

H2. 54118/13.06.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 145 / 2025
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
STR. LENAU, NR. FN,
CARTIER SANICOLUL MIC,
CF 341709 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. Nicolaus Lenau, nr. FN, cartier Sanicolaul Mic*, 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 edificarea unei construcții cu destinația CASA 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. 2022, ANEVAR.

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criterii 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 – 10.06.2025,

dată la care este valabilă și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 341709 ARAD = 12.200 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 341709 ARAD = 488 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 341709 ARAD = 2.457,90 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 iunie 2025



[Handwritten signature]



CUPRINS

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

1. Certificare studiu și valoare redevență

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

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

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

Nu am nici o părținire 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 părținire 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 iunie 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 305 mp situat în Arad, str. Nicolaus Lenau, nr. FN.

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. Nicolaus Lenau, nr. FN, cartier Sanicolul Mic, CF 341709 ARAD

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
341709 Arad	341709	305	teren categoria de folosință curte construcții în intravilan – teren str. Nicolus Lenau, nr. FN domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	3600734

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 construcții cu destinația CASA DE LOCUIT.

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 criterii 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 – 10.06.2025,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 341709 ARAD = 12.200 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 341709 ARAD = 488 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezinta astfel:

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 341709 ARAD = 2.457,90 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 341709 ARAD, astfel:



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 341709
COPIE

Carte Funciară Nr. 341709 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Lenau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	341709	305	

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

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88805 / 29/08/2014		
Act Administrativ nr. 307, din 23/12/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara 341709 a imobilului cu numărul cadastral 341709/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 331836 înscris în cartea funciara 2916 Sanicolul Mic (identificator electronic 331836);	A1
Hotărâre nr. 95/2004 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesie faptică de la localizare, înch. cf. nr. 3186/1910, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 7010 din 06/05/2004;</i>	A1 / B-6
Act Administrativ nr. 23580, din 25/03/2014 emis de OCRI ARAD;		
B3	Se notează admiterea recepției propunerii de dezmembrare înregistrată sub nr. 23580/25.03.2014 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 29228 din 10/04/2014; pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 29228 din 10/04/2014;</i> <i>Radiata prin cererea nr. 88805/29.08.2014, act nr. 307/23.12.2013</i>	A1 / B-5
Act Administrativ nr. 307, din 23/12/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B4	se notează respingerea cererii înaintată de P.F.A. Gheorghe Sorin privind "dezmembrare imobil 341708, 341709" <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 40658 din 21/05/2014; pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 40658 din 21/05/2014;</i> <i>Radiata prin cererea nr. 88805/29.08.2014, act nr. 307/23.12.2013</i>	A1 / B-5
B5	se radiază din oficiu notarile de sub B.3-4	A1
123964 / 19/12/2017		
Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate privată	A1
47660 / 18/04/2022		
Actiune în Instanța nr. 926/108/2022, din 31/03/2022 emis de OCHIS PAUL-PETRU;		
B7	se notează acțiunea civilă înregistrată sub nr. 926/108/2002 la Tribunalul Arad, intentată de MANDRU MARGARETA împotriva MUNICIPIULUI ARAD și Primarului Municipiului Arad, având ca obiect anularea Dispoziției nr. 4584/20.11.2017 emisă de Primăria Municipiului Arad și emiterea unei noi dispoziții în temeiul Legii nr. 10/2001 <i>OBSERVAȚII: .</i>	A1
990 / 06/01/2023		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Actiune în Instanța nr. 926/108/2022, din 31/03/2022 emis de MANDRU MARGARETA;		
B8	se rectifică înscirerea de sub B7 în sensul ca se notează acțiunea civilă înregistrată sub nr. 926/108/2002 la Tribunalul Arad, intentată de MANDRU MARGARETA în loc de CIUNTA GABRIEL MIHAI și BARNA ALEXANDRINA împotriva MUNICIPIULUI ARAD și Primarului Municipiului Arad, având ca obiect anularea Dispoziției nr. 4584/20.11.2017 în loc de anularea Dispoziției nr. 2008/14.07.2017 emisă de Primăria Municipiului Arad și emiterea unei noi dispoziții în temeiul Legii nr. 10/2001	A1

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

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

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

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

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat in zona periferica a cartierului Sanicolulo Mic din municipiul Arad, str. Nicolaus Lenau, FN, la intrarea in cartier dinspre Aradul Nou; terenul este situat in zona rezidentiala. Accesul la teren se face din str. Nicolaus Lenau, strada asfaltata. Terenul are o forma regulata, cu front stradal de cca. 21 ml, imprejmuit. Conform Certificat de Urbanism 735/05.05.2025, terenul este situat in UTR 33, destinatie conform PUG: LM 33 - zona rezidentiala cu cladiri de tip P - P+2E– subzone predominanat rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. POT max = 40%, CUT maxim = 1,2, retragere maxim 10 m front stradal pentru constructia principala.

Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

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

Din datele extrase din CF 341709 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 735/05.05.2025, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit la strada, în suprafata de 305 mp, cu front stradal la str. Nicolaus Lenau cca. 21 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 în UTR : max P+2
- 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 sa ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim si o valoare a redeventei, maxima
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a terenului concesionat

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

4. Metodologia de determinare a redevenței minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

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

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

- STANDARDE GENERALE:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

• **STANDARDELE PENTRU ACTIVE:**

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

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

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

Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

4.2 Analiza pieței

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;

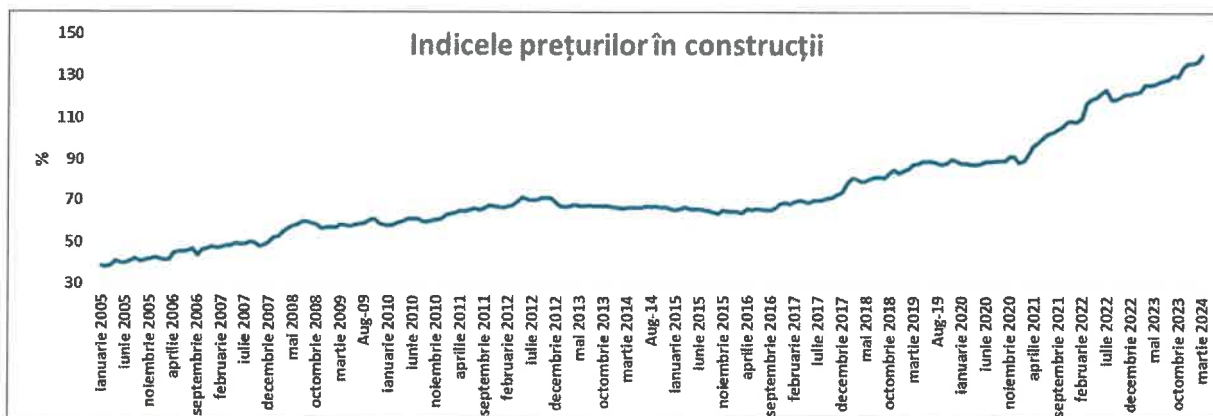
- funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

