

Hr. 49.891/30.05.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 139 / 2025
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
STR. MACEDONIEI, NR. 14-16,
CARTIER BUJAC,
CF 366590 ARAD

SOLICITANT: MUNICIPIUL ARAD
BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD
AUTOR: ING. LUCA FLORICA
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea *STUDIULUI DE OPORTUNITATE in vederea concesiunii terenului situat in intravilanul municipiului Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16, cartier Bujac*, 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 redevențelor anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune pentru construire clădiri de locuit/construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit/spații comerciale și prestări servicii, regim de înălțime P-P+2E

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

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

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

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

Beneficiar studiu - Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 27.05.2025,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 366590 ARAD = 42.224 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 366590 ARAD = 1689 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0625 LEI/EUR, valabil la data de 27.05.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 366590 ARAD = 8.550,36 LEI

Certific după cunoștința și părerea mea că:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părținire legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)
8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna mai 2025

CUPRINS

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

1. Certificare studiu și valoare redevență

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

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

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

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

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

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

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 2025

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Arad și anume teren intravilan cu categoria de folosință actuală de curte construcții, cu suprafața de 812 mp situat în Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16.

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

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul municipiului Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16, cartier Bujac Nou, CF 366590 ARAD

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
366590 Arad	366590	812	teren categoria de folosință curte construcții în intravilan – teren str. Macedoniei, nr. 14-16 domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	36011705

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 pentru construire clădiri de locuit/construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit/spații comerciale și prestări servicii, regim de înălțime P-P+2E.

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 criteriul de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile

obținute din exploatarea bunurilor de către concesionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu - Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 27.05.2025,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 366590 ARAD = 42.224 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 366590 ARAD = 1689 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0625 LEI/EUR, valabil la data de 27.05.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 366590 ARAD = 8.550,36 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 366590 ARAD, astfel:

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366590 Arad

Nr. cerere 13742
Ziua 04
Luna 02
Anul 2025

Cod verificare

100185549841



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str MACEDONIEI, Nr. 14-16, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366590	812	Teren împrejmuit;

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
118075 / 09/10/2024		
Act Administrativ nr. 528, din 25/09/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B1	Se înființează cf. 366590 a imobilului cu nr. cad. 366590/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.356601\cf.356601; -- nr.cad.356604\cf.356604; -- nr.cad.356606\cf.356606;	A1
Act nr. 2288, din 01/01/1949 emis de -;		
B4	Se notează dreptul de adm. operativă în baza adresei 2807/III din 01.08.1972 în favoarea : CONSILIULUI POPULAR AL MUNICIPIULUI ARAD OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 356604/Arad, Inscrisa prin Incheierea nr. 483 din 03/08/1972;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 18/11/2021 emis de DIGITAL MAPPING SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 18/11/2021 emis de DIGITAL MAPPING SRL;		
B5	se notează repositionarea imobilului OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 356604/Arad, Inscrisa prin Incheierea nr. 171228 din 19/11/2021;	A1
Act Administrativ nr. 528, din 25/09/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul Inch.nr. 171219 din 19/11/2021, nr. 171228 din 19/11/2021 și nr. 16595 din 11/02/2022, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privată	A1

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

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

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timisoara (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 Vărsand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat in zona mediana a municipiului Arad, in cartierul Bujac, str. Macedoniei, nr. 14-16; terenul este situat in zona rezidentiala. Accesul la teren se face din str. Macedoniei, strada asfaltata. Terenul are o forma regulate (dreptunghi + triunghi), cu front stradal de cca. 11,8 ml, vecinatati cladiri rezidentiale si linia CF Arad - Nadlac. Conform Certificat de Urbanism 289/25.02.2025, terenul este situat in UTR 22, destinatie conform PUG: LM - zona rezidentiala cu cladiri de tip P, P+1E, P+2E, LM 22b – subzona predominat rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Amenajările aferente terenului: terenul este liber, fara constructii, este imprejmuit si cu utilitatile stradal.

Din datele extrase din CF 366590 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 289/25.02.2025, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit si cu poarta de acces metalica din str. Macedoniei, in suprafata de 812 mp, cu front stradal la str. Macedoniei cca. 11,8 ml, forma regulata.

- Utilitatile sunt la strada: energie electrica, apa, canalizare, gaz
- Terenul apartine domeniului privat al municipiului Arad
- Terenul este fara constructii
- Utilizari premise: cladiri rezidentiale, spatii comerciale si prestari servicii
- Regim maxim de inaltime in UTR : max P+2
- POT max. = maxim 40%, CUT max. 1,05
- Amplasare fata de aliniament: retragere maxim 10 m

3.1.3 Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

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

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

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

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

- Oportunitatea selectării unui concesionar care sa ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim si o valoare a redeventei, maxima
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a terenului concesionat

- Amenajarea si exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fara a implica resurse financiare, logistice si umane din partea autoritatilor publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Arad, respectiv a terenului
- Dezvoltarea economica a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin incasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare
- Concesionarul va avea obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transfera responsabilitatea cu privire la obligatiile de protectie a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea poluarii solului si a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practici de buna gospodarie
 - Asigurarea intretinerii si dezvoltarii economice in zona concesionata
 - Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare

4. Metodologia de determinare a redevenței minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformitatii 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 si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

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

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

- **STANDARDELE PENTRU ACTIVE:**

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

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

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

Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.

- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

4.2 Analiza pietei

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii:

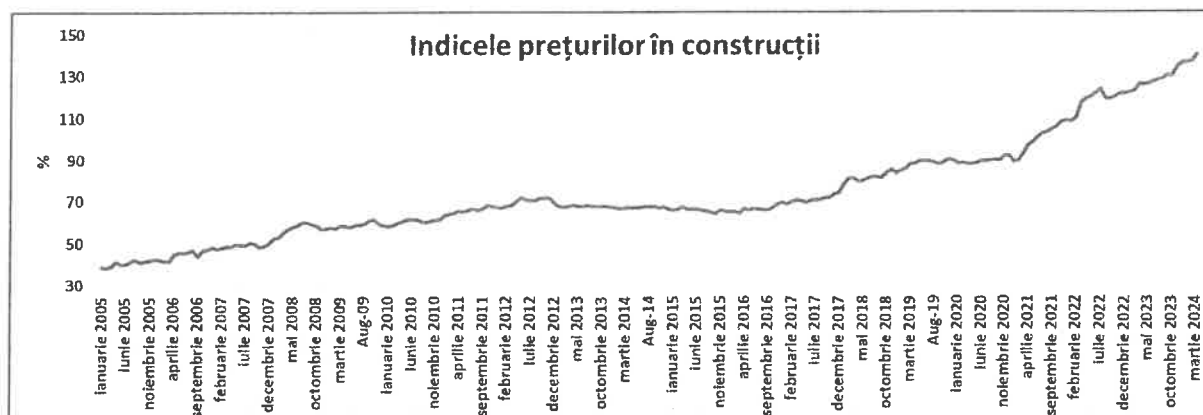
- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline 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.

