

H2. 49890/30.05.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 138 / 2025
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
STR. OSTASULUI, NR. 20,
CARTIER ARADUL NOU,
CF 329320 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. Ostasului, nr. 20, cartier Aradul Nou*, la cererea dvs și în baza contractului încheiat, am verificat situația acestui activ în contextul condițiilor din teren la data întocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a analizei efectuate.

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune pentru construire clădiri de locuit/spații comerciale/prestări servicii, regim de înălțime maxim P+2E+M.

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 329320 ARAD = 108.000 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 329320 ARAD = 4.320 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 329320 ARAD = 21.870 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 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 părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această studiu.

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

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

Certific după cunoștința și părerea mea că:

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

8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna 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 1.440 mp situat în Arad, str. Ostasului, nr. 20.

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. Ostasului, nr. 20, cartier Aradul Nou, CF 329320 ARAD

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
329320 Arad	329320	1440	teren categoria de folosință curte construcții în intravilan – teren str. Ostasului, nr. 20 domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	3600875

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/spații comerciale/prestări servicii, regim de înălțime maxim P+2E+M.

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

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 329320 ARAD = 108.000 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 329320 ARAD = 4.320 EUR

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

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 329320 ARAD = 21.870 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 329320 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. 329320 Arad

Nr. cerere	19614
Ziua	13
Luna	02
Anul	2025
Cod verificare 100186229871	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3840-Aradul Nou
Nr. topografic: 1911-1912/b.58

Adresa: Loc. Arad, Str OSTASULUI, Nr. 20, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	329320	1.440	Imprejmuit parțial cu gard

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat în municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat în CF 329320 ARAD

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
139954 / 20/11/2024		
Act Administrativ nr. 644, din 05/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, - proprietate privata -	

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

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

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

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

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat în zona periferică a cartierului Aradul Nou din municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20; terenul este situat în zona rezidențială, la limita cu zona industrială Aradul Nou care cuprinde Fabrica de saltele, COTTA INTERNATIONAL, Chemirol Agro Romania. Accesul la

teren se face din str. Ostasului, strada asfaltata. Terenul are o forma regulata, cu front stradal de cca. 19 ml. Conform Certificat de Urbanism 315/03.03.2025, terenul este situat in UTR 33, destinatie conform PUG: LM - zona rezidentiala cu cladiri de tip P, P+1E, P+2E, P+2E+M, LMr33b – subzone predominat rezidentiala cu cladiri de tip rural, cu functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

Amenajările aferente terenului: terenul este liber, fara constructii, are imprejmuire pe doua laturi si utilitatile stradal.

Din datele extrase din CF 329320 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 315/03.03.2025, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit pe doua laturi (imprejmuiri facute de vecini), in suprafata de 1.440 mp, cu front stradal la str. Ostasului cca. 19 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: residential, spatii comerciale si prestari servicii
- Regim maxim de inaltime in UTR : max P+2+M,
- POT max. = maxim 40%, CUT max. 1,2
- Amplasare fata de aliniament: retragere maxim 10 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 să ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim și o valoare a redevenței, maximă
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, logistice și umane din partea autorităților publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Arad, respectiv a terenului
- Dezvoltarea economică a Municipiului Arad, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare
- Concesionarul va avea obligația să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea cu privire la obligațiile de protecție a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire
 - Asigurarea întreținerii și dezvoltării economice în zona concesionată
 - Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

4. Metodologia de determinare a redevenței minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

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

- STANDARDE GENERALE:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

4.2 Analiza pietei

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitoriiⁱ:

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

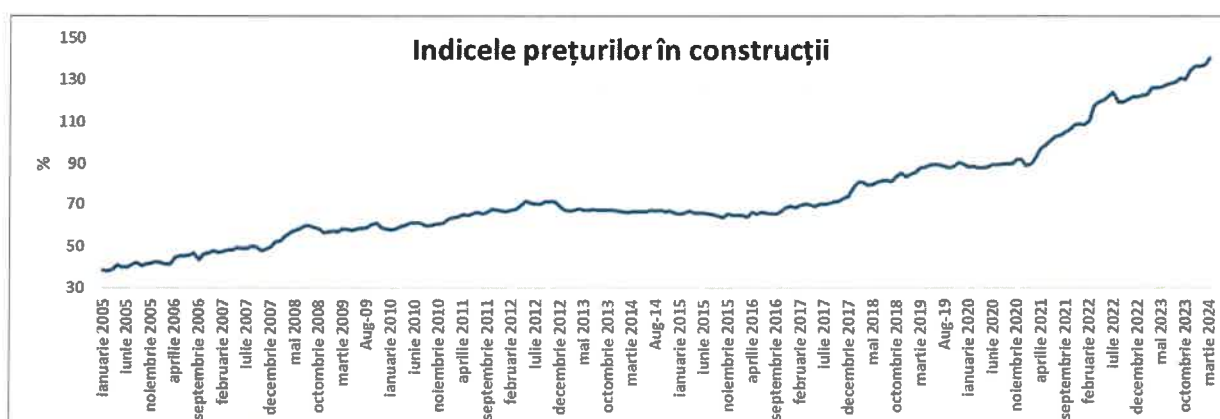
Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

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

- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

Mediul macroeconomic national

Preturile si legislatia In constructii influenteaza toate tipurile de piete imobiliare. Conform INSSE^{iv}, evolutia indicilor de cost (an de baza 2015) a fost crescatoare, preturile dublandu-se In ultimul deceniu (grafic realizat In Excel):



Inflatia (cresterea preturilor de consum) are un rol important In stabilitatea monetara.

O rata redusa a inflatiei este de dorit, pentru ca populatia si agentii economici sa nu aiba tendinta de „tine banii la saltea”, scotandu-i astfel din circulatie.

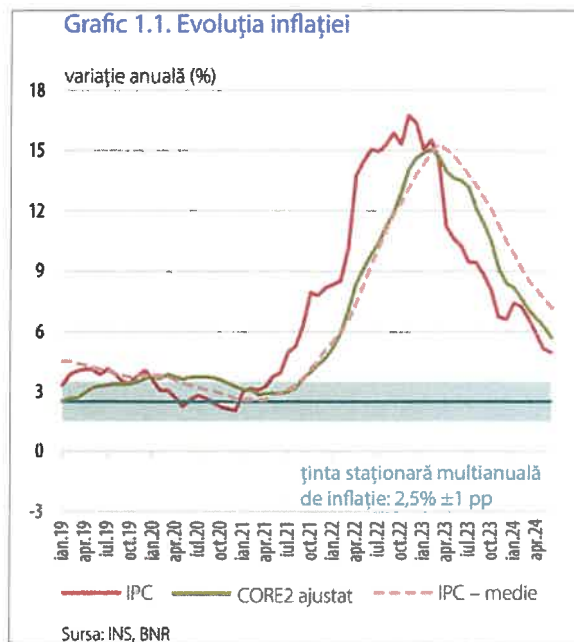
Pe de alta parte, o inflatie puternica erodeaza puterea de cumparare, iar cum salariile nu pot tine pasul cu cresterea preturilor, hiperinflatia duce la Incetinirea consumului, a creditarii si In final a rezultatelor economice.

