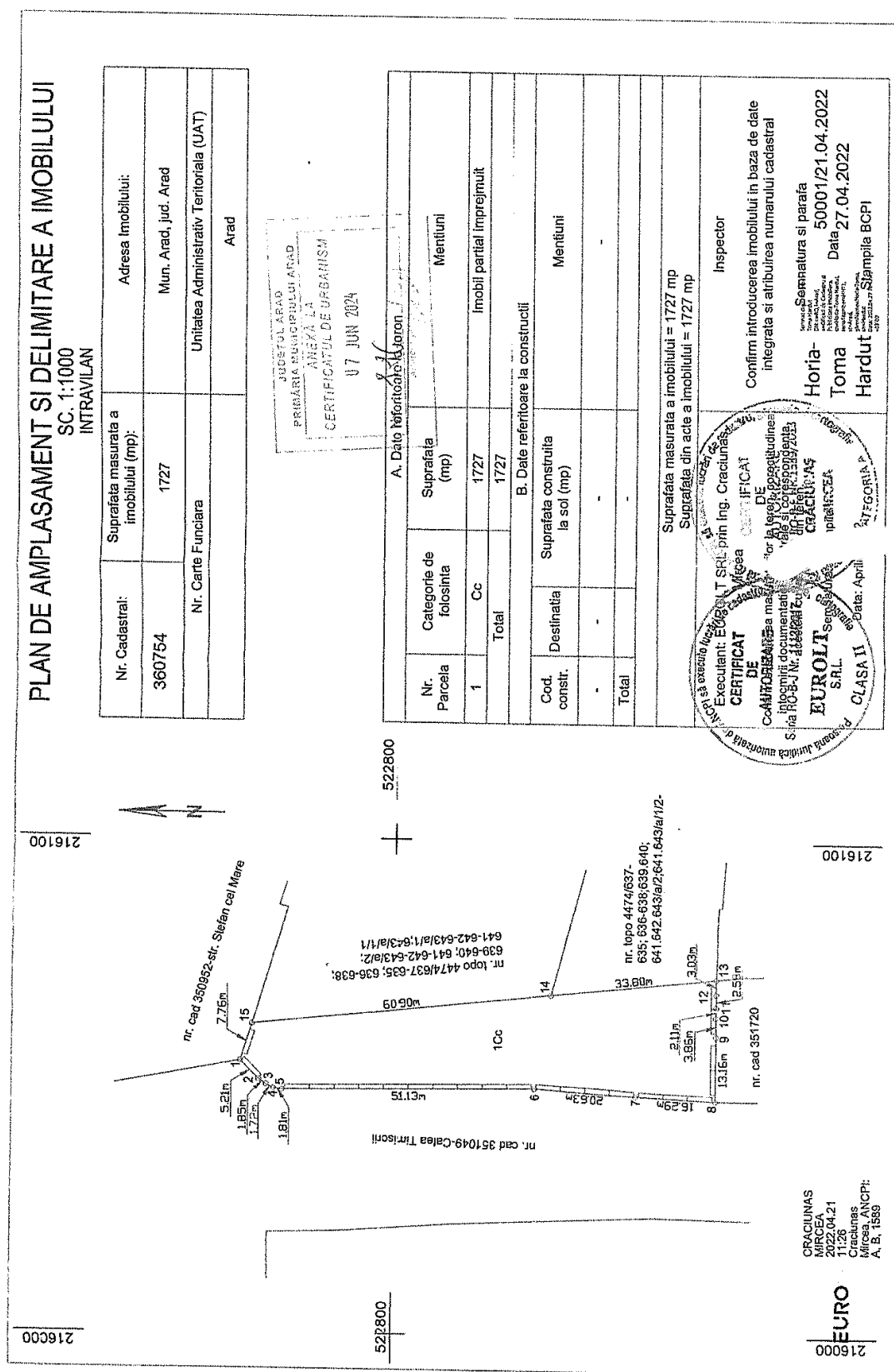
Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