Mediul macroeconomic national

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



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

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

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

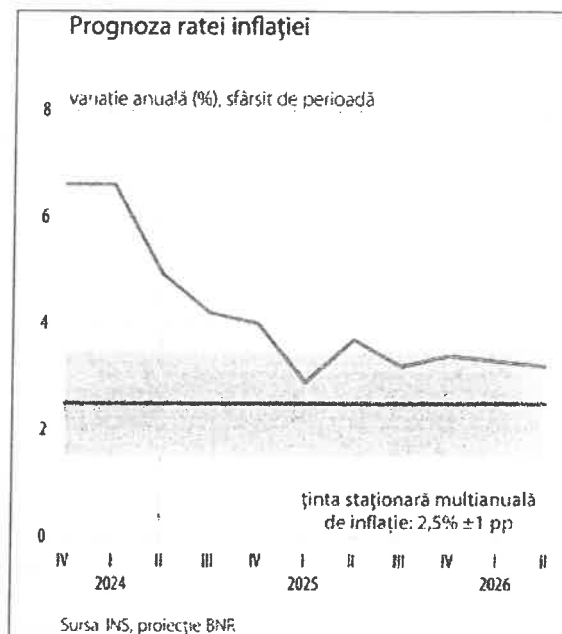
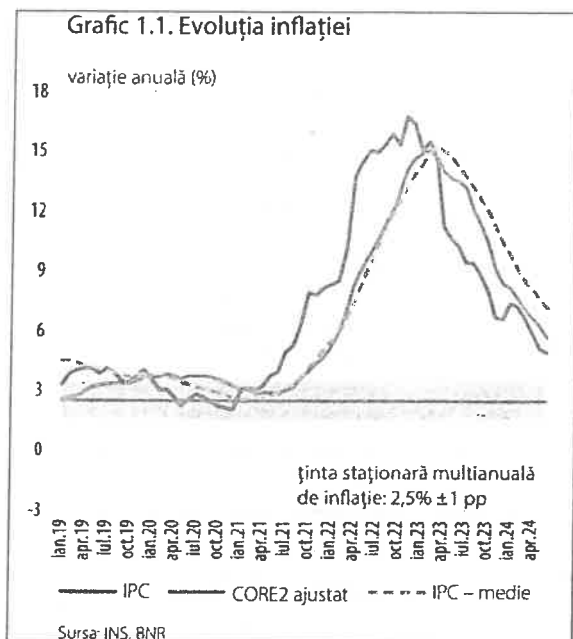
O serie de factori internaționali au declanșat recent acest efect inflationist:

- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor în Europa;

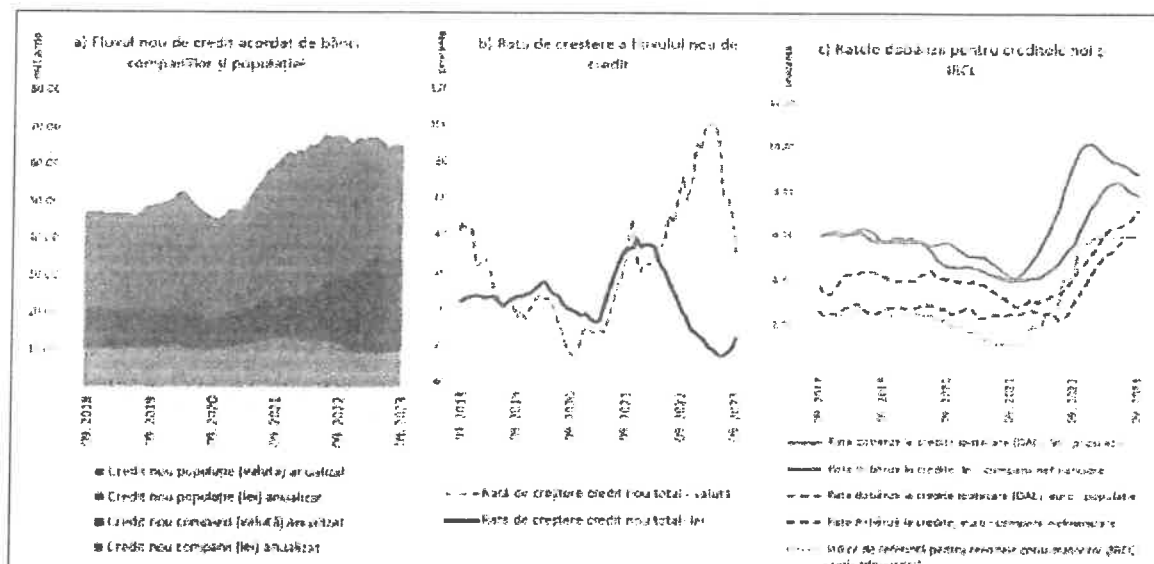
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenintarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.