O serie de factori internationali au declansat recent acest efect inflationist:

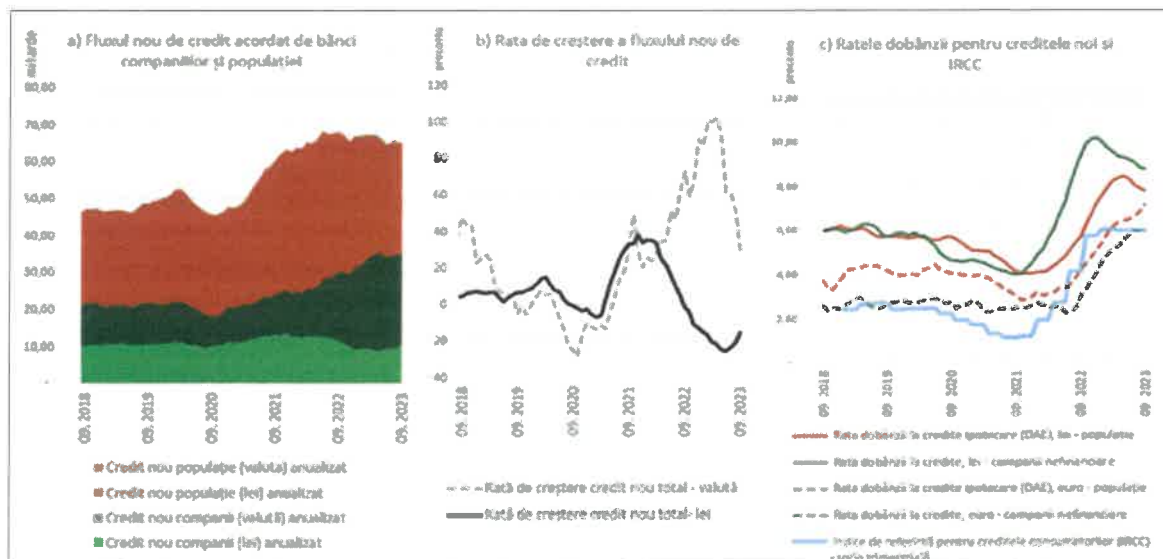
- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor In Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenintarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD



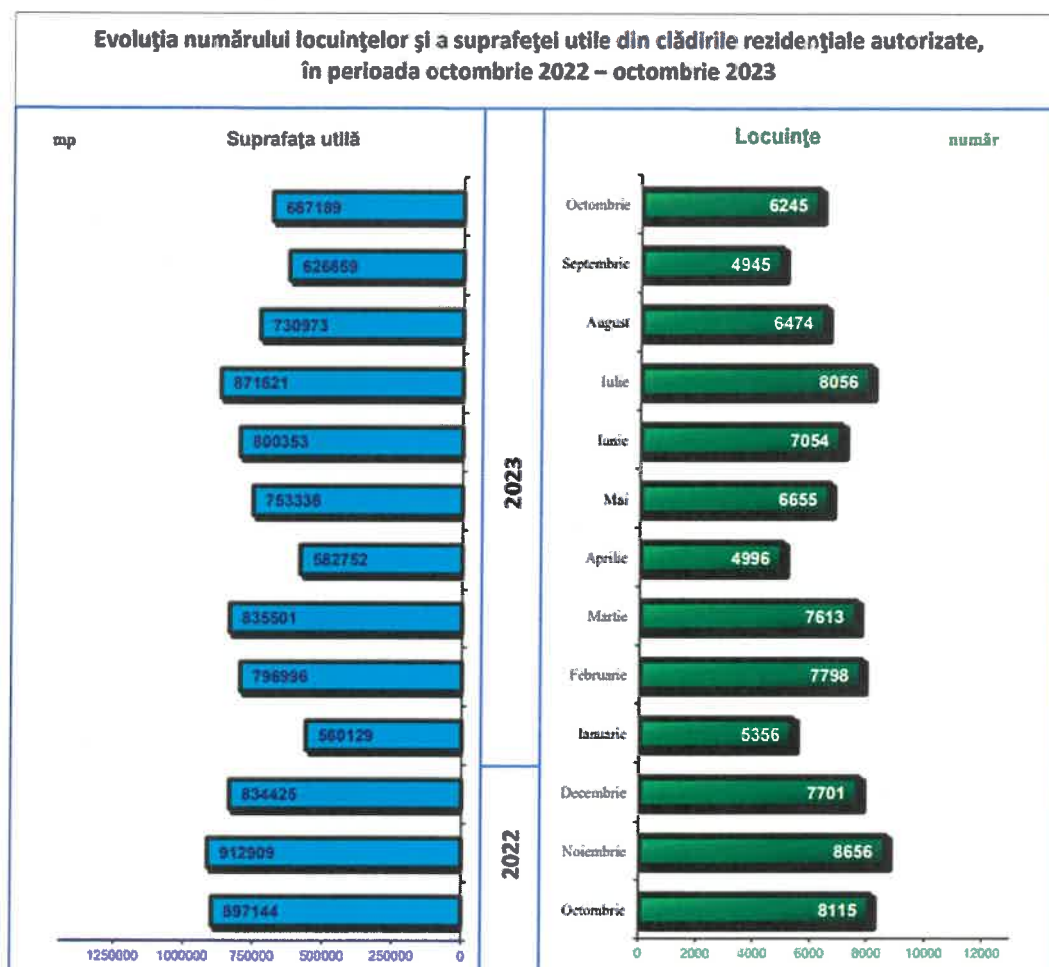
Corespunzator acestei creșteri fulminante a inflației, dobânzile bancare au crescut^v și ele, influențând negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobânzile bancare sunt printre cei mai importanți factori, care influențează In special piața rezidențială.



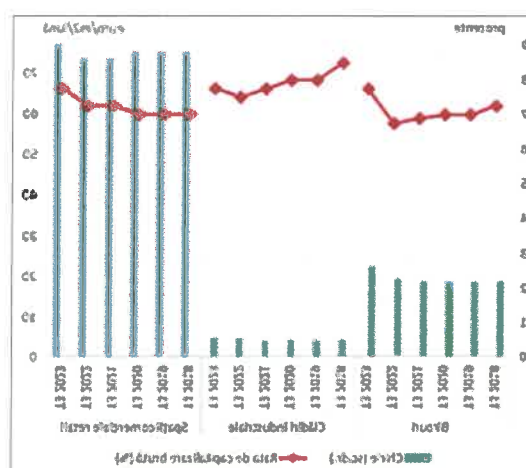
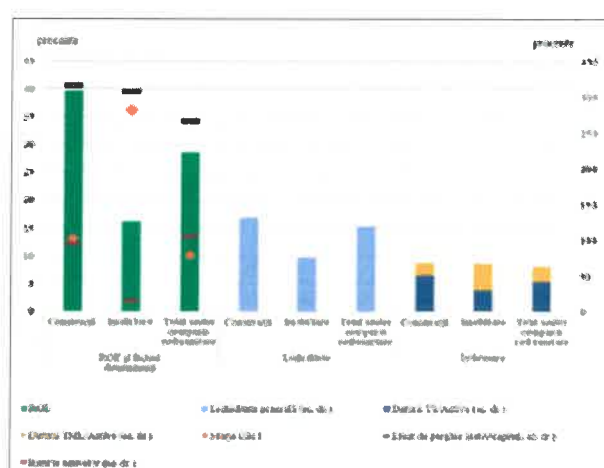
Deși ritmul de emitere al autorizațiilor de construire^{vi} trenează,