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



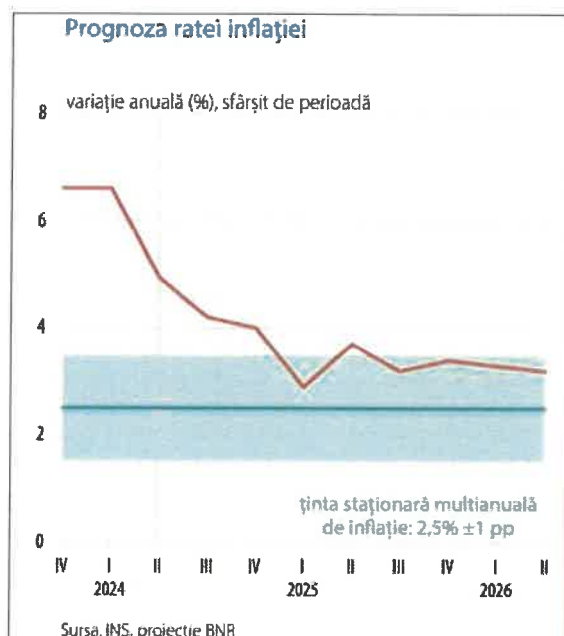
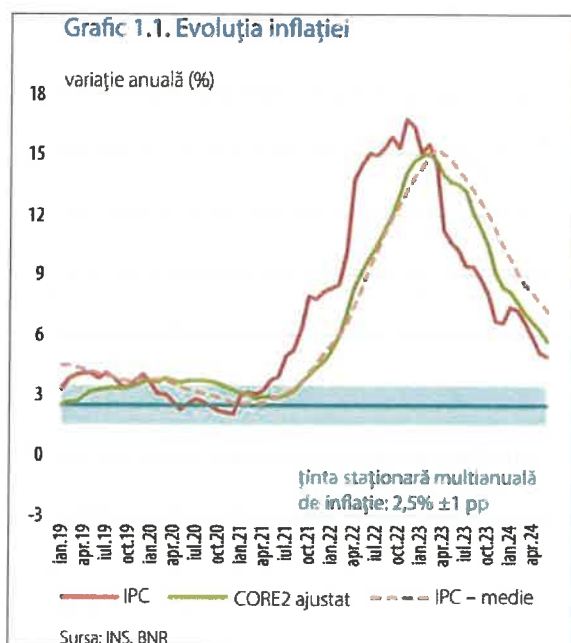
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară.

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

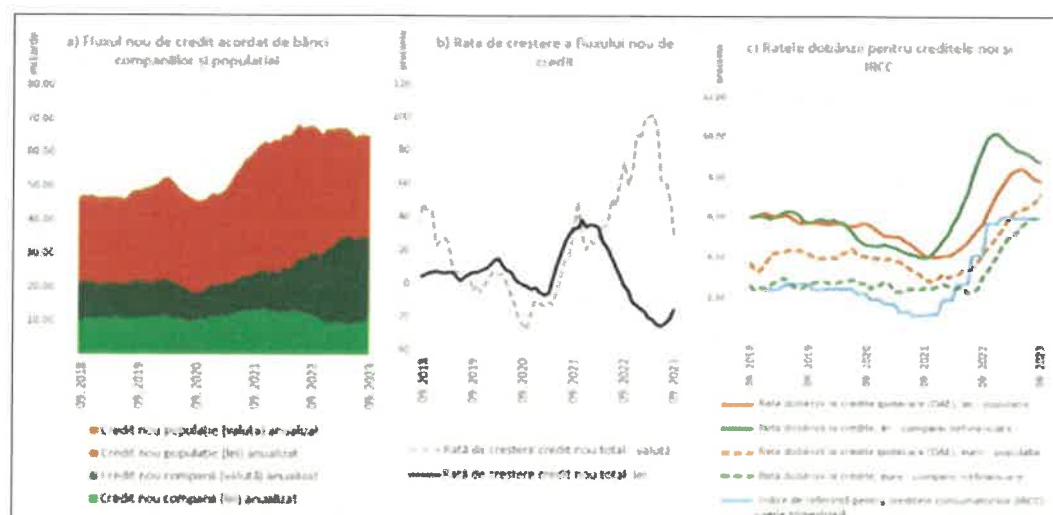
Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

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

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

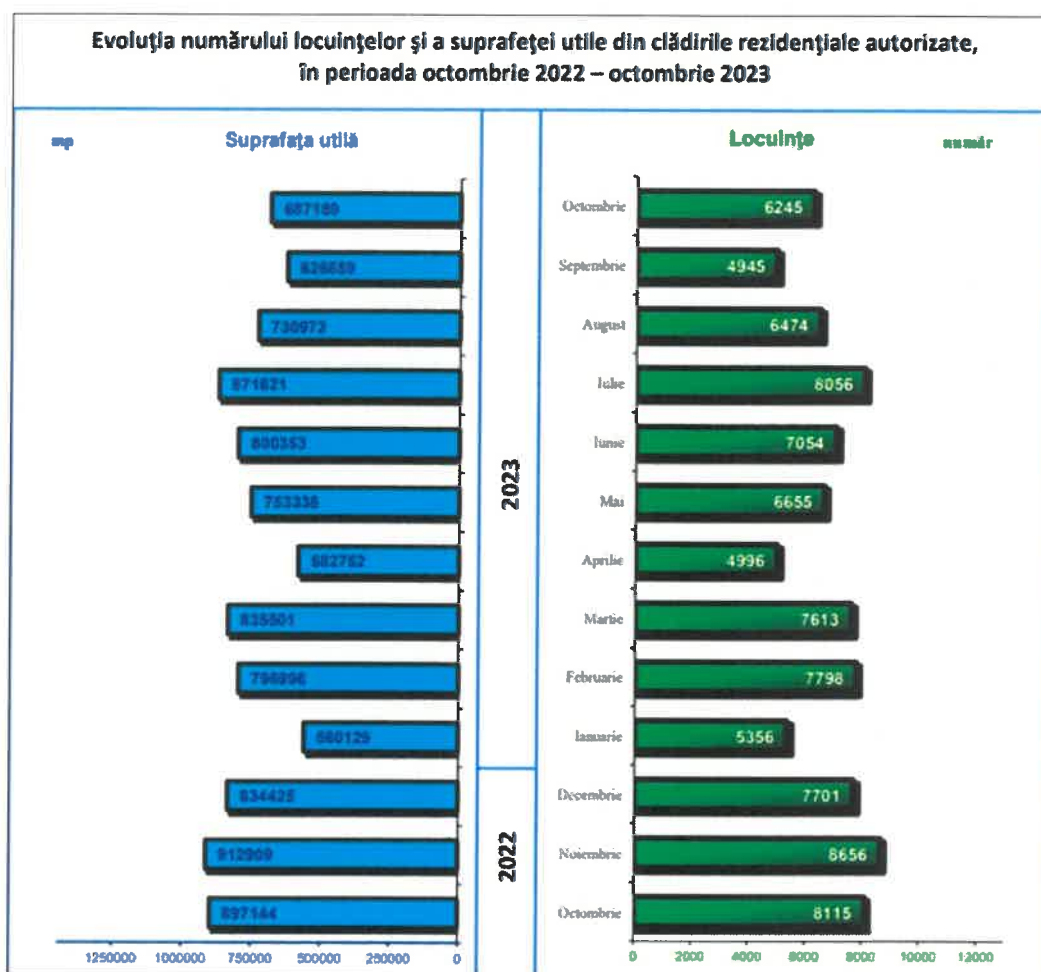


Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflației, dobanzile bancare au crescut^v si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza In special piata rezidentiala.

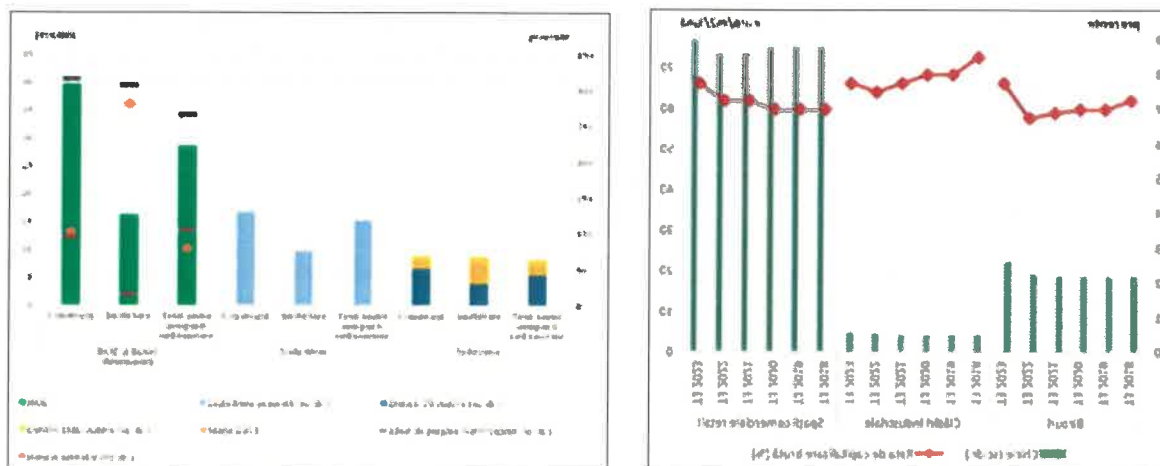


STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mic
 intabulat in CF 341709 ARAD

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

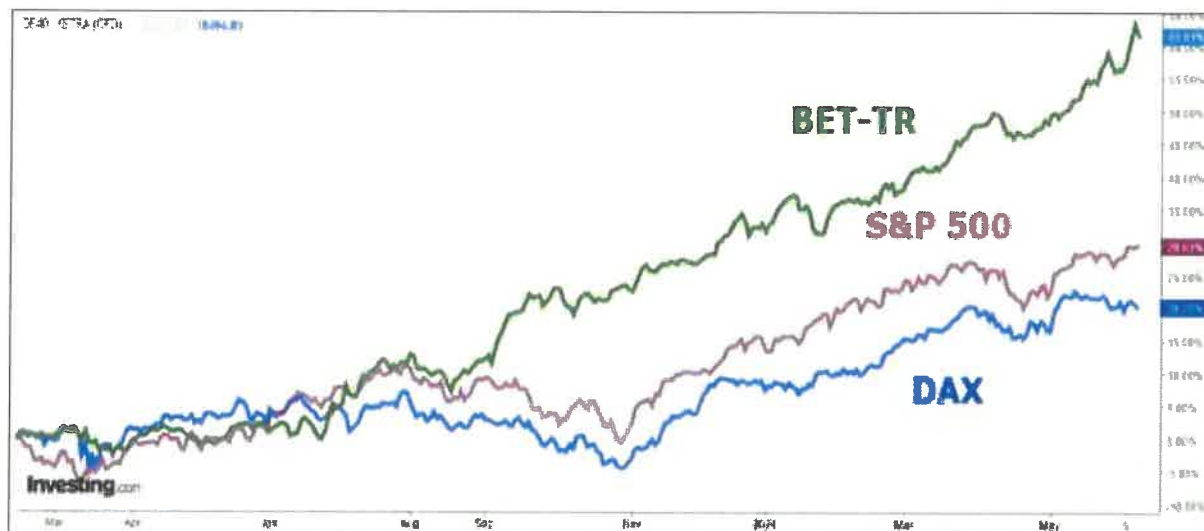


sectorul construcțiilor și cel imobiliar raman foarte rentabile^{vii}:



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

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



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

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

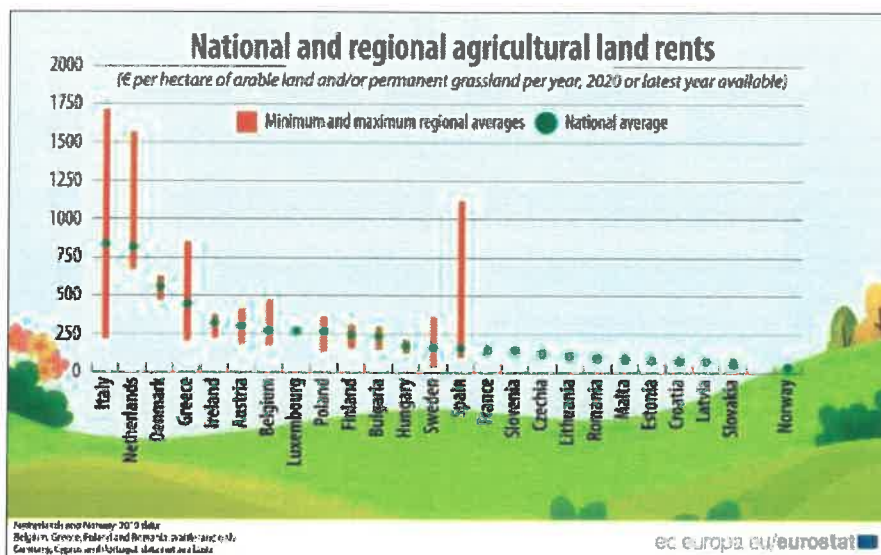
Concluzia este ca piata imobiliara este in crestere, insa exista riscul unei recesiuni sau crize.

Analize sectoriale

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

STUDIU OPORTUNITATE

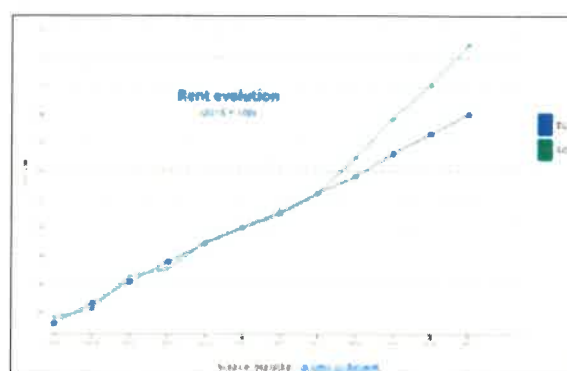
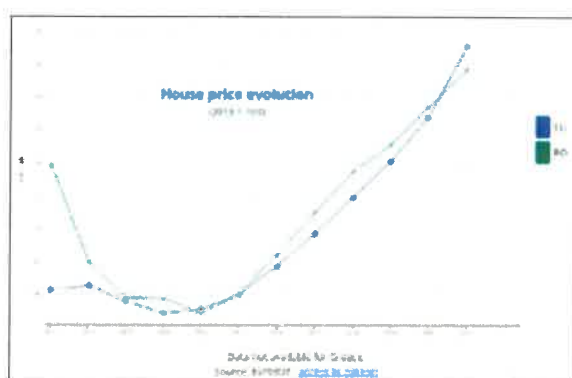
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mlc
intabulat in CF 341709 ARAD



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}.

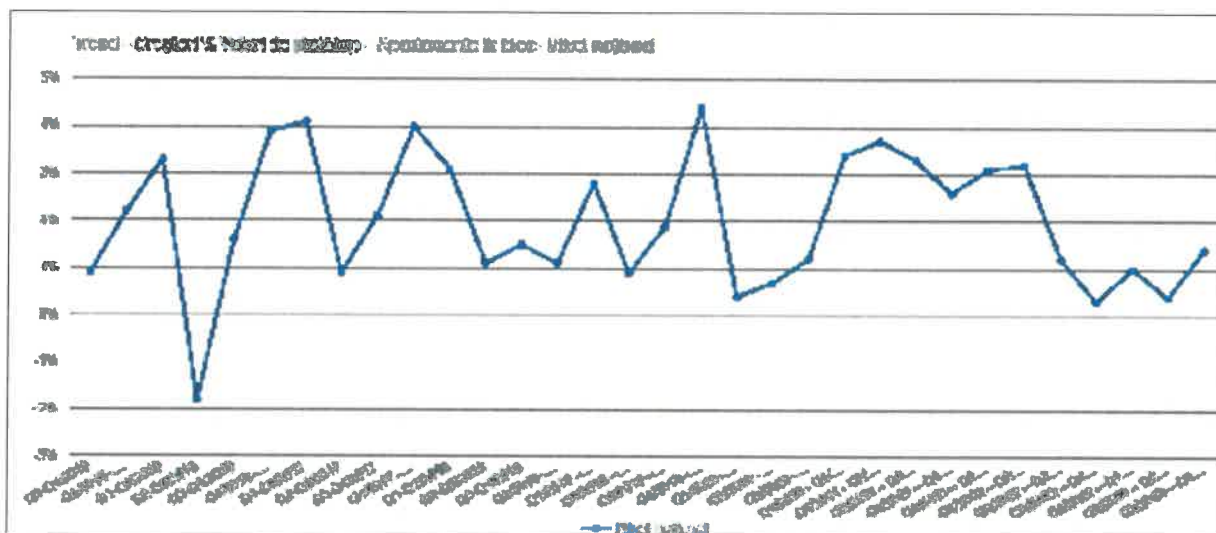


Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mic
 intabulat in CF 341709 ARAD

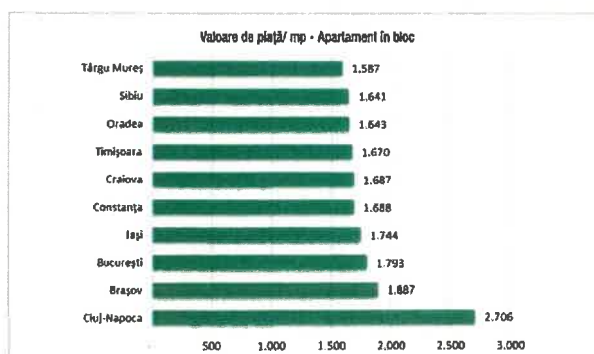


Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR^{xiv}:



Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oras	Valoare de piata (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.706
2	Braşov	1.887
3	Bucureşti	1.793
4	Iasi	1.744
5	Constanţa	1.688
6	Craiova	1.687
7	Timişoara	1.670
8	Oradea	1.643
9	Sibiu	1.641
10	Târgu Mureş	1.587



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolui Mlc
intabulat in CF 341709 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	3,8%	8,25% - 9,00%
Industrial	Jones Lang LaSalle	3,80 - 5,00 , functie de suprafata	4.10%	9,00% - 10,00%
Industrial	Knight Frank	4,0 - 4,5	n.a.	9,5% - 10,00%

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

Tip clădire	Cost [eur/mp constr. desf.]		Sursa	Obs.
Hală	363	673	proiecthala.ro	martie 2022
Hală metalică	220	265	prolist.ro	hale de 100÷200 mp
Hală mixtă	170	210	prolist.ro	hale de 100÷200 mp
Hală cu panouri sandwich	110	215	prolist.ro	hale 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 tarii este una bine dezvoltata economic, cu o populatie bine educata, cu nivel mediu de trai, care-si doreste case noi, frumoase. Tendinta de innoire se manifesta si in domeniul proprietatilor industriale, majoritatea firmelor renuntand la a-si desfasura activitatea in hale vechi uriase, din beton armat, preferand hale noi, modulare, In structura usoara metalica, mult mai usor de intretinut si exploatat.

Terenuri pentru constructii

Preturile terenurilor pentru constructii variaza functie de pozitie si de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care considera valoarea terenurilor numai functie de zona din oras unde sunt situate, nu poate fi utilizata nici macar cu caracter indicativ (vezi si pozitia oficiala 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 construabila 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 reabilitate și reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
500	11,500	23	20	stradal	asfaltata	Arad, str. Tarafului	storia	Sanicolul mic
937	54,000	58	12	stradal	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	storia	strada paralela cu Steaului
1440	54,000	38	18	stradal	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	storia	teren pe colt 17 ml / 80 ml
5076	152,280	30	nec	in zona	poteca	Arad, Sanicolul Mic	storia	are PUZ aprobat pentru case, hale
230	25,900	113		pe teren	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	storia	cu casa pentru demolat
326	34,000	104	8.6	pe teren	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	olx	langa biserica ortodoxa, in centru cartierului, str Steaului
6261	219,135	35	mare	in zona	pietruita	Arad, Sanicolul Mic	olx	str. Tarafului in spatiu
1440	80,000	56	15	pe teren	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	imobiliare	str. Cpt Ioan Fatu, cu casa de demolat

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 (daca exista) 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 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 și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

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

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

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

CMBU – zona rezidentiala / comeciala / prestari servicii

- legala – da, conform CU nr. 735/05.05.2025
- 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 între tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fara 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
500	11.500	23	20	stradal	asfaltata	Arad, str. Tarafului	storia	Sanicolul mic
937	54.000	58	12	stradal	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	storia	strada paralela cu Stengului
1440	54.000	38	18	stradal	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	storia	teren pe colt 17 ml / 80 ml
1440	80.000	56	15	pe teren	asfaltata	Arad, Sanicolul Mic	imobiliare	str. Cpt Ioan Fatu, cu casa de demolat

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: 500 m ² , teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 8782303 • www.storia.ro	B - ID: 937 m ² , teren de vanzare - Arad (judet), Sanicolul Mic - 8752376 • www.storia.ro	C - ID: www.storia.ro/ro/oferta/teren-1440-mp-in-sanicolul-mic-intre-casa-comision-0-IDAiav	D - ID: www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-sanicolul-mic-1440mp-259245310	EXPLICATII AJUSTARI
Suprafata (m ²)	305	500	937	1440	1440	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		23	58	38	56	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	
<i>Margia de negociere din piata specifica (%)</i>		-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>						
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		22	55	36	50	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>		0	0	0	0	
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		22	55	36	50	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu exista	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>		0	0	0	0	
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		22	55	36	50	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>		0	0	0	0	
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		22	55	36	50	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>		0	0	0	0	
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		22	55	36	50	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>		0	0	0	0	
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		22	55	36	50	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu		
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>		0	0	0	0	
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		22	55	36	50	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	intravilan curti constructii	intravilan curti constructii mai slab	intravilan curti constructii similar	intravilan curti constructii mai slab	intravilan curti constructii similar	
<i>Comparativ cu subiectul</i>						
<i>Quantum ajustare (%)</i>		10%	0%	5%	0%	din analiza pietei
<i>Quantum ajustare (EUR/mp)</i>		2	0	2	0	
<i>Pret ajustat (EUR/mp)</i>		24	55	38	50	

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

Suprafata (mp)	305	500	937	1440	1440	
Quantum ajustare (%)		0%	3%	5%	5%	
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	3	2	3	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	58	40	53	
Acces, forma, relief	acces din strada asfaltata, front la drum 21 ml	direct, plan, front stradal cca. 20 m la drum asfaltat	direct, plan, front stradal cca. 12 m la drum asfaltat	direct din strada asfaltata, plan, front stradal cca. 17 ml	front stradal la strada asfaltata 15 ml	
Quantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	0%	din analiza pietei, diferenta de categorie de drum
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)	-	-	-	-	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	58	40	53	
Quantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	58	40	53	
Quantum ajustare front stradal (%)		0%	10%	0%	0%	nu este cazul
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)			5,79	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	64	40	53	
Echipare teren (utilitati)	stradal	stradal	stradal	stradal	utilitatile complete pe teren (curent, apa, gaz, canalizare)	
Quantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	-6%	
Quantum ajustare utilitat (EUR/mp)	-	-	-	-	(3.00)	din analiza pietei si discutiile cu persoane avizate
Pret ajustat (EUR/mp)		24	64	40	50	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan cu casa de demolat	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	-20%	din analiza pietei
Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	-10	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	64	40	40	
Utilizare	constructii	constructii	constructii	constructii	rezidential	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)	-		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		24	64	40	40	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		17%	0%	0%	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		4	0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		28	64	40	40	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)	6	9	4	16		
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26.9%	14.7%	9.7%	28%	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	40					
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	12.200					

Valoare de piata teren CF 341709 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 piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

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

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 341709 ARAD = 488 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 341709 ARAD = 2.457,90 LEI

4.4 Analiza rezultatelor și concluzii

Având în vedere relevanța datelor de pe piață și consistența informațiilor de piață considerate relevante ABORDAREA PRIN PIATĂ, nefiind necesar să se aplice și abordarea prin venituri, datorită lipsei de date din piață.

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

Ca rezultat al investigațiilor și analizei mele, estimez că :

Valoare de piață teren CF 341709 ARAD = 12.200 EUR

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 341709 ARAD = 488 EUR

Pentru cursul de schimb de 5,0366 LEI/EUR, valabil la data de 10.06.2025, valoarea se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 341709 ARAD = 2.457,90 LEI

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

Conform **Legea 50 / 1991**

ART. 13 din L 50/ 1991

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

.....

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

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

Articolul 129 Atribuțiile consiliului local

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

Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune

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

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

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

Articolul 305 Exercițarea dreptului de concesiune

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

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

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

- a)** transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b)** tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c)** proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d)** nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a 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 LICITAȚIA 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 în cauză se estimează o durată a concesiunii de 49 ani.

Plata concesiunii se va realiza în 25 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

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

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

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

- a)** cel mai mare nivel al redevenței – 40%;
- b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului, dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru redevența lunară) – 20%;
- c)** protecția mediului înconjurător – să prezinte un contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria respectivă – 10%;
- d)** condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – teren liber pentru construire casă – max. 30%; se va depune dovada intenției de construire a unei case (contract pentru realizarea proiectului casei, Proiect de casă, etc),

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea

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 concesiune

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

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

- Aprobarea Studiului de oportunitate de către Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentației de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentația de atribuire trebuie să conțină:
 1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; c) caietul de sarcini;
d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
 2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune și constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotărâre de CLM
- Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

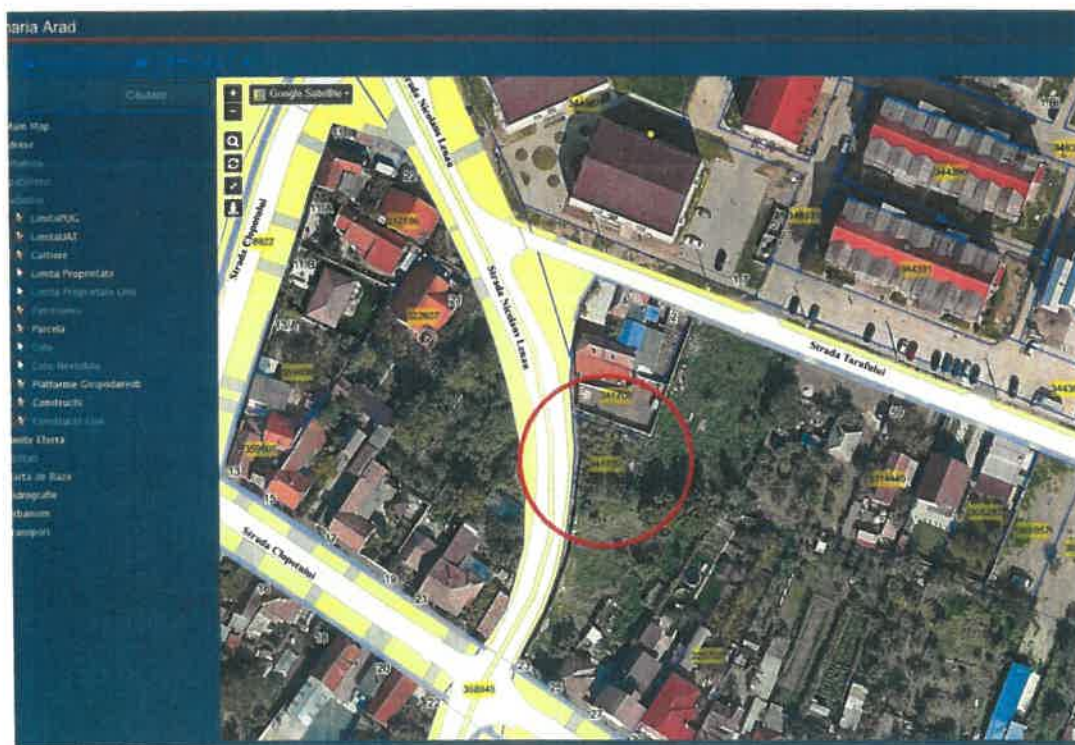
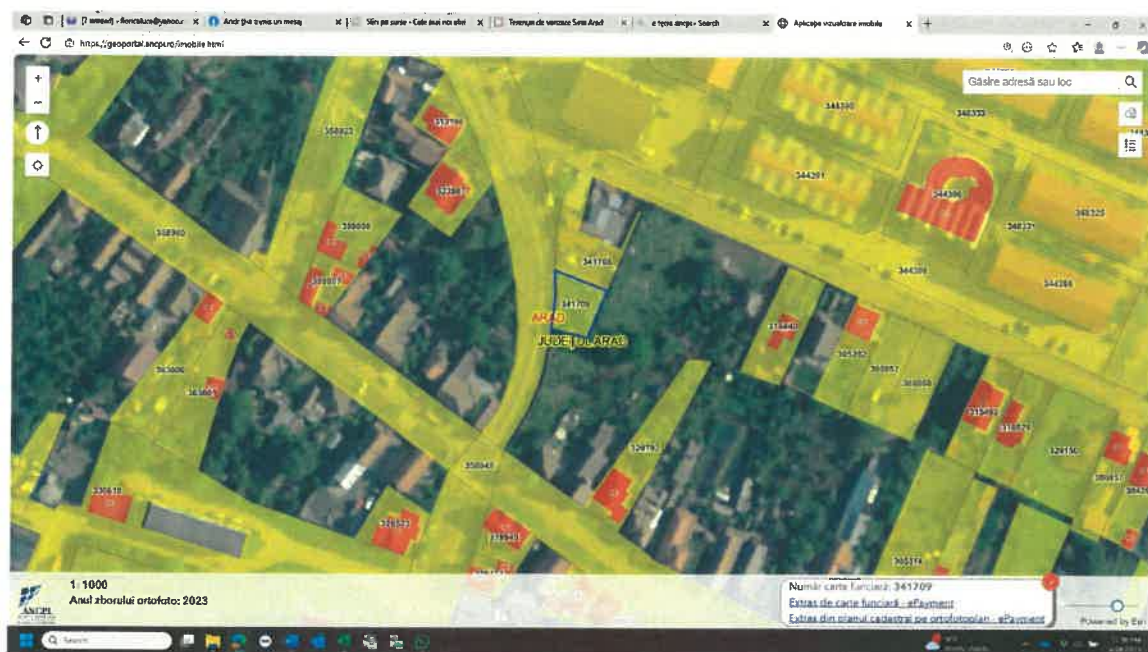
8. Avize necesare

- avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- 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. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mic
 intabulat in CF 341709 ARAD

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mlc
 intabulat in CF 341709 ARAD



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 341709
COPIE

Carte Funciară Nr. 341709 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Lenau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	341709	305	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88805 / 29/08/2014		
Act Administrativ nr. 307, din 23/12/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară 341709 a imobilului cu numărul cadastral 341709/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 331836 înscris în cartea funciară 2916 Sanicolul Mlc (Identificator electronic 331836);	A1
Notar nr. 95/2004 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesie faptică de la încheierea, înch. cf. nr. 3186/1910, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 7018 din 06/05/2004;	A1 / B-6
Act Administrativ nr. 23580, din 25/03/2014 emis de OCA ARAD;		
B3	Se notează admiterea recepției propunerii propunerii de dezmembrare înregistrată sub nr. 23580/25.03.2014 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 29228 din 10/04/2014; pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 29228 din 10/04/2014; Radiata prin cererea nr. 88805/29.08.2014, act nr. 307/23.12.2013	A1 / B-5
Act Administrativ nr. 307, din 23/12/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B4	Se notează respingerea cererii înaintată de P.F.A. Gheorghe Sorin privind "dezmembrare imobil 341708, 341709" OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 40658 din 21/05/2014; pozitie transcrisa din CF 331836/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 40658 din 21/05/2014; Radiata prin cererea nr. 88805/29.08.2014, act nr. 307/23.12.2013	A1 / B-5
B5	se radiază din oficiu notariile de sub B.3-4	A1
123964 / 19/12/2017		
Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privată	A1
47660 / 18/04/2022		
Actiune în instanța nr. 926/108/2022, din 31/03/2022 emis de OCHIS PAUL-PETRU;		
B7	se notează actiunea civilă înregistrată sub nr. 926/108/2022 la Tribunalul Arad, intentată de MANDRU MARGARETA împotriva MUNICIPIULUI ARAD și Primarului Municipiului Arad, având ca obiect anularea Dispoziției nr. 4584/20.11.2017 emisă de Primăria Municipiului Arad și emiterea unei noi dispoziții în temeiul Legii nr. 10/2001 OBSERVATII: .	A1
990 / 06/01/2023		

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Extrase pentru Informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mlc
 intabulat in CF 341709 ARAD

Carte Funciară Nr. 341709 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Actiune in Instanta nr. 926/108/2022, din 31/03/2022 emis de MĂNDRU MARGARETA:		
B8	se rectifica inscrierea de sub B7 in sensul ca se noteaza actiunea civila inregistrata sub nr.926/108/2002 la Tribunalul Arad, intentata de MANDRU MARGARETA in loc de CIUNTA GABRIEL MIHAI si BARNA ALEXANDRINA impotriva MUNICIPIULUI ARAD si Primarului Municipiului Arad, avand ca obiect anulara Dispozitiei nr.4584/20.11.2017 in loc de anulara Dispozitiei nr.2008/14.07.2017 emisa de Primaria Municipiului Arad si emiterea unei noi dispozitii in temeiul Legii nr. 10/2001	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri 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. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mic
 intabulat in CF 341709 ARAD

Carte Funciară Nr. 341709 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

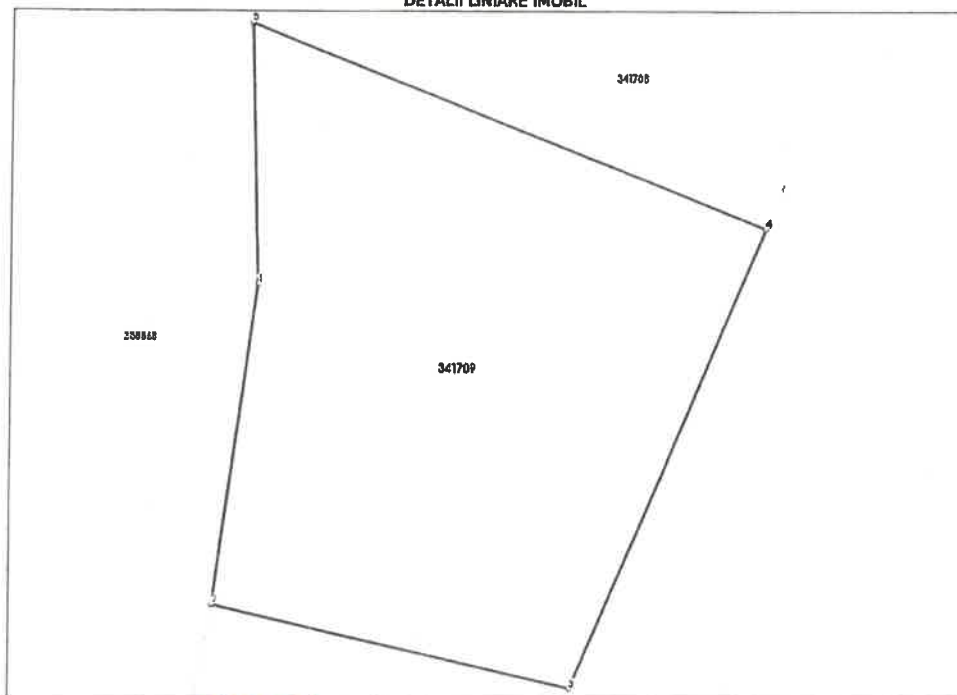
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
341709	305	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vila	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	305	-	LOT2	-	

Date referitoare la construcții

Lungime segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.626
2	3	13.157
3	4	17.97
4	5	19.843
5	1	9.361

** 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. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mlc
intabulat in CF 341709 ARAD

Carte Funciară Nr. 341709 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Neutilizabil in circuitul
civil

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mlc
intabulat in CF 341709 ARAD

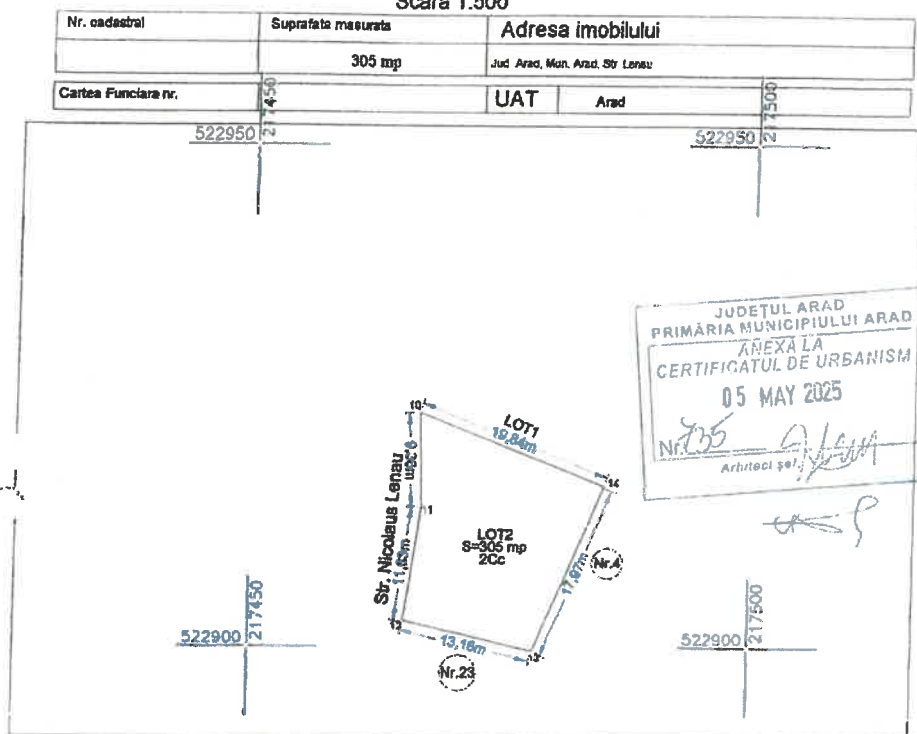
9.2 Plan de amplasament si delimitare

anexa 11

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA 3

Scara 1:500



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Mentiiuri
2	Curii construite	305	46970	Intrebari vire-Cc-Imobil inregistrat
Total		305	46970	

B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Mentiiuri	
Total				

INVENTAR DE COORDONATE				
Sisteme de proiectie Stereografic 1970				
Pct.	N (m)		E (m)	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(1,1+1)
10	522923.393	217466.679	9.361	
11	522914.036	217466.961	11.626	
12	522902.519	217465.376	13.157	
13	522899.478	217478.177	17.970	
14	522916.055	217485.115	19.843	
S=304.81mp P=71.957m				
Suprafata totala masurata = 305 mp				
Suprafata din sol = 305 mp				

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Exemplar: Geograful SORIN

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa

Semnatura si data Stampila BCPI

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

9.3 Fotografii ale proprietatii



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



9.5 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI ARAD - SANICOLUL MIC

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

500 m², teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 8782303 • www.storia.ro

11 600 € 23 km²

Teren de vânzare

Tip teren	urban
Locație	urban
Suprafață utilă	500 m²
Dimensiuni	10 x 50 m
Destinatie	urban
Tip construcție	apartament

Descriere

Plot de teren de 500 m² situat pe strada Lenau FN în cartierul Sanicolul Mic, în apropierea parcului și a școlii. Este un teren ideal pentru construirea unei case sau a unui apartament.

937 m², teren de vanzare - Arad (judet), Sannicolau Mic - 8752376 • www.storia.ro

54 000 € 48 km²

Teren de vânzare

Tip teren	urban
Locație	urban
Suprafață utilă	937 m²
Dimensiuni	10 x 93.7 m
Destinatie	urban
Tip construcție	apartament

Descriere

Plot de teren de 937 m² situat pe strada Lenau FN în cartierul Sanicolul Mic, în apropierea parcului și a școlii. Este un teren ideal pentru construirea unei case sau a unui apartament.

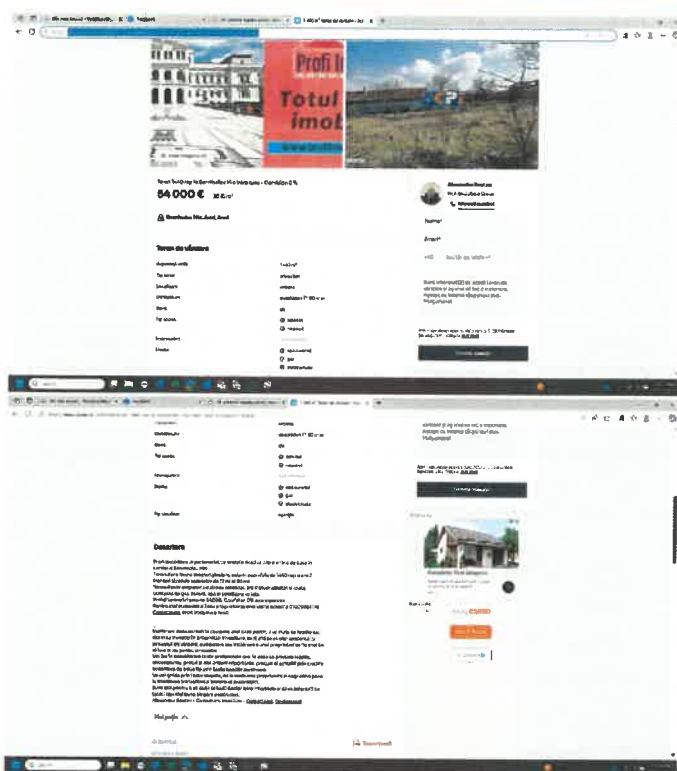
Contactați

Bucur Marian
 Agent imobiliara
 0752376

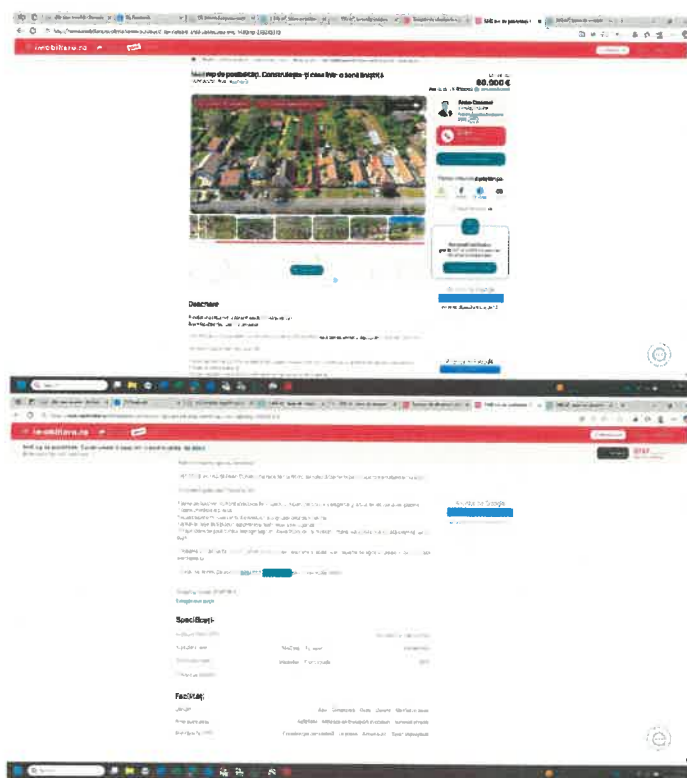
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

www.storia.ro/ro/oferta/teren-1440-mp-in-sannicolau-mic-intre-case-comision-0-IDAiav

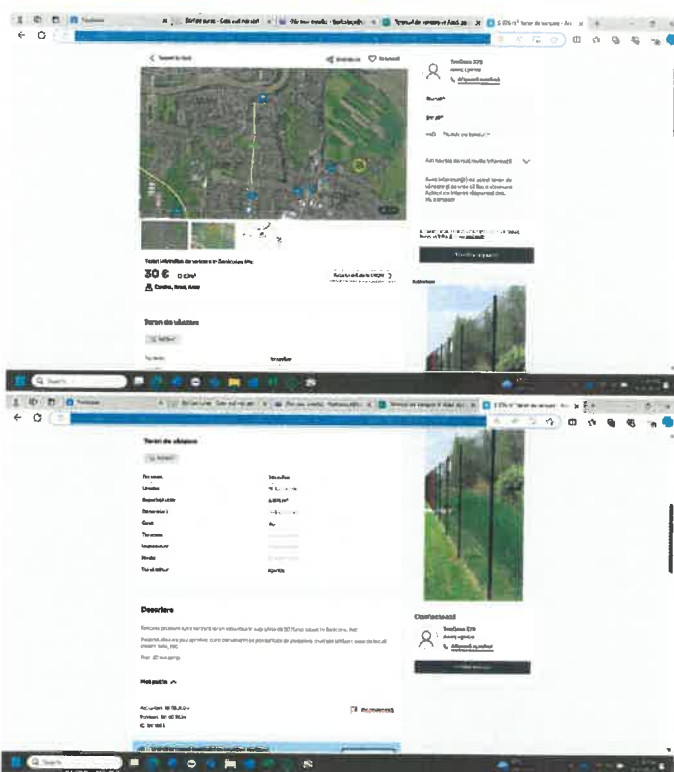


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-sannicolau-mic-1440mp-259245310

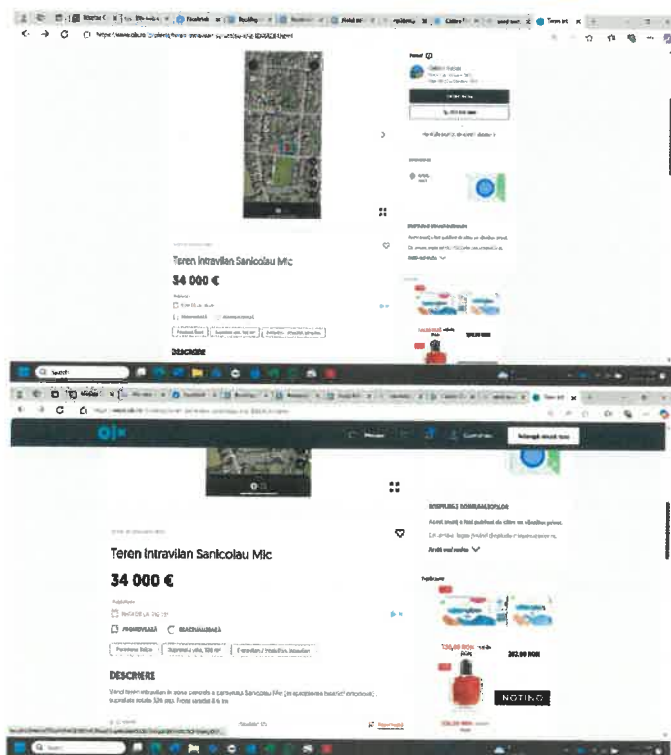


STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

5 076 m², teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 8411863 • www.storia.ro

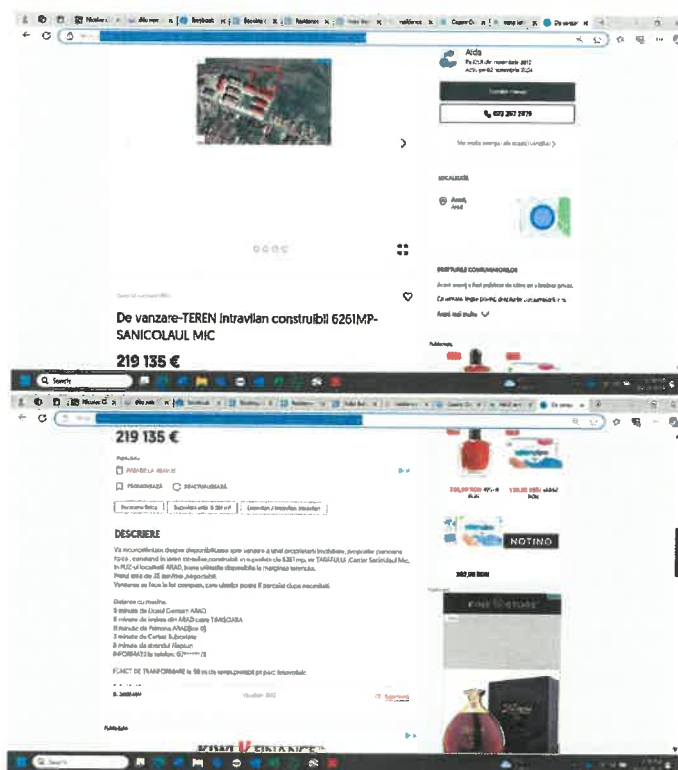


www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sanicolau-mic-IDiKROH.html



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-construibil-6261mp-sanicolaul-mic-IDdTdVC.html



CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 735/05.05.2025

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mic
 intabulat in CF 341709 ARAD

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
 JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 37808 din 24.04.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 735 din 05 MAI 2025

În scopul :
 INFORMARE;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **ocenic.linda@primariaarad.ro**. înregistrată la nr. **37808** din **24.04.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. NICOLAUS LENAU** , nr. **FN**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF: 341709 ARAD**;

TOP: NR.TOP/CAD: 341709;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate a Municipiului Arad.

Suprafata terenului conform extras CF nr. 341709 ARAD - S=305mp ;

Categoria de folosinta: curti constructii.

În CF este notata actiunea civila inregistrata sub nr.926/108/2022 la Tribunalul Arad, intentata de MANDRU MARGARETA avand ca obiect anulara Dispozitiei nr.4584/2017 emisa de primarul municipiului Arad (Legea nr.10/2001).

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG:-Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban LM 33.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire+ dotari aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii comerciale,prestari servicii.

Folosinta actuala: teren fara constructii.

Se propune:-- INFORMARE in vederea CONCESIONARII prin LICITATIE PUBLICA a TERENULUI inscris in CF: 341709 Arad, situat pe str.NICOLAUS LENAU nr.FN avand ca scop EDIFICAREA unei constructii cu destinatia de CASA de LOCUIT --

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
 cartier Sanicolul Mic
 intabulat in CF 341709 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Teren situat în UTR nr.33 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG Arad- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LM 33b.

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

Suprafața de teren: S=305mp (conform CF), conform CF: 341709 Arad.

Utilități în zona : apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie .

Utilizări permise :

-- se va autoriza construcția clădirilor de locuit

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

POT maxim = 40% , CUT maxim = 1.20, regim de înălțime P - P + 2 E, retragere maxim 10 m front stradal pentru construcția principală.

Interdicții permanente :

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

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / nefcadrarea 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 prezentei 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. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mic
intabulat in CF 341709 ARAD

F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

P. PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR:
Lazăr Faur

- 5 MAI 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 06.05.2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Lenau FN,
cartier Sanicolul Mlc
intabulat in CF 341709 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-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