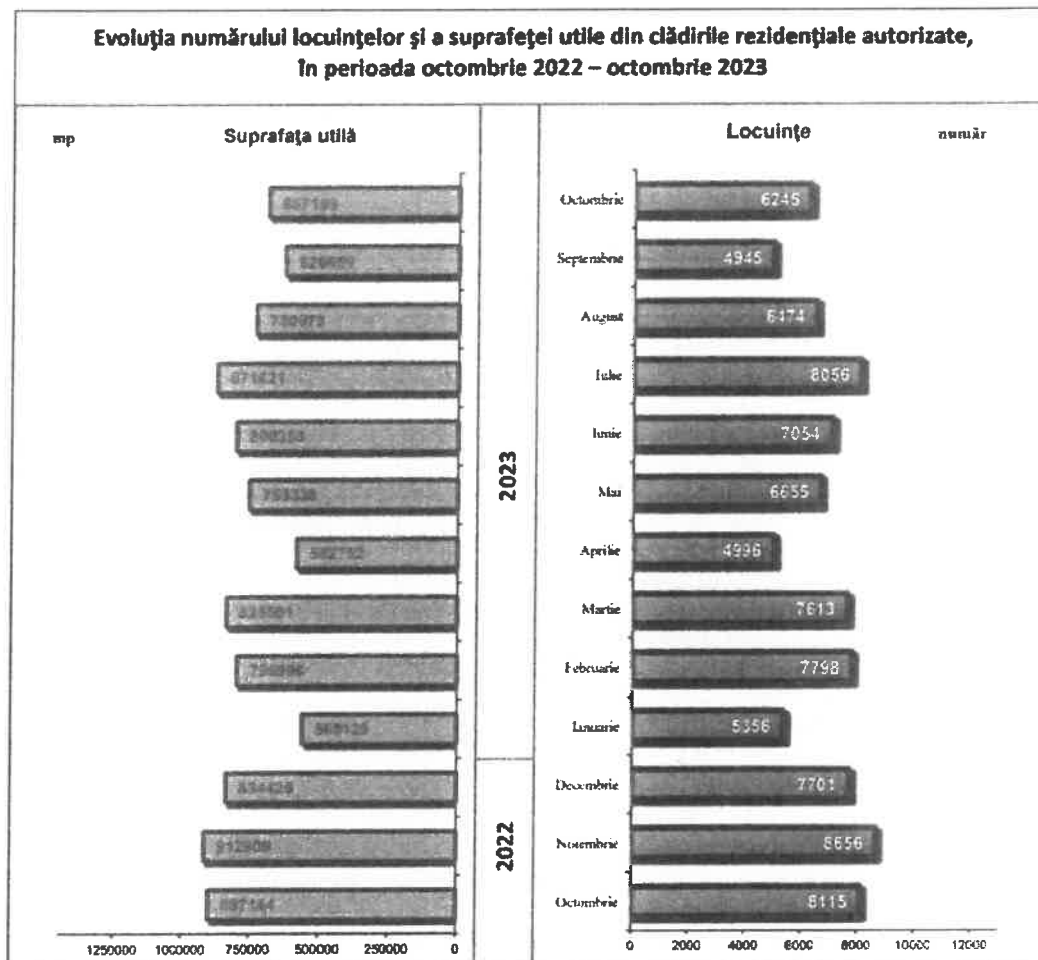
Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflației, dobanzile bancare au crescut^v si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza In special piata rezidentiala.



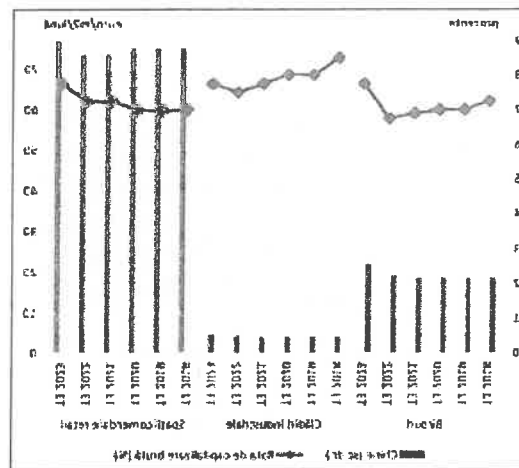
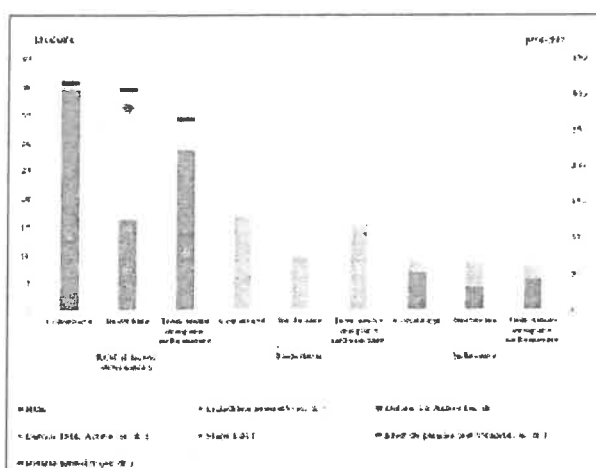
Desi ritmul de emitere al autorizatiilor de construire^{vi} treneaza,

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD



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



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

Din pacate, In ceea priveste marile lucrari de infrastructura, finantarea din PNRR Intarzie, dar sunt semnale ca fondurile se deblocheaza treptat.

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



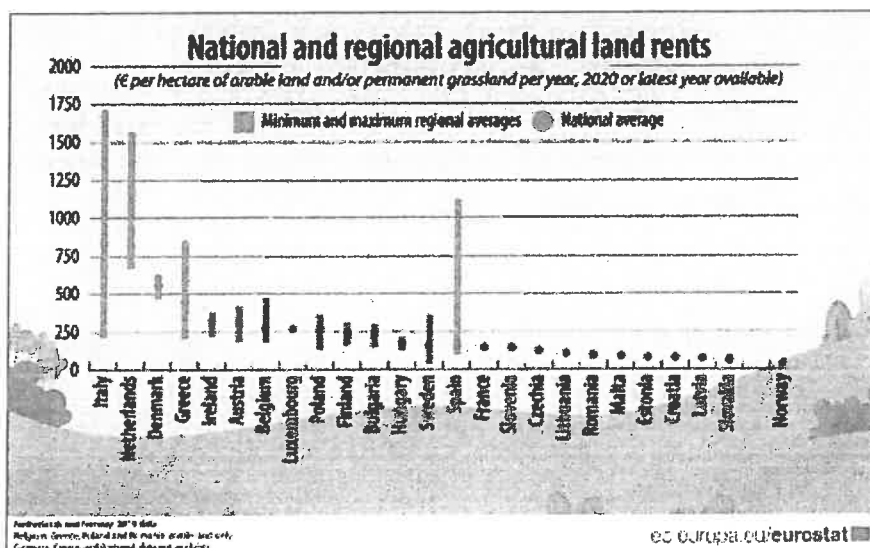
La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran^{viii}:

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

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

Analize sectoriale

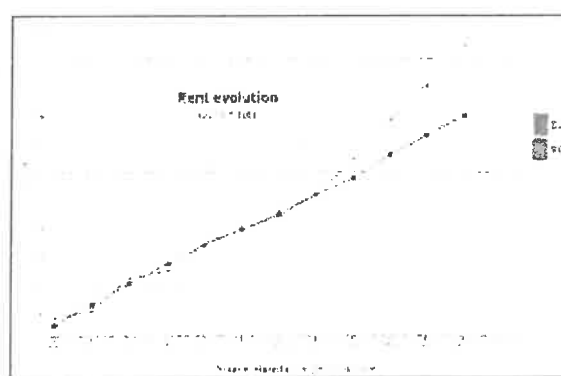
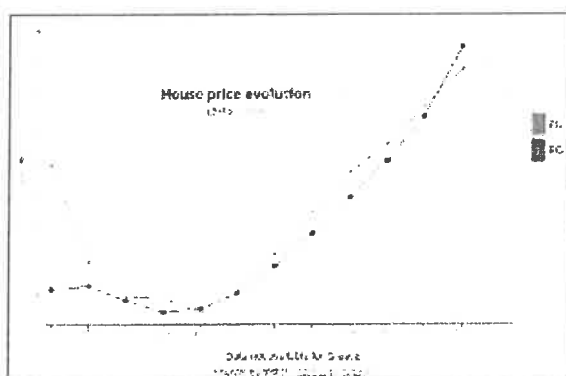
Renta terenurilor agricole este foarte variata In Europa^{ix}, cu valori minime In Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate^x prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.



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

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

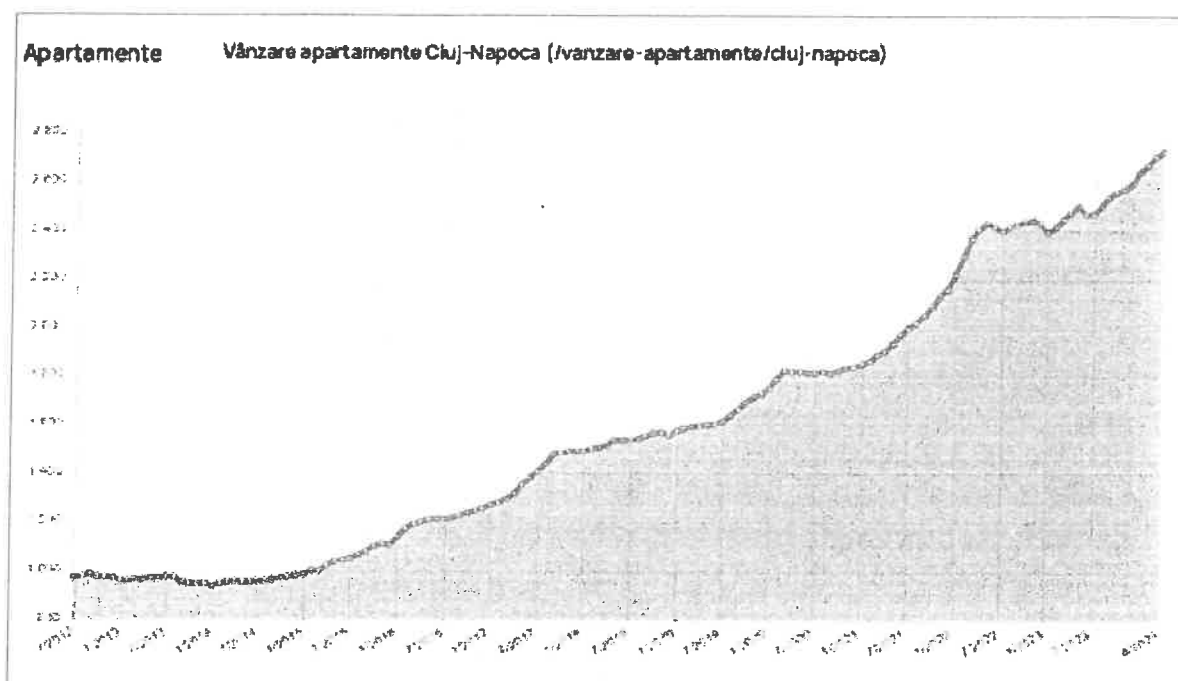
Segmentul spatiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atat in Romania cat si in Europa^{xi}.



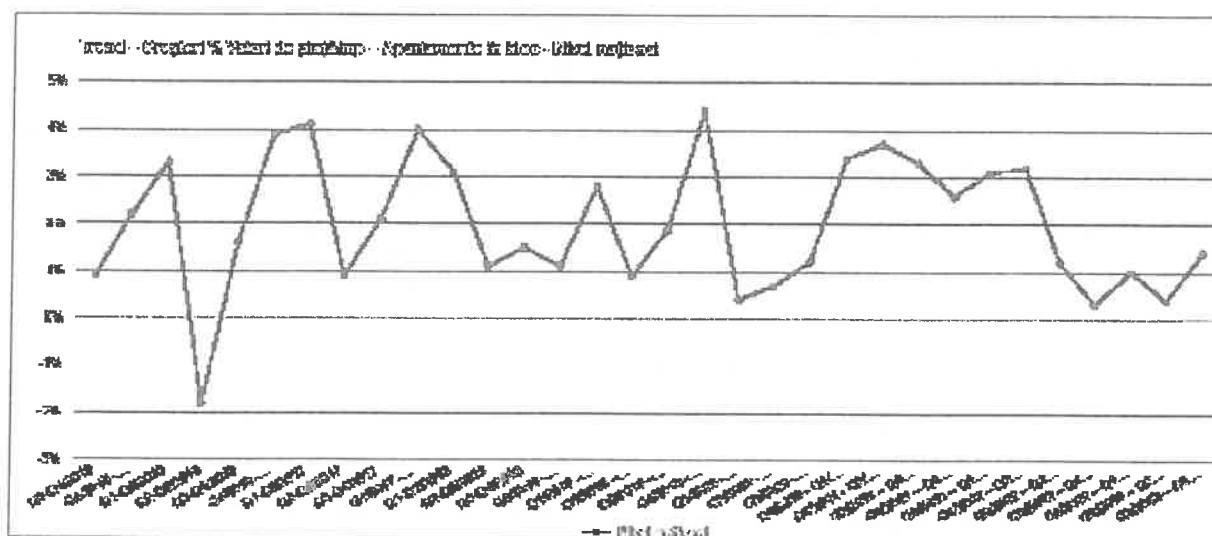
Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD



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

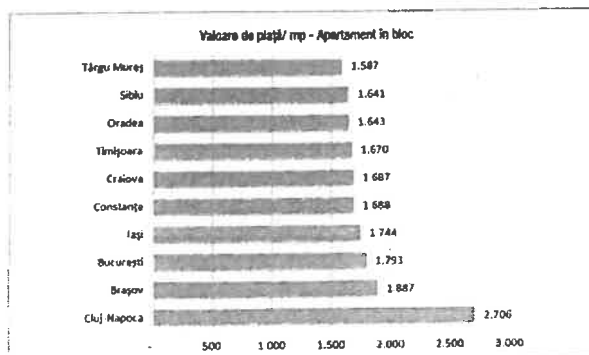


STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

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



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

Segment piață	Firma	Orase secundare - Sibiu, Craiova, Tg. Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad		
		Chirie (eur/mp/luna)	Grad neocupare (%)	Rata capitalizare (%)
Administrativ / birouri	CBRE Romania	7 - 12	10 % - 15%	9.25% - 9.75%
Administrativ / birouri	Colliers International	8 - 12	n.a.	n.a.
Administrativ / birouri	Darian DRS	7 - 14	10%-15%	8.5 - 10.00% - 9-10.5%
Administrativ / birouri	Cushman & Wakefield Echinox	9 - 13	n.a.	9% - 10%
Administrativ / birouri	Jones Lang LaSalle	10 - 13	n.a.	9.00% - 10.50%
Administrativ / birouri	Knight Frank	8 - 12	n.a.	9.00% - 10.00%
Spații comerciale	CBRE Romania	18 - 20		9% - 10%
Spații comerciale	Colliers International	15 - 30		8.50% - 10%
Spații comerciale	Darian DRS	12 - 24		8.50% - 9.5% - artere principale: 9% - 10% - pe artere secundare
Spații comerciale	Cushman & Wakefield Echinox	30 - 40		8.00% - 9.00% - artere principale
Spații comerciale	Jones Lang LaSalle	19 - 25		8.75% - 9.75%
Spații comerciale	Knight Frank			
Industrial	CBRE Romania	3,4 - 4,75, functie de suprafata	2,4%	8.10% - 10.15%
Industrial	Colliers International	4,00 - 4,50	n.a.	8.25% - 9%
Industrial	Darian DRS	2,5 - 5,5	10% - 15%	9,0% - 11%
Industrial	Cushman & Wakefield Echinox	4,1 - 4,30, functie de suprafata	3,9%	8.25% - 9.00%
Industrial	Jones Lang LaSalle	3,80 - 5,00, functie de suprafata	4,10%	9.00% - 10.00%
Industrial	Knight Frank	4,0 - 4,5	n.a.	9.5% - 10.00%

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

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

Analiza pietei imobiliare locale (Arad)

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

Terenuri pentru construcții

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

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

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
828	50.000	60	38	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	public24	Bujac
567	31.000	55	9,2	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	imobiliare	str. Horia Felea
1247	64900	53	52	stradal	strada pietruita	Arad, Bujac	storia	str. Veseliei
561	41500	74	11	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	storia	str. Zambet
700	46.000	67	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Aurel Viliciu	imobiliare	in spatiu la Mall Galeria, si blocuri

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).

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

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

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

CMBU – zona rezidentiala / comerciala / servicii

- legala – da, conform CU nr. 289/25.02.2025

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona rezidentiala cu functiune complementara de spatii comerciale, cu posibilitate de a construi spatii comerciale si prestari servicii
- maxim productiva - da

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
567	31.000	55	9,2	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	imobiliare	str. Ilarion Felea
561	41500	74	11	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	storia	str. Zanelor
700	46.900	67	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Aurel Vlaicu	imobiliare	in sate la Mall Galeria, si blocuri

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro /oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-bujac-567mp-255309815	B - ID: www.storia.ro /ro/oferta/teren-intravilan-560mp-bujac-toate-utilitatile-IDDJFt	C - ID: www.imobiliare.ro /oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-700mp-63400526	EXPLICATII AJUSTARI
Suprafata (mp)	812	567	561	700	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		55	74	67	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactii / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-3	-4	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
RESTRICTII LEGALE (relementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Bujac, str. Macedoniei	Arad, cartier Segă - Bujac, str. Ilarion Felea	Arad, cartier Bujac spre Confectii, str. Veseliei	Arad, cartier Aurel Vlaicu, in spate la Mali Galeria	
Comparativ cu subiectul		similar	mai bun	mai bun	
Cuantum ajustare (%)		0%	-20%	-10%	din analiza pietei
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	-14	-6	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Suprafata (mp)	812	567	561	700	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Macedoniei cca. 11 ml, forma regulata (dreptunghi de cca 600 mp si un triunghi)	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Ilarion Felea cca. 9,2 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 11 ml	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 12 ml	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-	-	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Cuantum ajustare pentru forma (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru forma (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Cuantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Echipare teren (utilitati)	stradal	stradal	stradal	stradal	
Cuantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare utilitati (EUR/mp)		-	-	-	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0%	0	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Utilizare	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		-	14	6	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	19%	10%	
Numar de ajustari (buc)		0	1	1	
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR/mp)	52				
Valoare de plata a terenului de evaluat (EUR)	42.224				

Valoare de piata teren CF 366590 ARAD = 42.224 EUR

Calculul redevenței

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

ARTICOLUL 307 Redevența

.....

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

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

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

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

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

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 366590 ARAD = 1689 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0625 LEI/EUR, valabil la data de 27.05.2025, valoarea se prezintă astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 366590 ARAD = 8.550,36 LEI

4.2 Analiza rezultatelor și concluzii

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

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

Ca rezultata al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 366590 ARAD = 42.224 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 366590 ARAD = 1689 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0625 LEI/EUR, valabil la data de 27.05.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 366590 ARAD = 8.550,36 LEI

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

Conform Legea 50 / 1991

ART. 13 din L 50/ 1991

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

.....

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

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

Articolul 129 Atribuțiile consiliului local

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

Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune

- (1) *Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.*
- (2) *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.*
- (4) *Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.*

Articolul 305 Exercițarea dreptului de concesiune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire

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

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

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

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

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

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

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

6. Durata estimată a concesiunii

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

Pentru terenul in cauza se estimeaza o durata a concesiunii de 49 ani.