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD



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



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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

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

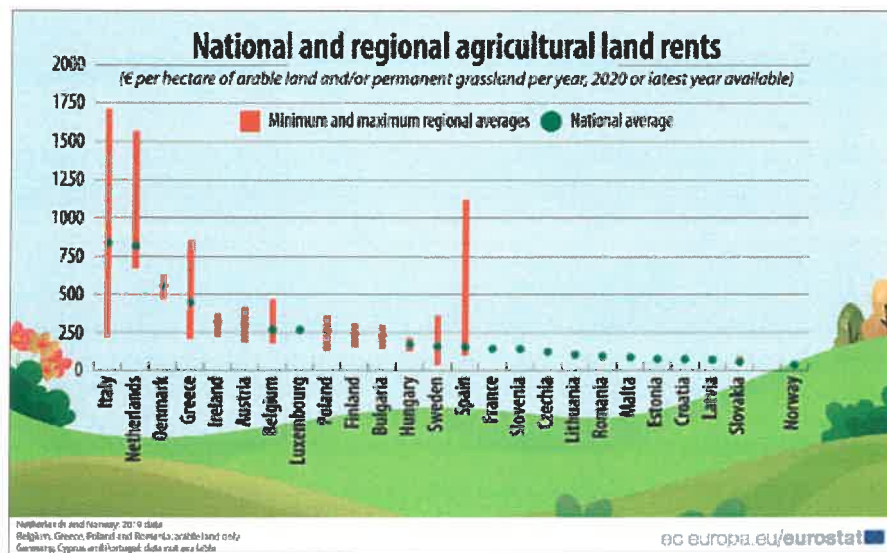
Concluzia este ca piata imobiliara este in crestere, insa exista riscul unei recesiuni sau crize.

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.

STUDIU OPORTUNITATE

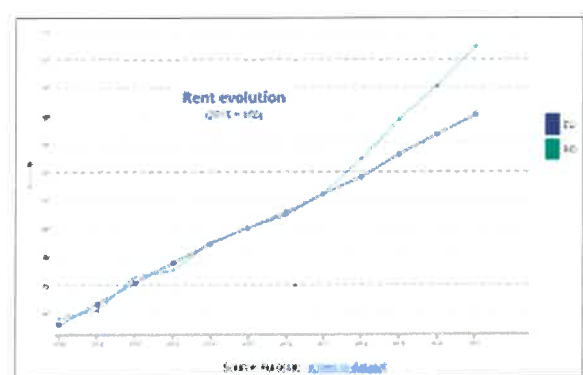
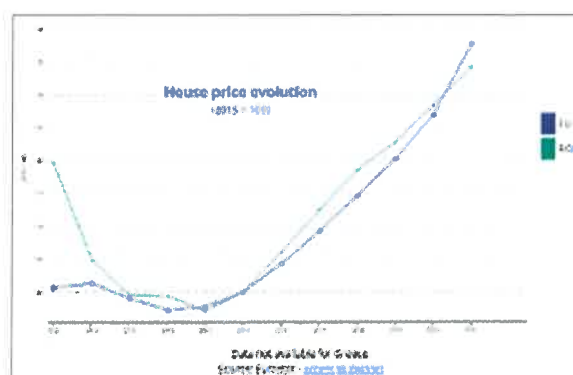
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD



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.

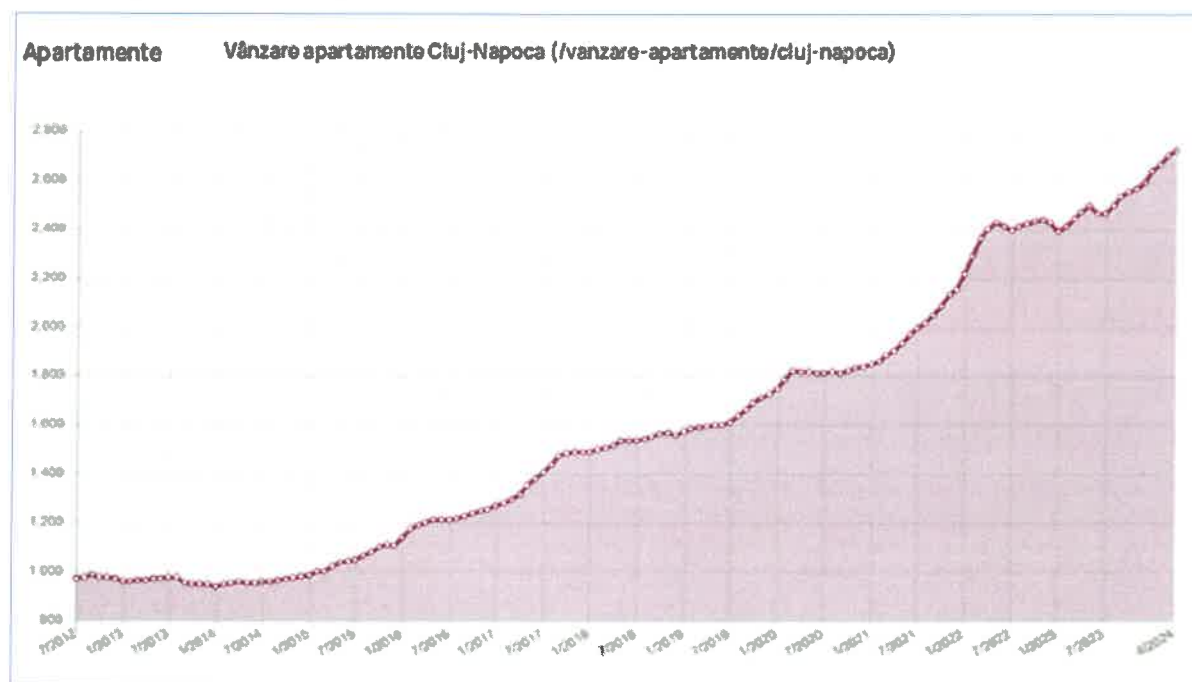
Spre exemplu, un proiect imobiliar rezidential recent din Timisoara are estimat un procent de cost al terenului de cca. 10% din total costuri si o rentabilitate totala de 45÷50% (intinsa pe 3 ani). Rentabilitatea anuala a investitiilor One United Proprieties SA (Bucuresti, segmentul top) este de 29÷47%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