9.2 Plan de amplasament si delimitare



9.3 Fotografii ale proprietatii



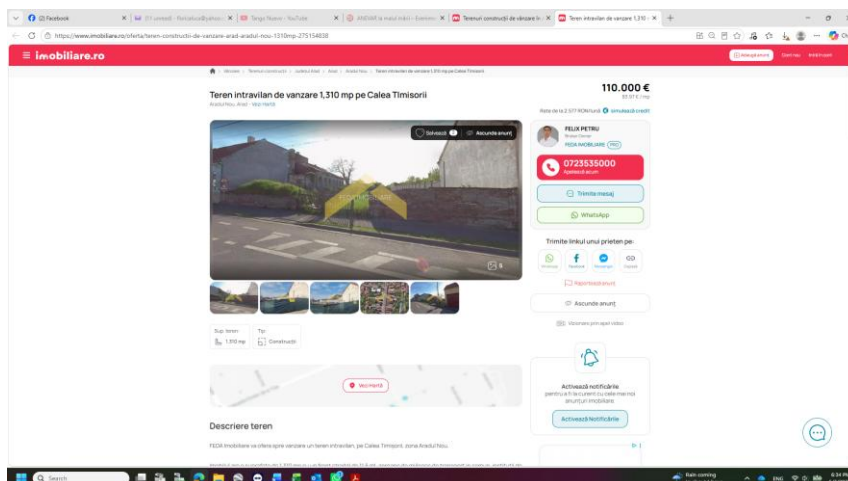
9.4 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