Plata concesiunii se va realiza in 25 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

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

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

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

a) cel mai mare nivel al redevenței – 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru redevența lunară) – 20%;

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

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – teren liber pentru desfășurarea de activități economice, mai puțin unități industriale și de depozitare – max. 30%; se va depune dovada desfășurării unei / unor activități ce cad în sarcina atribuțiilor exercitate, similare:

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

d.2 - dacă ofertantul prezintă dovada a 3-4 activități desfășurate în interesul general al societății civile, pe domeniul de activitate pentru care se face concesiunea – 30%

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

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

7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiune

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

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

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:
 1. a) informatii generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;
 - d) instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;
 - e) informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor;
 - f) instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac;
 - g) informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- 2. In cazul in care concedentul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze in documentatia de atribuire natura si cuantumul lor.
- Aprobarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
- Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.
- Organizarea si desfasurarea licitatiei, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizeaza ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti 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

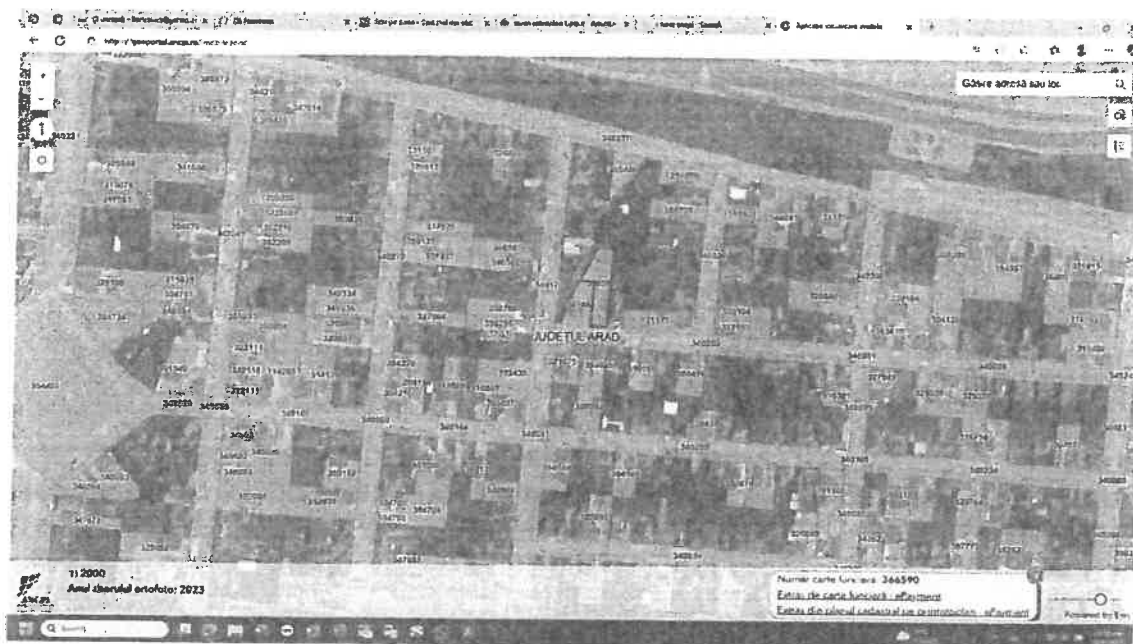
8. Avize necesare

- 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;
- 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.

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 366590 ARAD

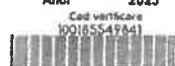


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 366590 Arad

Nr. cerere 13742
 Ziua 04
 Luna 02
 Anul 2025



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str MACEDONIEI, Nr. 14-16, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366590	812	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
118075 / 09/10/2024 Act Administrativ nr. 528, din 25/09/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Se înființează cf. 366590 a imobilului cu nr. cad. 366590/Arad ca: Urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: --- nr.cad.356601/cf.356601; --- nr.cad.356604/cf.356604; --- nr.cad.356606/cf.356606;	A1
Act nr. 2288, din 01/01/1949 emis de -; Se notează dreptul de adm. operativă în baza adresei 2807/III din 01.08.1972 în favoarea : CONSILIULUI POPULAR AL MUNICIPIULUI ARAD	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 356604/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 483 din 03/08/1972; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 18/11/2021 emis de DIGITAL MAPPING SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 18/11/2021 emis de DIGITAL MAPPING SRL;	A1
B5 se notează repositionarea imobilului OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 356604/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 171228 din 19/11/2021;	A1
Act Administrativ nr. 528, din 25/09/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul Inch.nr. 171219 din 19/11/2021, nr. 171228 din 19/11/2021 și nr. 16595 din 11/02/2022, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privată	A1
C. Partea III. SARCINI . Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini NU SUNT	Referințe

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

Carte Funciară Nr. 366590 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	6.27
8	9	20.559
9	10	10.442
10	1	31.63

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

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

Data și ora generării,
04/02/2025, 09:55

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

NEYA 2

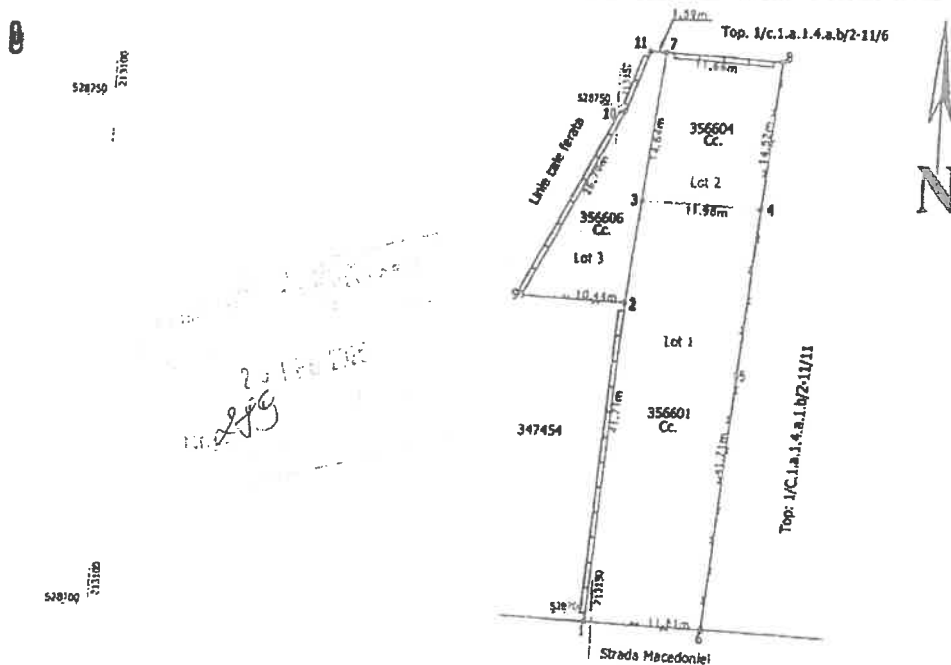
ANEXA 17

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALPIRE**
Scara 1:500

Scale 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa locatilor
356601;356604;356606	812 mp	Jud. Arad; Loc. Arad-Intervian; Strada Macedoniei; Nr. 14-16

