

NR. 48580/09.06.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 115 / 06.06.2023
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
CF 334299 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 arabil in intravilan, proprietatea privata a municipiului Arad, zona periferica, la iesirea spre Nadlac, zona BRICO DEPOT*, 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. 2021, 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.

Redevanța 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 – 06.06.2023,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 334299 ARAD = 43.524 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 334299 ARAD = 1.741 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9615 LEI/EUR, valabil la data de 06.06.2023, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 334299 ARAD = 8.637,8 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 mai 2023



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, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidentiale.

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 acest 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 părtinire 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 mai 2023

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 2.418 mp situat în Arad, zona periferica, la iesirea spre Nadlac, zona BRICO DEPOT.

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

TABEL 1 Imobil – teren arabil situat în intravilanul municipiului Arad,

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
334299 Arad	334299	2.418	teren categoria de folosinta arabil in intravilan	Municipiul Arad, domeniul privat	36011671

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 – 06.06.2023,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 334299 ARAD = 1.741 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9615 LEI/EUR, valabil la data de 06.06.2023, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 334299 ARAD = 8.637,8 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 334299 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. 334299 Arad

Nr. cerere 140727
Ziua 22
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
103121371063



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334299		2 418	

Dreptul de proprietate privata 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
135262 / 31/08/2021		
Act Administrativ nr. 406, din 18/08/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad,		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1; MUNICIPIUL ARAD, CIF.3519925		

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

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

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. 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 în zona periferică a municipiului Arad, ieșirea spre Nădlac din Vlaicu, zona Brico Depot. Conform Certificat de Urbanism 250/23.02.2023, teren în apropierea UTR 70: zona de depozitare, prestări servicii și spații comerciale.

Amenajările aferente terenului: nu există

Din datele extrase din CF 334299 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 250/23.02.2023, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan agricol, neconstruibil (HGR 525/1996, art. 30) decat daca se alipeste de parcelele alaturate, in suprafata de 2.418 mp, cu front stradal de cca. 104 m la DN 7
- Utilitatile – nu are, in zona exista: energie electrica, apa, canalizare, gaz
- Terenul apartine domeniului privat al municipiului Arad
- In vederea construirii, terenul va trebui sa se alipeasca de o parcela vecina, se va intocmi o documentatie PUZ si RLU aferenta, care se va aproba in CLM Arad, cu respectarea legislatiei in vigoare
- Utilizari premise: spatii comerciale si prestari servicii, se solicita concesiunea pentru realizarea unui acces rutier – intersectie in forma de T

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 hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

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

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

- Oportunitatea selectării unui concesionar care 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 și exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fara a implica resurse financiare, logistice și 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 încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare
- Concesionarul va avea 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 și a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practice de buna gospodarie
 - Asigurarea intretinerii și dezvoltării turismului in zona concesionata
 - Gestionarea eficienta a deeurilor și 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 evaluarii 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 evaluarii, 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 definitorii:

- 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 cíclicăⁱⁱ.
- 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:

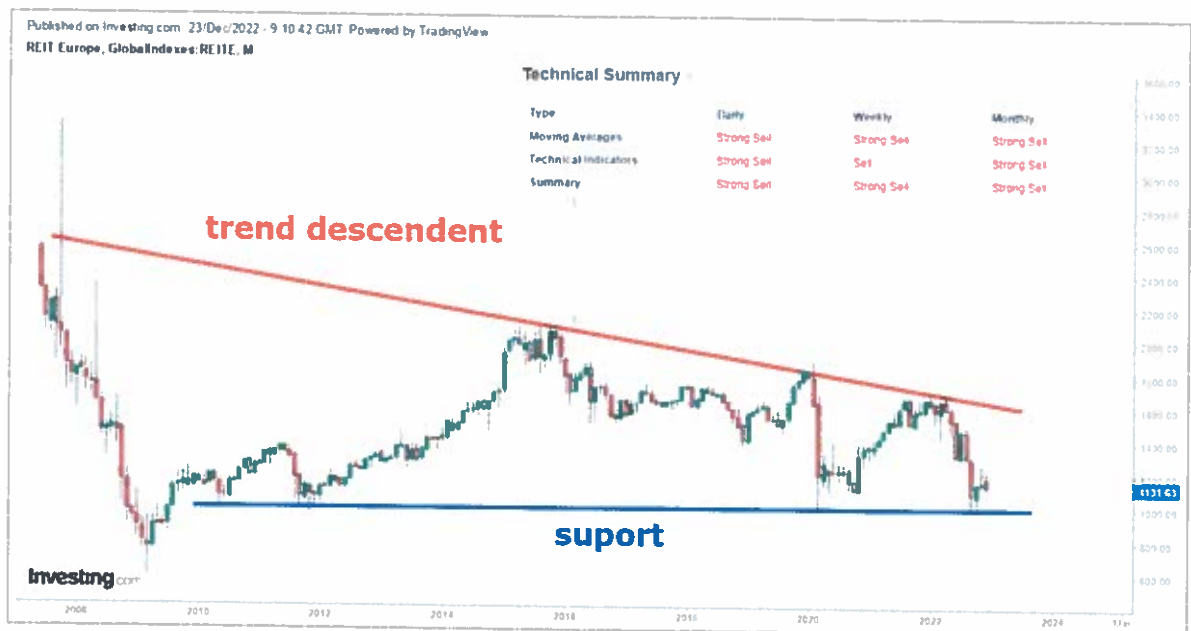
- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

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.

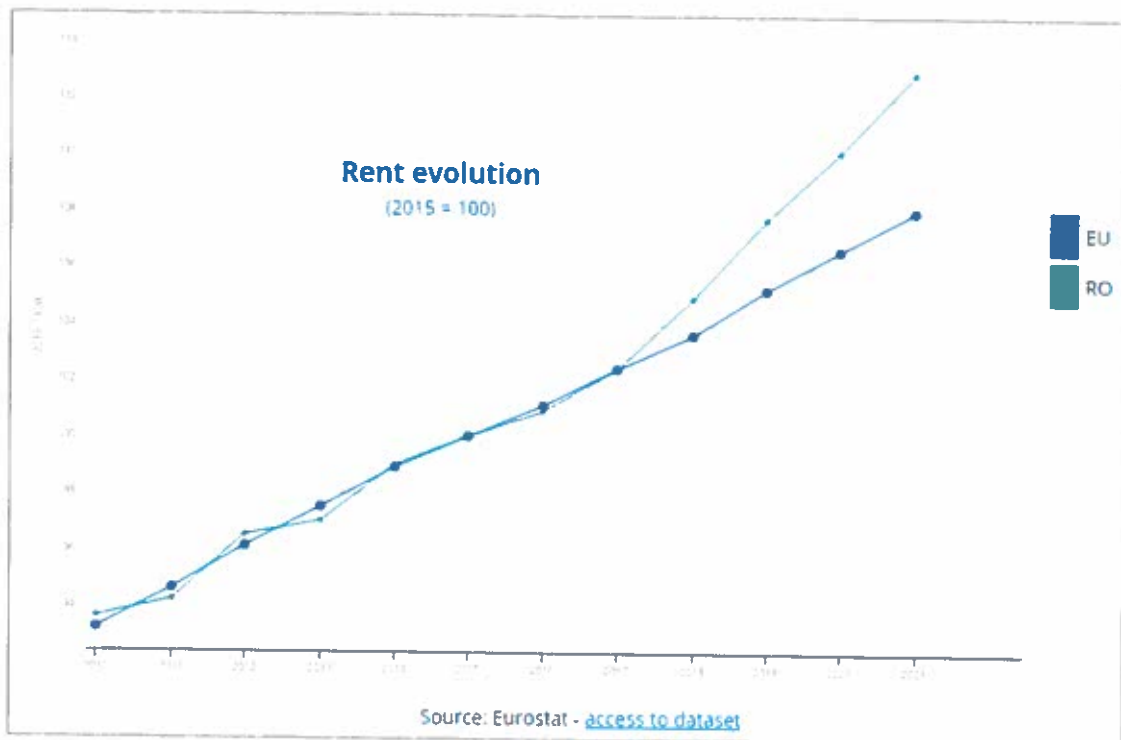


Pe plan european, prețul spațiilor locative cunoaște o creștere abruptă după recesiunea mondială declanșată de criza americană subprime.

O evoluție similară o au și chiriile spațiilor rezidențiale.

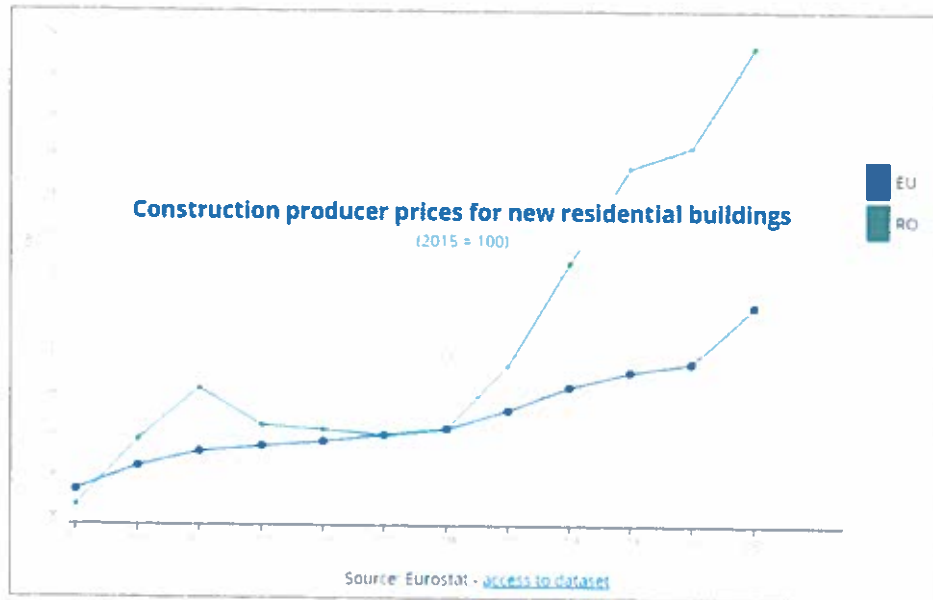
Observ de asemenea concordanța evoluției pieței interne cu mediile europene.