9.5 Alte informatii considerate adecvate

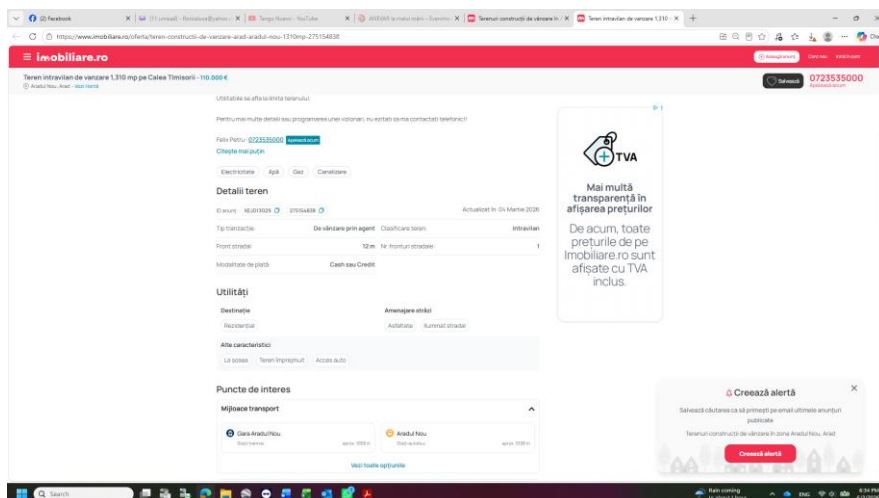
OFERTE TERENURI ARAD - ARADUL NOU

1. www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1310mp-275154838

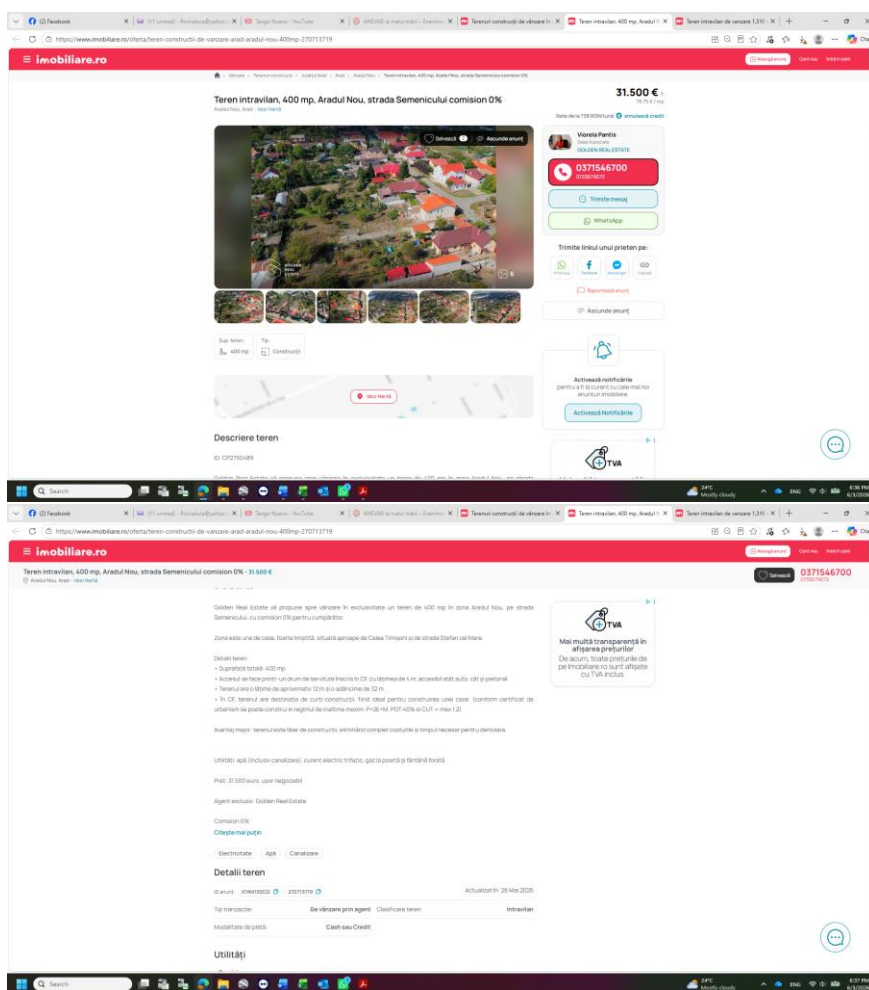


ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125, intabulat in CF 360754 ARAD



www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-400mp-270713719



ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisoriei, nr. 125, intabulat in CF 360754 ARAD

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1811mp-275433055

Teren intravilan 1811 mp in Aradul nou

200.000 €

Proprietate reprezentată exclusiv

Radu Mitran
Consultant Imobiliare Proprietate
+40751...
Trimită mesaj
WhatsApp

Trimită linkul unui prieten pe:

Activă notificările pentru a fi notificat cu date mai multe despre acest teren

Activă notificările

Descriere teren

Proprietate va pune la dispoziție o ofertă care să asigure un teren intravilan de 1811 mp în Aradul nou pe o strada foarte curată, în zona de dezvoltare.

Terenul are un front strada generos de 25 m.

Terenul este în posesia proprietății.

Terenul este potrivit pentru construcție + grădini sau dezvoltare.

Pentru detalii și vizionare:

Radu Mitran - Consultant Imobiliare Proprietate
+40751...
E-mail: radu@imobiliare.ro

Andreea Corcioi
Consultant Imobiliare Proprietate
+40751...
E-mail: andreea@imobiliare.ro

Opțiunile
Citește mai puțin

Electrica: Apa: Gaz: Canalizare:

Detalii teren

Tipul: Intravilan
De vânzare prin agent: Da
Clasificarea teren: Intravilan

Front strada: 25.0 m
Nr. fronturi strada: 1

Modalități de plată: Cash sau Credit

Utilități:

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1387mp-275327643

Teren de vânzare, 1387 mp, Aradul Nou

99.500 €

Susana Matheescu
Consultant Imobiliare Proprietate
+40751...
Trimită mesaj
WhatsApp

Trimită linkul unui prieten pe:

Activă notificările pentru a fi notificat cu date mai multe despre acest teren

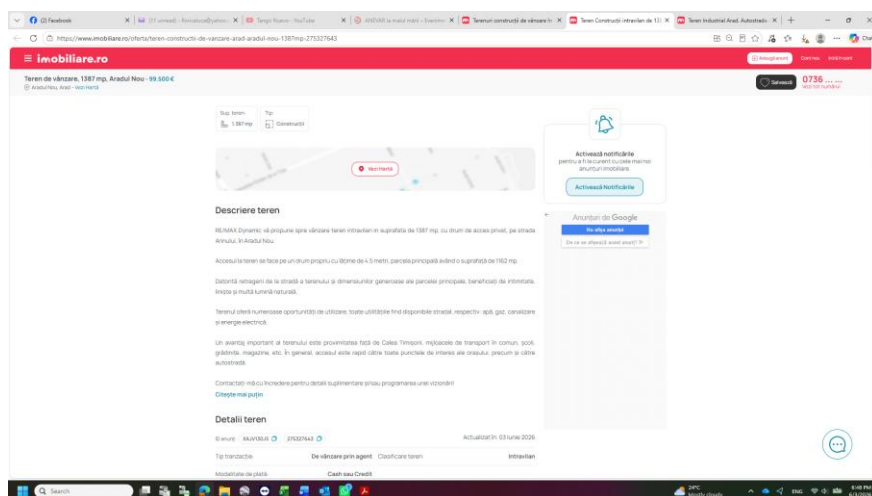
Activă notificările

Descriere teren

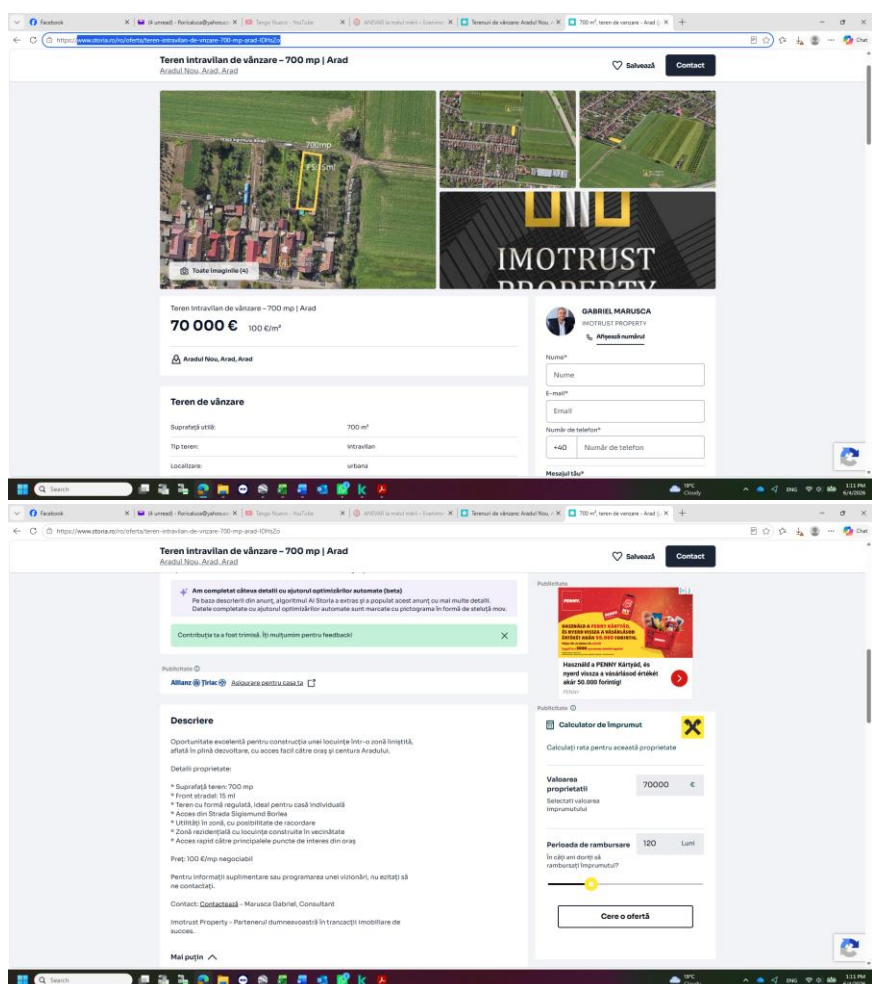
1387 mp teren de vânzare situat în suprafața de 1387 mp, cu drum de acces privat, pe strada Aradului în Aradul Nou.

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisoriei, nr. 125, intabulat in CF 360754 ARAD



www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-700-mp-arad-IDHsZo



ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 46713 din 23.05.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 886 din 07 IUN. 2024

În scopul :
INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII PENTRU DESFASURAREA UNOR ACTIVITATI ECONOMICE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC pers. juridica cu domiciliul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail domeniulpublic@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 46713 din 23.05.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. intersecție Calea Timisorii cu str. Stefan cel Mare, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 360754

TOP: 360754.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul Municipiului Arad, domeniu public;
Suprafața de teren conform CF nr. 360754 ARAD și măsuratori - S=1727 mp ;

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG și RLU aferent:-LM-Zona rezidențială cu clădirei P,P+1E,P+2E,P+2E+M;

-LMr33b-Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural ;

Funcțiunea dominantă a zonei :-funcțiunea de locuire-zona rezidențială ;

Funcțiunile complementare admise ale zonei :-spații comerciale și prestări servicii ;

Folosința actuală : curți construcții ;

Nu se vor autoriza : unități industriale și de depozitare ;

Se solicită : INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII PENTRU DESFASURAREA UNOR ACTIVITATI ECONOMICE

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR.33 în conformitate cu PUG și RLU aferent;

Reguli de construire:

-Regim de înălțime admis în zona: P, P+1, P+2, P+2+M.

- Amplasare față de aliniament: retragere maxim 10m.

-POT max. = maxim 40%; CUT max = 1,2

- Utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

- Nu vor fi afectate proprietățile învecinate.

- Construcția se va încadra în ansamblul arhitectural existent. Se vor folosi materiale tradiționale sau similar agrementate..

- Se va asigura numărul minim de locuri de parcare în interiorul proprietății, conform HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, art.8.

-Se va asigura suprafața minimă de spații verzi, conform HCLM Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022, art. 12.

. Nu vor fi afectate proprietățile învecinate.

- Apele pluviale vor fi colectate pe parcela proprie.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII PENTRU DESFĂȘURAREA UNOR ACTIVITĂȚI ECONOMICE**

**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.

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

7 IUN. 2024



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilloara Stenar

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 10.06.2024

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Hoblos Simona

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 35760 din 20.04.2026

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 677 din 08 MAI 2026

În scopul :

-- INFORMARE in vederea CONCESIONARII TERENULUI inscris in CF: 360754 Arad -- pentru: "Realizare AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (PLATFORME PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE) in vederea CONSTRUIRII unui HIPERMARKET pe terenurile alaturate, inscrise in CF: 309773 Arad si CF: 310073 Arad --

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal **310130**, **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **domeniulpublic@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **35760** din **20.04.2026**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Calea TIMISORII** , nr. **125**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **C.F. 360754 Arad**;

TOP: **TOP/CAD: 360754;**

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

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

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren situat in intravilanul Municipiului Arad, proprietate a Municipiului Arad, domeniu public.
Suprafata de teren conform CF nr. 360754 ARAD si masuratori - S=1.727mp.
Categorica de folosinta: curti constructii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG si RLU aferent:-LM-Zona rezidentiala cu cladirei P,P+1E,P+2E,P+2E+M;

-LMr33b-Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural ;

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire-zona rezidentiala ;

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii ;

Folosinta actuala : teren viran.

Nu se vor autoriza : unitati industriale si de depozitare ;

Se solicita : -- INFORMARE in vederea CONCESIONARII TERENULUI inscris in CF: 360754 Arad -- pentru: "Realizare AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (PLATFORME PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE) in vederea CONSTRUIRII unui HIPERMARKET pe terenurile alaturate, inscrise in CF: 309773 Arad si CF: 310073 Arad --

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR nr.33 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad - subzona unitati industriale nepoluante si depozite In33a.

Echipe care cu utilități: apă, energie electrică, gaze, telefonie ;

Suprafata de teren: S=1.727mp (conform CF), conform CF: 360754 Arad.

Utilitati in zona : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie .

Utilizari permise :

-- se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit (spatii comerciale si prestari servicii).

POT maxim = 40% , CUT maxim = 1.20, regim de inaltime P - P + 2 E, retragere maxim 10 m front stradal pentru constructia principala.

Interdictii permanente :

-- nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Terenul in cauza, in scris in CF: 360754 Arad:

* este propus pentru CONCESIONARE -- in vederea realizarii investitiei: "Realizare AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (PLATFORME PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE) in vederea CONSTRUIRII unui HIPERMARKET pe terenurile alaturate, in scris in CF: 309772 Arad si CF: 310073 Arad.

* este amplasat adiacent parcelelor inscrise in C.F. nr. 309773 - Arad, C.F. nr. 310073 - Arad, pe care se afla in derulare aprobarea unui PUZ "CONSTRUIRE HIPERMARKET si CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricat fast food, terasa acoperita clienti, post trafa, bazin rezervă incendiu), AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA (plătfornie parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare), ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCES AUTO", amplasament intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 2-4 și Calea Timișorii, Nr. 127, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 309773 - Arad, C.F. nr. 310073 - Arad și C.F. nr. 360754 - Arad, cu o suprafață totală de 11.193,00 mp".

* va face parte integranta din PUZ-ul mai sus mentionat.

Se vor asigura locuri de parcare si spatii verzi in interiorul proprietatii conform H.C.L.M. Arad nr.572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi.

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul proprietatii, conform HCLM Arad nr. 187 din 28 Martie 2024.

Se va asigura accesul la imobil conform prevederilor legale HGR 525/1996 si a legislatiei locale in vigoare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberata de administratorul acestora.