Cartea Funciara nr.	356601;356604;356606 Arad	UAT	Arad
---------------------	---------------------------	-----	------



ALPINE MOBILE

Suprafața actuală (după desființările din act)					Suprafața actuală (după desființările din act)				
Nr. cad.	Suprafața (m²)		Categorie de teren	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (m²)		Categorie de teren	Descrierea imobilului
	teren	clădire				teren	clădire		
356601	500	500	Cc.	Imobil parțial împrejmuit - Lot 1	356590	812	812	Cc.	Imobil împrejmuit
356604	172	172	Cc.	Imobil parțial împrejmuit - Lot 2					
356605	140	140	Cc.	Imobil parțial împrejmuit - Lot 3					
Total	812	812			Total	812	812		

Discutant: Ing. Jula Ovidiu Vasile

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

JULA
Semnat digital
de JULA
Semnatura si stampila
OVIDIU
OVIDIU-VASILE
Data:

AUT: RO-AR-F
NR. 0154/03.11.2020

Date: 2024.09.03 11:38:41 +03:00

Inspector

Confirm introducerea în tabelul în
baza de date integrată a structurii furnizorilor
catalanilor

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD
Nume si prenume **PALADE DANIELA MONICA**
Funcția *consilier*

Stampila BCP1 nr. 99010/10.09.2024 Data:

Notes:

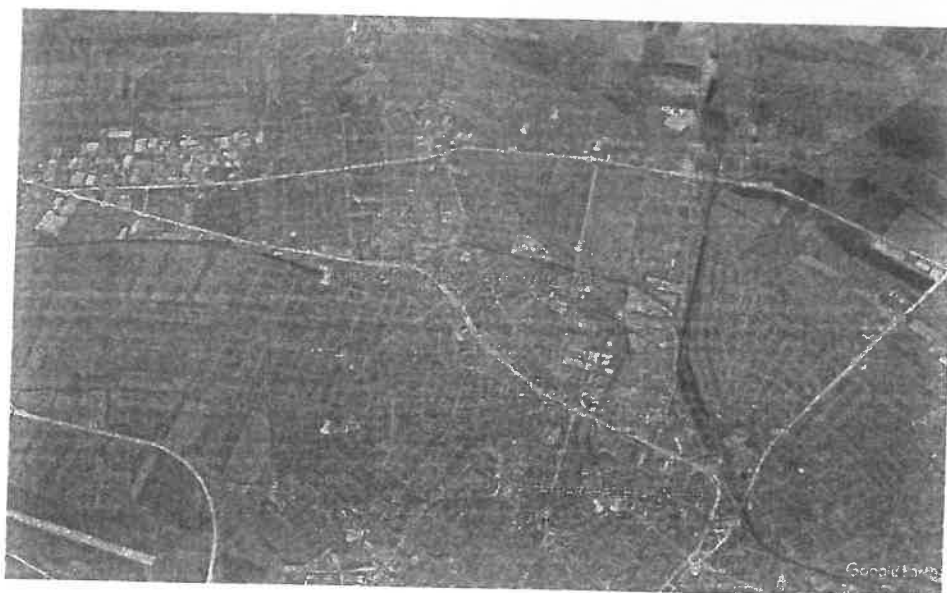
În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

9.3 Fotografii ale proprietatii



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



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD - BUJAC SI ZONA LIMITROFA

www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-828-mp-utilitati-complete-zona-bujac-arad/10g32geif76i71hfe68g132699h01129.html? gl=1*19alqc3* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=EAlalQobChMILOhInQjQMVIZiDBx3faQefEAAYASAAEgIgCvD_BwE

Teren intravilan 828 mp, utilități complete, zona Bujac, Arad
 50 000 EUR

Arad, Arad Bujac [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/26/2025 3:00:09 AM



Specificații

Suprafata terenului 828 m²

Front stradal 38

Numar fronturi 2

Descriere

Teren intravilan de 828 mp, situat în municipiul Arad, zona Bujac, ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Proprietatea este împrejmuită parțial și beneficiază de utilități complete, inclusiv curent electric, curent trifazic, apă și canalizare.

Acces facil și poziționare excelentă într-o zonă urbană în plină dezvoltare. Oportunitate excelentă pentru investiție!

Prețul de promovare al acestui teren este de 50.000 euro, negociabil. Pentru mai multe detalii și pentru o vizionare personalizată, contactează-ne la numărul de telefon 0722.144.965.

Elegance Imobiliare - partenerul tău de încredere în domeniul imobiliar!