STUDIU OPORTUNITATE
 În vederea concesiunii terenului situat în intravilanul municipiului Arad,
 întabulat în CF 334299 ARAD

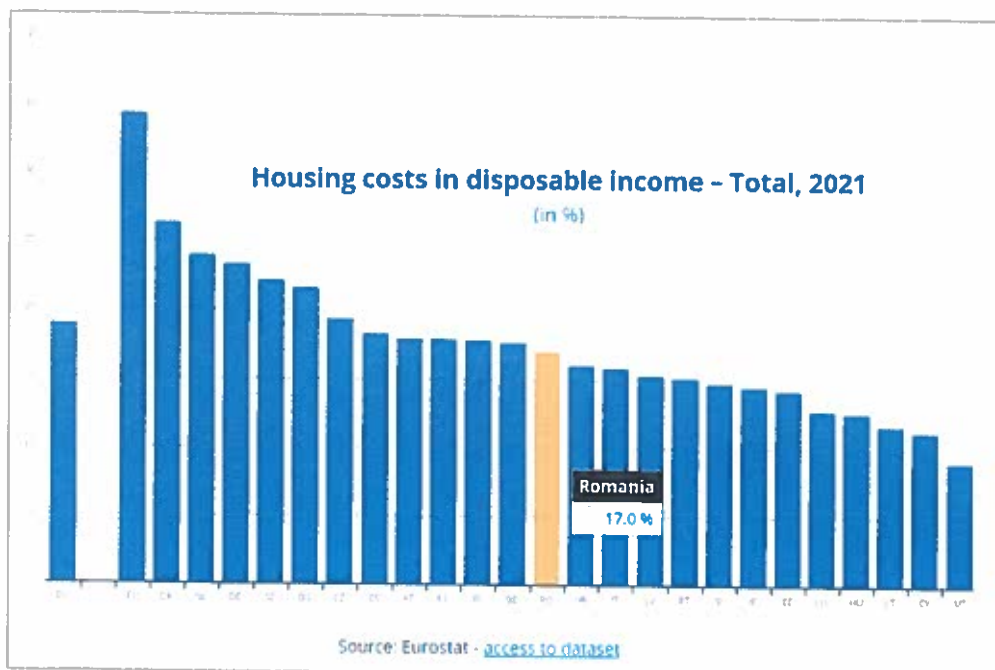


În schimb, rentabilitatea în domeniu este mult superioară în România comparativ cu media europeană.

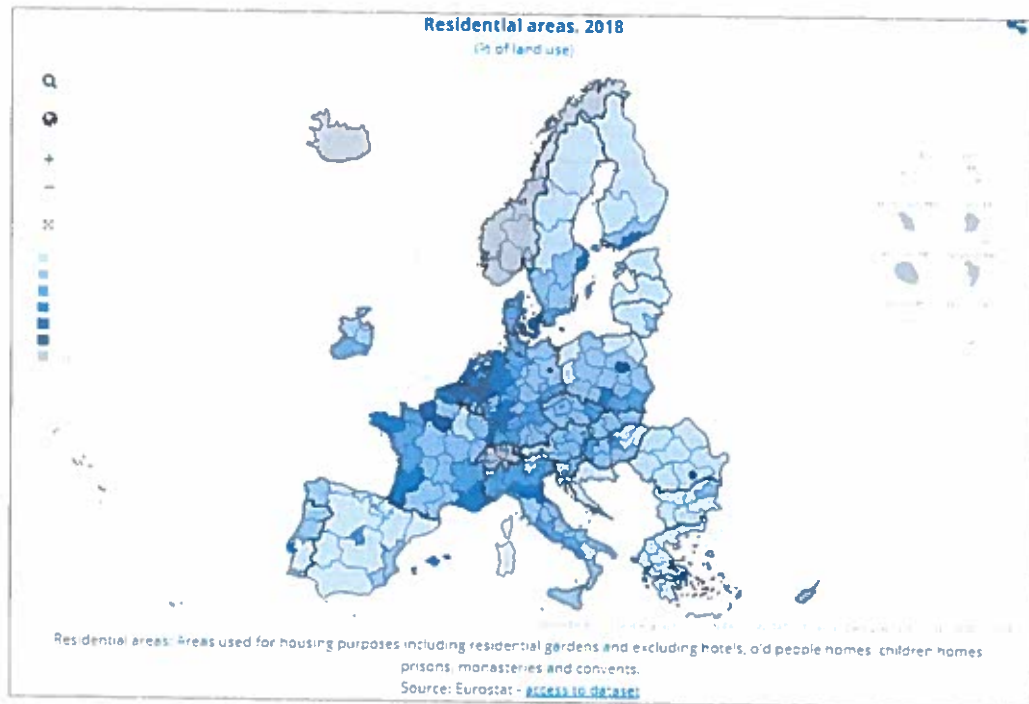
Costul lucrărilor de construcții a crescut și el în ultima decadă, România cunoscând o augmentare mai mare decât nivelul european.



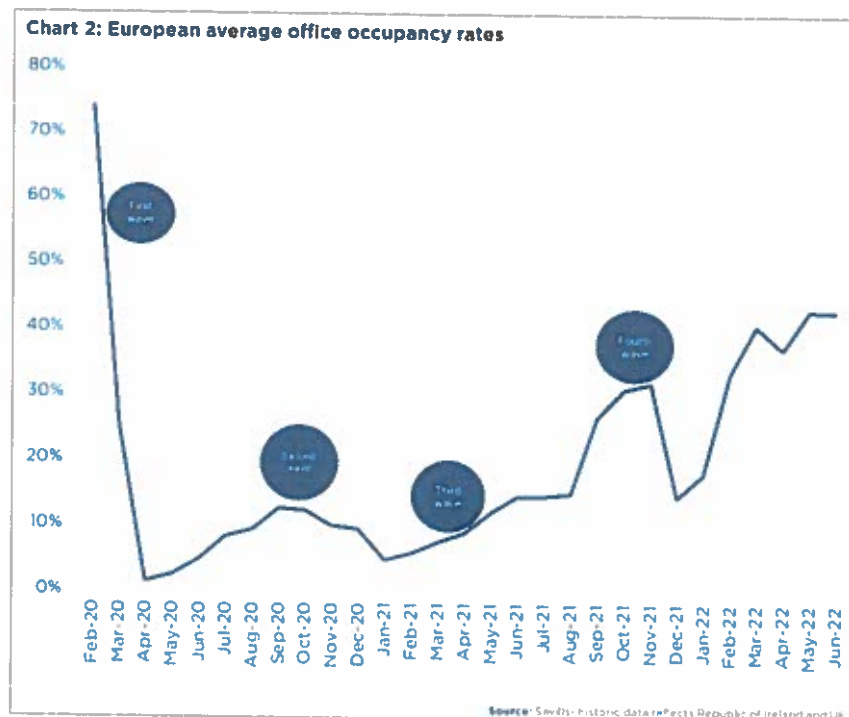
România stătea relativ bine și la capitolul posibilităților de susținere a costurilor locuințelor (statistică valabilă înainte de criza energetică declanșată de războiul Ruso-Ucrainian).



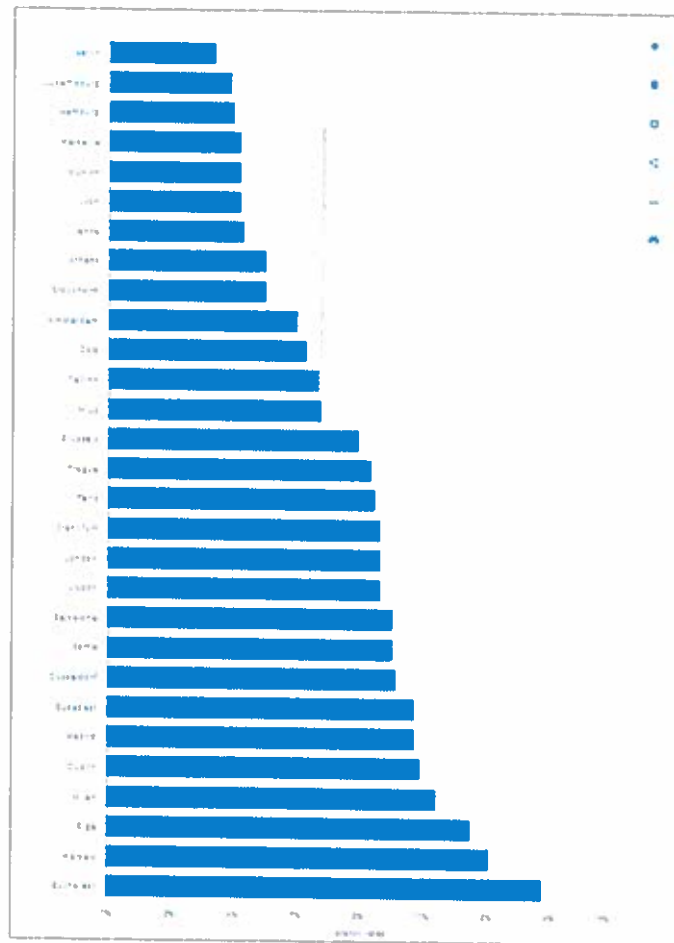
În fine, din punct de vedere al POT, România are un grad restrâns de ocupare a spațiului destinat construcțiilor locale.



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}.