În vederea realizării de alte tipuri de constructii, se va întocmi o documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicata (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 1991 rep., HGR nr. 525 / 96 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000.

În prealabil initiierii documentatiei P.U.Z se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

CONCESIONAREA se va face cu acordul CLMA exprimat prin Hotarare de Consiliu.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII PENTRU DESFASURAREA UNOR ACTIVITATI ECONOMICE** .

**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

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisoriei, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE 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);
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☐ gaze naturale☐ canalizare☐ telefonie☐ alimentare cu energie electrica☐ salubritate☐ alimentare cu energie termica☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

08 MAI 2026



Pentru SECRETAR GENERAL,
Consilier Juridic Clitan Marius

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 12. 05. 2026

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Balazs

INTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 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 _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile 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.

ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125,
intabulat in CF 360754 ARAD



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

Cod verificare



100206636269

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 360754, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Calea. Timișorii, Nr. 125

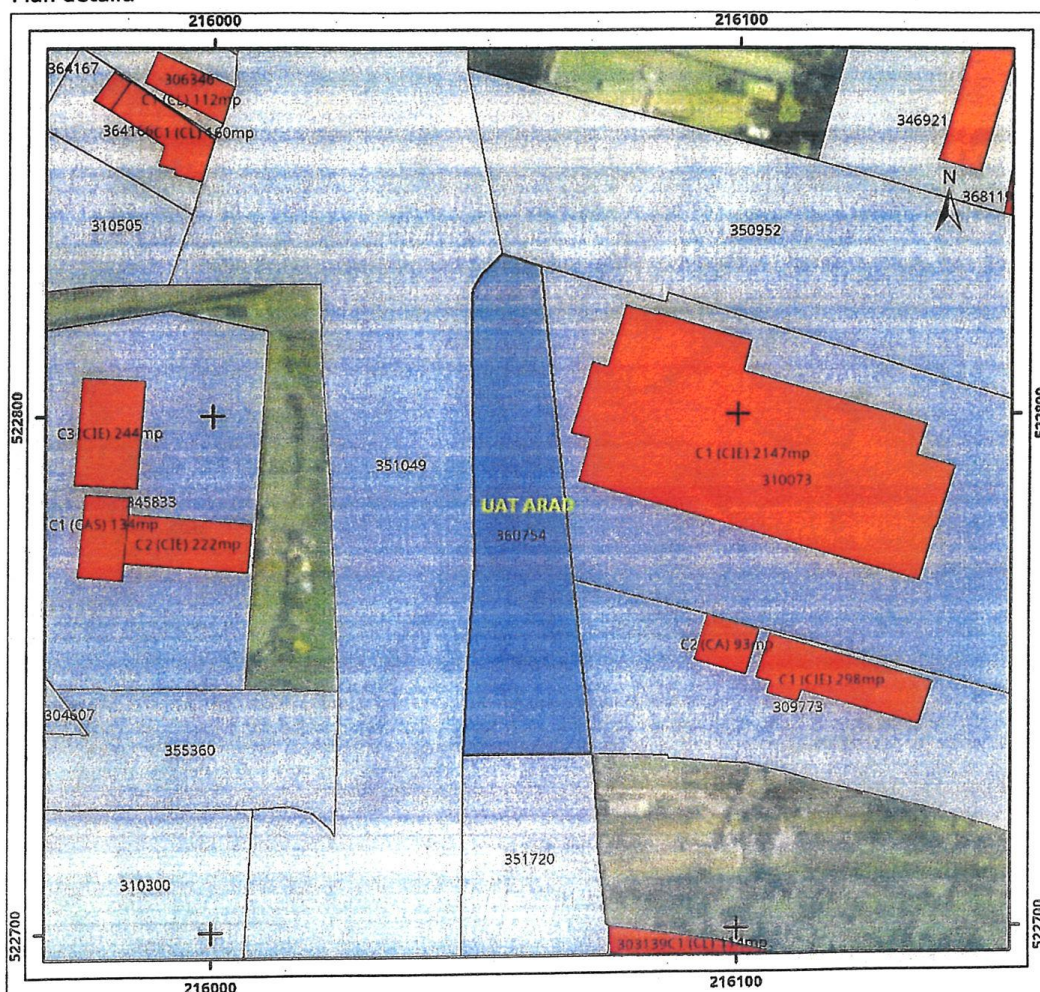
Nr.cerere	56919
Ziua	20
Luna	04
Anul	2026