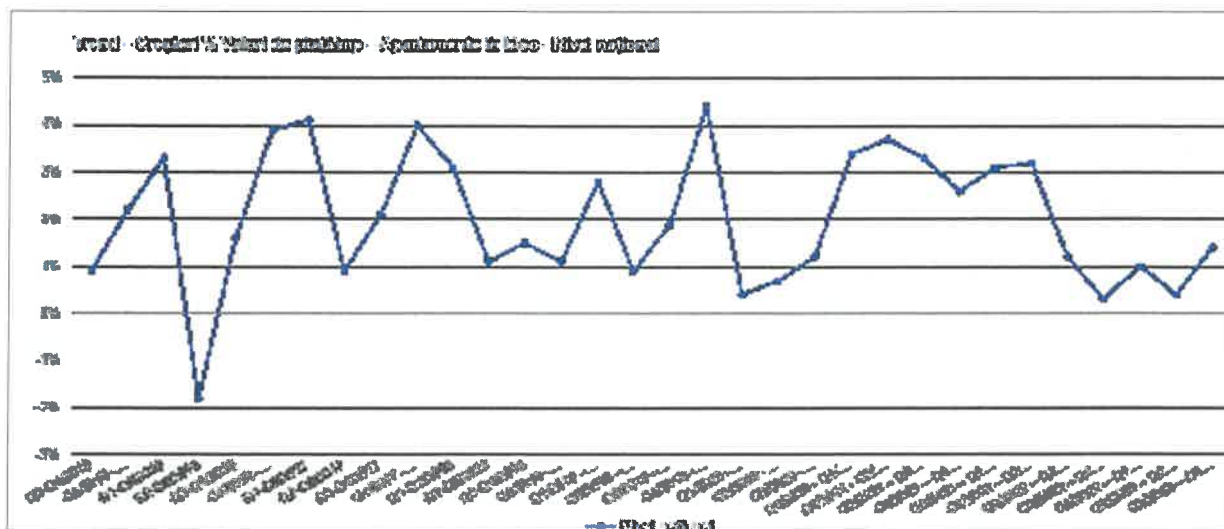


Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 329320 ARAD

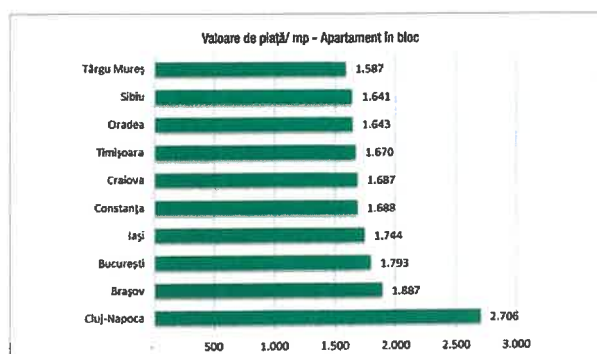


Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR^{xiv}:



Apartament în bloc -- Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	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



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 329320 ARAD

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

Segment piata	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%
Spatii comerciale	CBRE Romania	18 - 20		9% - 10%
Spatii comerciale	Colliers International	15 - 30		8,50% - 10%
Spatii comerciale	Darian DRS	12 - 24		8,50% - 9,5% - artere principale; 9% - 10% - pe artere secundare
Spatii comerciale	Cushman & Wakefield Echinox	30 - 40		8,00% - 9,00% - artere principale
Spatii comerciale	Jones Lang LaSalle	19 - 25		8,75% - 9,75%
Spatii 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.	8,5% - 10,00%

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

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

Analiza pietei imobiliare locale (Arad)

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

Terenuri pentru construcții

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

Principalele elemente utilizate 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 rezultand ca diferenta intre pretul de vanzare al proprietatii dezvoltate si costurile de construire, incluzand aici si profitul investitorului (metoda parcelarii si dezvoltarii).

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

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

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

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

Analiza ofertei competitive

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

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
3800	450.000	118	50	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	str. Posada
1310	95000	73	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	Calea Timisorii, langa zona comerciala
400	50.000	125	16	pe teren	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	zona Constitutiei, zona rezidentiala, cartier nou
1811	213000	118	25	pe teren	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada Muncii, cu casa de demolat
500	69.900	140	25	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada Orsova, cu AC si boci supat
1387	104025	75	4.5	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada Arizului
1219	82000	67	4	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	storia	strada Campia Turzii

4.3 EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

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

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

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

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

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

CMBU – zona rezidentiala / comeciala / prestari servicii

- legala – da, conform CU nr. 315/03.03.2025
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona rezidentiala cu functiune complementara de spatii comerciale, 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
1811	213000	118	25	pe teren	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada Muncii, cu casa de demolat
1387	104025	75	4.5	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	strada Arinului
1219	82000	67	4	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	storia	strada Campia Turzii

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1811mp-254414779	B - ID: www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1387mp-248156709	C - ID: www.storia.ro/oferta/teren-n-aradul-nou-IDBJq5	EXPLICATII AJUSTARI
Suprafata (mp)	1440	1811	1387	1219	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		118	75	67	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-6	-4	-3	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	64	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	64	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	64	nu este cazul
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	64	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	64	nu este cazul
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)		112	71	64	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	64	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, str. Ostasului, periferic	Arad, cartier Aradul Nou, str. Muncii	Arad, cartier Aradul Nou, str. Arinului	Arad, cartier Aradul Nou, str. Campia Turzii	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	mai slab	din analiza pietei
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	6	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	70	nu este cazul
Suprafata (mp)	1440	1811	1387	1219	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	70	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Ostasului cca. 19 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Muncii cca. 25 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 4,5 ml	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 4 ml	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-	-	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	70	
Cuantum ajustare pentru forma (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru forma (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		112	71	70	
Cuantum ajustare front stradal (%)		-3%	5%	5%	din analiza pietei, terenurile cu front stradal mai mic necesita corectii pozitive, cele cu fs mai mare, corectie negativa
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		- 6	4	4	
Pret ajustat (EUR/mp)		106	75	74	
Echipare teren (utilitati)	stradal	pe teren	stradal	stradal	nu este cazul
Cuantum ajustare utilitati (%)		-5%	0%	0%	
Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)		- 5.32	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		101	75	74	
caracteristici economice	intravilan	intravilan cu casa de demolat	intravilan	intravilan	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

Cuantum ajustare (%)		-20%	0	0%	din analiza pietei, costurile cu demolarea si depozitarea molozului
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-20	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		81	75	74	
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)		81	75	74	
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)		81	75	74	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		31	4	10	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	5%	15%	
Numar de ajustari (buc)		3	1	1	-
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	75				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	108.000				

Valoare de piata teren CF 329320 ARAD = 108.000 EUR

Calculul redevenței

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

ARTICOLUL 307 **Redevența**

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

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

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

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

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

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 329320 ARAD = 4.320 EUR

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

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 329320 ARAD = 21.870 LEI

4.2 Analiza rezultatelor și concluzii

Având în vedere relevanța datelor de pe piață și consistența informațiilor de piață consider relevanța ABORDAREA PRIN PIATA, nefiind necesar a se aplica și abordarea prin venituri, datorită lipsei de date din piață.

În concluzie, în opinia mea, valoarea estimată pentru terenul în discuție ține seama de valoarea de piață determinată în ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

Ca rezultat al investigațiilor și analizei mele, estimez ca :

Valoare de piață teren CF 329320 ARAD = 108.000 EUR

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 329320 ARAD = 4.320 EUR

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

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 329320 ARAD = 21.870 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 in cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*
- (3) Nerespectarea prevederilor alin.(2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.*
- (4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire

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

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

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

În 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 LICITATIA este cea mai bună modalitate de selectare a concesiionarului.

6. Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în vigoare, durata concesiunii va fi 49 de ani de la data semnării contractului de concesiune, pentru clădiri de locuit / spații comerciale / prestări servicii.

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

Plata concesiunii se va realiza in 25 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

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

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

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

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (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 redeventa lunara) – 20%;

c) protecția mediului înconjurător – sa prezinte un contract de prestari servicii cu operatorul de salubritate licentiat in aria respectiva – 10%;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – teren liber pentru desfasurarea de activitati economice, mai putin unitati industriale si de depozitare – max. 30%; se va depune dovada desfasurarii unei/unor activitati ce cad in sarcina atributiilor exercitate, similare:

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

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

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

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

7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiionare

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

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

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:
 1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiionare; c) caietul de sarcini;
 - d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
 - e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- 2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

- Aprobarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune si constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotarare de CLM
- Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-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) In baza procesului-verbal semnat de catre toti membrii comisiei, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite concedentului
 - (3) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii
 - (4) Concedentul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora
- Publicarea rezultatului licitatiei: Concedentul transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica prevazute de prezenta sectiune
- Incheierea contractului de concesiune: Concedentul poate sa incheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publica numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii rezultatelor licitatiei publice catre ofertanti

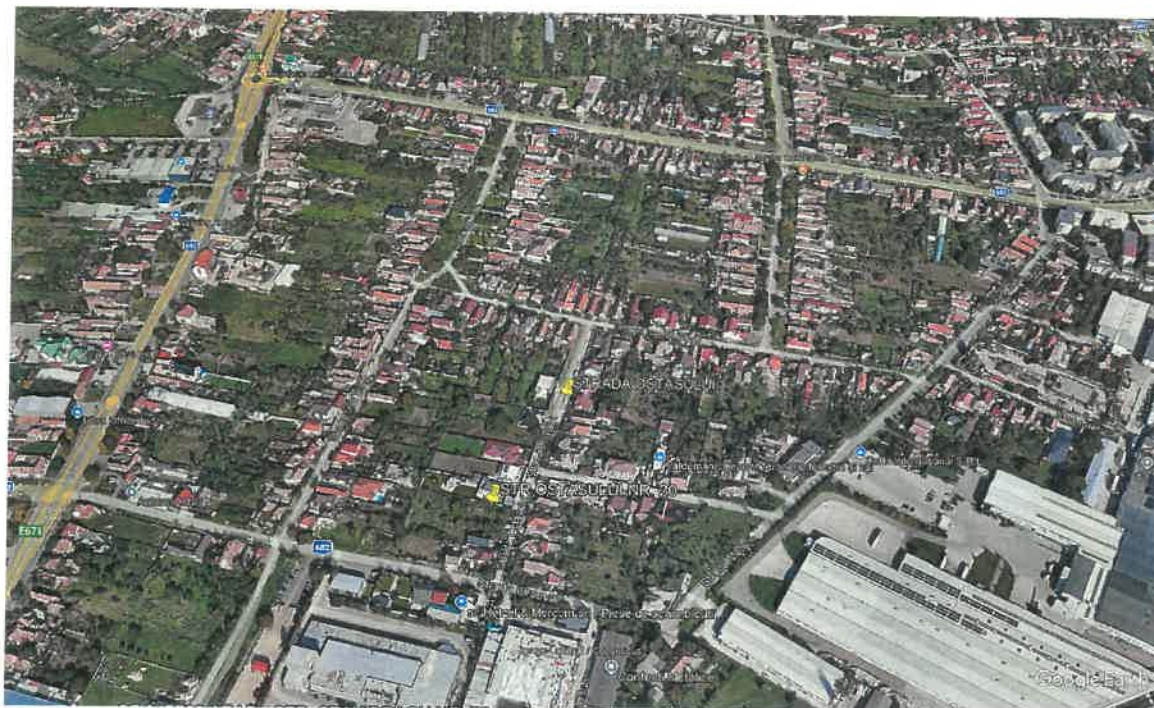
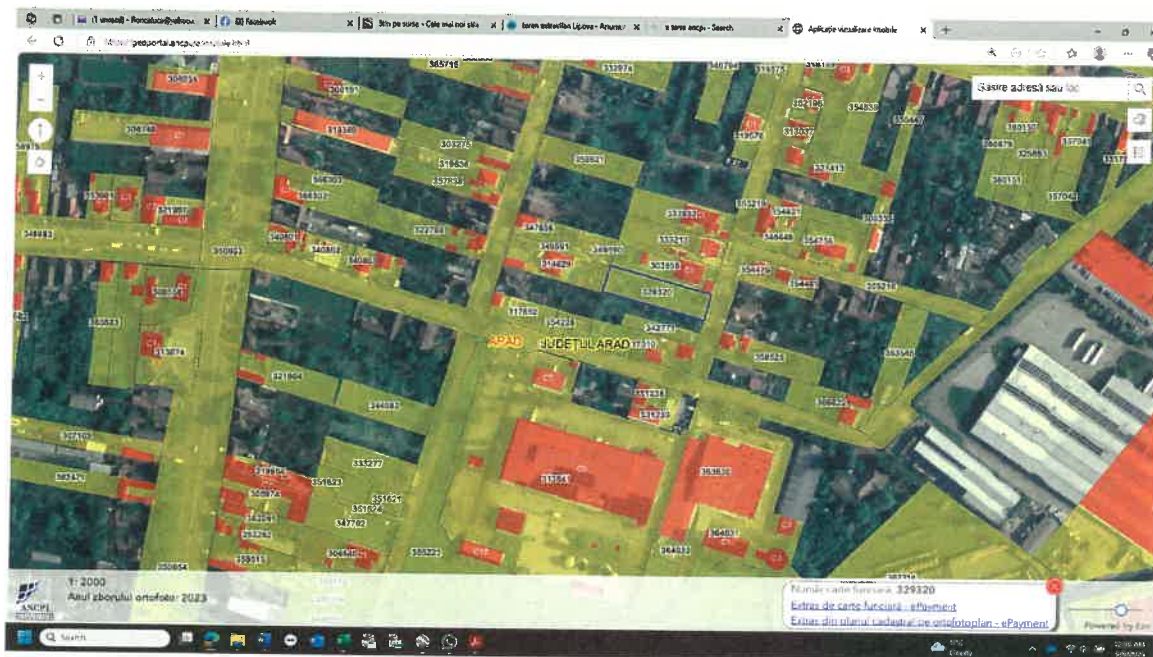
8. Avize necesare

- avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- 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. Ostasului, nr. 20,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 329320 ARAD

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 329320 Arad

Nr. cerere	19614
Ziua	13
Luna	02
Anul	2025
Cod verificare 100186229871	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 3840-Aradul Nou
Nr. topografic: 1911-1912/b.58

Adresa: Loc. Arad, Str OSTASULUI, Nr. 20, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	329320		1.440	Împrejmuit parțial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
139954 / 20/11/2024			
Act Administrativ nr. 644, din 05/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD;			
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, - proprietate privata -			