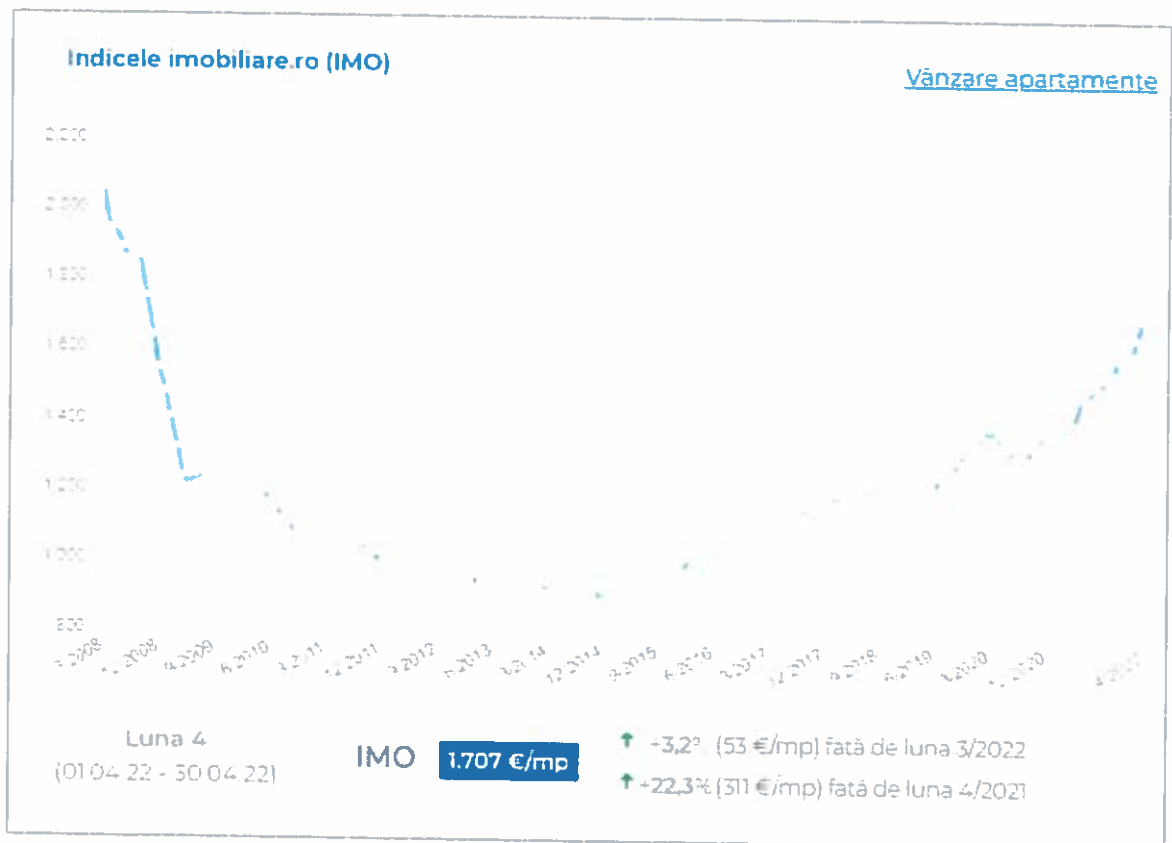


STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
 intabulat in CF 334299 ARAD

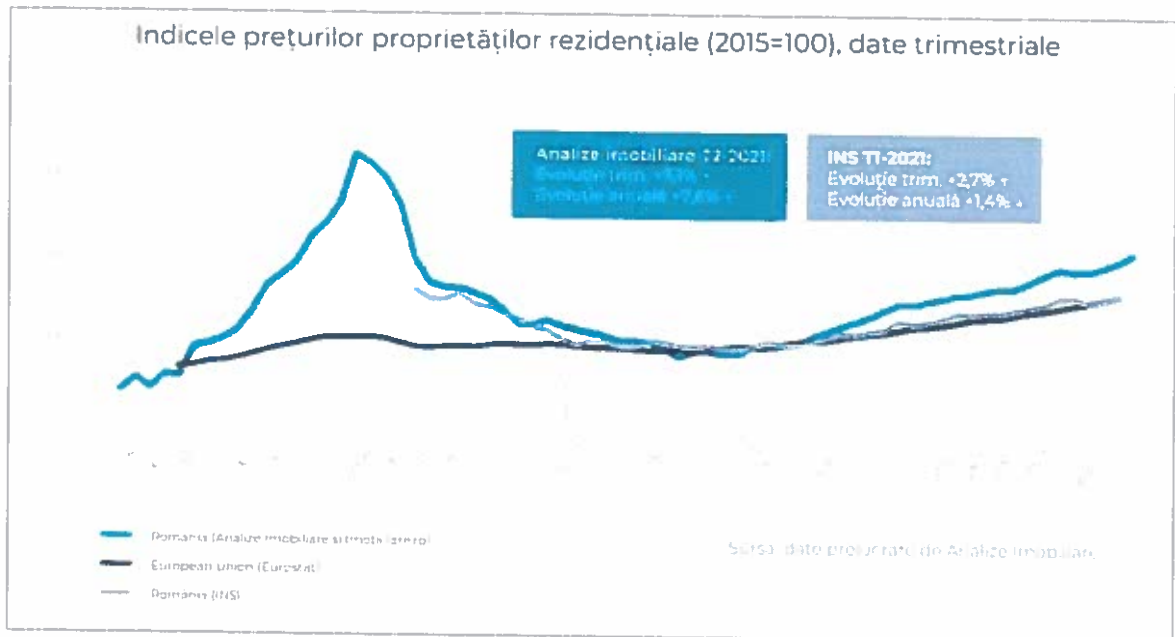


4.2.2 Evoluția pieței imobiliare interne

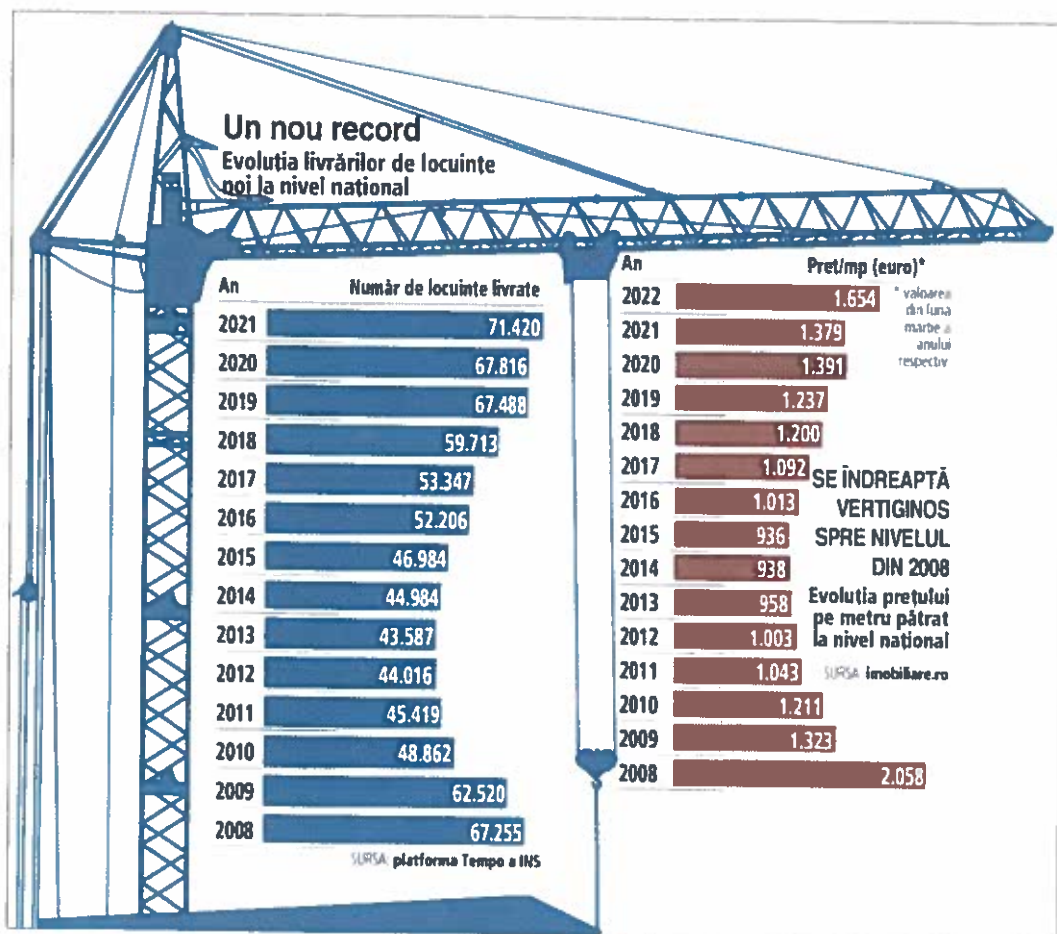
Conform indicelui imobiliar^{ix}, prețul mediu solicitat pentru apartamentele din blocuri (euro/mp util) și-a reluat creșterea, tinzând din nou (similar crizei subprime) spre valori ne-sustenabile.



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

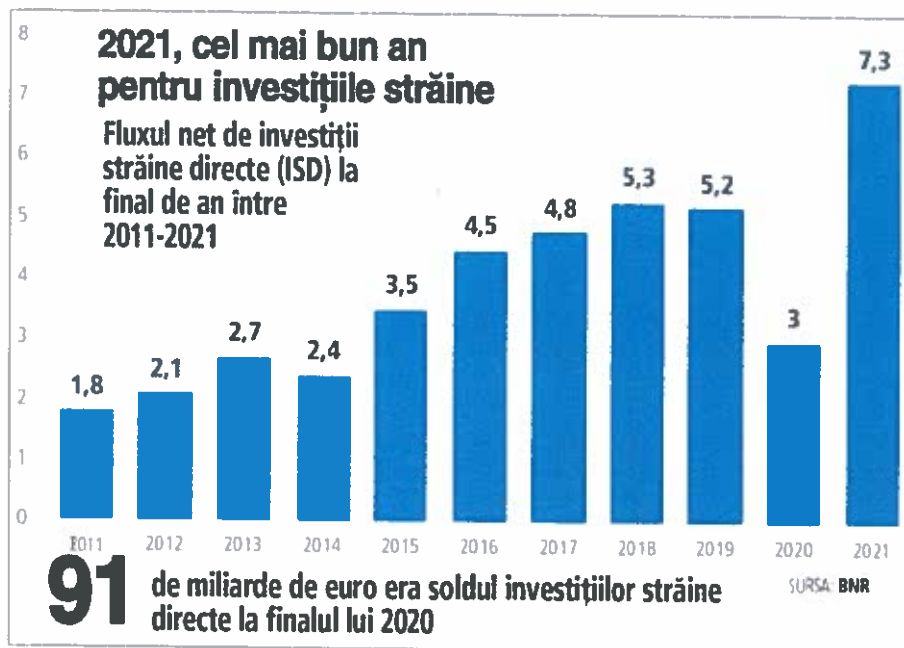


Surprinzător, pandemia a oprit doar pentru scurt timp evoluția ascendentă a imobiliarelor^N.



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^{vi}.