Teren: 1.727 mp

Teren: Intravilan

Categorია de folosinta(mp): Curti Constructii 1727mp

Plan detaliu



Legenda

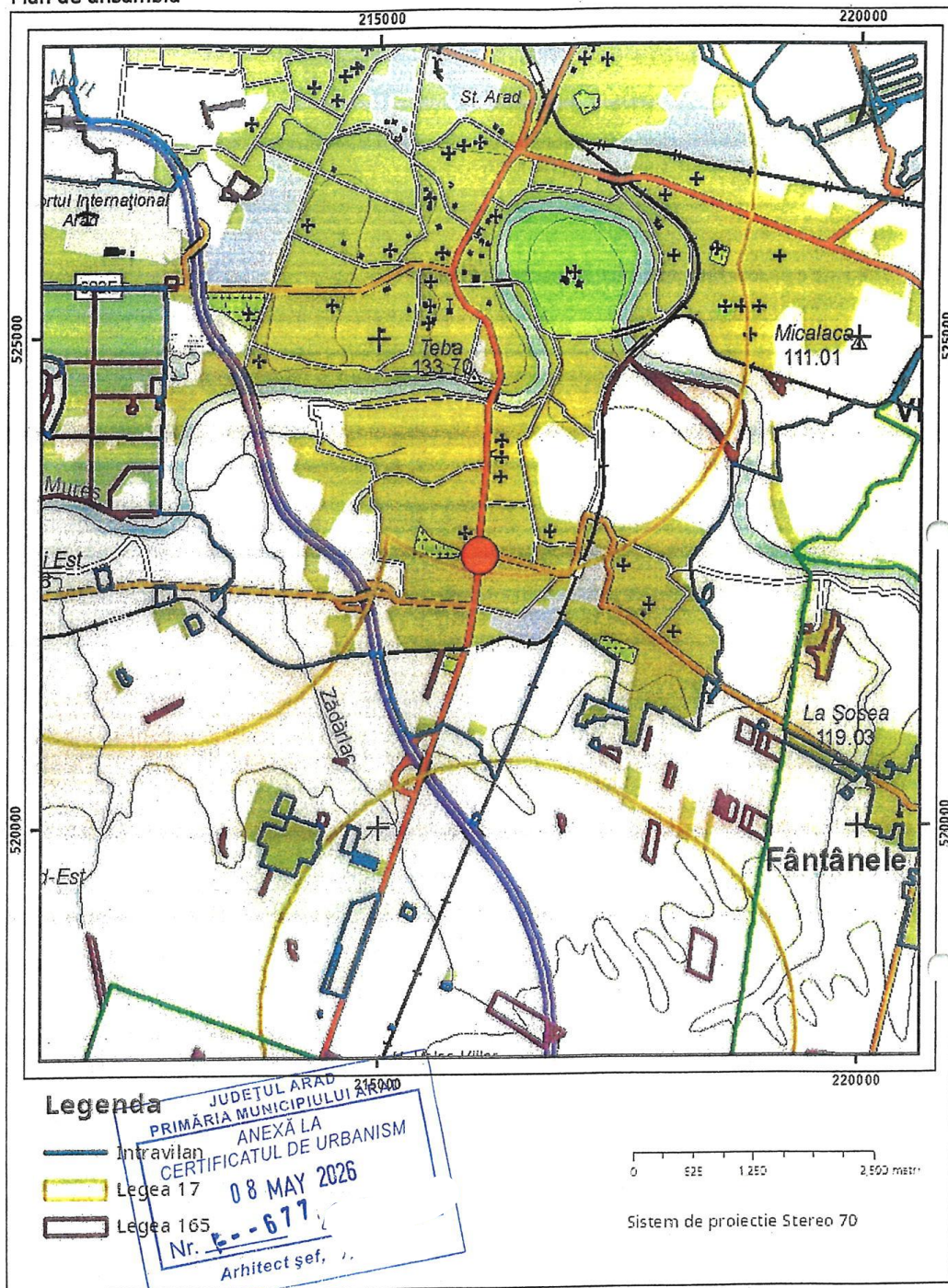
Intravilan Legea 5
Legea 17 Legea 165



ACTUALIZARE STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, Calea Timisorii, nr. 125, intabulat in CF 360754 ARAD

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-04-2022
Data și ora generării: 20-04-2026 15:57

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2

SURSE

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