

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Sega,
intabulat in CF 367430 ARAD

NR. PMA 95167/2 din 21.11.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 184 / 2025
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
STR. COCORILOR, NR. 42/A,
CARTIER SEGA,
CF 367430 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. Cocorilor, nr. 42/A, cartier Sega*, 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 construirea unei case de locuit.

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. 2025, 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 – 05.11.2025,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Segă,
intabulat in CF 367430 ARAD

Rezultate obținute:

Valoare de piață teren CF 367430 ARAD = 96.565 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 367430 ARAD = 3.862,6 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0851 LEI/EUR, valabil la data de 05.11.2025, valoarea se prezintă astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 367430 ARAD = 19.641,7 LEI

Certific după cunoștința și părerea mea că:

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



CUPRINS

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

1. Certificare studiu și valoare redevență

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

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

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

Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în 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 noiembrie 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 folosinta actuala de curtit constructii, cu suprafața de 623 mp situat în Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A.

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. Cocorilor, nr. 42/A, cartier Sega, CF 367430 ARAD

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
367430 Arad	367430	623	teren categoria de folosinta curti constructii in intravilan – teren str. Cocorilor, nr. 42/A, domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	3600204, 3600823, 3600822

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 edificarea unei constructii de tip nerezidential/prestari servicii/comert.

Tipul valorii redevenței estimate pentru concesiune - este valoarea echitabilă, asemanată 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 2025.

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

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 05.11.2025,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 367430 ARAD = 96.565 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 367430 ARAD = 3.862,6 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0851 LEI/EUR, valabil la data de 05.11.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 367430 ARAD = 19.641,7 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 367430 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. 367430 Arad

Nr. cerere	98448
Ziua	14
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
 100193214046



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str COCORILOR, Nr. 42/A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367430	623	Teren împrejmuit; LOT 1 - Teren partial imprejmuit cu gard de zidarie pe al. pct. 7-8, cu constructii pe al. pct.6,7 si 8-10 si cu gard de plasa pe al.pct.10-12, 12-13, 13-3

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD

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
72661 / 17/06/2025	
Act Administrativ nr. 312, din 10/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1	Se infiinteaza cf. 367430 a imobilului cu nr. cad. 367430/Arad ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: --- nr.cad.304693\cf.304693; --- nr.cad.304694\cf.304694;
Act nr. 0;	
B2	se noteaza respingerea cererii înaintată de Radulescu Ileana, pentru intabularea dreptului de proprietate.
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304693/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 72104 din 11/11/2009;</i>	
B5	se noteaza respingerea cererii înaintată de Radulescu Ileana, pentru intabularea dreptului de proprietate.
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304694/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 72104 din 11/11/2009;</i>	
Act Administrativ nr. 312, din 10/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, in rangul incheierilor nr. 121537 si 121538 din 13.12.2017, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

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

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

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Sega,
intabulat in CF 367430 ARAD

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

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat in zona mediana a municipiului Arad, in cartierul Sega, str. Cocorilor, nr. 42/A; terenul este situat in zona rezidentiala. Accesul la teren se face din str. Cocorilor, strada asfaltata, cu 2 benzi pe sens. Terenul are o forma regulate (dreptunghi), cu front stradal de cca. 11 ml, vecinatati cladiri rezidentiale (case si blocuri de apartamente – Agora Park) si comerciale. Conform Certificat de Urbanism 1372/01.09.2025, terenul este situat in UTR nr. 15, destinatie conform PUG: LMr15 - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, cu functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii.

POT = 35%, CUT maxim 0,95, regim maxim de inaltime P+2E (diferenta de inaltime nu va depasi cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate), retragerea constructiei principale fata de aliniament: se va respecta aliniamentul cladirilor existente.

Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

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

Din datele extrase din CF 367430 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 1372/01.09.2025, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit partial, acces din str. Cocorilor, in suprafata de 623 mp, cu front stradal la str. Cococrilor cca. 11 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. = 35%, CUT max. 0,95
- Amplasare fata de aliniament: se va respecta aliniamentul cladirilor existente

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 întreținere și exploatarea a terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuielile 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 comercial / servicii.
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare

- Concesionarul va avea obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transfera responsabilitatea cu privire la obligatiile de protectie a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea poluarii solului si a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practici de buna gospodarie
 - Asigurarea intretinerii si dezvoltarii economice in zona concesionata
 - Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare

4. Metodologia de determinare a redevenței minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025, ANEVAR.

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025 aplicate in prezenta lucrare sunt

- **STANDARDE GENERALE:**
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 2)
 - SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)
 - SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104)
 - SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
 - SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
 -
- **STANDARDELE PENTRU ACTIVE:**
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare standardul valorii de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru concesiune. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** : SEV 102 – TIPURI ALE VALORII, paragraf A10.1:

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

Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

4.2 Analiza pietei

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii:

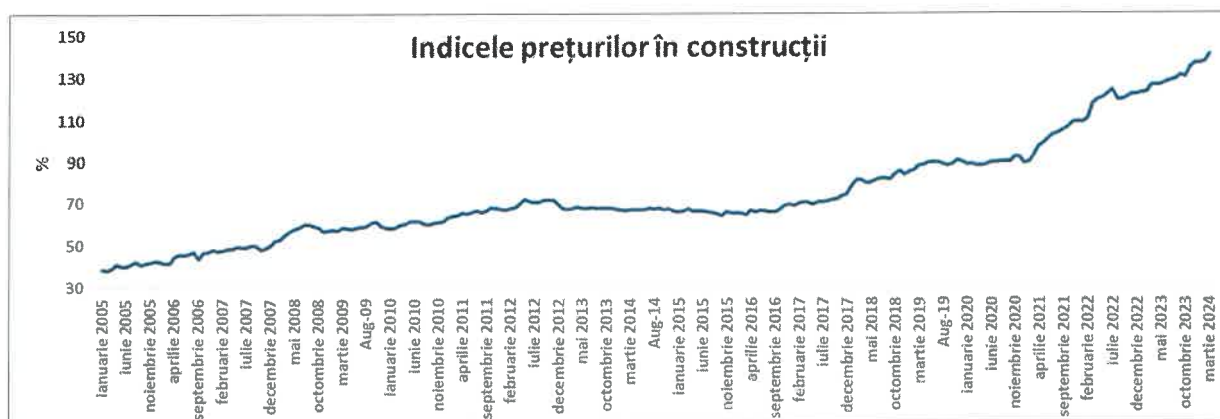
- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață 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 pietee 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.

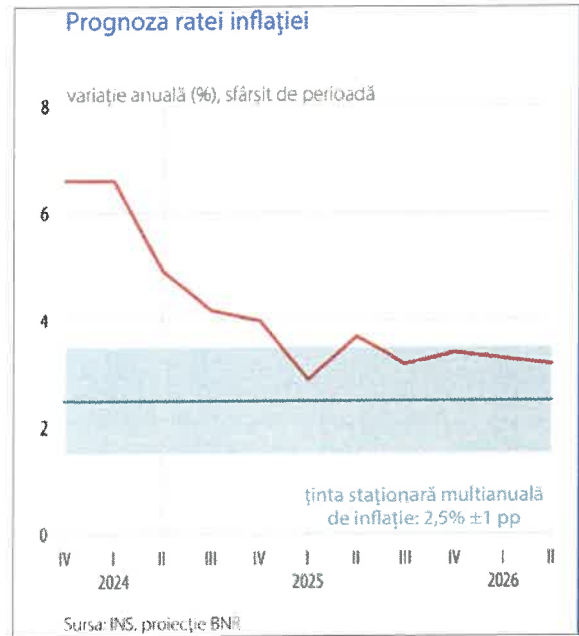
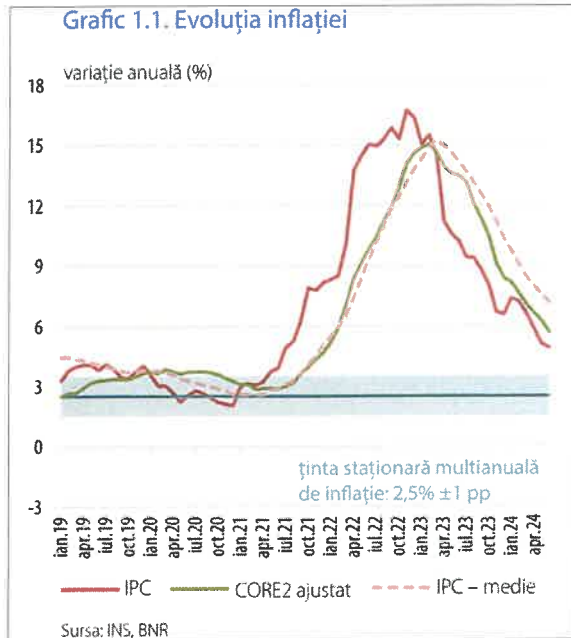
O rata redusa a inflatiei este de dorit, pentru ca populatia si agentii economici sa nu aiba tendinta de „tine banii la saltea”, scotandu-i astfel din circulatie.

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.

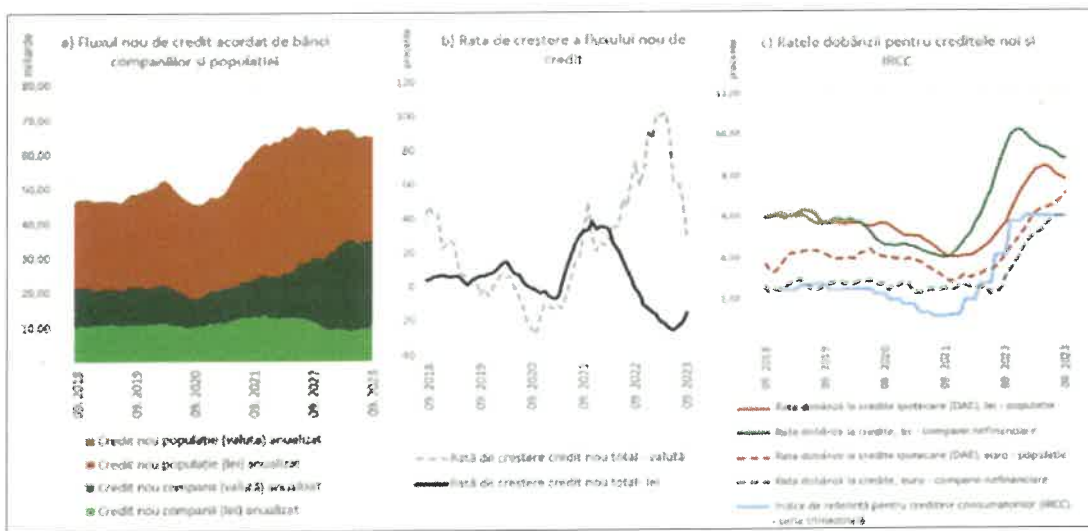
O serie de factori internationali au declansat recent acest efect inflationist:

- 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. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Sega,
intabulat in CF 367430 ARAD

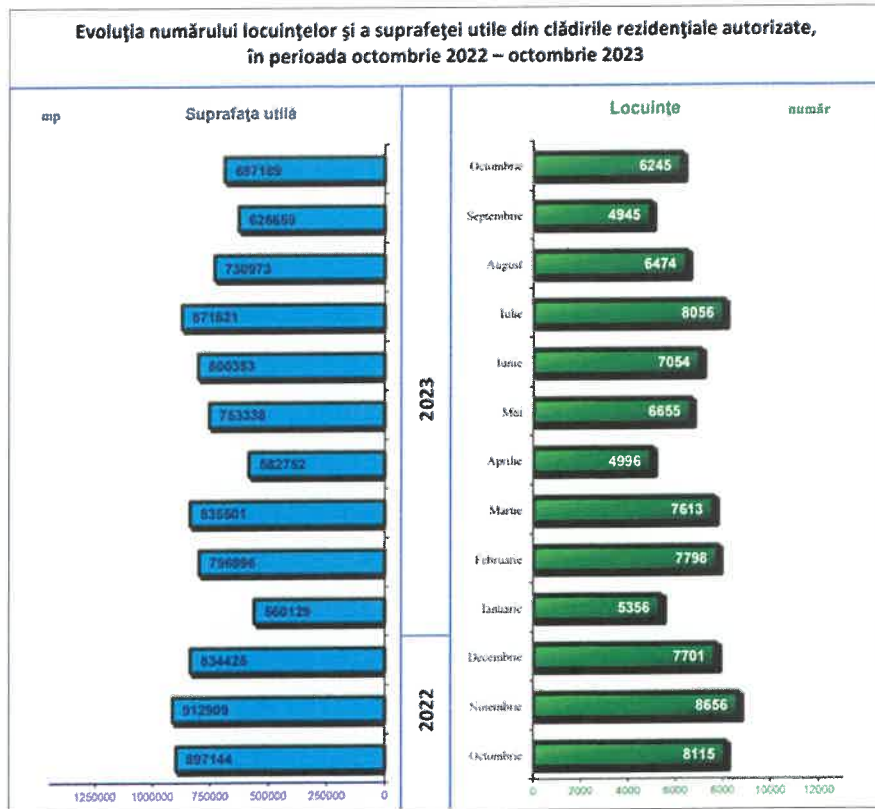


Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflației, dobanzile bancare au crescut^v si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza In special piata rezidentiala.

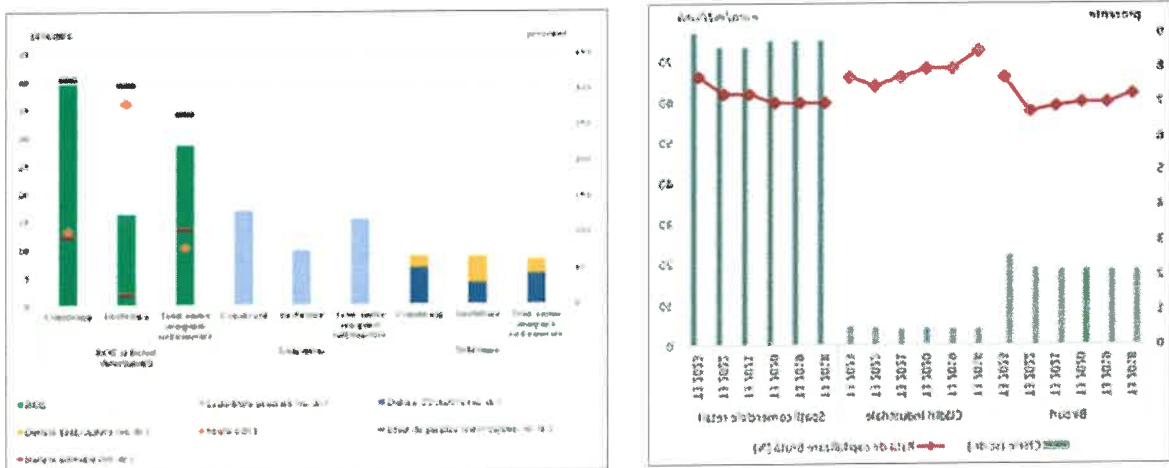


Deși ritmul de emiteră al autorizațiilor de construire^{vi} trenează,

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 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 semnale că fondurile se deblochează treptat.

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

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD



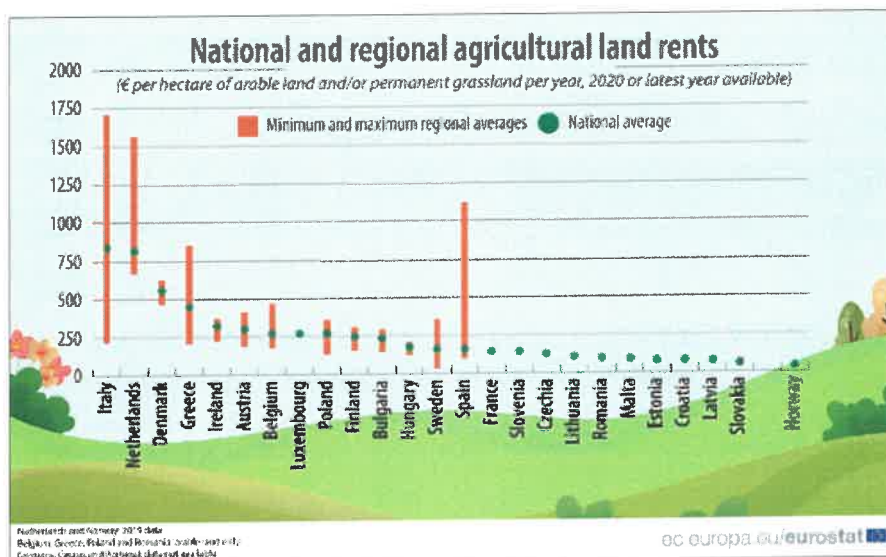
La nivel de pietee emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran^{viii}:

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

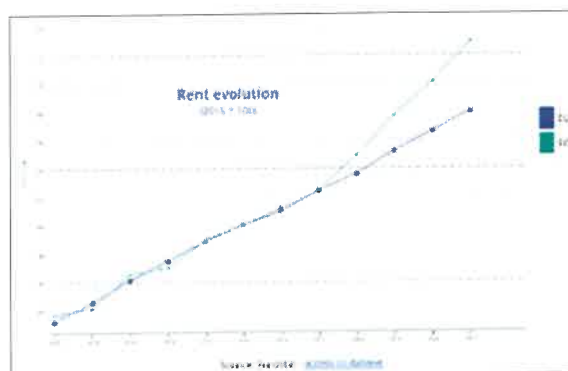
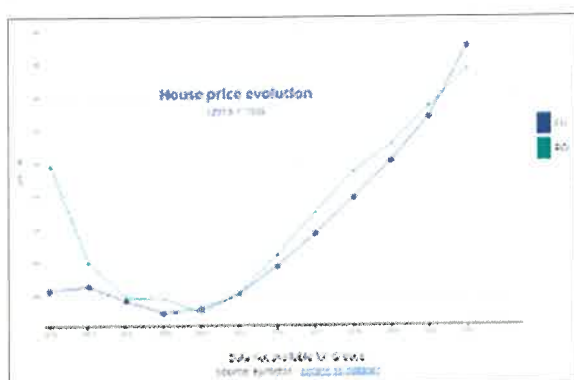
Renta terenurilor agricole este foarte variata In Europa^{ix}, cu valori minime In Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate^x prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie Inaintea vanzarii.



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

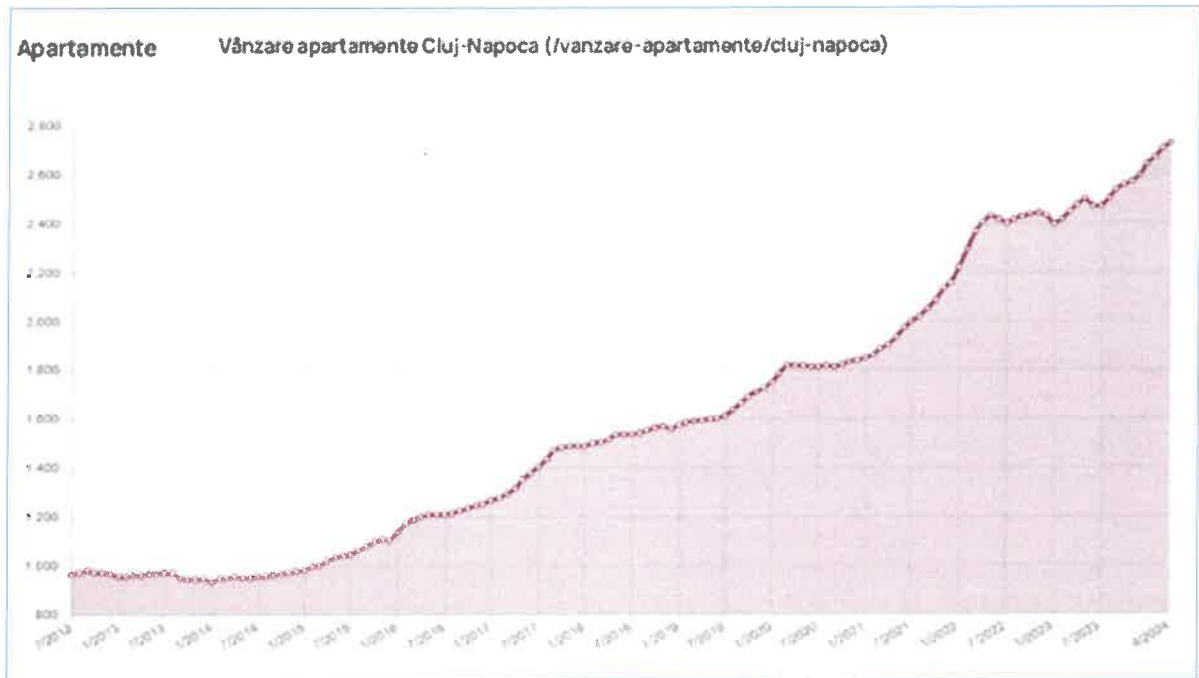
Spre exemplu, un proiect imobiliar rezidential recent din Timisoara are estimat un procent de cost al terenului de cca. 10% din total costuri si o rentabilitate totala de 45÷50% (intinsa pe 3 ani). Rentabilitatea anuala a investitiilor One United Proprieties SA (Bucuresti, segmentul top) este de 29÷47%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

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

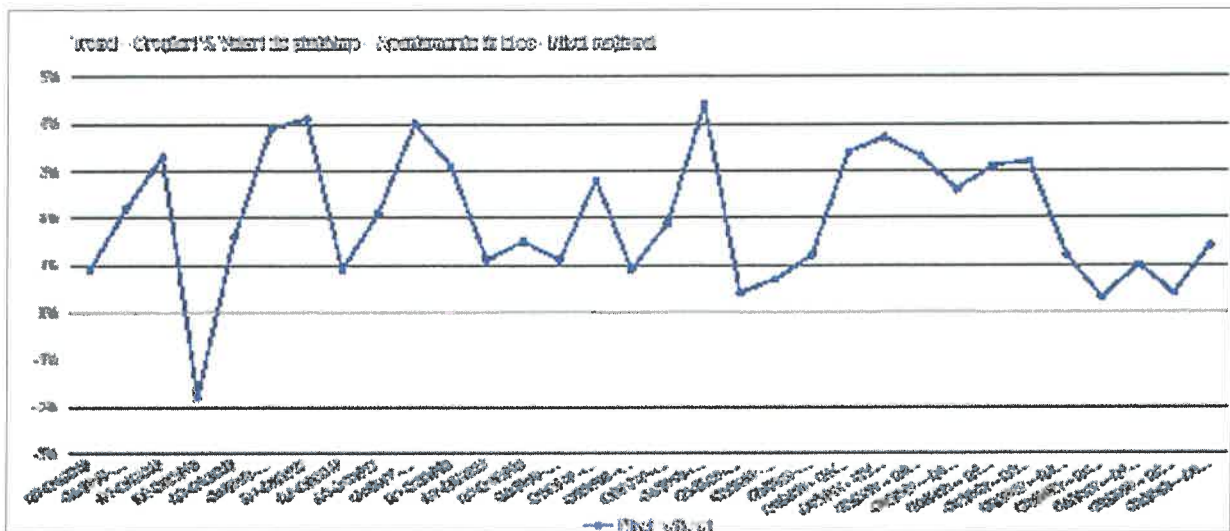


Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD



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

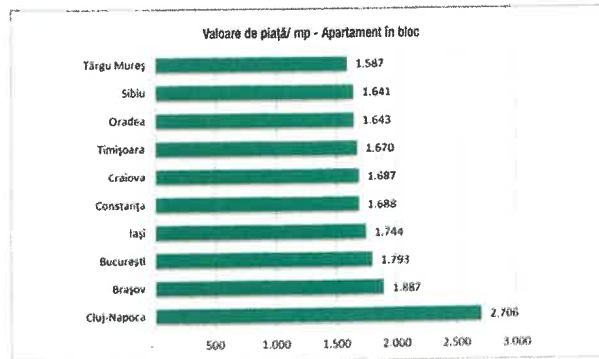


STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Sega,
intabulat in CF 367430 ARAD

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	Iași	1.744
5	Constanța	1.688
6	Craiova	1.687
7	Timișoara	1.670
8	Oradea	1.643
9	Sibiu	1.641
10	Târgu Mureș	1.587



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

Tipul spațiilor	Firma	Orase secundare - Sibiu, Craiova, Tg. Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad		
		Chirie (eur/mp/luna)	Grad neocupare (%)	Rata capitalizare (%)
Administrativ / birouri	CBRE Romania	7 - 13	11 % - 15%	9.25% - 9.75%
	Colliers International	7 - 12	10%-15%	9.25% - 9.75%
	Darian DRS	7 - 15	10%-15%	8.5 - 10.00% - 9-10.5%
	Cushman & Wakefield Echinox	9 - 13	n.a.	9% - 10%
	Jones Lang LaSalle	10 - 13	n.a.	9.00% - 10.50%
	Knight Frank	9 - 13	n.a.	9.00% - 10.00%
Spații comerciale	CBRE Romania	18 - 22		9% - 10%
	Colliers International	18 - 20		9% - 10%
	Darian DRS	12.5 - 25		8,50% - 9,5% - artere principale; 9% - 10% - pe artere secundare
	Cushman & Wakefield Echinox	30 - 40		8.00% - 9.00% - artere principale
	Jones Lang LaSalle	19 - 25		8.75% - 9.75%
	Knight Frank			
Industrial	CBRE Romania	3,4 - 4,75, functie de suprafata	3,4%	8.10% - 10.15%
	Colliers International	3,4 - 4,75, functie de suprafata	2,4%	8.10% - 10.15%
	Darian DRS	2,5 - 6	10% - 15%	9.0% - 11%
	Cushman & Wakefield Echinox	4,1 - 4,35, functie de suprafata	3,4%	8.25% - 9.00%
	Jones Lang LaSalle	3,80 - 5,00, functie de suprafata	4,10%	9.00% - 10.00%
	Knight Frank	4,0 - 4,5	n.a.	9.5% - 10.00%

Analiza pietei imobiliare locale (Arad)

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

Terenuuri pentru construcții

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

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

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

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

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

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

Echilibrul este dictat de oferta, care este mai mare decat cererea. Trebuie mentionat ca increderea in ofertele postate pe internet sau in 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 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:

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Segă,
 intabulat in CF 367430 ARAD

suprafata (m ²)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/m ²)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
358	67.304	188	12	stradal	asfaltata	UTA - ARED	imobiliare	zona rezidentiala noua - ARED 9
538	97.352	181	12	pe teren	asfaltata	C. A Vlaicu	imobiliare	zona rezidentiala noua - ARED 9
790	135.126	171	9	pe teren	asfaltata	C. A Vlaicu	imobiliare	zona rezidentiala noua - ARED 9
494	91.177	185	19	pe teren	asfaltata	C. A Vlaicu	imobiliare	zona rezidentiala noua - ARED 9
625	139.532	223	12	pe teren	asfaltate	UTA - ARED	istoria	zona rezidentiala noua - ARED 9
435	84.000	193	14	stradai	asfaltata	UTA Segă	imobiliare	str. Bugegi, vis a vis de AdORA PARK
6335	999.000	158	20	pe teren	asfaltate	Confectii	imobiliare	Confectii, cu PUZ si AC

4.3 EVALUAREA TERENULUI

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului).

Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, adecvat fundamentată, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productivă).

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

"Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Sega,
intabulat in CF 367430 ARAD

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

CMBU – zona comerciala / servicii

- legala – da, conform CU nr. 1372/01.09.2025
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona rezidentiala cu functiune complementara de spatii comerciale, 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
538	97.352	181	12	pe teren	asfaltata	C. A Vlaicu	imobiliare	zona rezidentiala noua - ARED 9
790	135.126	171	9	pe teren	asfaltata	C. A Vlaicu	imobiliare	zona rezidentiala noua - ARED 9
494	91.177	185	19	pe teren	asfaltata	C. A Vlaicu	imobiliare	zona rezidentiala noua - ARED 9

Calculul valorii de piata:

Element de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-uta-538mp-215843433	B - ID: www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-790mp-268965857	C - ID: www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-494mp-213589021	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	623	538	790	494	
DESCRIERE	intravilan curti constructii in suprafata de 623 mp, forma regulata, front stradal de cca. 11 m la strada asfaltata	intravilan curti constructii in suprafata de 538 mp, front stradal de cca. 12 m la strada asfaltata, in cartierul zona UTA - ARED, liber	intravilan curti constructii in suprafata de 790 mp, front stradal de cca. 9 m la strada asfaltata, in zona UTA - ARED 9, liber	intravilan curti constructii in suprafata de 494mp, front stradal de cca. 19 m la strada asfaltata, in zona UTA - ARED 9, liber	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		181	171	185	

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-18	-17	-19	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, zona mediana, cartier Sega, str. Cocorilor	Arad, zona mediana, UTA - ARED	Arad, zona UTA - ARED 9, liber	Arad, zona UTA - ARED 9, liber	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	154	167	
Suprafata (mp)	623	538	790	494	
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	0%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	8	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	162	167	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 11 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata cca. 12 ml	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata cca. 9 ml	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata cca. 19 ml	
Cuquantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		163	162	167	
Cuquantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	162	167	
Cuquantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	-2%	din analiza pietei, comp. A si C
Cuquantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	(4.00)	
Pret ajustat (EUR/mp)		163	162	163	
Echipare teren (utilitati)	utilitati: stradal	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	utilitati: pe teren	
Cuquantum ajustare utilitati (%)		-5%	-5%	-5%	din analiza pietei
Cuquantum ajustare utilitat (EUR/mp)		(8.00)	(8.00)	(8.00)	
Pret ajustat (EUR/mp)		155	154	155	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	-	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		155	154	155	
Utilizare	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0	0	
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		155	154	155	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Segă,
 intabulat in CF 367430 ARAD

Pret ajustat (EUR/mp)		155	154	155
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		8	16	12
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		4%	9%	6%
Numar de ajustari (huc)		1	2	2
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	155			
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	96,565			

Valoare de piata teren CF 367430 ARAD = 96.595 EUR

Calculul redeventei

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

ARTICOLUL 307 Redeventa

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

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

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

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

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

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 367430 ARAD = 3.862,6 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0851 LEI/EUR, valabil la data de 05.11.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 367430 ARAD = 19.641,7 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 invetiatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 367430 ARAD = 96.565 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 367430 ARAD = 3.862,6 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0851 LEI/EUR, valabil la data de 05.11.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 367430 ARAD = 19.641,7 LEI

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

Conform **Legea 50 / 1991**

ART. 13 din L 50 / 1991

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

.....

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

potentialului terenului.

Conform Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Articolul 129 Atribuțiile consiliului local

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

Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune

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

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

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

Articolul 305 Exercițarea dreptului de concesiune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plata concesiunii se va realiza in 25 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

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

- a)** cel mai mare nivel al redevenței – 40%;
- b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (declaratii pe proprie raspundere/document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru redeventa 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 concesiionat – teren liber pentru construirea unui spatiu comercial / desfasurarea de activitati economice, mai putin unitati industriale si de depozitare – max. 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 fiecărui 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 licitatia, 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 concesiionare; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:

1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;
d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
 2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune și constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotărâre de CLM
 - Licitarea se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
 - Organizarea și desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizează ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
 - (2) În baza procesului-verbal semnat de către toți membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
 - (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii
 - (4) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
 - Publicarea rezultatului licitației: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului

de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune

- Incheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către 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. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Sega,
intabulat in CF 367430 ARAD

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 367430 Arad

Nr. cerere 98448
 Ziua 14
 Luna 08
 Anul 2025

Cod verificare
 100193214046



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str COCORILOR, Nr. 42/A

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367430		623	Teren împrejmuit; LOT 1 - Teren partial împrejmuit cu gard de zidarie pe al. pct. 7-8, cu constructii pe al. pct.6,7 si 8-10 si cu gard de plasa pe al.pct.10-12, 12-13, 13-3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72661 / 17/06/2025		
Act Administrativ nr. 312, din 10/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cf. 367430 a imobilului cu nr. cad. 367430/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr.cad.304693\cf.304693; --- nr.cad.304694\cf.304694;	A1
Act nr. 0;		
B2	se notează respingerea cererii înaintată de Radulescu Ileana, pentru intabularea dreptului de proprietate. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304693/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 72104 din 11/11/2009;	A1
B5	se notează respingerea cererii înaintată de Radulescu Ileana, pentru intabularea dreptului de proprietate. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304694/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 72104 din 11/11/2009;	A1
Act Administrativ nr. 312, din 10/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, in rangul incheierilor nr. 121537 si 121538 din 13.12.2017, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD

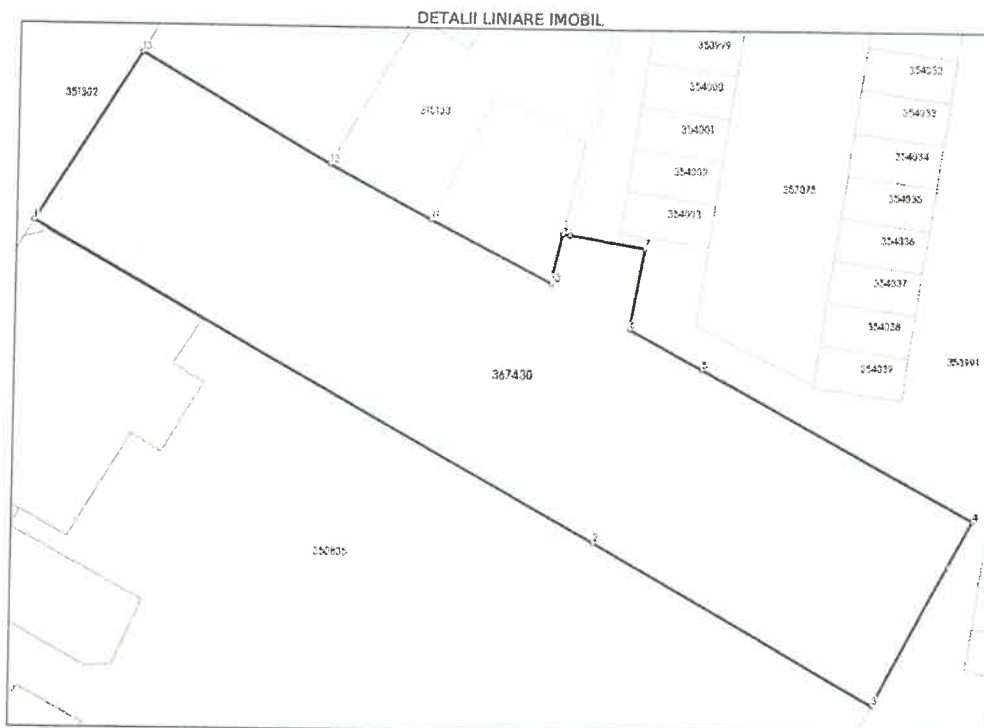
Carte Funciară Nr. 367430 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
367430	623	LOT 1 - Teren partial imprejmuit cu gard de zidarie pe al. pct. 7-8, cu constructii pe al. pct.6,7 si 8-10 si cu gard de plasa pe al.pct.10-12, 12-13, 13-3

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	623	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.035
2	3	18.07
3	4	11.675
4	5	17.367
5	6	4.623
6	7	4.564

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD

Carte Funciară Nr. 367430 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.174
8	9	0.389
9	10	2.854
10	11	7.59
11	12	6.453
12	13	12.173
13	1	11.081

** 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 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 14/08/2025, 09:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

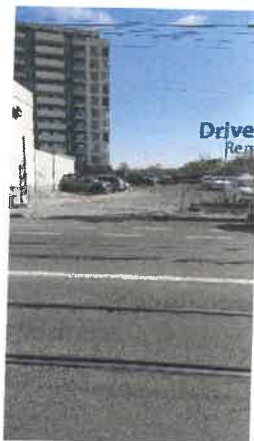
Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

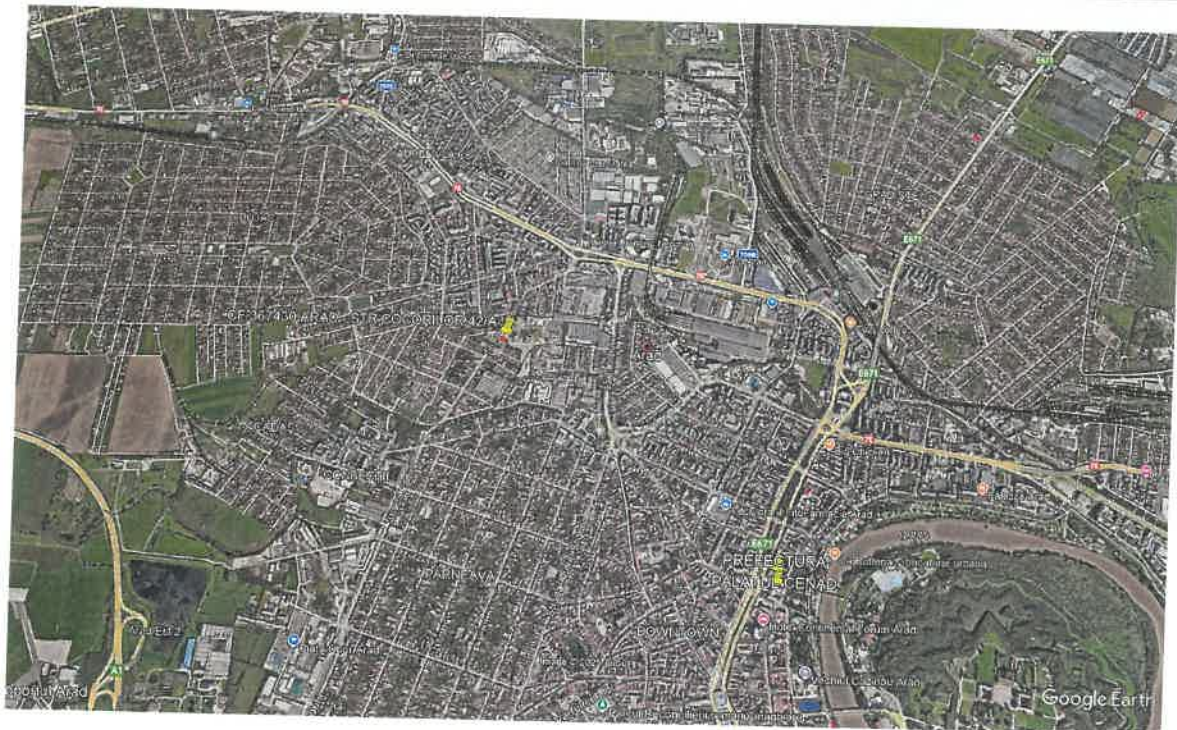
9.2 Plan de amplasament si delimitare

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. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Segă,
intabulat in CF 367430 ARAD



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Sega,
 intabulat in CF 367430 ARAD

9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD - UTA - SEGA

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-uta-538mp-215843433

Pentru constructie de case, in ARAD CITY

97.352 €

CARTIER CASE

Decoreaza teren

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-790mp-268965857

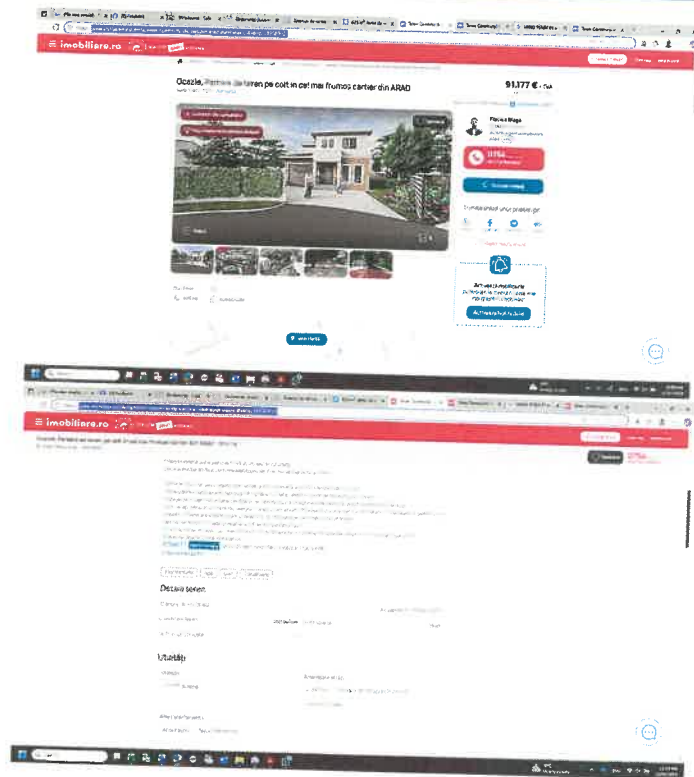
Pentru un teren in BUCU, cartier Aurel Vlaicu

135.120 €

Decoreaza teren

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Sega,
intabulat in CF 367430 ARAD

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aurel-vlaicu-494mp-213589021



CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 1372/01.09.2025

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Segă,
 intabulat in CF 367430 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
 JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 74017 din 14.08.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1372 din 01 SEP. 2025

În scopul :

Concesionare teren pentru construirea unei construcții de tip nerezidențial /prestări servicii / comerț.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚA DOMENIULUI PRIVAT** pers. juridică cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. EVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **ocenic.linda@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **74017** din **14.08.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. COCORILOR** , nr. **42/A**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **367430 Arad**

TOP: **CAD 367430**.

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 în proprietatea privată a Municipiului Arad.
 Suprafața terenului conform C.F și măsurători S=623 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG: LMr15-Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Funcțiune dominantă locuire, zonă rezidențială

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale și prestări servicii.

Destinația și folosința actuală: teren liber

Categoria de folosință a terenului: curți construcții

Utilizări permise :

--se va autoriza construcția clădirilor de locuit (case de locuit)

--se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).

Interdicții permanente :

-- nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.

Se solicită: Concesionare teren pentru construirea unei construcții de tip nerezidențial /prestări servicii / comerț.

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A,
 cartier Segă,
 intabulat in CF 367430 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

- Imobil: teren si constructii situate in UTR nr.15, in conformitate cu PUG si RLU aferent .
 Suprafata terenului conform C.F si masuratori S=623 mp.
 Utilitati existente in zona: apa, energie electrica, gaz, telefonie.
 P.O.T. =35%; C.U.T.max=0,95; Regim inaltime admis in zona=P, P+M, P+1, P+2. (diferenta de inaltime nu va depasi cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate)
 Echiparea cu utilitati a zonei : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- Se va respecta aliniamentul cladirilor existente. Retragerile laterale vor respecta Codul Civil.
 - Se vor asigura: accesul carosabil si pietonal intre parcela si drumul public.
 - Se vor asigura spatii verzi si locuri de parcare in interiorul proprietatii, conform reglementarilor in vigoare: HCLM 187/28.03.2024 pentru asigurarea numarului minim de locuri de parcare si HCLM 572/2022 pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi.
 - Imprejmuirile: imprejmuirea pe limitele laterale si posterioara poate fi opaca sau transparenta, imprejmuirea spre aliniament va fi de preferinta transparenta - hmax=2,50m.
 - Nu vor fi afectate proprietatile invecinate, circulatia pietonala. Apele pluviale vor fi colectate pe parcela proprie.
 - Constructia va avea un aspect estetic incadrandu-se in peisajul arhitectural din zona.
 - Se va asigura accesul la imobil conform prevederilor legale HGR 525/1996.
 - Concesionarea se va face cu Acordul CLM Arad exprimat prin Hotarare de Consiliu Local.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Concesionare teren pentru construirea unei constructii de tip nerezidential /prestari servicii / comert.**

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. Cocorilor, nr. 42/A,
cartier Segă,
intabulat in CF 367430 ARAD

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

SURSE

- 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-inflației-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://agrintel.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