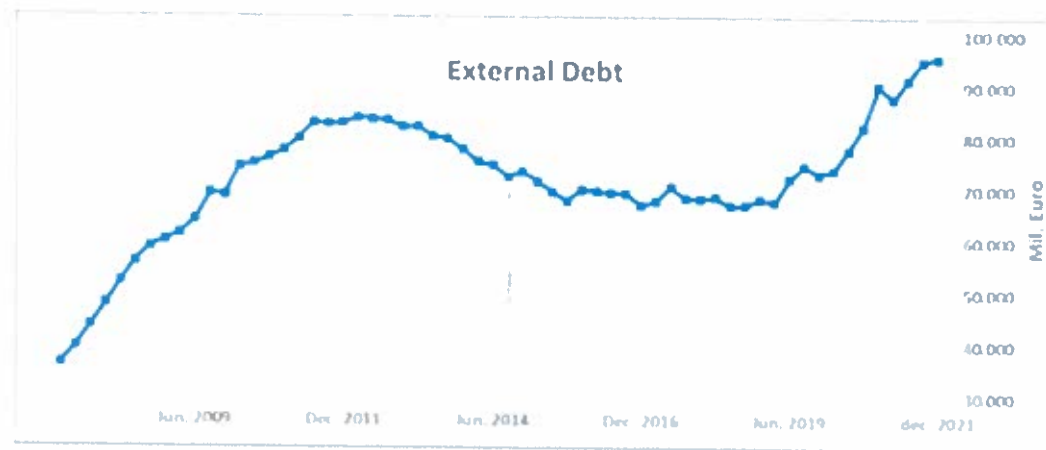
Mediul economic intern este favorabil încă^{vii}, dar există semnale că finanțele mondiale se supraîncălzesc, ceea ce ar necesita o atenție sporită din partea statelor și băncilor.



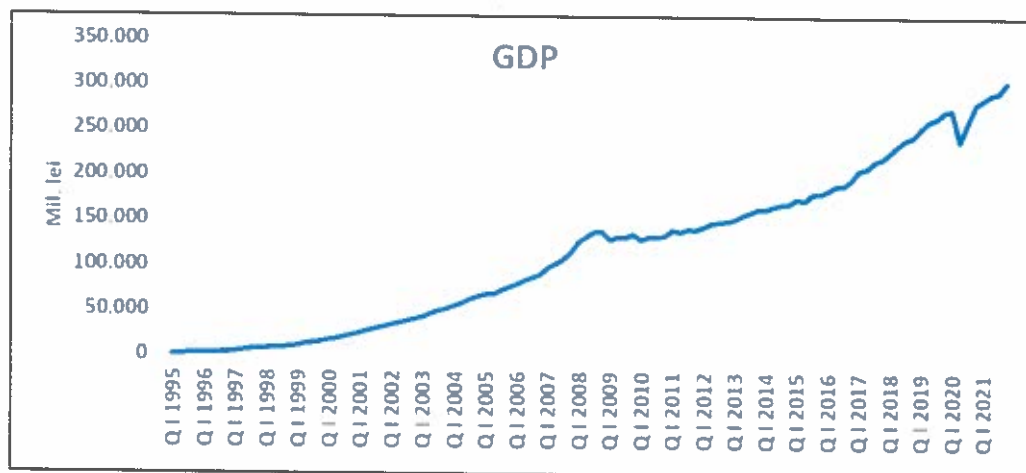
Cursul valutar este controlat de Banca Națională, care, conform legii, poate interveni în piață fără ca aceasta să poată fi considerată manipulare. În consecință, cursul EUR/RON este relativ stabil^{viii} și este destul de puțin sensibil la evoluțiile politice.



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



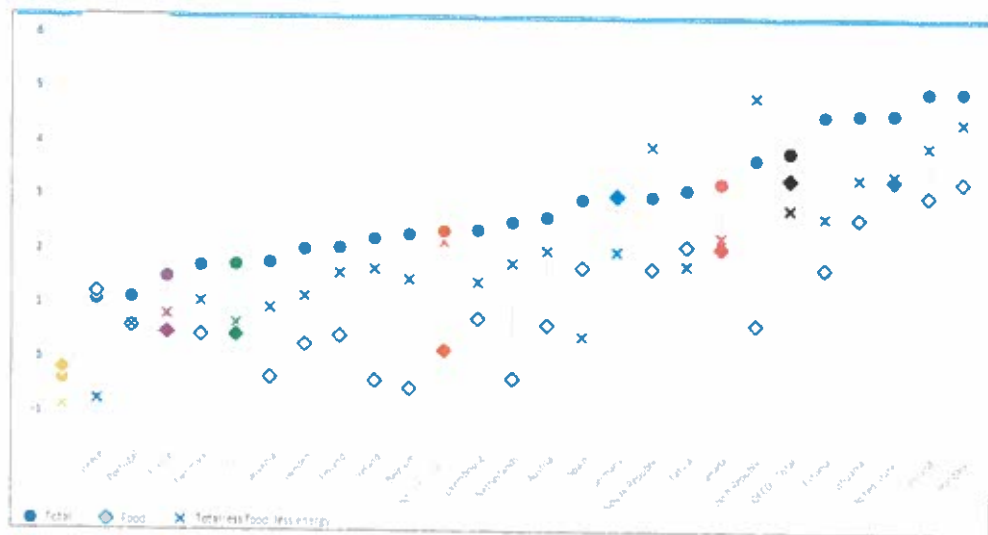
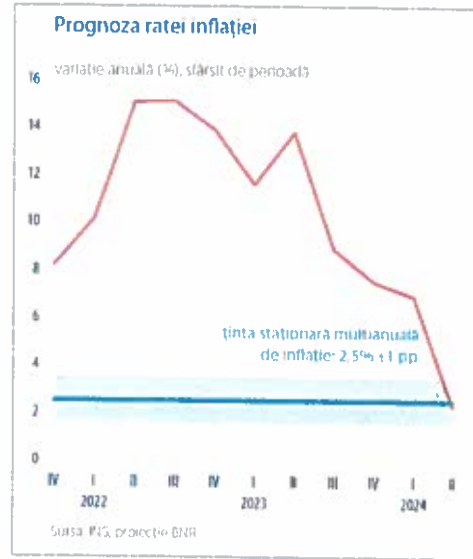
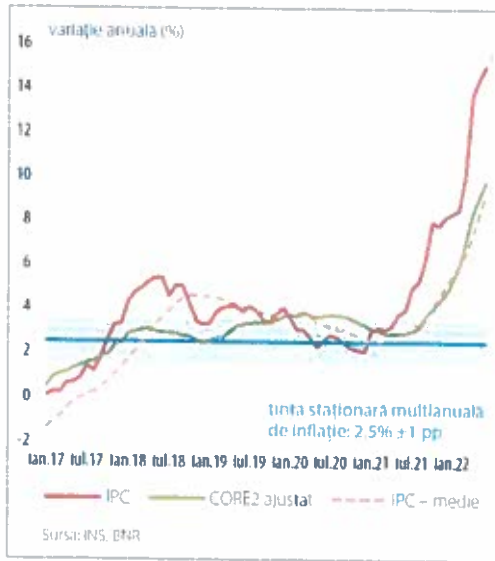
Produsul intern brut este și el în creștere, previziunile specialiștilor fiind optimiste în continuare^{xiv}.

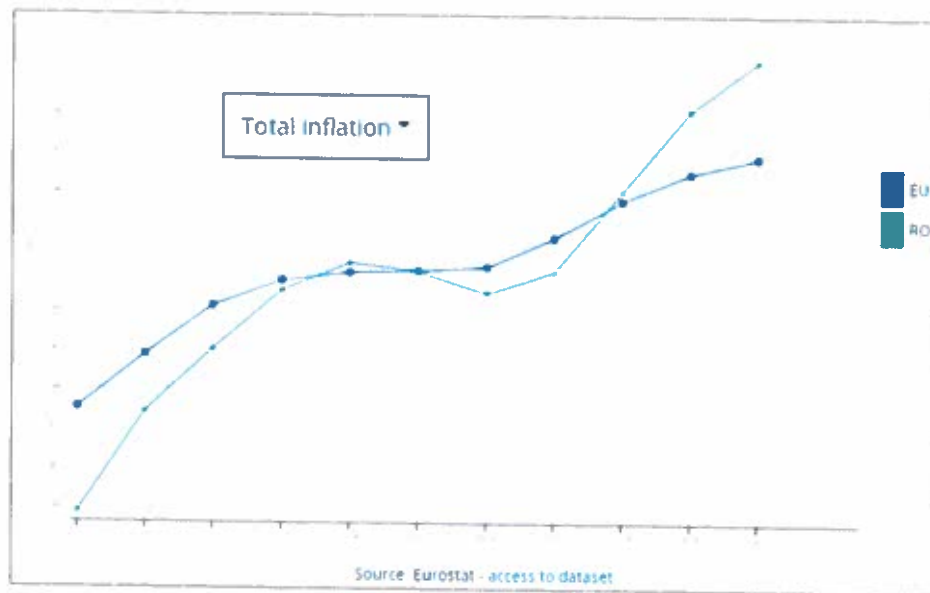


Inflația a crescut amenințător^{xv}, la rate chiar mai mari decât în Europa^{xvi}, dar cu previziuni de revenire la normal.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, intabulat in CF 334299 ARAD





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

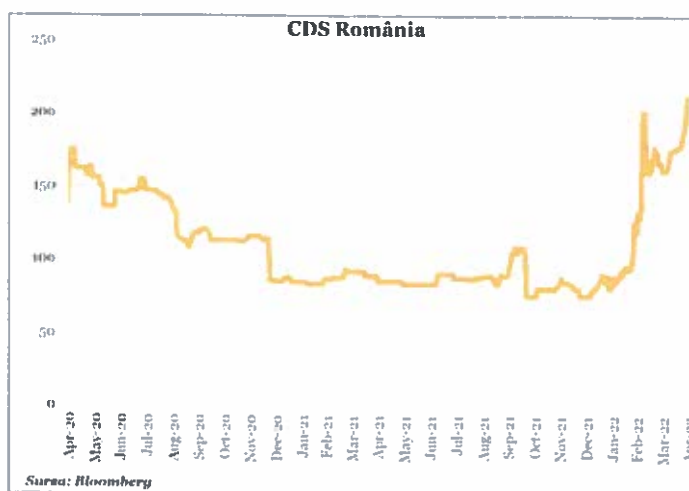
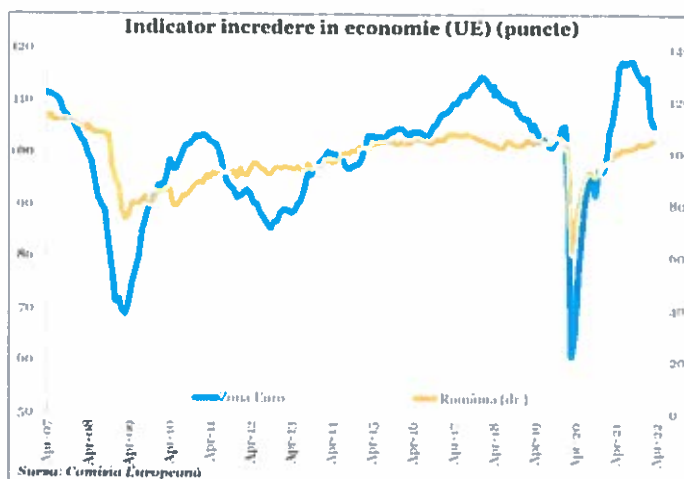
Produsul intern brut (creștere reală, %)	2022	2023	2024	2025
CNSP 2022-2025				
Prognoza de vară	3,5	3,7	4,7	4,5
Prognoza de primăvară	2,9	4,4	4,8	4,5
Diferența (puncte procentuale)	0,6	-0,7	-0,1	0,0
COM 2022-2023				
Prognoza de vară	3,9	2,9		
Prognoza de primăvară	2,6	3,6		
Diferența (puncte procentuale)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