C. Partea III. SARCINI .

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

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 329320 ARAD

Carte Funciară Nr. 329320 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
329320	1.440	Imprejmuit parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.440			1911-1912/b. 58	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	74.7
2	3	19.408
3	4	73.786
4	1	19.405

** 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.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

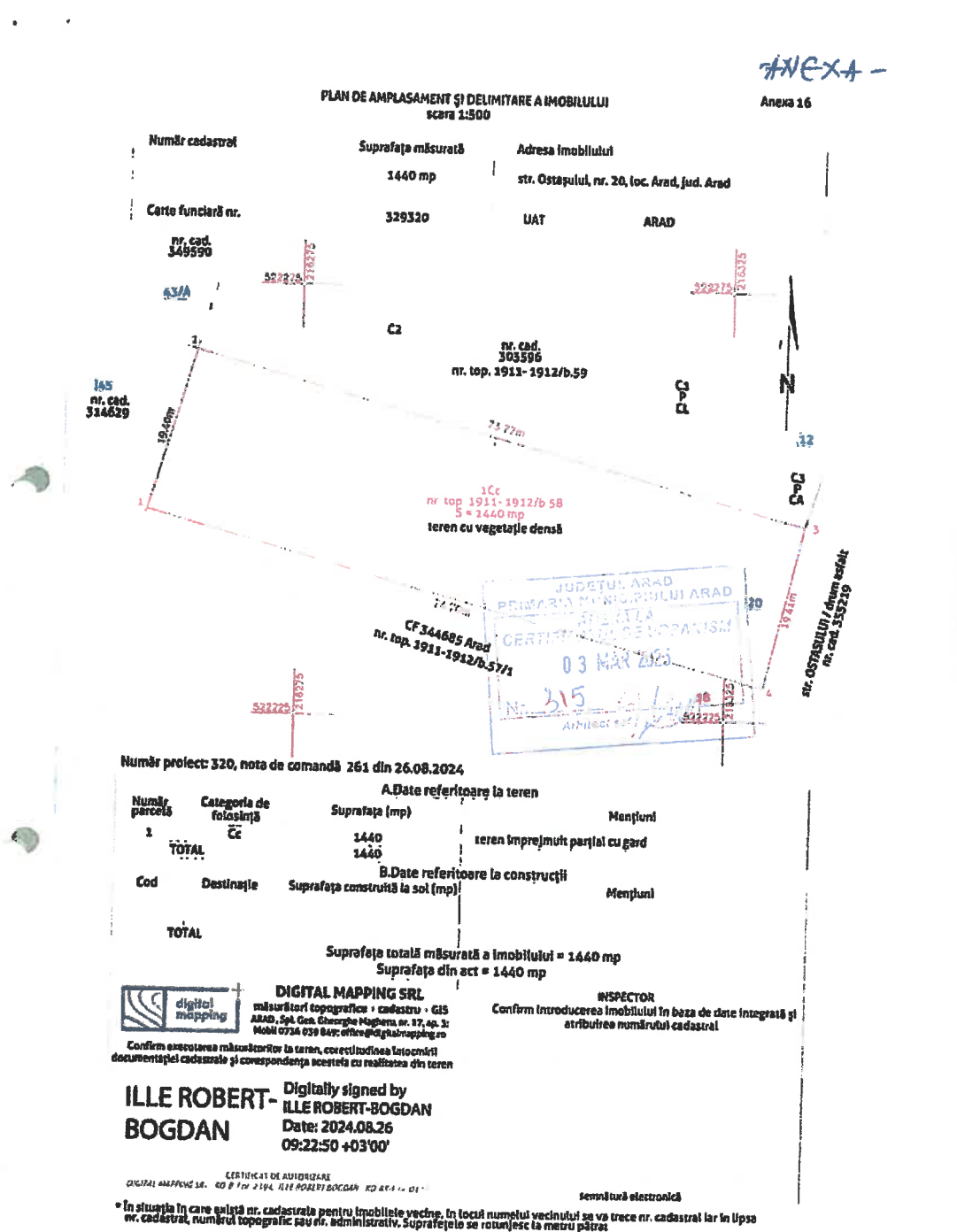
Carte Funciară Nr. 329320 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,
13/02/2025, 12:43

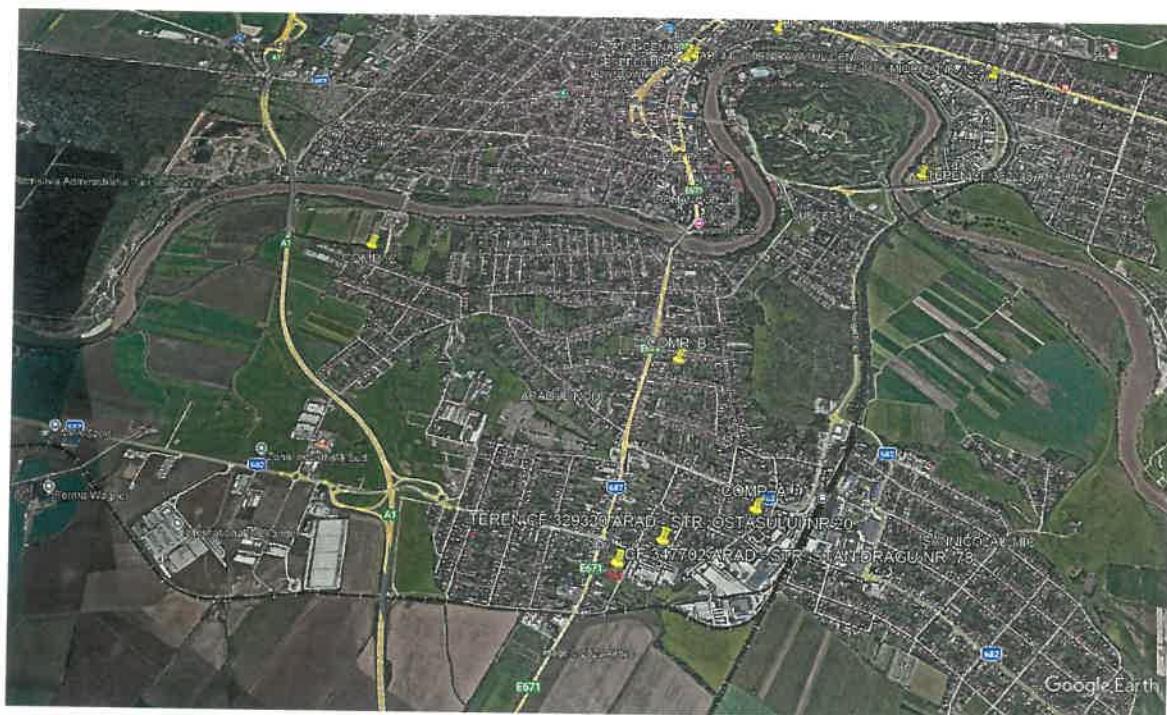
STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare



STUDIU OPORTUNITATE

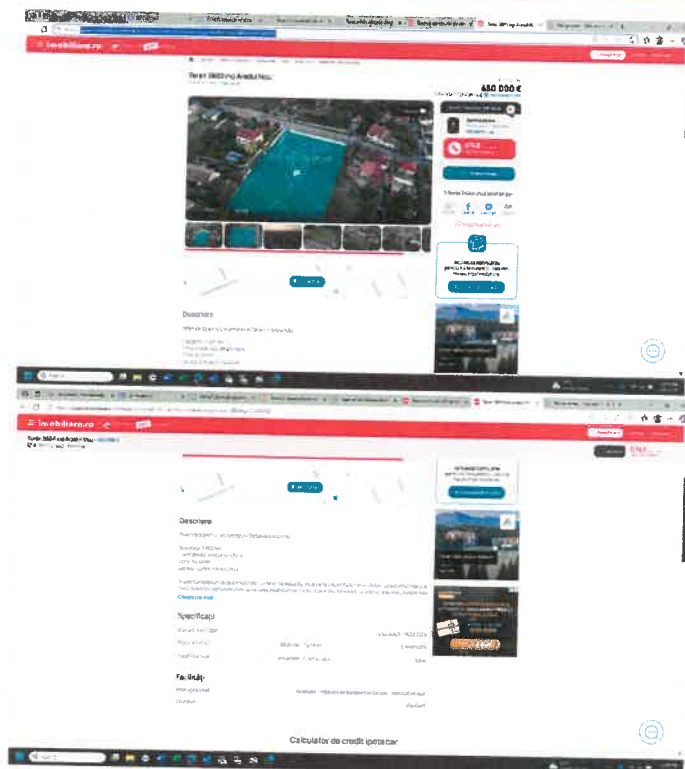
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

9.3 Fotografii ale proprietatii9.4 Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti9.5 Alte informatii considerate adecvate

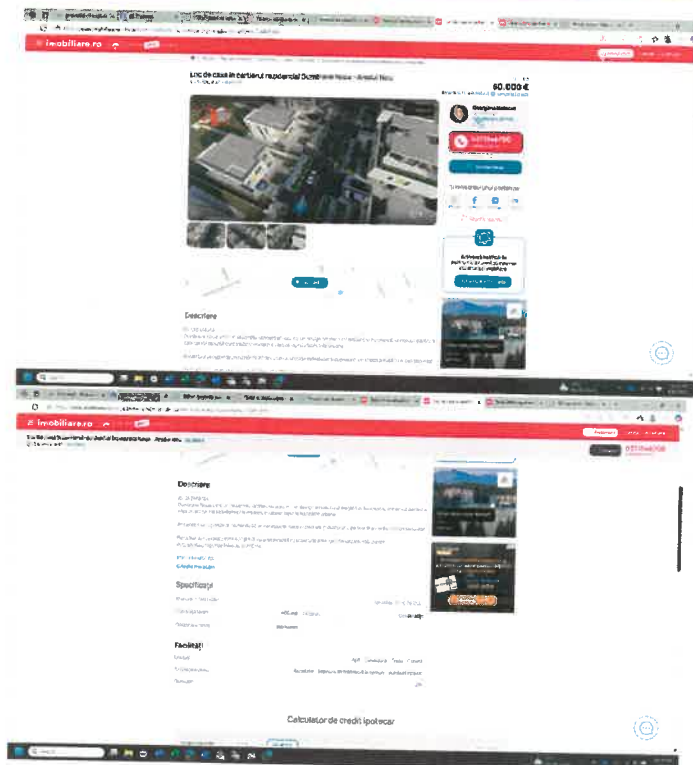
OFERTE TERENURI ARAD - ARADUL NOU

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-3800mp-63343102

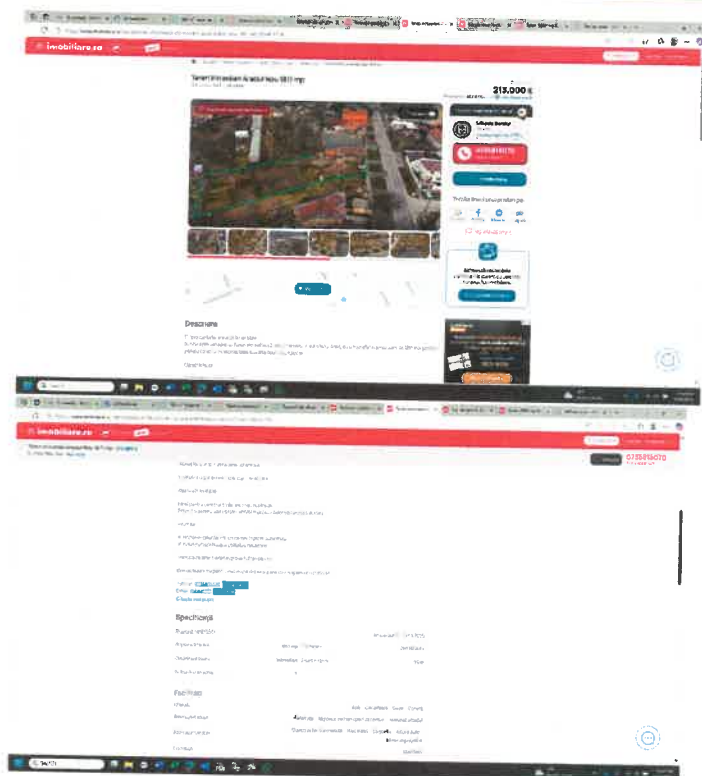


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-400mp-256608186

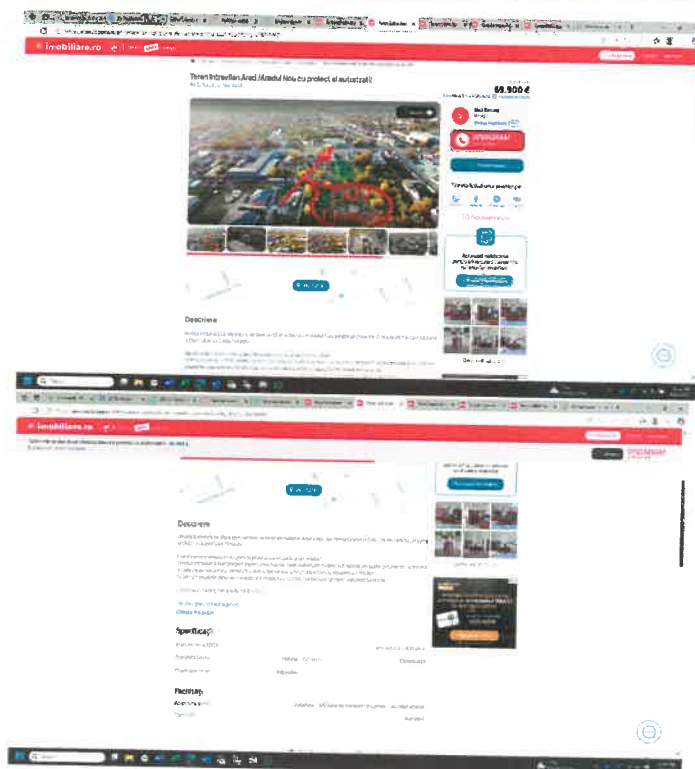


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1811mp-254414779

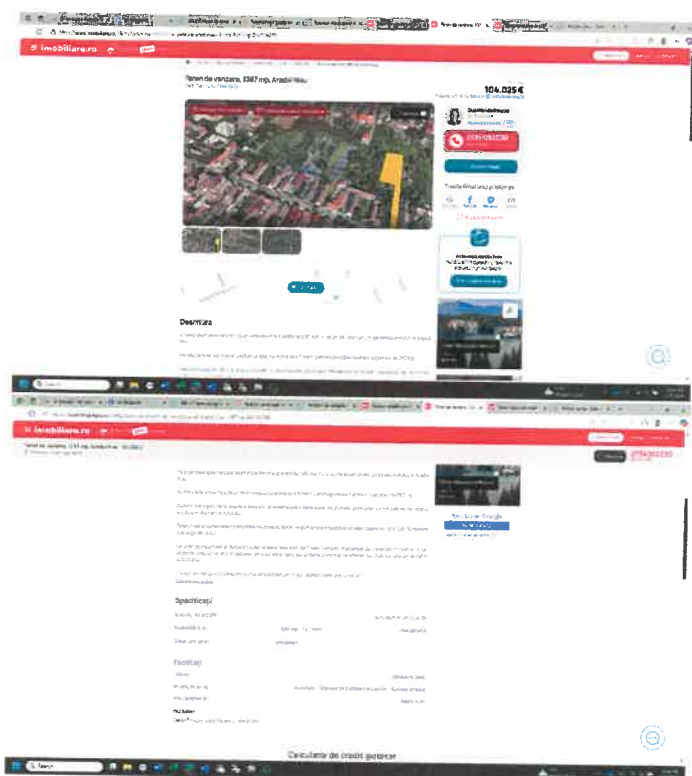


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-500mp-245066967



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1387mp-248156709



www.storia.ro/ro/oferta/teren-n-aradul-nou-IDBjq5



Teren în Aradul nou

82 000 € 67 €/m²

Aradul Nou, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1219 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: apă curentă gaz electricitate canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

PropertyLab vă oferă spre vânzare un teren situat în zona Aradul Nou, pe strada Câmpia Turzii.

Această proprietate este ideală pentru cei care doresc liniște și intimitate. Terenul dispune de un front stradal de 4 metri, ce poate fi folosit atât pentru acces auto, cât și pietonal, iar parcela principală este amplasată în partea din spate.

Cu o suprafață totală de 1219 mp și o deschidere de 21,5 metri în partea posterioară, terenul oferă numeroase oportunități de utilizare, toate utilitățile fiind în fața terenului (apă, gaz, canalizare și curent)

Un alt avantaj important este proximitatea față de noul pod care conectează zona Aradul Nou cu strada Andrei Șaguna, facilitând accesul rapid către

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

toate punctele de interes din oraș.

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări nu ezitați să ne contactați!

Ghereben Emanuel - Consultant Imobiliar - Contactează

CP2195750

ID: 8992733

Raportează ID în birou: CP2195750

Ultima actualizare: 15.05.2025

www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1220-mp-zona-aradul-nou-IDA2gD



Teren intravilan 1220 mp, Zona Aradul Nou

89 000 € 73 €/m²

[Aradul Nou, Arad, Arad](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1220 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

Apostu Estate va propune spre vânzare o oportunitate unică de a achiziționa un teren intravilan ideal pentru construcția casei visurilor dumneavoastră. Situat într-o zonă liniștită și apreciată, acest teren beneficiază de o poziție strategică și acces facil către facilitățile urbane.

Suprafața utilă a terenului este de 1220 mp, Puz abrobat !

Terenul beneficiază de toate utilitățile în apropiere (drum asfaltat, apă, curent, gaz, canalizare).

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați. Oferim asistență completă în procesul de achiziție și vă stăm la dispoziție cu informații suplimentare.

Nu ratați șansa de a vă transforma visul în realitate! Contactați-ne astăzi pentru a afla mai multe despre acest teren extraordinar.

Pentru mai multe detalii și stabilirea unei vizite vă stau cu drag la dispoziție!

Oferta ID :CP2011109

Cristina Mateas [Apostu Estate](#)

[0746 679 102](tel:0746679102)

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 315/03.03.2025

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
 cartier Aradul Nou,
 intabulat in CF 329320 ARAD

F.6

PMA-A4-1:

ROMÂNIA
 JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 13360 din 14.02.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 315 din 3 MAR. 2025

În scopul :

INFORMARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI SITUAT ÎN ARAD, STRADA OSTASULUI NR.20, CF 329320 ARAD; SCOP: CONSTRUCȚIE IMOBIL P+1E, CU AMPRENTA LA SOL DE MAX 250MP

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. **13360** din **14.02.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. OSTASULUI** , nr. **20**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **329320**

TOP: 329320.

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

Imobil situat în intravilanul; Municipiului Arad, proprietate privată
 Suprafața teren conform extras CF nr. 329320-Arad, St=1440mp.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG:- Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural - LMr 33b
 Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zona rezidențială
 Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii
 Nu se vor autoriza: unități industriale și de depozitare ;
 Folosința actuală conform CF: curți construcții.
 Se solicită: **INFORMARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI SITUAT ÎN ARAD, STRADA OSTASULUI NR.20, CF 329320 ARAD; SCOP: CONSTRUCȚIE IMOBIL P+1E, CU AMPRENTA LA SOL DE MAX 250MP**

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat in UTR33, subunitate functionala LMr33b - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zona rezidentiala

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii

Nu se vor autoriza: unități industriale și de depozitare ;

Terenul este in suprafata de 1440 mp conform CF

Utilitati: apa, canal, energie electrica, gaz, telefonie.

Reguli de construire:

-POTmaxim= 40% CUT maxim= 1,20;

-Retragerea constructiilor principale fata de aliniament: max 10,00 m .

-Regim maxim de inaltime: P+2+M;

-Autorizarea directă va fi posibilă doar în situațiile în care se respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei; Diferența de înălțime nu va depăși cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

-Distanța min între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte

-Se asigura accesul carosabil in incinta din strada Ostasului.

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

- Se va asigura suprafata minima de spatiu verde conform HCLM 572/2022.

* Derogarea de la condițiile de construire stabilite prin PUG și RLU, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul se poate face doar prin întocmirea unor documentații de urbanism la nivel de PUZ și RLU .

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, in scopul declarat pentru INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII PRIN LICITATIE PUBLICA A TERENULUI SITUAT IN ARAD, STRADA OSTASULUI NR.20, CF 329320 ARAD; SCOP: CONSTRUCTIE IMOBIL P+1E, CU AMPRENTA LA SOL DE MAX 250MP

**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. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu 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.

P. PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Cazár Faur

- 3 Mm. 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Ștefan Ciurariu

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 11. 03. 2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcal

INTOCMIT,
Ing. Hoblea Simona

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Ostasului, nr. 20,
cartier Aradul Nou,
intabulat in CF 329320 ARAD

In 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. _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă. _____ din _____

SURSE

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