

NR. 54116/13.06.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
NR. 144 / 2025
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI
SITUAT IN
MUNICIPIUL ARAD,
STR. PROMETEU, NR. 12,
CARTIER BUJAC,
CF 347411 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. Prometeu, nr. 12, cartier Bujac*, la cererea dvs și în baza contractului încheiat, am verificat situația acestui activ în contextul condițiilor din teren la data întocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a analizei efectuate.

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al 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. 2022, ANEVAR.

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.

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.

Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 10.06.2025,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

STUDIU OPORTUNITATE

În vederea concesiunii terenului situat în municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat în CF 347411 ARAD

Rezultate obținute:

Valoare de piață teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

Valoare minimă a redevenței anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 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 347411 ARAD = 7.333,29 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



CUPRINS

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

1. Certificare studiu și valoare redevență

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

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

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

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

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

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

Certific după cunoștința și părerea mea că:

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

8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna 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 folosinta actuala de curtit constructii, cu suprafața de 700 mp situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12.

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. Prometeu, nr. 12, cartier Bujac, CF 347411 ARAD

CF	Top	suprafața mp	observații	proprietate	Nr. Inventar
347411 Arad	347411	700	teren categoria de folosinta curti constructii in intravilan – teren str. Prometeu, nr. 12, domeniul privat	Municipiul Arad, domeniul privat	3600379

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 construirea unei case de locuit.

Tipul valorii redevenței estimate pentru concesiune - este valoarea echitabilă, asemănătoare cu o valoare justă (de piață) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2022.

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



Beneficiar studiu -Municipiul Arad prin Consiliul Local al Municipiului Arad

Data studiului – 10.06.2025,

dată la care este valabila și valoarea redevenței.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 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 347411 ARAD = 7.333,29 LEI

3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse concesiunii

3.1. Identificarea și descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

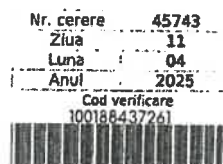
Terenul care face obiectul concesiunii este inregistrat in CF 347411 ARAD, astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 347411 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2682 Bujac
Nr. topografic: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/2-11/8 Bujac

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Prometeu, Nr. 12

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347411	700	Teren împrejmuit; Teren partial împrejmuit cu gard de tabla pe al. pct. 9,8 și cu gard de beton pe al. pct. 1-8, respectiv 15-9

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
122157 / 14/12/2017		
Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate privata		

Conform extrasului de Carte Funciara, terenul nu are sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

3.1.2. Descrierea terenului supus concesiunii

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

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. 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 mediana a municipiului Arad, in cartierul Bujac, str. Prometeu, nr. 12; terenul este situat in zona rezidentiala. Accesul la teren se face din str. Prometeu, strada asfaltata. Terenul are o forma regulate (dreptunghi), cu front stradal de cca. 14 ml, vecinatati cladiri rezidentiale. Conform Certificat de Urbanism 734/05.05.2025, terenul este situat in UTR 22, destinatie conform PUG: LMu22b - zona rezidentiala cu cladiri de tip P, P+1E, P+2E+M, LMu22b – subzona predominanat rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu functiuni complementare admise ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii.

POT maxim = 40%, CUT maxim 1,05, regim maxim de inaltime P+2E+M (diferenta de inaltime nu va depasi cu maim ult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate), retragerea constructiei principale fata de aliniament: max 10 m.

Nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

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

Din datele extrase din CF 347411 ARAD si din Certificatul de Urbanism nr. 734/05.05.2025, rezulta urmatoarele:

- terenul este intravilan curti constructii, imprejmuit partial, acces din str. Prometeu, in suprafata de 700 mp, cu front stradal la str. Prometeu cca. 14 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+M
- POT max. = maxim 40%, CUT max. 1,05
- Amplasare fata de aliniament: retragere maxim 10 m

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

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

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

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

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

- Oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport pret/calitate a
serviciilor optim și o valoare a redevenței, maximă
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a
terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea a
terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe 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
residential.
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe
teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile
legislației în vigoare
- Concesionarul va avea obligația să respecte legislația în vigoare pe probleme de
mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea cu privire la obligațiile de
protecție a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a
apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire

- Asigurarea intretinerii si dezvoltarii economice in zona concesiunata
- 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 și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

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

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

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

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

Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

4.2 Analiza pietei

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii¹:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:

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

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

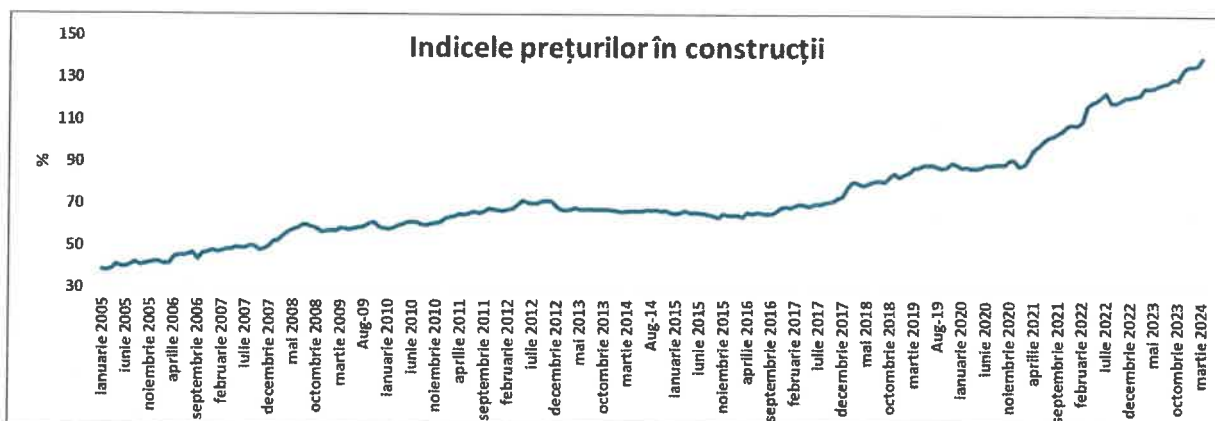
- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

Mediul macroeconomic national

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

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD



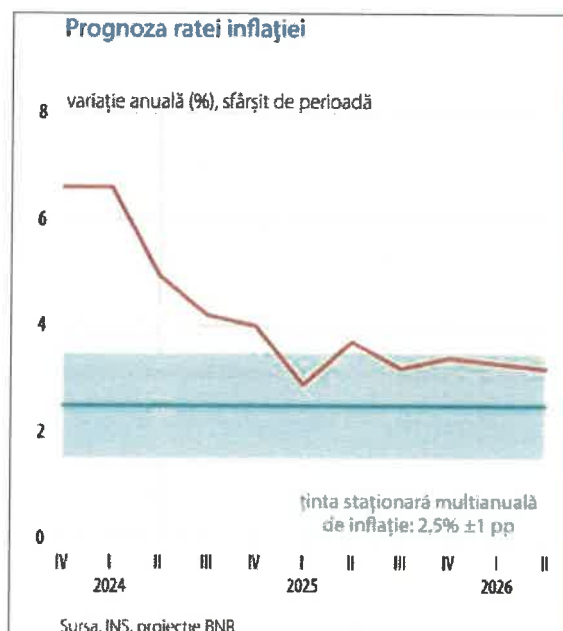
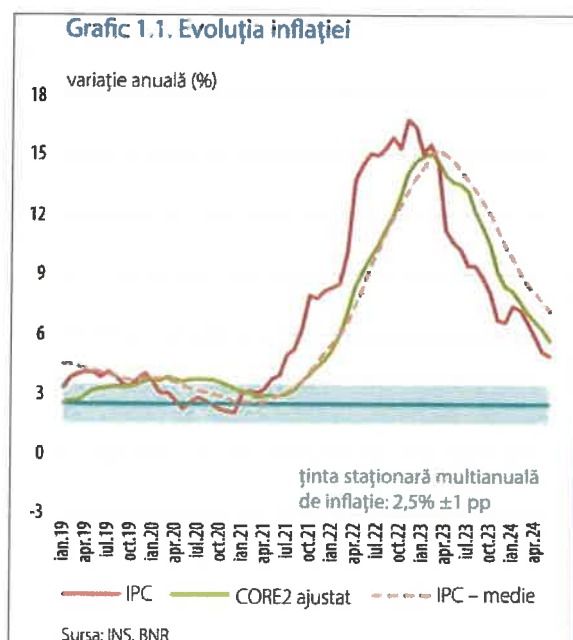
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară.

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

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

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

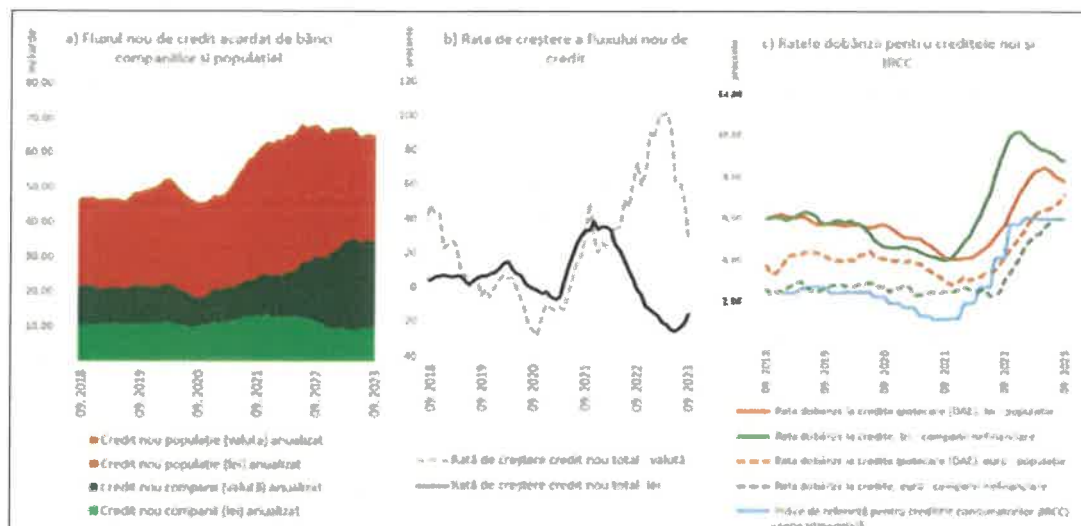
- Pandemia CoViD-19;
- Crize specifice: a containerelor, a CIP-urilor, a cerealelor în Europa;
- Conflicte locale periculoase: Ucraina, Israel, amenințarea din Taiwan, tensiunile din Balcani.



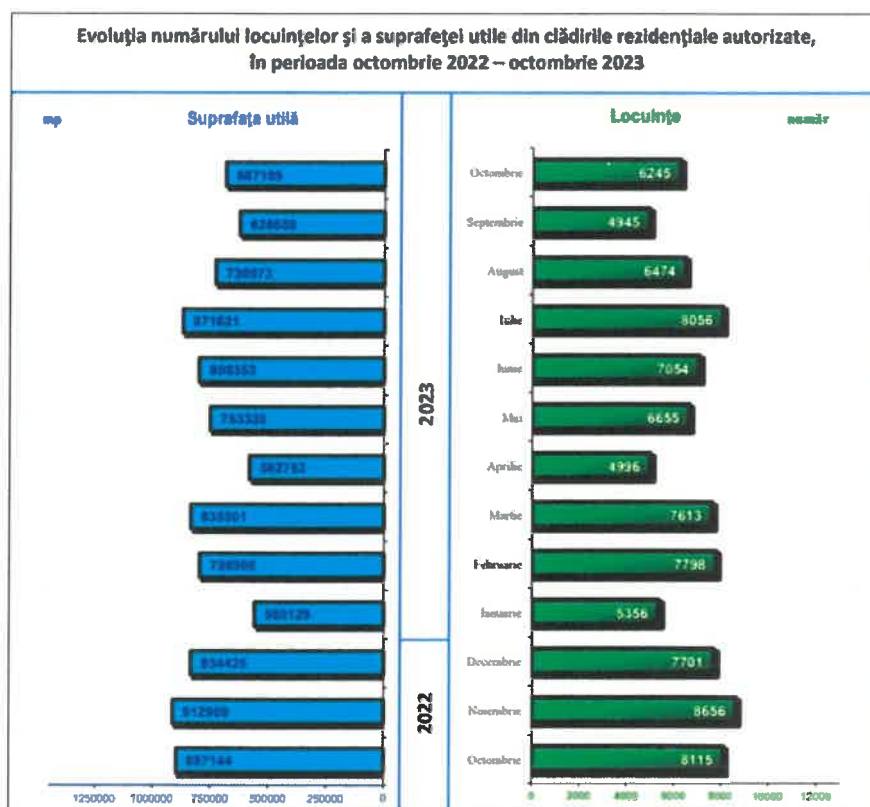
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

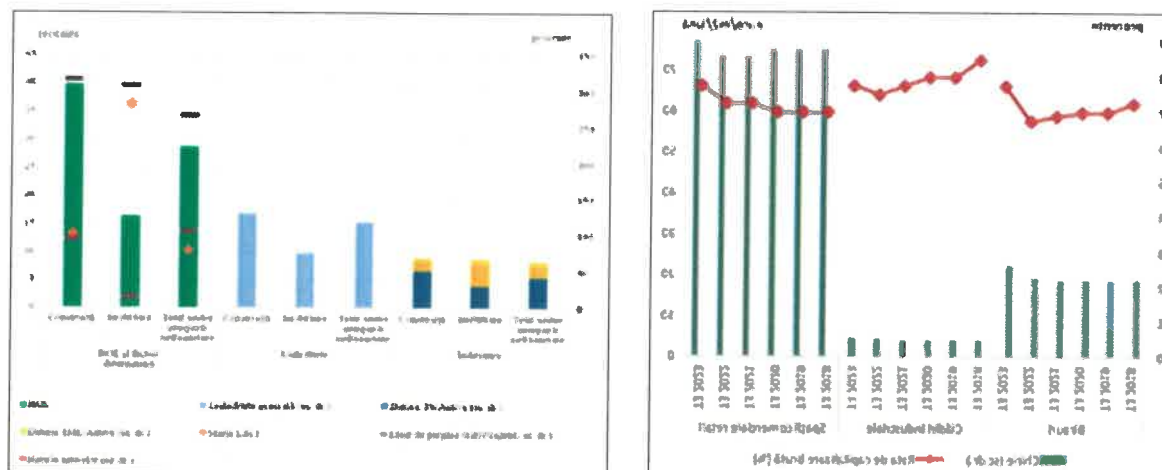
Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflatiei, dobanzile bancare au crescut^v si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, In special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza In special piata rezidentiala.



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

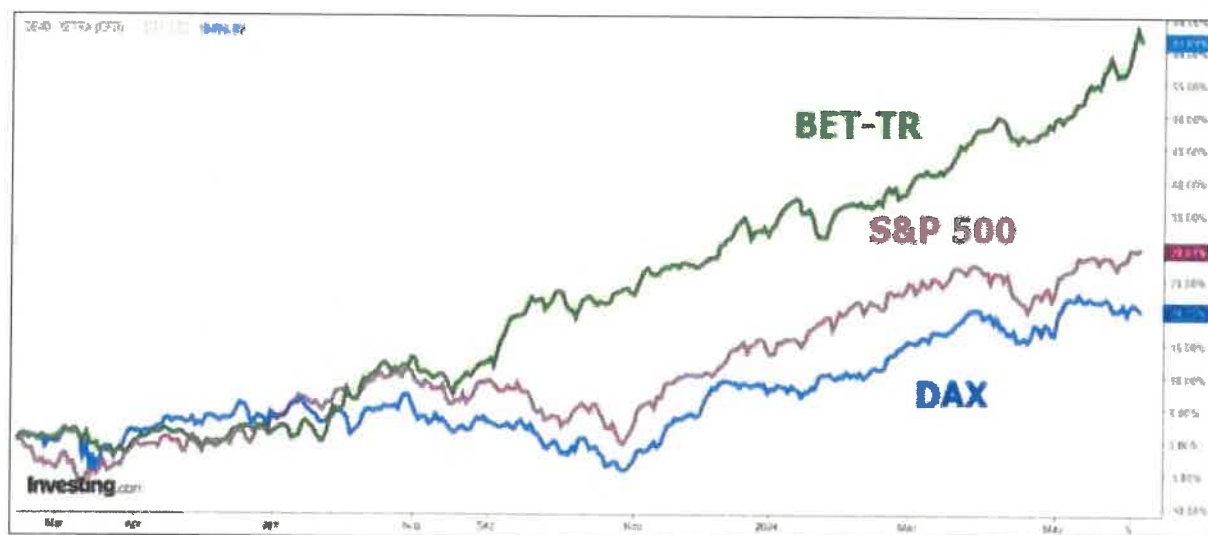


sectorul constructiilor si cel imobiliar raman foarte rentabile^{vii}:



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}:

STUDIU OPORTUNITATE

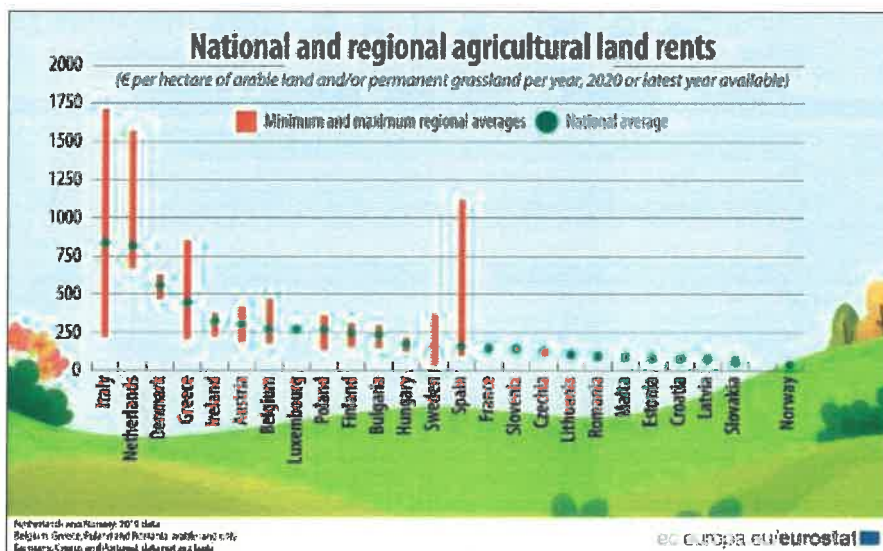
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

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

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

Analize sectoriale

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



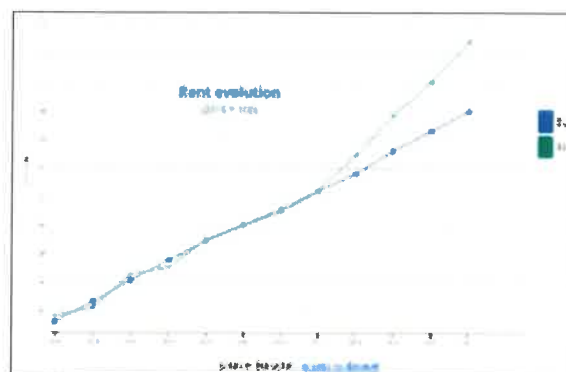
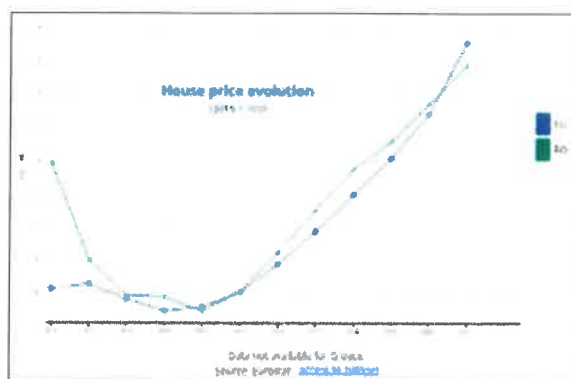
Terenurile pentru constructii, in special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locative (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

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

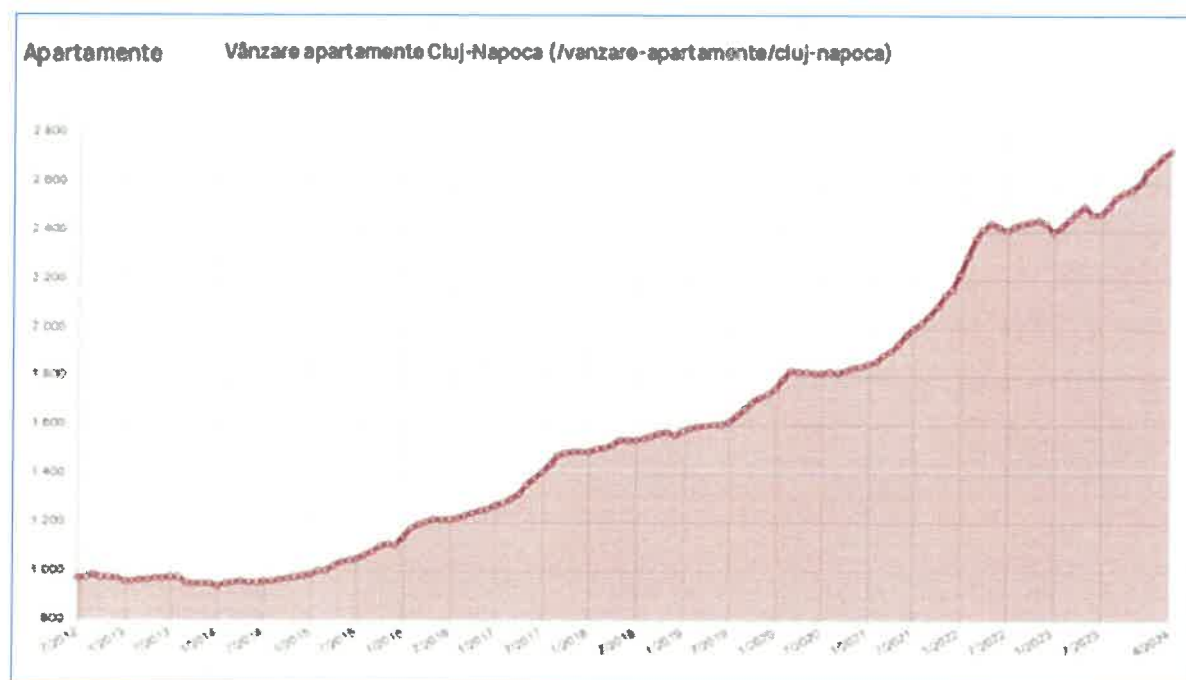
Segmentul spatiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atat in Romania cat si in Europa^{xi}.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD



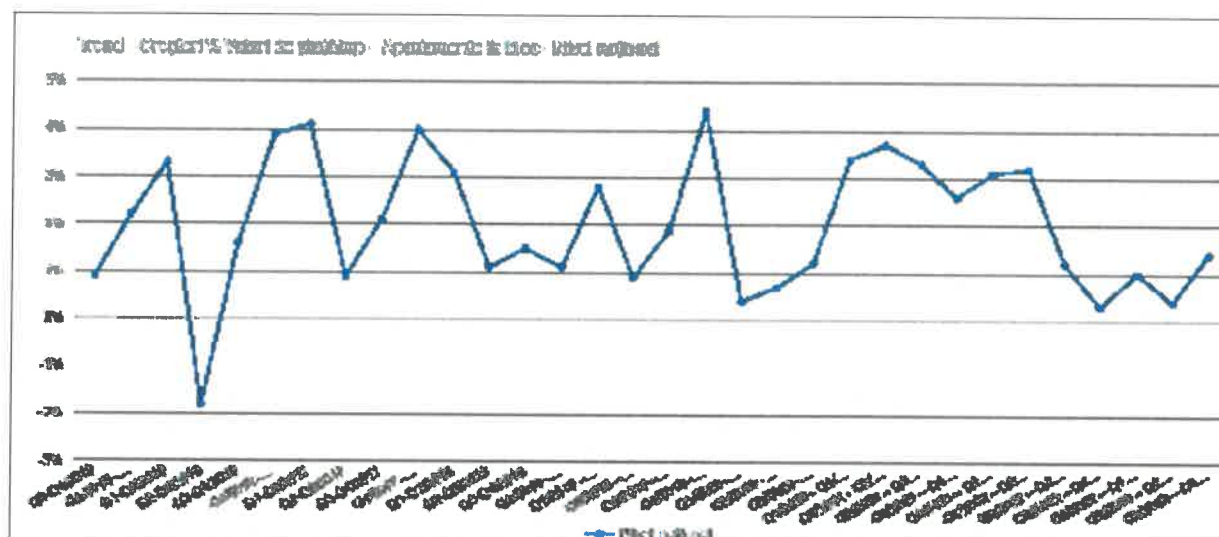
Indicele imobiliar^{xii}, care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepan. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc^{xiii} arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).



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

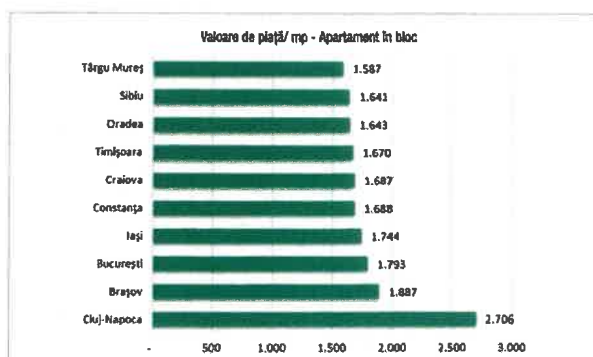
STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD



Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

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



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

Segment piață	Firma	Orase secundare - Sibiu, Craiova, Tg. Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad		
		Chirie (eur/mp/luna)	Grad neocupare (%)	Rata capitalizare (%)
Administrativ / birouri	CBRE Romania	7 - 12	10 % - 15%	9.25% - 9.75%
Administrativ / birouri	Colliers International	8 - 12	n.a.	n.a.
Administrativ / birouri	Darian DRS	7 - 14	10%-15%	8,5 - 10,00%; 8-10,5%
Administrativ / birouri	Cushman & Wakefield Echinox	9 - 13	n.a.	9% - 10%
Administrativ / birouri	Jones Lang LaSalle	10 - 13	n.a.	8,00% - 10.50%
Administrativ / birouri	Knight Frank	8 - 12	n.a.	9.00% - 10.00%
Spații comerciale	CBRE Romania	18 - 20		9% - 10%
Spații comerciale	Colliers International	15 - 30		8,50% - 10%
Spații comerciale	Darian DRS	12 - 24		8,50% - 8,5% - artere principale; 9% - 10% - pe artere secundare
Spații comerciale	Cushman & Wakefield Echinox	30 - 40		8,00% - 9,00% - artere principale
Spații comerciale	Jones Lang LaSalle	19 - 25		8,75% - 9,75%
Spații comerciale	Knight Frank			

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

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	Dărian DRS	2,5 - 5,5	10% - 15%	9 0% - 11%
Industrial	Cushman & Wakefield Echinox	4,1 - 4,30, functie de suprafata	3 9%	8 25% - 9,00%
Industrial	Jones Lang LaSalle	3,80 - 5,00 , functie de suprafata	4,10%	9,00% - 10,00%
Industrial	Knight Frank	4,0 - 4,5	n.a.	9,5% - 10,00%

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

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

Analiza pietei imobiliare locale (Arad)

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

Terenuri pentru construcții

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

Principalele elemente utilizate în evaluarea terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele 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 ziarle de publicitate imobiliara trebuie sa fie limitata, pentru ca multe imobiliare sunt postate la preturi mult mai mari chiar decat asteptarile vanzatorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți 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 (m ²)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
828	50.000	60	38	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	publi24	Bujac
567	31.000	55	9.2	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	imobiliare	str. Ilarion Felea
1237	64950	53	52	stradal	strada pietruită	Arad, Bujac	storia	str. Veseliei
561	41500	74	11	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	storia	str. Zanelor
700	46.900	67	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Aurel Vlaicu	imobiliare	in spate la Mall Galeria, si blocuri

4.3 EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

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

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila si *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 / comerciala / servicii

- legala – da, conform CU nr. 734/05.05.2025

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

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

Abordarea prin piata

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

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
567	31.000	55	9.2	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	imobiliare	str. Ilarion Felca
561	41500	74	11	stradal	strada asfaltata	Arad, Bujac	storia	str. Zanelor
700	46.900	67	12	stradal	strada asfaltata	Arad, Aurel Vlaicu	imobiliare	in spate la Mall Galeria, si blocuri

Calculul valorii de piata:

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

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 347411 ARAD

Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	70	64	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Bujac, str. Prometeu	Arad, cartier Segă - Buijoc, str. Ilarion Felea	Arad, cartier Bujac spre Confectii, str. Veseliei	Arad, cartier Aurel Vlaicu, in spate la Mall Galeria	
Comparativ cu subiectul		similar	mai bun	mai bun	din analiza pietei
Cuantum ajustare (%)		0%	-20%	-10%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	-14	-6	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Suprafata (mp)	700	567	561	700	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Prometeu cca. 14 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Ilarion Felea cca. 9,2 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 11 ml	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 12 ml	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-	-	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Cuantum ajustare pentru forma (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru forma (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Cuantum ajustare front stradal (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		-	-	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Echipare teren (utilitati)	stradal	stradal	stradal	stradal	
Cuantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)		-	-	-	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0%	0	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Utilizare	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		52	56	57	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		-	14	6	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	19%	10%	
Numar de ajustari (buc)		0	1	1	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	52				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	36,400				

Valoare de piata teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

Calculul redevenței

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

ARTICOLUL 307 Redevența

.....

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

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

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

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

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

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 EUR

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

Valoare minima a redevenței anuale teren CF 347411 ARAD = 7.333,29 LEI

4.2 Analiza rezultatelor și concluzii

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

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

Ca rezultata al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 347411 ARAD = 36.400 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 347411 ARAD = 1456 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 347411 ARAD = 7.333,29 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 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.

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 construirea unei case de locuit.

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

Plata concesiunii se va realiza in 25 ani.

ARTICOLUL 306 Durata concesiunii

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

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

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

- a)** cel mai mare nivel al redevenței – 40%;
- b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (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 unei case de locuit / 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 raționale și eficiente economic a bunului concesiionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

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

7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesiionare

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

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

- Aprobarea Studiului de oportunitate de catre Consiliul Local Municipal Arad
- Elaborarea documentatiei de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentatia de atribuire trebuie sa contina:

1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de 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. Prometeu, nr. 12,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 347411 ARAD

9. Anexe

9.1 Descrierea juridica detaliata



STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 347411 Arad

Nr. cerere	45743
Ziua	11
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare	100188437261

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2682 Bujac

Nr. topografic: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/2-11/8 Bujac

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Prometeu, Nr. 12

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347411		700	Teren împrejmuit; Teren partial împrejmuit cu gard de tabla pe al. pct.9,8 si cu gard de beton pe al. pct. 1-8, respectiv 15-9

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
122157 / 14/12/2017 Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata	

C. Partea III. SARCINI

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

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 347411 ARAD

Carte Funciară Nr. 347411 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

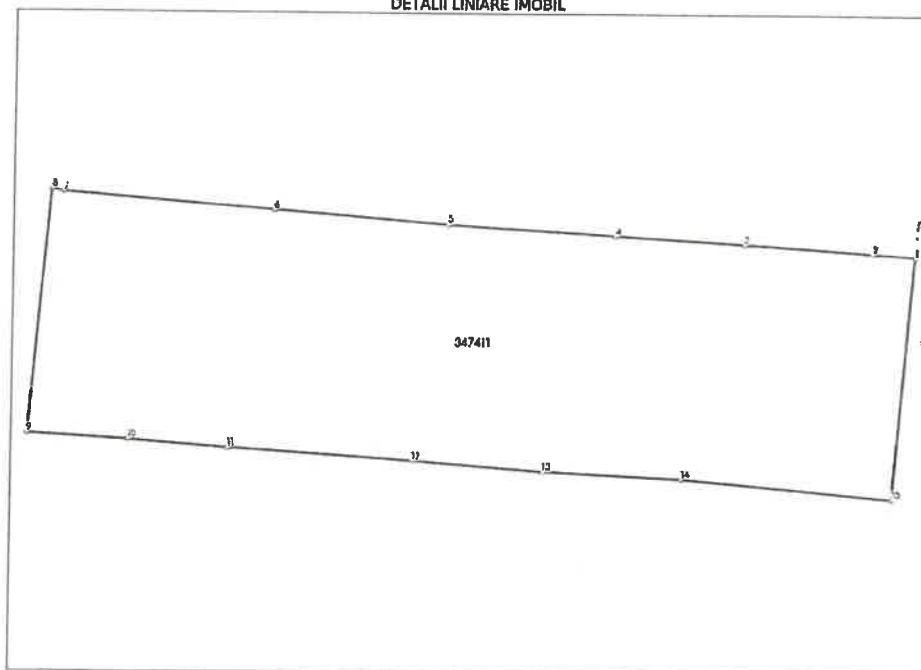
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347411	700	Teren parțial împrejmuit cu gard de tablă pe al. pct.9,8 și cu gard de beton pe al. pct. 1-8, respectiv 15-9

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	700	-	-	1/C.1.a.1.4.a. 1.b/2-11/8 Bujac	

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	2.531
2	3	7.405
3	4	7.539
4	5	9.723
5	6	10.041

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

Carte Funciară Nr. 347411 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	12.264
7	8	0.694
8	9	14.205
9	10	5.843
10	11	5.79
11	12	10.651
12	13	7.625
13	14	8.075
14	15	12.272
15	1	14.154

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiect Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
17-04-2025

Asistent Registrator,
RAZVAN CONSTANTIN GANCEA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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 Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Plata se face la adresa epay.ancpi.ro

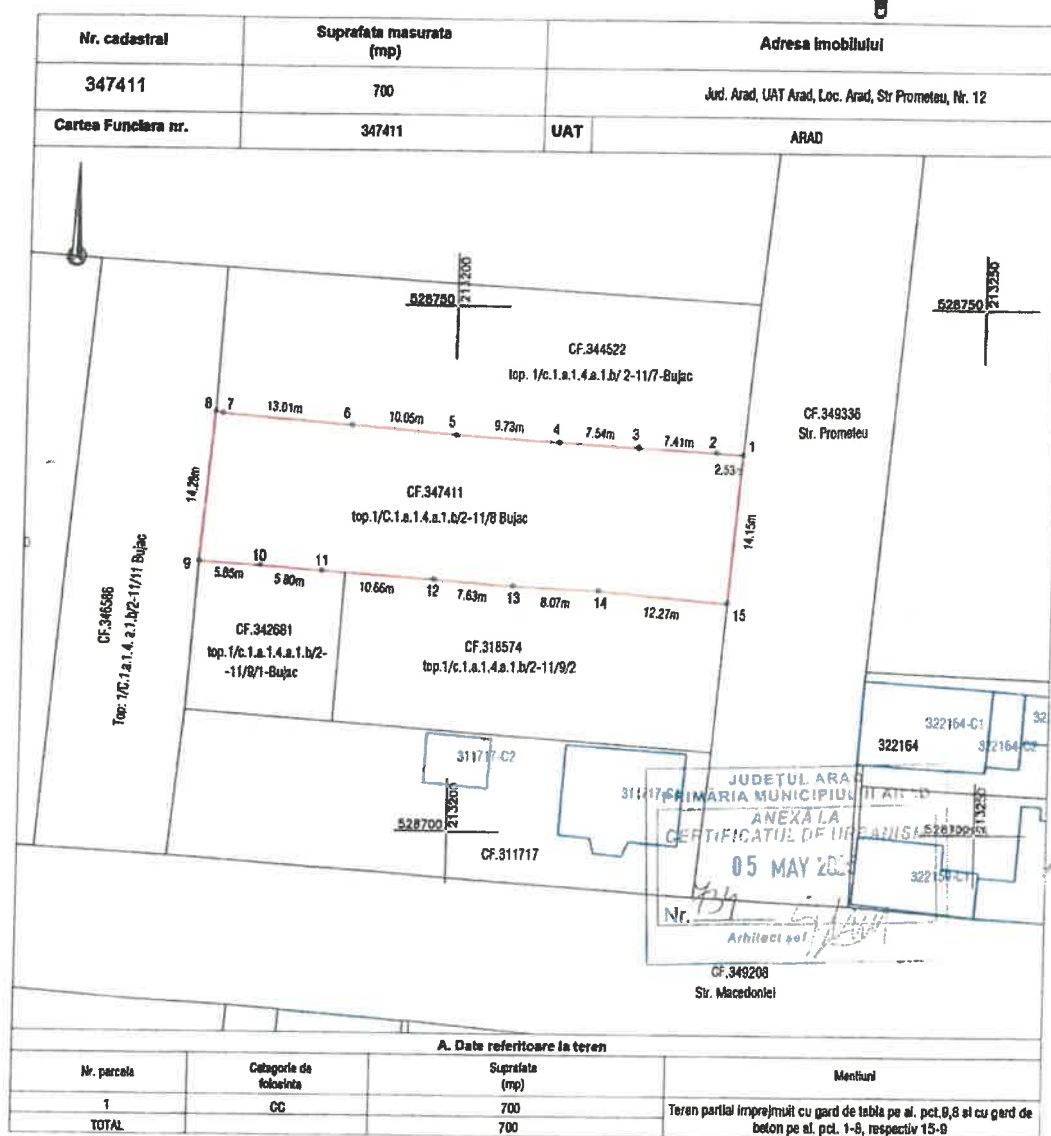
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

9.2 Plan de amplasament si delimitare

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA 16



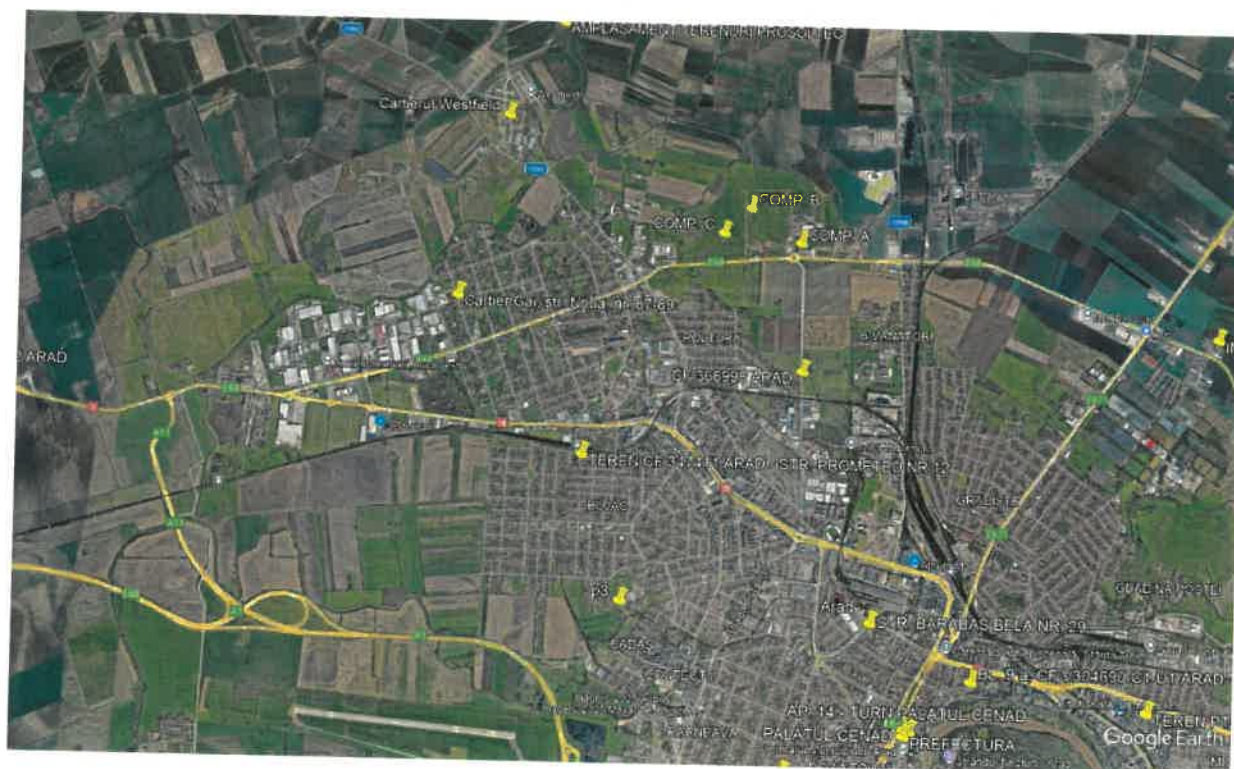
Executant: Confirm executarea lucrarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren CLASA II RO-B-J NR. 2848 Semnatura si stampila CF. 14358573 CATEGORIA B RO-B-F, NR. 0180 Patrik-Andras Kimak Semnet digital de Patrik-Andras Kimak Data: 2025.04.11 Data: 04.2025	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parsa Stampila BCPI Horia-Toma Hardut Semnet digital de Horia-Toma Hardut Data: 2025.04.17 10:34:19 +03'00' 45743/11.04.2025 17.04.2025
---	--

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 347411 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 - BUJAC SI ZONA LIMITROFA

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-828-mp-utilitati-complete-zona-bujac-arad/10g32geif76i71hfe68g132699h01129.html? gl=1*19alqc3* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=EAIaIQobChMIOLohInQjQMVIziDBx3faQefEAAYASAAEgIgCvD BwE

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

[Arad, Arad Bujac](#) [Vezi pe hartă](#)

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

**Specificații**

Suprafata terenului 828 m²

Front stradal 38

Numar fronturi 2

Descriere

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

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

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

Elegance Imobiliare - partenerul tău de încredere în domeniul imobiliar!

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

Teren 567mp Arad / Strada Doctor Ilarion Felea

Bujac, Arad- [Vezi Hartă](#)

54.67 € / mp **31.000 €**

**Descriere**

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

0722680086 Apelează acum

szabo**** Trimite email

CP2378517

Specificații

ID anunț: X511130N4 Actualizat în: 11.03.2025

Suprafață teren: **567 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **61.5 m**

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 347411 ARAD

Nr fronturi stradale:2

Lățime drum acces:9.2 m

Facilități

Utilități **Apă Canalizare Gaze Curent**

Amenajare strazi **Asfaltate Mijloace de transport in comun Iluminat stradal**

Alte caracteristici **La șosea Acces auto**

Comision

Standard

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



Teren 1237 mp cu PUZ aprobat de vanzare Bujac, Arad

64 950 €

53 €/m²

[Strada Veseliei, Bujac, Arad, Arad](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1237 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

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

Front stradal : 52 ml.

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

POT: 40% din 750 mp

CUT: 1,2

Regim de înălțime: S(D)+P+1E+M .

Toate utilitățile se regăsesc în imediată apropiere.

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

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

Mai puțin

ID: 9416504

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.05.2025

Harta

Strada Veseliei, Bujac, Arad, Arad

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



Teren intravilan 560 mp Bujac toate utilitățile

STUDIU OPORTUNITATE
 In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
 cartier Bujac,
 intabulat in CF 347411 ARAD

41 500 € 74 €/m²

[Bujac, Arad, Arad](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 561 m²

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Dimensiuni: 51x11 m

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: electricitate apă curentă gaz canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

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

Detalii despre proprietate:

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

Alte informații:

Preț: **41500 euro** (negociabil)

Contactați-ne pentru detalii și vizionare:

Agent Exclusiv: **Sandu Florin - Imobiliare4you**

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

700 mp TEREN INTRAVILAN LANGA GALERIA MALL

Aurel Vlaicu, Arad- [Vezi Hartă](#)

67 € / mp **46.900 €**



- %Comision 0% cumpărător

Descriere

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

0724 694 458 Apelează acum

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

Specificații

ID anunț: XCUT13043 Actualizat în: 22.11.2024

Suprafață teren: **700 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **12 m**

Nr fronturi stradale: **1**

Lățime drum acces: **5 m**

Facilități

Utilități **Apă Canalizare Gaze Curent Utilitati in zona**

Amenajare strazi

Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat stradal

Alte caracteristici

Acces auto Teren împrejmuit

Dorel Veres Consultant imobiliar

[ACASA Agentia imobiliara Arad](#)

[PRO](#)

0724694458

0724200000

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE NR. 734/05.05.2025

F6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 37805 din 24.04.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 734 din 05 MAI 2025

În scopul :
Operațiuni notariale privind circulația imobiliară în vederea concesiunii prin
licitație publică

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT** pers. juridică cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **ocenic.linda@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **37805** din **24.04.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. PROMETEU** , nr. **12**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **347411 Arad**

TOP: **347411**.

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 intravilan, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a Municipiului Arad.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG: -Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LMu22b.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire+ dotări aferente.

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

Folosința actuală: teren viran.

Se solicită: În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului situat în Arad, str. Prometeu, nr. 12; CF 347411 Arad cu scopul construirii unei case de locuit.

STUDIU OPORTUNITATE

In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

3. REGIMUL TEHNIC

Teren cu suprafata de 700mp, situat in UTR. 22 in conformitate cu Regulamentul aferent PUG- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban LMu22b.

Utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

POTmaxim= 40%; CUTmaxim= 1,05; regim de inaltime maxim= P+2+M; (diferenta de inaltime nu va depasi cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate); retragere constructie principala fata de aliniament: max 10m.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru CONCESIONARE**

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 ELA) 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. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ 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 plata 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 Stepașescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

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

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

06. 05. 2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcălu

INTOCMIT,
Ing. Liviu Both

STUDIU OPORTUNITATE
In vederea concesiunii terenului situat in municipiul Arad, str. Prometeu, nr. 12,
cartier Bujac,
intabulat in CF 347411 ARAD

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

**SE PRELUNGESTE 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 obtina, in conditiile 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