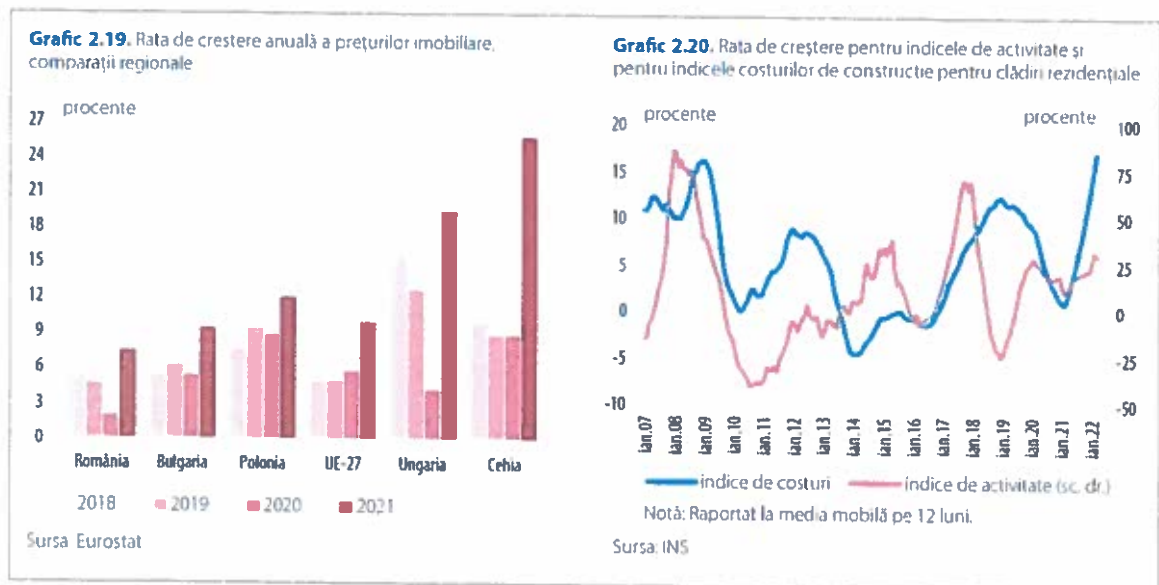
La prezentarea sus-menționată au fost încercate și câteva previziuni macroeconomice demne de urmărit.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 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 dobânda 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

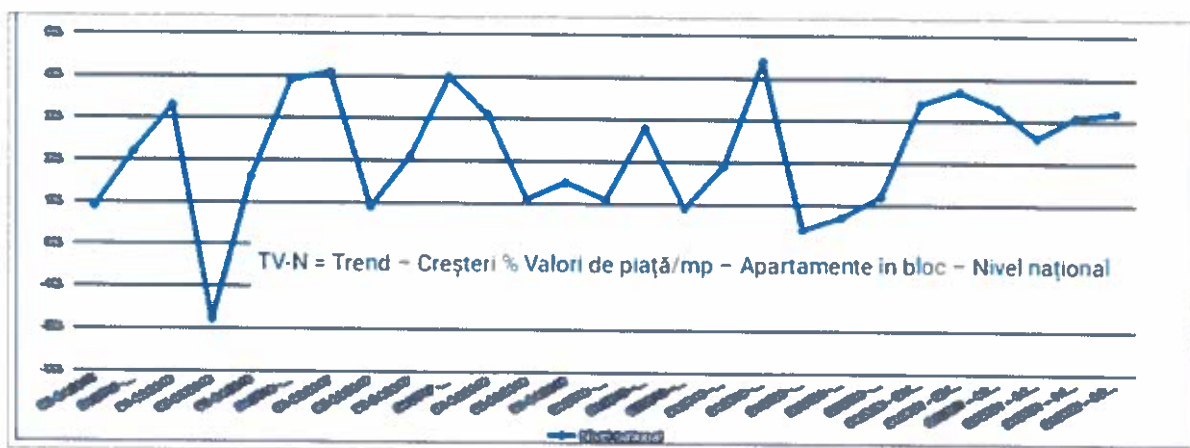
Din Raportul BNR asupra stabilității financiare^{xix} de la mijlocul anului anului 2022, idea este bază legată de proprietățile imobiliare pare a fi: « *Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a dinamizat în anul 2021, evoluție reflectată de majorarea numărului de tranzacții (+37 la sută în intervalul 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
 In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
 intabulat in CF 334299 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			Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp		
Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)	Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	1.984	1	Cluj-Napoca	1.755
2	București	1.461	2	Constanța	1.584
3	Brașov	1.365	3	Timișoara	1.383
4	Timișoara	1.349	4	Sibiu	1.240
5	Constanța	1.341	5	Iasi	1.161
6	Craiova	1.284	6	Craiova	1.152
7	Târgu Mureș	1.249	7	Oradea	1.068
8	Iasi	1.227	8	Pitești	990
9	Oradea	1.221	9	Arad	917
10	Sibiu	1.215	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:

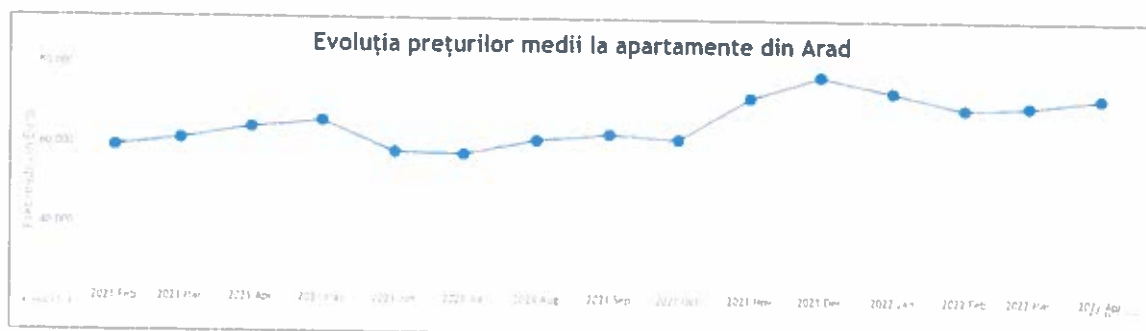
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

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%

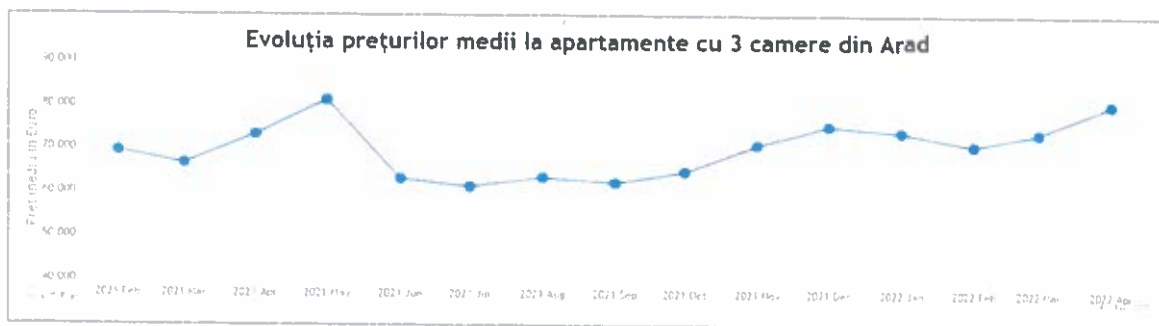
Conform unor publicații recente^{xxii, xxiii}, prețul apartamentelor din Arad se situează în plaja de valori următoare:

Cât costă chiria sau o casă în Arad?

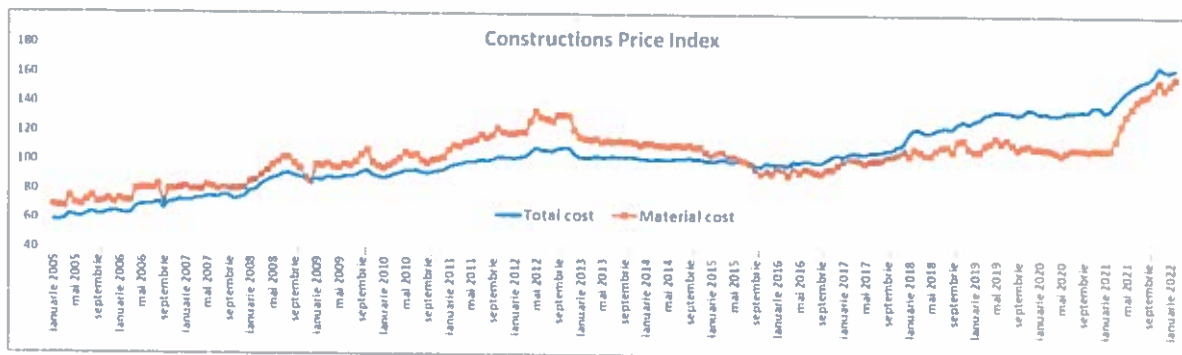
- Chiria pentru un apartament cu un singur dormitor în centru= 215 08€
- Chiria pentru un apartament cu un singur dormitor în suburbii= 153 77€
- Chiria pentru un apartament cu trei camere în centru= 327 82€
- Chiria pentru un apartament cu trei camere în suburbii= 252 85€
- Pret / m² în centru= 918 01€
- Pret / m² în suburbii= 683 47€
- **vezi mai multe prețuri la apartamente**
 - Pretul unui apartament mic în centru= 55 080 0€
 - Pretul unui apartament mare în centru= 91 801 0€
 - Pretul unui apartament mic în suburbii= 41 008 2€
 - Pretul unui apartament mare în suburbii= 68 347 0€
 - Rata ipotecară= 3,53%



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 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 imobieliilor^{xxv}, realizată pentru principalele municipii.

Indici comparativi ai castigului salarial real si pretului de vanzare al locuintelor	Indicele castigului salarial real pentru anul 2021 (2015 = 100)	Indicele pretului de vanzare al locuintelor 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 sa ne aflăm acum la începutul unui nou”, susține Vlad Gheorghiu, REALTOR și consultant imobiliar, membru APAIR (Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România), afiliat NAR (National Association of Realtors din SUA).»^{xxxviii}

Din teleconferința cu investitorii pe Trimestrul 1 2022 a One United Properties SA^{xxxix} (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 imobiliari invitați la webinar-ul de specialitate^{xxx}, mai ales că adausul mediul 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^{xxxii} 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^{xxxiii} 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.

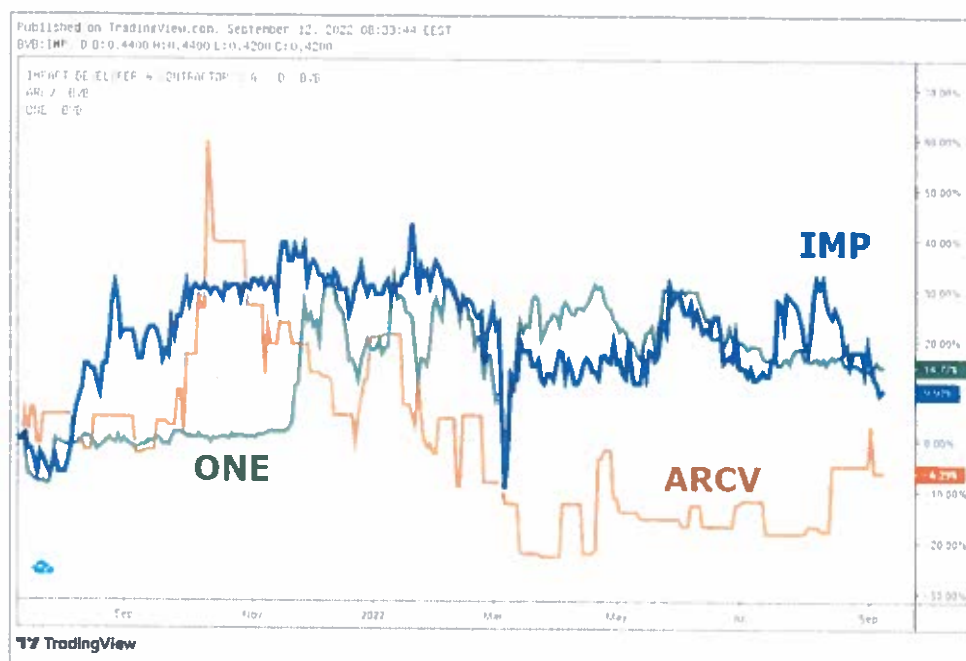
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD



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}:



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

Tip activ	Cîb (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 red dezvoltare, 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 extravilane 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 reabilitate și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

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

suprafata (mp)	pret ofertat (EUR)	pret/mp ofertat (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
7653	344.385	45	55	stradal	strada asfaltata - DN 69	Aradul Nou, iesirea spre Oradea, zona Ford	imobiliare	arabi intravilan, PUZ - industriale nepokanla,
1500	40.000	27	27	in zona	drum pietruit	Gradiste, zona de case, capul str. Priveghetarii	imobiliare	arabi intravilan
5049	75.735	15	30	stradal	asfaltata	Aradul Nou, str. Colonistilor, iniers cu str. Campia Turza	imobiliare	arabi intravilan
3487	35.900	10	20	in zona	drum de pamant din str. Voivocilor	Micalaca, zona ANL Voivocilor	imobiliare	arabi extravilan
540	23.900	44	20	pe teren	strada asfaltata	Gai	imobiliare	arabi intravilan
3500	98.000	28	40	in zona	strada asfaltata	Zona Aeroport	publi24	arabi intravilan

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	Bojac, 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 si legala 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 – realizare parcare subterana / supraterana

- legala - da
- fizic posibila - da

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

- fezabila financiar - da, pentru ca fiind terenuri pentru dezvoltare comerciala in zona, este necesara realizarea unui acces rutier suplimentar si cresterea numarului de benzi de circulatie pe DN7
- 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 intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

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

suprafata (mp)	pret oferit (EUR)	pret/mp oferit (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1500	40.000	27	27	in zona	drum pietruit	Gradiste, zona de case, capat str Pivaghetoni	imobiliare	arabi intravilan
5049	75.735	15	30	stradal	asfaltata	Aradul Nou, str Colonistilor, inters cu str Campia Turzii	imobiliare	arabi intravilan
3500	98.000	28	40	in zona	strada asfaltata	Zona Aeroport	publi24	arabi intravilan

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.publi24.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.imobiliare.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	2418	3500	1500	5049	
DESCRIERE	arabi intravilan in suprafata de 2418 mp, front stradal de cca 104 m la strada asfaltata - DN 7, in sensul giratoriu de la Brico Depot	arabi intravilan in suprafata de 3500 mp, front stradal de cca 40 m la strada asfaltata zona Aeroport	arabi intravilan in suprafata de 1500 mp, front stradal de cca 27 m la drum pietruit, cartier Gradiste	arabi intravilan in suprafata de 5049 mp, front stradal de cca 30 m la strada asfaltata cartier Aradul Nou	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		28	27	15	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-3	-3	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	24	14	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		25	24	14	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	da, construire doar cu alipire de alt teren vecin	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-5	-5	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	11	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	11	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	11	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	11	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	11	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad cartier Vlaicu iesirea spre Nadlac	Arad Zona Aeroport	Arad cartier Gradiste, capul str Prvighetorii	Arad, cartier Aradul Nou, str Colonistilor	
Comparativ cu subiectul		mai slab	mai slab	mai slab	
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	10%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		1	1	1	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	12	
Suprafata (mp)	2418	3500	1500	5049	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	2	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	14	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata (DN 7) cca 104 ml	acces direct din strada asfaltata, front stradal de cca 40 m	acces direct din strada pietruita, front stradal de cca 27 m	acces direct din strada asfaltata - str Colonistilor, front stradal de cca 30 m	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		0%	5%	0%	
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	1 0206	0	din analiza pietei, diferente de categorii de drum, Comp 1 si 2
Pret ajustat (EUR/mp)		21	21	14	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	21	14	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)					
Pret ajustat (EUR/mp)		21	21	14	
Echipare teren (utilitati)	utilitati nu	utilitati stradal	utilitati in zona	nu	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		-14%	-14%	0%	din analiza pietei imobiliare

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

Cuantiun ajustare utilitat (EUR/mp)		3 00	3 00		
Pret ajustat (EUR/mp)		18	18	14	
Utilizare	arabil	arabil	arabil	arabil	
Cuantiun ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiun ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		18	18	14	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantiun ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantiun ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		18	18	14	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		9	10	6	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		32%	36%	37%	
Numar de ajustari (buc)		3	4	3	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	18				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	43,524				

Valoare de piata teren CF 334299 ARAD = 43.524 EUR

Calculul redeventei

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 plecand 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 București, 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.

Prin prisma proprietarului, este optima plata concesiunii in 10 ani.

In aceasta situatie, valoarea redeventei se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 334299 ARAD = 1.741 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9615 LEI/EUR, valabil la data de 06.06.2023, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 334299 ARAD = 8.637,8 LEI

4.4 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 334299 ARAD = 43.524 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 334299 ARAD = 1.741 EUR

Pentru cursul de schimb de 4,9615 LEI/EUR, valabil la data de 06.06.2023, valorile se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 334299 ARAD = 8.637,8 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, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune

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

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

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

Articolul 305 Exercițarea dreptului de concesiune

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

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

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

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

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

- (1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.
- (2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.
- (3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.
- (4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.
- (5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.
- (6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
 - a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

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

ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire

- (1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
 - c) caietul de sarcini;
 - d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
 - e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- (2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și 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**.

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

6. Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în vigoare, durata concesiunii va fi maxim 49 de ani de la data semnării contractului de concesiune.

Pentru terenul în cauză se estimează o durată a concesiunii de 49 ani.

Plata concesiunii se va realiza în 25 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia 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 (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declarații 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 chiria/luna) – 20%;
- c) protecția mediului înconjurător – sa prezinte un contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria respectiva – 10%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesiionat – realizarea amenajarii ACCES RUTIER, CONSTRUIRE INTERSECȚIE IN FORMA T si gestionarea activitatii in interesul general al societatii civile – max. 30%; se va depune dovada desfasurarii unei / unor activitati ce cad in sarcina atributiilor exercitate, similare:

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

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

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/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

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

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

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

spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

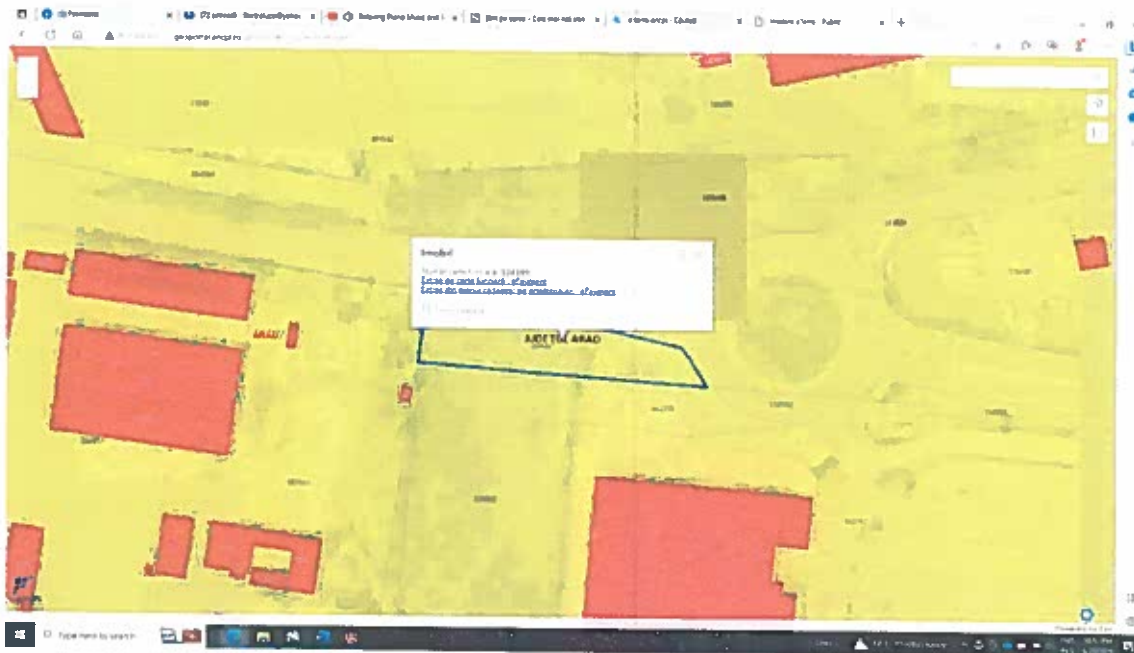
- Organizarea și desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizează ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
 - (2) În baza procesului-verbal semnat de către toți membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
 - (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii
 - (4) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
- Publicarea rezultatului licitației: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune
- Încheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către 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,
intabulat in CF 334299 ARAD



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr 334299 Arad

Nr cerere 140727
 Zila 22
 Luna 11
 Anul 2022

Cod verificare
 1007217005



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	334299	2 418	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
135262 / 31/08/2021		
Act Administrativ nr. 406, din 18/08/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad,		
B4	intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1; MUNICIPIUL ARAD, CIF.3519925		

C. Partea III. SARCINI .

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

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

Carte Funciară Nr. 334299 Cartea Funciară DA - DA - DA - DA

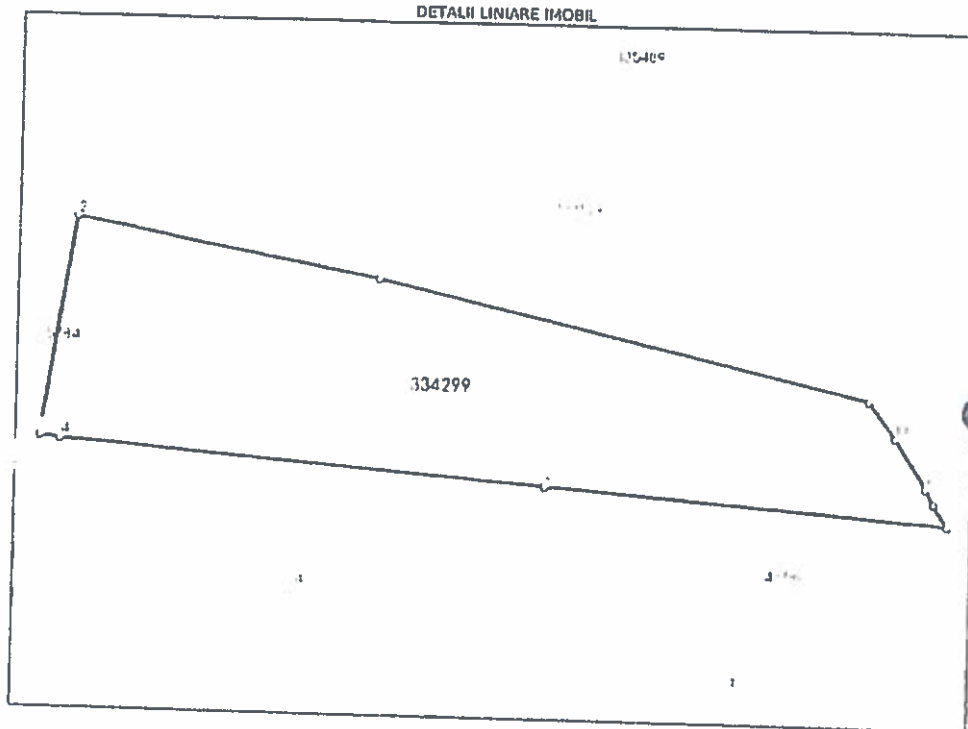
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
334299	2 418	

* 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	2 418	139	1446 17		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	210 186 872 529 143 96	2	210 148 209 29 451 088	39 315
2	21 149 2 529 2 1	3	210 144 197 21 422 897	28 498
3	2 2 5 2	4	21 14 5 2 4 1	2 2 2
4	2 14 1 5 9 2	1	21 4 2 21 41 340	62 201

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

Carte Funciara Nr. 334299 Comuna/Oraş/Municipiu Arad

Punct inceput	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment = (m)
5	210 408,592 529 417,846	6	210 408,592 529 417 845	0 001
6	210 408,592 529 417,845	7	210 460 606 529 414 052	52 152
7	210 460,606 529 414,052	8	210 458 763 529 416 909	3 4
8	210 458,763 529 416,909	9	210 457 736 529 418 781	2 135
9	210 457,736 529 418 781	10	210 453 76 529 425 176	7 53
10	210 453,76 529 425,176	11	210 450 198 529 429 798	5 835
11	210 450 198 529 429 798	1	210 386 672 529 443 96	64 89

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereoa 7D 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 funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciara 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 institutiei 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 22/11/2022, 13 32

9.3 Fotografii ale proprietatii



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

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesionarii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesionarii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD

COMP. A - [Teren 3.500 mp. zona Aeroport - ID : RH-30217-property, 98.000 eur - Lajumate.ro](#)

The image displays two screenshots of the Lajumate.ro website, showing a real estate listing for a 3,500 sqm agricultural plot in the airport area of Arad. The price is 98,000 EUR. The listing includes a satellite map, a contact button for 0744555443, and a 'TRIMITE MESAJ' button. The second screenshot shows the same listing with a video player and a 'SALVEAZA ANUNTUL' button.

Listing Details:

- Price:** 98.000 EUR
- Area:** 3.500 MP
- Location:** Arad, Zona Aeroport
- Classification:** Teren agricol
- Zone:** Sud-Vest
- Tip teren:** Intravilan
- Suprafata teren (m²):** 3500
- Utilizat:** Nu
- Facilitati:** Unii Midi - panou de gard

Description: Vand teren zona Aeroport, teren Intravilan agricol. in suprafata de 3 500 mp. cu acces din Calea Bodrogului.

Pret: 28 euro/mp
ID: RH-30217-property

Contact: 0744555443, TRIMITE MESAJ

Actions: SALVEAZA ANUNTUL, Încarcă-te cu energie

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

COMP. B - <https://lajumate.ro/teren-intravilan-de-vanzare-1500-mp-arad-zona-case-gra-14736143.html>

The screenshot displays the Lajumate.ro website interface. At the top, the price is prominently shown as **40.000 EUR**. The listing is for a plot of land in Arad, with a size of 1500 square meters. The page features a map of the location, a sidebar with navigation options, and a table of search filters.

Cautari Frecvente	Zona	Gradul de dezvoltare	Tipul terenului	Teren agricol
Apartment 3 camere	Clasificarea teren	Intravilan	Tipul terenului	1500
Garsoniera	Functia terenului (metri)	27	Tipul terenului	Nu
Casa				
Apartment 2 camere				
Casa de vanzare				

RE/MAX Dynamic vă propune spre vânzare teren în suprafață de 1500 mp, aflat la capătul străzii Privighetoarei, Grădiște.

Terenul este intravilan, categorie de înregistrare arabilă și are frontul străzii de 27 m și acces auto pe drum privat până lângă parcela.

În zonă este un PUIZ în discuție, pentru reglementare drum de acces.

Toate utilitățile sunt disponibile în apropiere.

Pentru alte detalii vă stă la dispoziție la telefon 0736050330.

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#)

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
 intabulat in CF 334299 ARAD

www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-langa-intrarea-pe-autostrada-a1/0494d98g0d11706228ih57hg7f8eeee3.html

publi24.ro

Teren lângă intrarea pe Autostrada A1

123 000 EUR

0721956736

MO & FLOREN

11 servicii

Specificatii

Suprafata terenului	4000 (m ²)	Faza constructii	1/17
Amplasarea terenului	Întravilan	Alte caracteristici	Acoperis beton

Descriere

Oportunitate de investitie

Vă oferim spre achiziție un teren potrivit pentru activități industriale sau comerciale situat în apropiere de Autostrada A1. Terenul se află în zona industrială. Săd nu are un drum din proiectul proiectului teraselor și bazei.

Caracteristici teren:

- Suprafață: 4000 mp
- 2 bazine de apă (20 m x 117 m)
- construcție: 0/0/0

Preț: 123.000 EUR

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-extravilan-micalaca-3729-mp-comision-0/ie6i3f0178h679h42d873164die5gh20.html

publi24.ro

Teren extravilan Micalaca, 3729 mp, comision 0%

19 500 EUR

0371546700

DETALII LIMBAJE BIDIOS

318229

318227

317833

318222

318235

318241

318240

318246

318245

318244

318243

318242

318241

318240

318239

318238

318237

318236

318235

318234

318233

318232

318231

318230

318229

318228

318227

318226

318225

318224

318223

318222

318221

318220

318219

318218

318217

318216

318215

318214

318213

318212

318211

318210

318209

318208

318207

318206

318205

318204

318203

318202

318201

318200

318199

318198

318197

318196

318195

318194

318193

318192

318191

318190

318189

318188

318187

318186

318185

318184

318183

318182

318181

318180

318179

318178

318177

318176

318175

318174

318173

318172

318171

318170

318169

318168

318167

318166

318165

318164

318163

318162

318161

318160

318159

318158

318157

318156

318155

318154

318153

318152

318151

318150

318149

318148

318147

318146

318145

318144

318143

318142

318141

318140

318139

318138

318137

318136

318135

318134

318133

318132

318131

318130

318129

318128

318127

318126

318125

318124

318123

318122

318121

318120

318119

318118

318117

318116

318115

318114

318113

318112

318111

318110

318109

318108

318107

318106

318105

318104

318103

318102

318101

318100

318099

318098

318097

318096

318095

318094

318093

318092

318091

318090

318089

318088

318087

318086

318085

318084

318083

318082

318081

318080

318079

318078

318077

318076

318075

318074

318073

318072

318071

318070

318069

318068

318067

318066

318065

318064

318063

318062

318061

318060

318059

318058

318057

318056

318055

318054

318053

318052

318051

318050

318049

318048

318047

318046

318045

318044

318043

318042

318041

318040

318039

318038

318037

318036

318035

318034

318033

318032

318031

318030

318029

318028

318027

318026

318025

318024

318023

318022

318021

318020

318019

318018

318017

318016

318015

318014

318013

318012

318011

318010

318009

318008

318007

318006

318005

318004

318003

318002

318001

318000

317999

317998

317997

317996

317995

317994

317993

317992

317991

317990

317989

317988

317987

317986

317985

317984

317983

317982

317981

317980

317979

317978

317977

317976

317975

317974

317973

317972

317971

317970

317969

317968

317967

317966

317965

317964

317963

317962

317961

317960

317959

317958

317957

317956

317955

317954

317953

317952

317951

317950

317949

317948

317947

317946

317945

317944

317943

317942

317941

317940

317939

317938

317937

317936

317935

317934

317933

317932

317931

317930

317929

317928

317927

317926

317925

317924

317923

317922

317921

317920

317919

317918

317917

317916

317915

317914

317913

317912

317911

317910

317909

317908

317907

317906

317905

317904

317903

317902

317901

317900

317899

317898

317897

317896

317895

317894

317893

317892

317891

317890

317889

317888

317887

317886

317885

317884

317883

317882

317881

317880

317879

317878

317877

317876

317875

317874

317873

317872

317871

317870

317869

317868

317867

317866

317865

317864

317863

317862

317861

317860

317859

317858

317857

317856

317855

317854

317853

317852

317851

317850

317849

317848

317847

317846

317845

317844

317843

317842

317841

317840

317839

317838

317837

317836

317835

317834

317833

317832

317831

317830

317829

317828

317827

317826

317825

317824

317823

317822

317821

317820

317819

317818

317817

317816

317815

317814

317813

317812

317811

317810

317809

317808

317807

317806

317805

317804

317803

317802

317801

317800

317799

317798

317797

317796

317795

317794

317793

317792

317791

317790

317789

317788

317787

317786

317785

317784

317783

317782

317781

317780

317779

317778

317777

317776

317775

317774

317773

317772

317771

317770

317769

317768

317767

317766

317765

317764

317763

317762

317761

317760

317759

317758

317757

317756

317755

317754

317753

317752

317751

317750

317749

317748

317747

317746

317745

317744

317743

317742

317741

317740

317739

317738

317737

317736

317735

317734

317733

317732

317731

317730

317729

317728

317727

317726

317725

317724

317723

317722

317721

317720

317719

317718

317717

317716

317715

317714

317713

317712

317711

317710

317709

317708

317707

317706

317705

317704

317703

317702

317701

317700

317699

317698

317697

317696

317695

317694

317693

317692

317691

317690

317689

317688

317687

317686

317685

317684

317683

317682

317681

317680

317679

317678

317677

317676

317675

317674

317673

317672

317671

317670

317669

317668

317667

317666

317665

317664

317663

317662

317661

317660

317659

317658

317657

317656

317655

317654

317653

317652

317651

317650

317649

317648

317647

317646

317645

317644

317643

317642

317641

317640

317639

317638

317637

317636

317635

317634

317633

317632

317631

317630

317629

317628

317627

317626

317625

317624

317623

317622

317621

317620

317619

317618

317617

317616

317615

317614

317613

317612

317611

317610

317609

317608

317607

317606

317605

317604

317603

317602

317601

317600

317599

317598

317597

317596

317595

317594

317593

317592

317591

317590

317589

317588

317587

317586

317585

317584

317583

317582

317581

317580

317579

317578

317577

317576

317575

317574

317573

317572

317571

317570

317569

317568

317567

317566

317565

317564

317563

317562

317561

317560

317559

317558

317557

317556

317555

317554

317553

317552

317551

317550

317549

317548

317547

317546

317545

317544

317543

317542

317541

317540

317539

317538

317537

317536

317535

317534

317533

317532

317531

317530

317529

317528

317527

317526

317525

317524

317523

317522

317521

317520

317519

317518

317517

317516

317515

317514

317513

317512

317511

317510

317509

317508

317507

317506

317505

317504

317503

317502

317501

317500

317499

317498

317497

317496

317495

317494

317493

317492

317491

317490

317489

317488

317487

317486

317485

317484

317483

317482

317481

317480

317479

317478

317477

317476

317475

317474

317473

317472

317471

317470

317469

317468

317467

317466

317465

317464

317463

317462

317461

317460

317459

317458

317457

317456

317455

317454

317453

317452

317451

317450

317449

317448

317447

317446

317445

317444

317443

317442

317441

317440

317439

317438

317437

317436

317435

317434

317433

317432

317431

317430

317429

317428

317427

317426

317425

317424

317423

317422

317421

317420

317419

317418

317417

317416

317415

317414

317413

317412

317411

317410

317409

317408

317407

317406

317405

317404

317403

317402

317401

317400

317399

317398

317397

317396

317395

317394

317393

317392

317391

317390

317389

317388

317387

317386

317385

317384

317383

317382

317381

317380

317379

317378

317377

317376

317375

317374

317373

317372

317371

317370

317369

317368

317367

317366

317365

317364

317363

317362

317361

317360

317359

317358

317357

317356

317355

317354

317353

317352

317351

317350

317349

317348

317347

317346

317345

317344

317343

317342

317341

317340

317339

317338

317337

317336

317335

317334

317333

317332

317331

317330

317329

317328

317327

317326

317325

317324

317323

317322

317321

317320

317319

317318

317317

317316

317315

317314

317313

317312

317311

317310

317309

317308

317307

317306

317305

317304

317303

317302

317301

317300

317299

317298

317297

317296

317295

317294

317293

317292

317291

317290

317289

317288

317287

317286

317285

317284

317283

317282

317281

317280

317279

317278

317277

317276

317275

317274

317273

317272

317271

317270

317269

317268

317267

317266

317265

317264

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-zona-industriala-nord-aproape-de-fabrica-de-pavaje/7he56hfg7dh37if2145h8787144g7ig7.html

publi24.ro

Teren zona industrială Nord, aproape de fabrica de pavaje **225 000 EUR** **0371546700**

ELIS PAVAJE Recently viewed

CET Arad

Panduit

Specificatii

Suprafata terenului	11250.0 m ²	Front stradal	60
Numar fronturi	7	Amenajare strazi	Parcarea stradală
Alte caracteristici	Acces auto La sosea Oportunitate de investitie Particular		

Descriere

ID: CP1546651
Golden Real E state va propune spre vanzare un teren de 11 250 mp de tip intravilan (jalegriva de fabrica arabi) situat in apropiere de fabrica de pavaje Elis si fabrica Panduit.
Terenul dispune de un front stradal generos de 60 ml. are acces până în apropiere de teren se tergea un drum de pământ, potrivit de dezvoltare de zona este ridicat.

Pret: 20 euro/mp
Agenti exclusiv Golden Real E state
Vezi detalii de www.publi24.ro

Alexandru Rasunoiu

Distributie anuntul pe

Scute Protec

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 250/23.02.2023

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 12166 din 15.02.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 250 din 27 FEB. 2023

În scopul:

-- INFORMARE -- pentru:

1. CONCESIONARE prin LICITATIE PUBLICA a terenului inregistrat in CF: 334299 Arad, S-2418mp.
2. ALIPIRE CU UNUL DINTRE TERENURILE INVECINATE, dupa caz.
3. CONSTRUIRE ACCES RUTIER.
4. CONSTRUIRE INTERSECȚIE in forma de T.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD - BIROUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRARE DOMENIU 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. **12166** din **15.02.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Calea AUREL VLAICU** , nr. **FN**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF: 334299 ARAD;**

TOP: **NR.TOP/CAD: 334299;**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / fază **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **502/ 2018**.

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 privată a municipiului ARAD.
Suprafața terenului propus pentru concesiune prin licitație publică 2418mp
Categorie de folosință: ARABII.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG -- în apropierea UTR 70 --

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă de depozitare, prestări servicii, și spații comerciale.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Se propune -- INFORMARE -- pentru:

1. CONCESIONARE prin LICITATIE PUBLICA a terenului inregistrat in CF: 334299 Arad, S-2418mp
2. ALIPIRE CU UNUL DINTRE TERENURILE INVECINATE, dupa caz
3. CONSTRUIRE ACCES RUTIER
4. CONSTRUIRE INTERSECȚIE in forma de T.

1. CONCESIONARE prin LICITATIE PUBLICA a terenului inregistrat in CF: 334299 Arad, S-2418mp, 2. ALIPIRE CU UNUL DINTRE TERENURILE INVECINATE dupa caz, 3. CONSTRUIRE ACCES RUTIER, 4. CONSTRUIRE INTERSECȚIE in forma de T.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat in apropierea UTR nr.70 in conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad.
 Suprafata teren = 2418mp.

Utilitati: nu se cunosc date exacte despre existenta utilitatilor din zona.

Terenul in cauza este **NECONSTRUIBIL**, in conformitate cu prevederile HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată cu modificarile si completarile ulterioare.

"Art. 30. Parcelarea

c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei "

Acest teren poate deveni constructibil numai prin alipirea de parcelele alaturate.

In vederea construirii se va întocmi o documentatie PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicata (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 91 rep., H.G.R. nr. 525 / 96 si a Ghidului privind metodologia de elaborare si Continutul Cadru al PUZ, indicativ GM 010 -2000.

Funcțiunea dominantă a zonei: zona de depozitare, prestari servicii, si spatii comerciale.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale.

Utilizari permise: spatii comerciale si prestari servicii.

Interdicții permanente: Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru întocmirea documentatiei tehnice in vederea pt – INFORMARE – pentru: 1. CONCESIONARE prin LICITATIE PUBLICA a terenului inregistrat in CF: 334299 Arad, S=2418mp, 2. ALIPIRE CU UNUL DINTRE TERENURILE INVECINATE, dupa caz, 3. CONSTRUIRE ACCES RUTIER, 4. CONSTRUIRE INTERSECȚIE in forma de T. –**

*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 FIA) 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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:

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
 intabulat in CF 334299 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);
 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:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonic |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> 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. L. Ștefan Ștefănescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilia Sorin Ciurariu

20 FEB. 2023

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 în data de 24.02.2023

ȘEF SERVICIU,
Ing. Anela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Popău

INTOCMIT,
Ing. Balazs Cermen

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad,
intabulat in CF 334299 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.

SURSE DE INFORMARE DATE DE PIATA

ⁱ Benedetto Manganeli (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-7C9C5TIdM9umV-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=3e434576cfb111ecbda59d0570c9752>

^{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