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-bujac-567mp-255309815

Teren 567mp Arad / Strada Doctor Ilarion Felea

Bujac, Arad- [Vezi Hartă](#)

54.67 € / mp 31.000 €



Descriere

Teren de vanzare - 567 m2, zona in plina dezvoltare, pret accesibil! O oportunitate excelenta pentru investitie! Vand teren de 567 m2, situat intr-o zona in plina expansiune, ideal pentru case insiruite sau pentru o locuinta familiala spatioasa. Utilitati disponibile: Toate facilitatile (apa, gaz, curent, canalizare) se afla chiar in fata terenului. Acces facil: Drum asfaltat, aproape de transport public, scoli, magazine si alte puncte de interes. Pret foarte accesibil - o sansa rara de a construi intr-o zona cu potential mare! Nu rata aceasta oportunitate! Pentru detalii si vizionare, suna acum la: Ildiko Szabo-Consultant imobiliar -

0722680086 Apelează acum

szabo**** Trimite email

CP2378517

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 366590 ARAD

Specificatii

ID anunț: X5I1130N4 Actualizat în: 11.03.2025

Suprafață teren: 567 mp

Tip teren: Construcții

Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 61.5 m

Nr fronturi stradale: 2

Lățime drum acces: 9.2 m

Facilități

Utilități: Apă Canalizare Gaze Curent

Amenajare străzi: Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat stradal

Alte caracteristici: La șosea Acces auto

Comision

Standard

www.storia.ro/ro/oferta/teren-1237-mp-cu-puz-aprobat-de-vanzare-bujac-arad-IDDwF6



Teren 1237 mp cu PUZ aprobat de vanzare Bujac, Arad

64 950 €

53 €/m²Strada Veseliei, Bujac, Arad, Arad**Teren de vânzare**Suprafață utilă: 1237 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

RE/MAX Dynamic va propune spre achiziție în exclusivitate și FARA COMISION la cumpărare un teren intravilan (1237mp) compus din două parcele : 750 mp , respectiv 487 mp alaturate , situate în zona Bujac, Arad.

Front stradal : 52 ml.

Parcela în suprafața de 750 deține PUZ pentru construirea de locuințe.

POT: 40% din 750 mp

CUT: 1,2

Regim de înălțime: S(D)+P+1E+M.

Toate utilitățile se regăsesc în imediata apropiere.

Dacă și tu îți dorești să construiești casa visurilor tale în oraș și totuși să ai parte de liniște , atunci acesta este locul perfect pentru tine , locul unde liniștea și confortul merg mână în mână cu funcționalitatea și utilitatea.

Pentru mai multe detalii și/sau programarea unei vizionări va aștept cu drag la numărul de telefon .

Mai puțin

ID: 9416504

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.05.2025

Harta

Strada Veseliei, Bujac, Arad, Arad

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 366590 ARAD

www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-560-mp-bujac-toate-utilitatile-IDDJFt



Teren intravilan 560 mp Bujac toate utilitatile

41 500 € 74 €/m²

Bujac, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 561 m²

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Dimensiuni: 51x11 m

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: electricitate apă curentă gaz canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Sandu Florin de la Imobiliare4you vă propune spre achiziție un teren intravilan în suprafață de 561 mp, situat în cartier Bujac, Str. Zinelor, nr. 2.

Detalii despre proprietate:

- Suprafață o parcelă: 561 mp
- Front stradal o parcel: 11 ml
- Utilități: apă, curent, asfalt, canalizare

Alte informații:

Preț: **41500 euro** (negociabil)

Contactați-ne pentru detalii și vizionare:

Agent Exclusiv: **Sandu Florin - Imobiliare4you**

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-700mp-63400526

700 mp TEREN INTRAVILAN LANGA GALERIA MALL

Aurel Vlaicu, Arad- [Vezi Hartă](#)

67 € / mp **46.900 €**



- %Comision 0% cumpărător

Descriere

Va oferim o parcela de teren de 700 mp in zona Galeria Mall, intr-o zona cu resurse de teren limitate. Proprietatea este pretabila ca si constructie a unei case locuinta individuala sau chiar de oportunitate pentru dezvoltarea unui bloc de apartamente. Suna-ma pentru detalii si stabilirea unei vizionari la

0724 694 458 Apelează acum

Dorel Veres consultant imobiliar Acasa Arad/ARED Birou Centru Bdul Decebal 2. CP1687606

Specificații

ID anunț: XCUT13043 Actualizat în: 22.11.2024

Suprafață teren: **700 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **12 m**

Nr fronturi stradale: **1**

Lățime drum acces: **5 m**

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

Facilități

Utilități Apă Canalizare Gaze Curent Utilități în zona

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat strădal

Alte caracteristici

Acces auto Teren împrejmuit

Dorel Veres Consultant imobiliar

ACASA Agentia imobiliara Arad

PRO

0724694458

0724200000

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 289/25.02.2025

STUDIU OPORTUNITATE

În vederea concesiunii terenului situat în municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat în CF 366590 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 13352 din 14.02.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 289 din 25 FEB. 2025

În scopul :
INFORMARE;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT** pers. juridică 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. **13352** din **14.02.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , Str. **MACEDONIEI** , nr. **14-16**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF: 366590 ARAD**;

TOP: **NR.TOP/CAD: 366590**;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate a Municipiului Arad.
Suprafața terenului conform extras CF nr. 366590 ARAD - S=812mp ;
Categorie de folosință: curți construcții.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG:-Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LM 22.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire+ dotări aferente.

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

Folosința actuală: teren fără construcții.

Se propune:-- INFORMARE în vederea CONCESIONĂRII prin LICITATIE PUBLICA a TERENULUI înscris în CF: 366590 Arad, situat pe str.MACEDONIEI nr.14-16 având ca scop EDIFICAREA unei construcții cu destinația de SEDIU de FIRMA și GARAJ --

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR nr.22 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban LM 22b.

Echipare cu utilități: apă, energie electrică, gaze, telefonie ;

Suprafata de teren: S=812mp (conform CF), conform CF: 366590 Arad.

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

Utilizari permise :

-- se va autoriza constructia cladirilor de locuit

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

POT maxim = 40% , CUT maxim = 1.05, regim de inaltime P - P + 2 E, retragere maxim 10 m front stradal pentru constructia principala.

Interdictii permanente :

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

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

În prealabil inițierii documentației P.U.Z se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 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:

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrică☐ alimentare cu energie termică☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.PRIMAR,
Calin BibartVICEPRIMAR
Luzar Faur

25 FEB.

SECREȚAR GENERAL,
Cons. Jur. Ștefan ȘtefanescuARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 11.03.2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela SzaszCONSILIER JURIDIC,
Liliana P. ȚăluINTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Macedoniei, nr. 14-16,
cartier Bujac,
intabulat in CF 366590 ARAD

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa 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

- 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} <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- ^v www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx
- ^{vi} insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz10r23_0.pdf
- ^{vii} www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966
- ^{viii} https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- ^{ix} ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2
- ^x <https://agrointel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>
- ^{xi} <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/>
- ^{xii} <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- ^{xiii} <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- ^{xiv} <https://www.anevar.ro/p/media/publicatii/revista-valoarea-oriunde-este-ea>
- ^{xv} http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf