PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

PROIECT DE HOTARÂRE

privind aprobarea concesionarii prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu

Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad

VĂZÂND:

-referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
-raportul d-ului primar care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
-studiu de oportunitate nr.186/2026 privind concesionarea terenului

AVÂND ÎN VEDERE:

-art.129 alin.2 lit.c şi alin.6 lit. a si art.303, 306,309,311,312 din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57/2019 privind Codul administrativ

In temeiul art.139 alin.(2) din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57/2019 privind Codul administrativ

PROPUN PROIECTUL DE HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Studiu de oportunitate nr.186/2026 privind terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu pe o perioada de 49 de ani de la data semnări contractului de concesiune

Art.3. Prețul de pornire a licitației este de 25.805 Euro în conformitate cu Studiului de oportunitate nr.186/2026 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR şi însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre și care face parte integrantă din acesta;

Art.4. Se aprobă caietul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre care face parte integrantă din acesta.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentului proiect de hotărâre după adoptare se încredințează primarul comunei Vladimirescu și Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu

Prezentul proiect se comunică după adoptare cu :

- **Instituția Prefectului- Județul Arad**
- **primarul comunei Vladimirescu**
- **Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu**
- **locuitorii comunei prin afișaj și publicitate media**

PRIMAR
MAG MIHAI

AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
COMUNA VLADIMIRESCU
OVIDIU TANASĂ

PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

Nr.22031 /18.05.2026

RAPORT

privind aprobarea concesionarii prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere Studiu de oportunitate nr. 186/2026 privind concesionarea terenului întocmit de I.I. Luca Florica prin care s-a stabilit un preț de pornire a licitației de 25.805 Euro propun in conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit. c şi alin.6 lit. a si art.303, 306,309,311,312 din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57/2019 privind Codul administrativ propun următoarele:

Art.1. Se aprobă Studiu de oportunitate nr.186/2026 privind terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu pe o perioada de 49 de ani de la data semnări contractului de concesiune

Art.3. Prețul de pornire a licitației este de 25.805 Euro în conformitate cu Studiului de oportunitate nr.186/2026 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR şi însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre și care face parte integrantă din acesta;

Art.4. Se aprobă caietul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre care face parte integrantă din acesta.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentului proiect de hotărâre după adoptare se încredințează primarul comunei Vladimirescu și Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu

Ca urmare a celor prezentate solicit analizarea si adoptarea proiectului de hotărâre promovat in forma prezentata.

PRIMAR
MAG MIHAI

ROMÂNIA JUDEŢUL ARAD COMUNA VLADIMIRESCU PRIMAR

COMUNA VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

NR.22032 /18.05.2026

R E F E R A T

Subsemnatul, TANASĂ OVIDIU – NICOLAE în calitate de secretar al comunei Vladimirescu, prin prezentul referat vă rog să analizați și să supuneți votului Consiliului Local Vladimirescu sub forma unui proiect de hotărâre concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu.

Având in vedere interesul manifestat de cei care dețin proprietăți în vecinătatea terenului şi oportunitatea amenajării în zonă a unor condiții de parcare moderne, iar prin concesionarea terenului i se da o utilitate și se aduce o suma importanta la bugetul local in conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit. c şi alin.6 lit. a si art.303, 306, 309, 311, 312 din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57/2019 privind Codul administrativ propunem aprobarea concesionarii prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință pășune înscris in C.F. 336958 nr. cad. 336958 în suprafață de 1.985 mp, proprietate privată a comunei Vladimirescu pe o perioada de 49 de ani de la data semnări contractului de concesiune cu prețul de pornire a licitației de 25.805 Euro în conformitate cu Studiu de oportunitate nr.186/2026 întocmit de I.I. Luca Florica. De asemenea propunem aprobarea si a caietului de sarcini care stabilește condițiile de concesionare a terenului.

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae

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

Nr. cerere	69130
Ziua	13
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208920618

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 336958 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Vladimirescu, Str GARII, Nr.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	336958	1.985	imprejmuit partial cu gard de beton

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52582 / 09/04/2026		
Act Administrativ nr. HCL nr.46, din 31/03/2026 emis de Consiliul Local Vladimirescu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 336958 a imobilului cu numarul cadastral 336958 / UAT Vladimirescu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 335772 inscris in cartea funciara 335772;	A1
Act Administrativ nr. 82/2/2008, din 01/01/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA in rangul inch.nr. 32665/2007, inch.nr. 47735/2008 si inch.nr. 62017/2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA VLADIMIRESCU**, - proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 335772/Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 27342 din 06/03/2023; pozitie transcrisa din CF 332723/Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 94717 din 02/06/2021; pozitie transcrisa din CF 302519/Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 13773 din 25/02/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

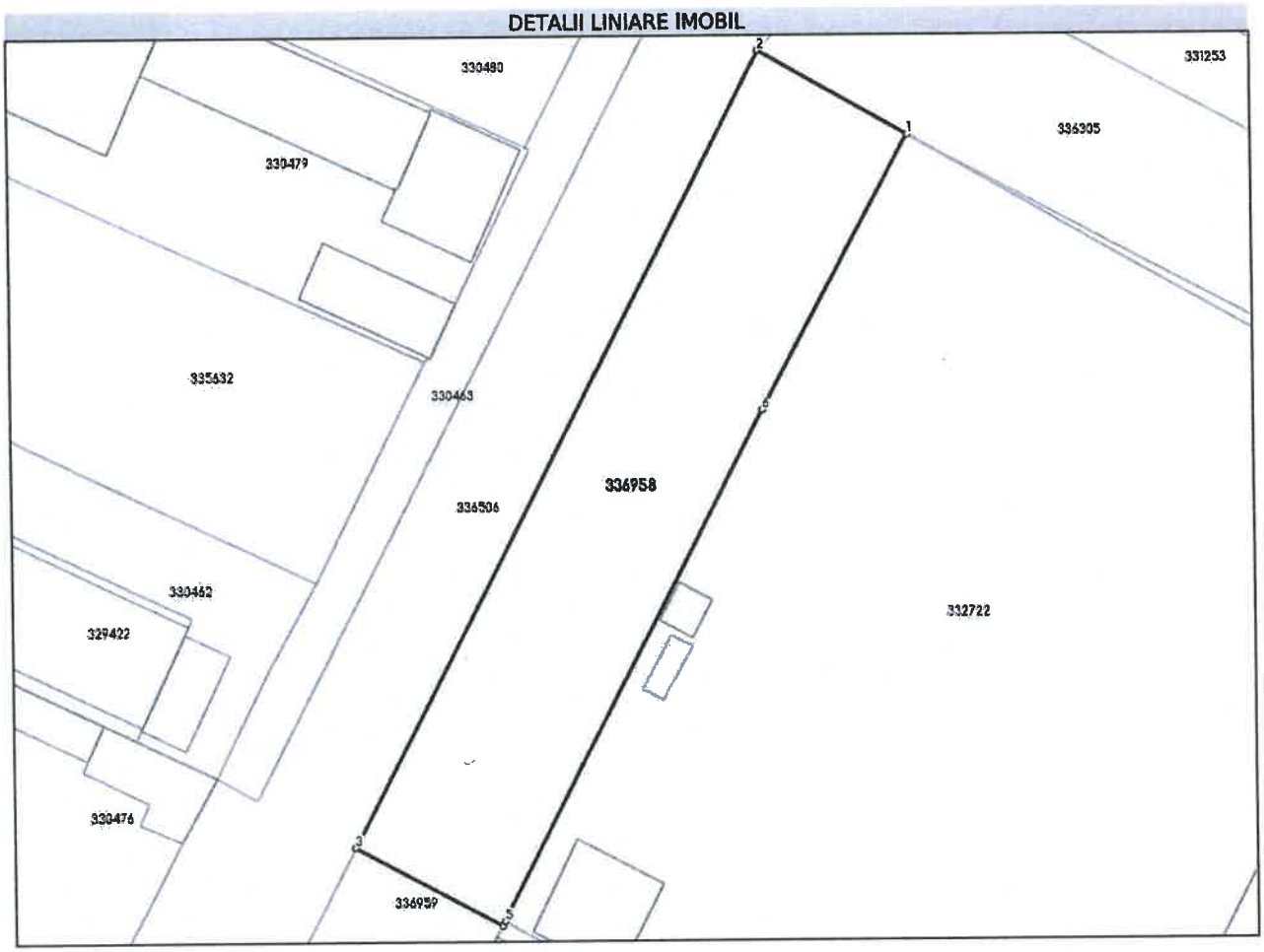
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
336958	1.985	imprejmuit partial cu gard de beton

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	1.985	-	-	-	LOT 1

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	223.101,168 525.494,214	2	223.083,83 525.503,98	19.899
2	223.083,83 525.503,98	3	223.036,152 525.412,649	103.027
3	223.036,152 525.412,649	4	223.053,06 525.403,57	19.191
4	223.053,06 525.403,57	5	223.053,336 525.404,099	0.597

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	223.053,336 525.404,099	6	223.083,898 525.462,665	66.061
6	223.083,898 525.462,665	1	223.101,168 525.494,214	35.967

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

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

Data și ora generării,
13/05/2026, 11:06

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

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
Str.Revolutiei nr. 4; Tel.0257/514/101, Fax.0257/514/101

Nr. 21525 din 13/05/2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 149 din 13/05/2026

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de COMUNA VLADIMIRESCU prin MAG Mihai CNP/CUI/CIF 3519615 cu sediul în judeţul Arad, comuna Vladimirescu-, satul VLADIMIRESCU cod poştal -, - Revolutiei, nr. 4, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 21525 din 13/05/2026 pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul Arad, comuna Vladimirescu-, satul -, cod poştal -, - Garii, nr. -, bloc -, scara -, et. ....., ap. ..... .sau identificat prin CF nr. 336958 Vladimirescu nr. topografic / nr. cadastral - / 336958

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 44R / 2008 faza PUG, 92 și 97 / 23.07.2015 și aprobată prin Hotărârea Consiliului Local VLADIMIRESCU nr. 24.06.2025.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare teren: intravilan Comuna Vladimirescu;
Teren proprietate privata Comuna Vladimirescu, conform extras CF nr. 336958 Vladimirescu.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala cf. CF si destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025: pasune - in subzona SPP - spatii verzi - perdele de protectie, situat in UTR nr. 18 - Zona de unitati industriale nepoluante si depozitare, unitati cu destinatie speciala si unitati cu activitate agricola.
UTILIZARI PERMISE: amenajari spatii verzi si perdele de protectie. UTILIZARI INTERZISE: oricare altele;
Se solicita: INFORMARE

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata 1985 mp identificata prin nr. cad. 336958 este situata in intravilanul localitatii Vladimirescu conform PUG - RLU aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025, si are functiunea de spatiu verde - perdele de protectie.
Se pot amplasa pe spaţiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

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

Informare

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

-

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însotită de urmatoarele documente:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:

☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

d. 2.Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

d.3.Avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4.Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) Documente de plată ale urmatoarelor taxe (copie):

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

Primar,
Mag Mihai

L.S.

ROMÂNIA * VLADIMIRESCU, Jud. ARAD 1

Secretar general,
Tanasa Ovidiu Nicolae

Arhitect-şef,
Suciu Laura Manuela

Intocmit,
Puticiu Alexandru

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanţei nr scutit din 13/05/2026

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
CU Nr. 149 din 13/05/2026

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilitaţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism

SECRETAR GENERAL,

PRIMAR,

ARHITECT ŞEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilităţii .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din.....
Transmis solicitantului la data de .....

STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 186 / 2026

PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI PASUNE IN INTRAVILAN SITUAT IN VLADIMIRESCU, STR. GARII, FN,

CF 336958 VLADIMIRESCU

SOLICITANT: COMUNA VLADIMIRESCU

BENEFICIAR: COMUNA VLADIMIRESCU

AUTOR: ING. LUCA FLORICA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

E.I., E.P.I., E.B.M., LEG. 13701

CUPRINS

1. **Certificare studiu și valoarea minima a redevenței**
2. **Sinteza studiului**
3. **Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie concesionat**
4. **Metodologia de determinare a redeventei minime**
5. **Durata estimată a concesiunii**
6. **Anexe**

1. Certificare studiu şi valoare redevenţă

Prezentările faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte şi adevărate, iar rezultatele obţinute în urma evaluării sunt confidenţiale.

Analizele şi concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate şi reprezintă opiniile mele profesionale şi imparţiale.

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

Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părţile implicate în aceast studiu.

Deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistenţă profesională semnificativă din partea altei persoane.

Studiul de oportunitate a fost efectuat de către ing. Florica Luca, evaluator autorizat, membru titular al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, în colaborare cu clientul şi beneficiarul.

Certific după cunoştinţa şi părerea mea că:

- expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte şi adevărate
- analizele, opiniile şi concluziile raportate se limitează doar la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi nici un interes personal legat de părţile implicate
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părţile implicate în această evaluare
- angajarea mea în acest studiu şi onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
- analizele, opiniile şi concluziile noastre, precum şi acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
- deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a

acestei lucrări (CV prezentat în Anexe)

- nu a fost oferită asistenţă profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
- subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna februarie 2026

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al redevenţei anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunităţii concesionării precum şi a duratei de concesionare.

Modul de determinare a valorii redevenţei estimate pentru concesionare – are la baza valoarea de piaţă a bunului, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2025, ANEVAR.

Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca si criterii de stabilire a valorii redevenţei – proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunurilor de către concesionar şi corelarea redevenţei cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecand 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 Judeţean, 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 piată, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructură aferente.*

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative, actualizata, prevede, la art. 348:

La calculul redeventei trebuie sa se tina seama si de:

a) proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunului de către concesionar;
b) valoarea de piaţă a bunului care face obiectul concesiunii;
c) corelarea redevenţei cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu -Comuna Vladimirescu prin Consiliul Local Vladimirescu

Data studiului – 18.05.2026, dată la care este valabila şi valoarea redevenţei.

Rezultate obținute:

Valoare de piata teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 25.805 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 1.290 EUR, pentru o durata a concesiunii de 49 ani, cu plata redeventei in 20 ani

Pentru cursul de schimb de 5,2105 LEI/EUR, valabil la data de 18.05.2026, valorile se prezinta astfel:

Valoare de piata *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 134.457 LEI

Valoare minima a redeventei anuale *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 6.723 LEI

Durata concesiunii este de 49 ani.

Plata redeventei se face in 20 ani.

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparţinând domeniului public al comunei Vladimirescu şi anume

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii redevenţei pentru imobilul TEREN PASUNE IN INTRAVILAN, proprietatea COMUNEI VLADIMIRESCU, inregistrat in CF 336958 VLADIMIRESCU cad. 336958 – teren imprejmuit partial cu gard din beton, in suprafata de 1.985 mp pasune in intravilan, aparţinând domeniului privat al comunei Vladimirescu.

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul redevenţei anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunităţii concesionării precum şi a duratei de concesionare.

Tipul valorii redevenţei estimate pentru concesionare - este valoarea echitabilă, asemanată cuo valoare justă (de piaţă) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2025.

Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca si criterii de stabilire a valorii redevenţei – proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunurilor de către concesionar şi corelarea redevenţei cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu – Comuna Vladimirescu prin Consiliul Local Vladimirescu

Data studiului – 18.05.2026, dată la care sunt valabile şi valorile redevenţei.

Rezultate obţinute:

Valoare de piata teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 25.805 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 1.290 EUR, pentru o durata a concesiunii de 49 ani, cu plata redeventei in 20 ani

Pentru cursul de schimb de 5,2105 LEI/EUR, valabil la data de 18.05.2026, valorile se prezinta astfel:

Valoare de piata *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 134.457 LEI

Valoare minima a redeventei anuale *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 6.723 LEI

Durata concesiunii este de 49 ani.

Plata redeventei se face in 20 ani.

3. Prezentarea şi analiza bunurilor supuse concesionării

3.1. Identificarea şi descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Imobilul care face obiectul concesiunii este situat in Vladimirescu, str. Garii, la iesirea spre Horia pe partea dreapta, cu vecinatati spatii de depozitare, mica industrie si prestari servicii, inregistrat in CF 336958 VLADIMIRESCU cad. 336958 – teren imprejmuit partial, pasune in intravilan, str. Garii, cu acces din str. Garii.
Imobilul nu dispune de utilitati in zona.

3.1.2. Descrierea imobilului supus concesionarii

Vladimirescu (maghiară *Glogovác ori Öthalom*) (germană *Glogowatz*) este o comună suburbană a municipiului Arad, situată la 8 km est de acesta pe drumul E 68, Crişana, România.

În localitate se poate ajunge uşor, atât cu maşină, cât şi cu tramvai.

Populaţia comunei număra la ultimul recensământ 10649 locuitori din care 92,8% erau români, 3,1% maghiari, 1,2% rromi, 2,2% germani, 0,3% slovaci, 0,2% ucrainieni şi 0,2% alte naţionalităţi şi populaţie nedeclarată.

Economia comunei este puternic influenţată de evoluţia economică a municipiului Arad. Datorită apropierii comunei de municipiul Arad în ultimii ani s-a înregistrat o creştere importantă a sectoarelor economice terţiar şi secundar. Industria chimică, industria alimentară, industria uşoară şi transporturile deţin ponderi importante în spectrul economic al comunei.

Investiţii mari s-au înregistrat în domeniul construcţiilor şi mai ales al construcţiilor de locuinţe.

La iesirea din comuna Vladimirescu, in stanga soselei nationale se afla amplasat, pe sute de hectare, Combinatul chimic "ARCHIM".

Comuna Vladimirescu are o linie de tramvai directa cu Municipiul Arad.

Descrierea zonei

Proprietatea este situata in extravilanul localitatii Cicir, in zona raului Mures.

Principalele informaţii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

- **Directia si distanta fata de centrele de ocupare a fortei de munca**: zona industriala a municipiului, situata în Calea Aurel Vlaicu, se afla la o distanta de aproximativ 9 km, accesul putand fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luata in considerare ca centru de ocupare a fortei de munca si zona Bulevardului Revolutiei aflat la o distanta de aproximativ 2 km, precum si zonele Micalaca Est si Zona Industriala Sud Zadareni care este in dezvoltare.
- **Accesul** din strada se face pietonal sau auto pe un drum asfaltat. Inn fatta imobilului este amenajata o parcare pentru persoanele care vinn la medic cu masina
- **Utilitati**: imobilul are toate utilitatile din localitate, la limita terenului: retea de energie electrica, apa, gaz, telefonie, retea de cablu, canalizare proprie

Amenajările aferente terenului: nu exista

Utilitatile sunt la limita terenului. Terenul este pozitionat intre str. Garii si o proprietate privata persoana fizica.

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este este pozitionat intre str. Garii si o proprietate privata persoana fizica, are front la str. Garii; terenul este situat in zona cu unitati industrial nepoluante si de depozitare. Terenul are o forma regulata (dreptunghi), cu front stradal de cca. 103 ml la str. Garii si o adancime de 19 m.

La momentul acesta, terenul este utilizat ca si parcare pietruita.

Conform Certificat de Urbanism 21525/13.05.2026, terenul este situat in UTR 18, subzona SPP – subzona spatii verzi – perdele de protectie.

1. REGIMUL JURIDIC
Situare teren: intravilan Comuna Vladimirescu;
Teren proprietate privata Comuna Vladimirescu, conform extras CF nr. 336958 Vladimirescu.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala cf. CF si destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025: pasune - in subzona SPP - spatii verzi - perdele de protectie, situat in UTR nr. 18 - Zona de unitati industriale nepoluante si depozitare, unitati cu destinatie speciala si unitati cu activitate agricola.
UTILIZARI PERMISE: amenajari spatii verzi si perdele de protectie. UTILIZARI INTERZISE: oricare altele;
Se solicita: INFORMARE

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata 1985 mp identificata prin nr. cad. 336958 este situata in intravilanul localitatii Vladimirescu conform PUG - RLU aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025, si are functiunea de spatiu verde - perdele de protectie.
Se pot amplasa pe spaţiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor şi dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

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

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public şi privat al unităţilor administrativteritoriale Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc, în condiţiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, local sau judeţean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituţiilor publice şi regiilor autonome din subordinea unităţii administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalităţi prevăzute de lege.

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

- Administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Vladimirescu, respectiv amenajarea unei zone de odihna, alei pietonale, parcare
- Dezvoltarea economica a comunei Vladimirescu, prin extinderea spatiilor verzi si aleilor

- Oportunitatea selectarii 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 imobilului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreţinerea şi exploatarea a imobilului concesionat
- Amenajarea si exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fara a implica resurse financiare, logistice si umane din partea autoritatilor publice locale
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin incasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren si constructiile ce vor fi edificate pe teren, in condiţii similare impozitului pe teren, in conformitate cu prevederile legislatiei în vigoare
- facilitarea dezvoltarii climatului economic prin intermediul careia se creeaza locuri de munca si venituri pentru locuitorii din zona
- Concesionarul va avea obligatia sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu, prin contractul 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, cu efecte asupra sanatatii populatiei
  - Utilizarea durabilă a resurselor;
  - Imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajare si intretinere ;
  - Reducerea pierderilor prin practice de buna gospodarire
  - Asigurarea intretinerii si dezvoltarii spatiilor verzi, (gazon, arbori, arbusti, flori) in zona concesionata
  - Gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare

4. Metodologia de determinare a redeventei minime

4.1 Termeni de referință ai evaluarii

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2025 **includ Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS), ediţia 2025, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de** TEGoVA, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluate elaborate de catre ANEVAR, strict necesare evaluarii 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 **referinţă** ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Documentare **şi** conformare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare

- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
  - SEV 230 - Drepturi asupra **proprietăţii** imobiliare (IVS 400)
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am luat in considerare valoarea de piata si chiria de piata, scopul evaluarii fiind aprecierea chiriei de piata a unei proprietati imobiliare destinata pentru inchiriere.
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 şi ipoteze speciale

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

- Evaluatorul nu îşi asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţie pentru acurateţe.

- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidente ale proprietăţii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie in instanţă în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute iniţial aranjamente în scris în această privinţă.
- Nici una din părţile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerinţele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- Valorile estimate nu conţin TVA

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

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

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

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

Ipoteze şi ipoteze speciale

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

- Evaluatorul nu îşi asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţie pentru acurateţe.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidente ale proprietăţii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie in instanţă în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute iniţial aranjamente în scris în această privinţă.
- Nici una din părţile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerinţele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- Valorile estimate nu conţin TVA

4.2 Analiza pietei

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii[i]:

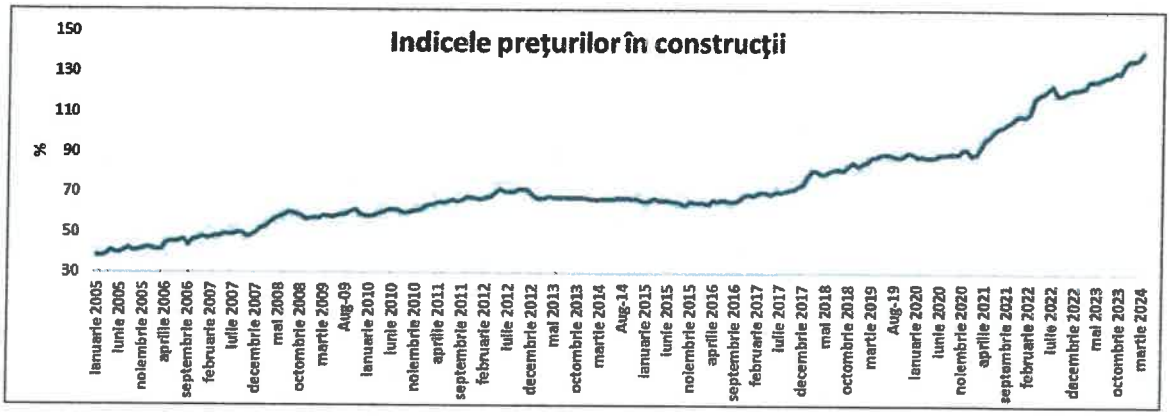
- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
  - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
  - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
  - fiecare participant trebuie să aibă depline 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 ciclică[ii].
- Piața nu este transparentă, preturile 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 ANEVAR[iii]:

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

Mediul macroeconomic national

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



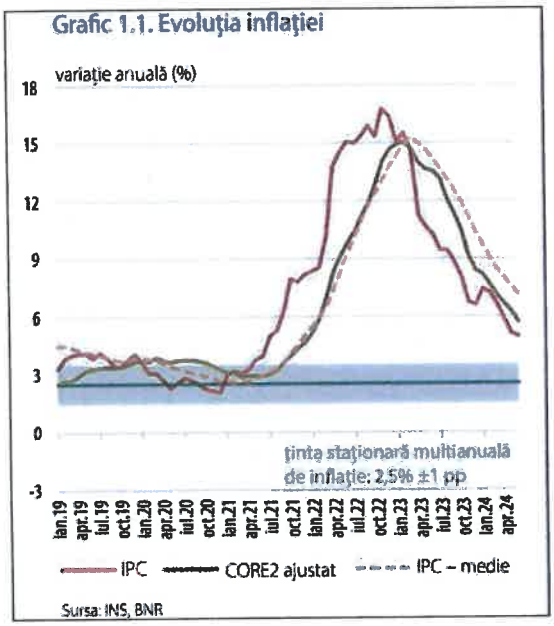
Inflatia (cresterea preturilor de consum) are un rol important in stabilitatea monetara.

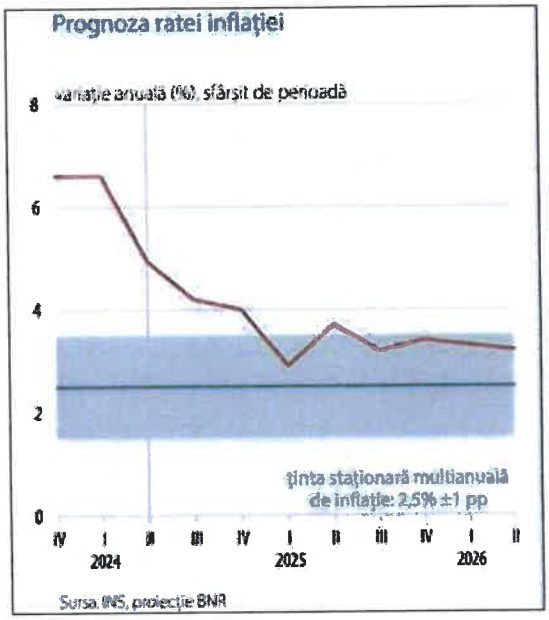
O rata redusa a inflatiei este de dorit, pentru ca populatia si agentii economici sa nu aiba tendinta de „tine banii la saltea", scotandu-i astfel din circulatie.

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

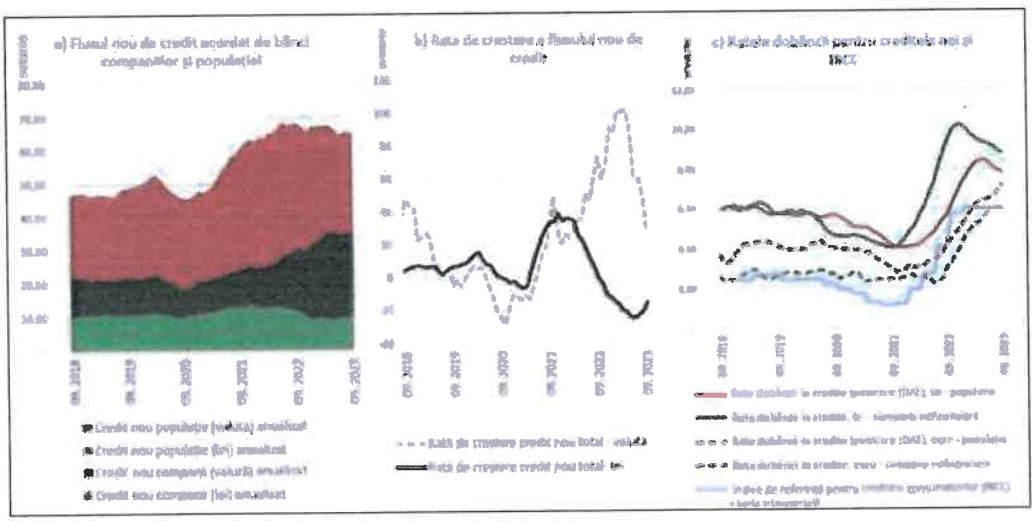
O serie de factori internationali au declansat recent acest efect inflationist:

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

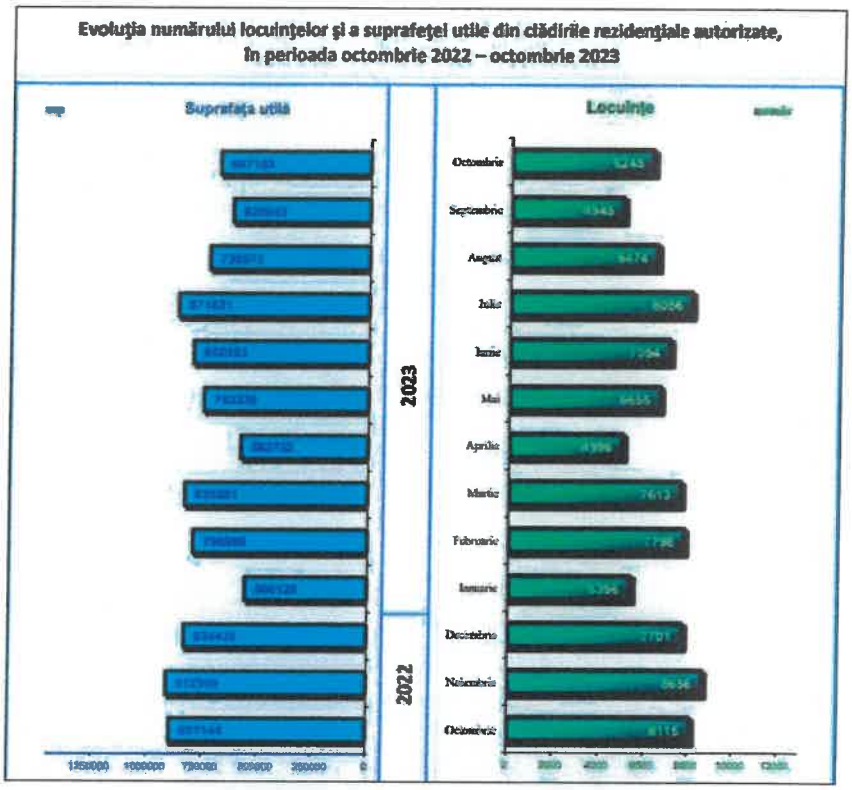




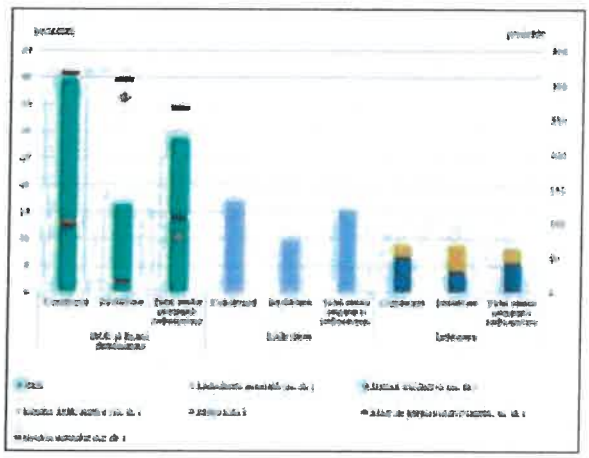
Corespunzator acestei cresteri fulminante a inflatiei, dobanzile bancare au crescut[v] si ele, influentand negativ apetitul pentru creditare, in special a celui ipotecar. Dobanzile bancare sunt printre cei mai importanti factori, care influenteaza in special piata rezidentiala.

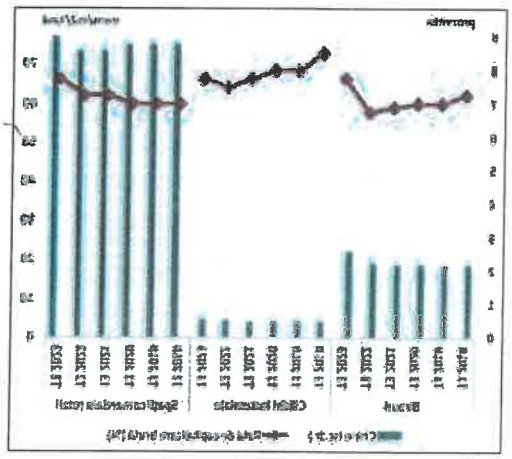


Desi ritmul de emitere al autorizatiilor de construire[vi] treneaza,



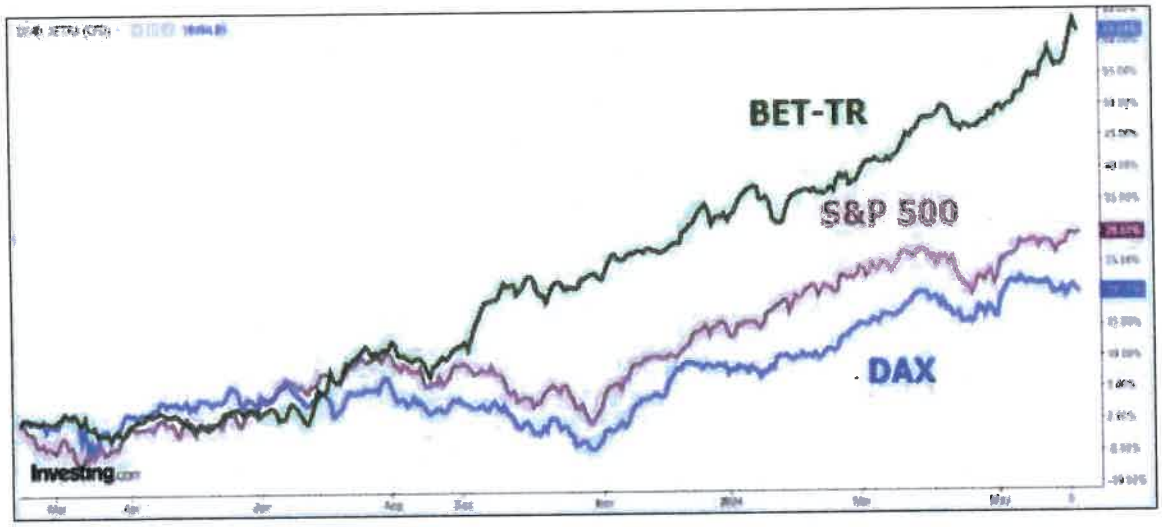
sectorul constructiilor si cel imobiliar raman foarte rentabile[vii]:





Din pacate, in ceea 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 depasit indicele pietei americane (S&P500) si pe cel al Germaniei (DAX).



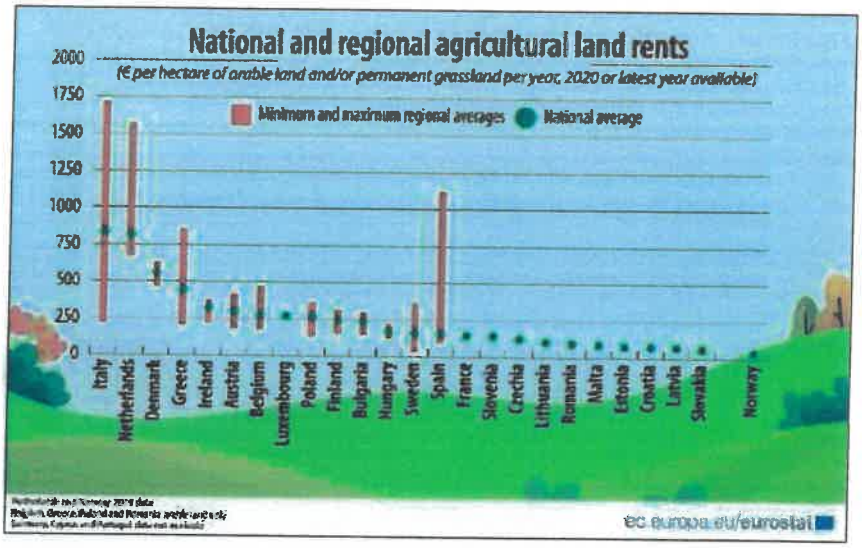
La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran[viii]:

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

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

Analize sectoriale

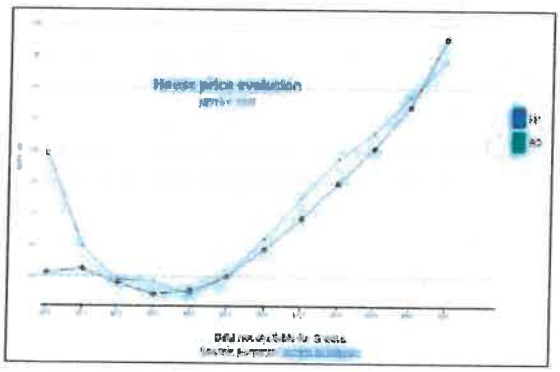
Renta terenurilor agricole este foarte variata in Europa[ix], cu valori minime in Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate[x] prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie inaintea vanzarii.

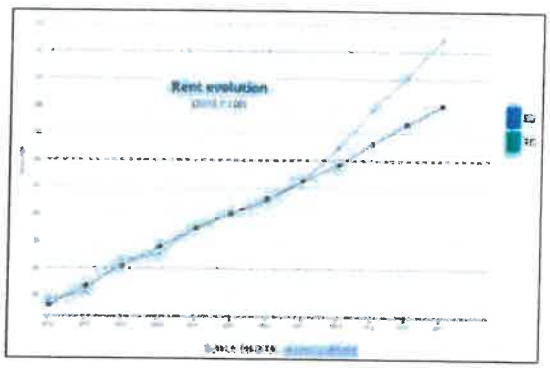


Terenurile pentru constructii, in special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locative (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

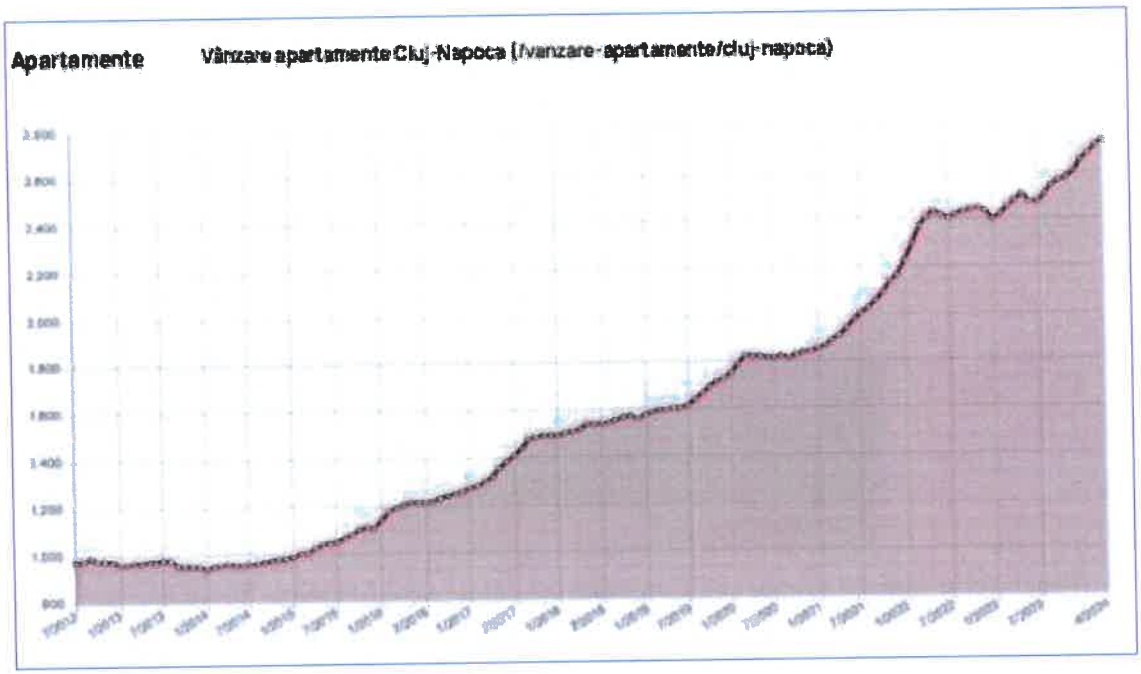
Spre exemplu, un proiect imobiliar rezidential recent din Timisoara are estimat un procent de cost al terenului de cca. 10% din total costuri si o rentabilitate totala de 45÷50% (intinsa pe 3 ani). Rentabilitatea anuala a investitiilor One United Proprieties SA (Bucuresti, segmentul top) este de 29÷47%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

Segmentul spatiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atat in Romania cat si in Europa[xi].

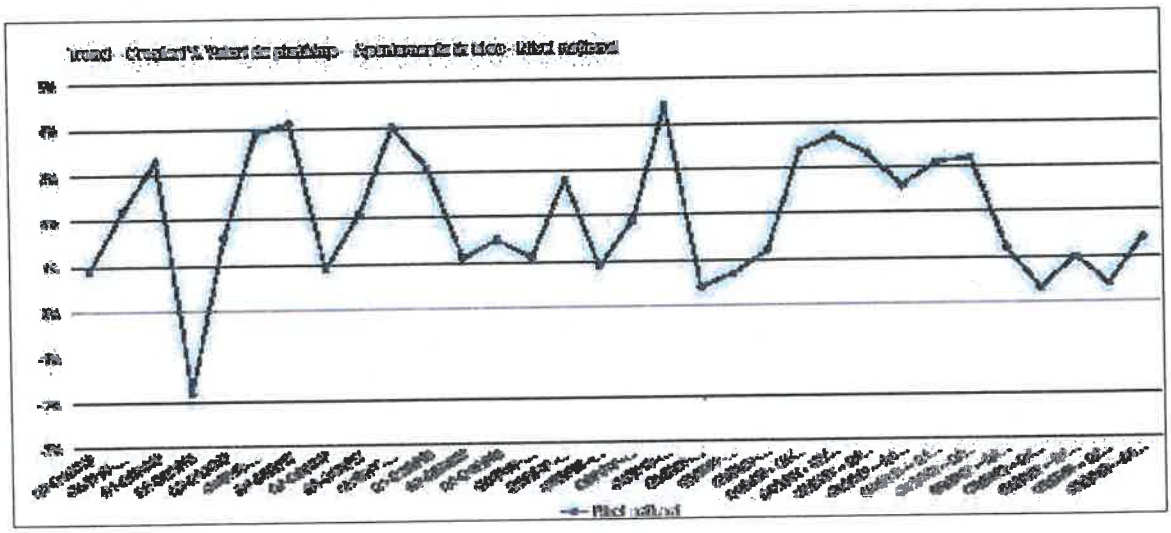




Indicele imobiliar[xii], care arata evolutia pietei rezidentiale la nivel general, a cunoscut o crestere continua din 2015 Incepand. Si indicele calculat de ANEVAR pentru apartamente la bloc[xiii] arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).

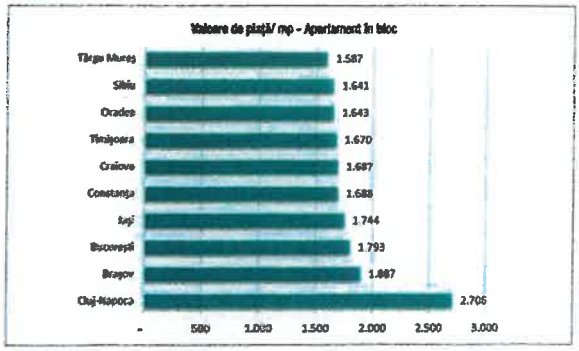


Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR[xiv]:



Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

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



Pentru 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:

Tipul spatiilor	Firma	Orase secundare - Sibiu, Craiova, Tg. Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad		
		Chirie (eur/mp/luna)	Grad nescupare (%)	Rata capitalizare (%)
Administrativ / birouri	CBRE Romania	7 - 13	11 % - 15%	9,25% - 9,75%
	Colliers International	7 - 12	10%-15%	9,25% - 9,75%
	Darian DRS	7 - 15	10%-15%	8,5 - 10,00%; 9-10,5%
	Cushman & Wakefield Echinox	9 - 13	n.a.	9% - 10%
	Jones Lang LaSalle	10 - 13	n.a.	9,00% - 10,50%
	Knight Frank	9 - 13	n.a.	9,00% - 10,00%
Spatii comerciale	CBRE Romania	18 - 22		9% - 10%
	Colliers International	18 - 20		9% - 10%
	Darian DRS	12,5 - 25		8,50% - 9,5% - artere principale; 9% - 10% - pe artere secundare
	Cushman & Wakefield Echinox	30 - 40		8,00% - 9,00% - artere principale
	Jones Lang LaSalle	19 - 25		8,75% - 9,75%
	Knight Frank			
Industrial	CBRE Romania	3,4 - 4,75, functie de suprafata	3,4%	8,10% - 10,15%
	Colliers International	3,4 - 4,75, functie de suprafata	2,4%	8,10% - 10,15%
	Darian DRS	2,5 - 6	10% - 15%	9,0% - 11%
	Cushman & Wakefield Echinox	4,1 - 4,35, functie de suprafata	3,4%	8,25% - 9,00%
	Jones Lang LaSalle	3,80 - 5,00 , functie de suprafata	4,10%	9,00% - 10,00%
	Knight Frank	4,0 - 4,5	n.a	9,5% - 10,00%

Analiza pietei imobiliare locale (Arad)

Zona de vest a 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 construibila si suprafata totala a terenului), functie de Planul de Urbanism si de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultand ca diferenta intre pretul de vanzare al proprietatii dezvoltate si costurile de construire, incluzand aici si profitul investitorului (metoda parcelarii si dezvoltarii).

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

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

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

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

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieţei proprietăţilor imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăţi reabilitate şi reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietăţile disponibile au fost astfel tranzacţionate.

Nu există restricţii semnificative rezultate din normative de construcţii.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
500	23500	47	15	stradal	strada pietruita	Vladimirescu	imobiliare	str. Inului, cu Proiect casa
517	35000	68	12	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	zona scolii, str. Garii
600	42000	70	21/28	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	str. 15 colt cu str. Garii
1,207	60000	50	20	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Tineretului	imobiliare	langa cart Tineretului, cu casa dermolabila
420	26040	62	20	pe teren	strada asfaltata	Vladimirescu, Via Carmina	imobiliare	Via Carmina, zona noua
497	24,500	49	26	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	cartier Prima Casa
589	38,285	65	16	pe teren	asfaltat	Vladimirescu	storia	Via Carmina, zona noua
468	10,990	23	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	olx	zona turistica - Padure
440	9,680	22	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure
1,522	33,484	22	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure
7,919	160,000	20	96	in imediata apropiere	asfaltata	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure
10,000	240,000	24	necunoscut	stradal	asfaltaat	Vladimirescu	storia	agricol intravilan - Padure

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 recomandarile 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 a unui activ este acea utilizare care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal ai fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila şi *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 verde, de protectie

- legala – da, deoarece zona este reglementata urbanistic
- fizic posibila – da, posibil amenajare parcare
- fezabila financiar - da
- 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, se ajusteaza pretul acestor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre acestea, tipul valorii (de piata, de investitie, echitabila, de lichidare, etc) in baza careia s-au efectuat tranzactiile 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 fata de cele ale activului evaluat. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare 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.

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

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
600	42000	70	21/26	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	str. 15 colt cu str. Garii
1.207	60000	50	20	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Tineretului	imobiliare	langa cart Tineretului, cu casa demolabila
420	26040	62	20	pe teren	strada asfaltata	Vladimirescu, Via Carmina	imobiliare	Via Carmina, zona noua
497	24.500	49	26	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	cartier Prima Casa
10.000	240.000	24	necunoscut	stradal	asfaltaat	Vladimirescu	storia	agricol intravilan - Padure

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
1,207	60000	50	20	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Tineretului	imobiliare	langa cart Tineretului, cu casa dermolabila
1,522	33,484	22	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure
10,000	240,000	24	necunoscut	stradal	asfaltat	Vladimirescu	storia	agricol intravilan - Padure

Calculul valorii de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.storia.ro	B - ID: www.storia.ro	C - ID: www.storia.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	1985	10000	1500	1207	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		24	22	50	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	marja de negociere se considera 15%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-4	-3	-8	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	43	
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)		20	19	43	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	zona de protectie/	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-40%	% chirie platforma raportat la chirtie spatiu comercial in ctie demontabila
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	-17	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	26	
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)		20	19	26	
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)		20	19	26	
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)		20	19	26	
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)		20	19	26	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Vladimirescu / str. Garii	Vladimirescu /zona Padure	Vladimirescu /zona Padure	Vladimirescu / cart Tineretului	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	
Cuantum ajustare (%)		*0%*	*0%*	*0%*	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	26	
Suprafata (mp)	1985	10000	1500	1207	
Cuantum ajustare (%)		*0%*	*0%*	*-10%*	*din analiza pietnei, corectie pozitiva la suprafetele comparabile mai mari de cat suprafatd e evaluat*
Cuantum ajustare (EUR/mp)		*0*	*0*	*-3*	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	19	23	
Acces, forma, relief	direct, plan, front stradal 103 ml la DJ., adancime 19 m, drum asfaltat	direct, plan, front stradal la strada asfaltata	direct, plan, front stradal la strada pietruita, cca 15 ml	direct, plan, front stradal la strada asfaltata, cca 20 ml	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		*0%*	*5%*	*0%*	*nu este cazul*
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		-	1	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		20	20	23	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*nu este cazul*
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	

Pret ajustat (EUR/mp)		20	20	23	
Cuantum ajustare front stradal (%)		-10%	5%	10%	din analize pietei
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)		(2.04)	0.98	2.30	
Pret ajustat (EUR/mp)		18	21	25	
Echipare teren (utilitati)	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Cuantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare utilitat (EUR/mp)		0	0	-	
Pret ajustat (EUR/mp)		18	21	25	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	cu casa de demolat	
Cuantum ajustare (%)		0	0%	20%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	5	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		18	21	30	
Utilizare	pasune/ zona verde	agricola intravilan / comercial	rezidential	rezidential	
Cuantum ajustare (%)		-30%	-40%	-40%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		(5.51)	(8.25)	(12.10)	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		13	12	18	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0	0	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		13	12	18	
Ajustare totala brute absoluta (EUR)		8	10	22	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		31%	46%	44%	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	13				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	25,805				

Valoare de piata teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 25.805 EUR

Calculul redeventei

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

ARTICOLUL 307 Redeventa

.....

(4) Modul de calcul şi de plată a redevenţei se stabileşte de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale, conform prevederilor legale.

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

a) proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piaţă a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenţei cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecand de la valoarea de piata rezultata prin evaluare,

astfel:

- durata concesiunii este de 49 ani
- plata redeventei se face in termen de 20 ani, plata anuala

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 1.290 EUR, pentru o durata a concesiunii de 49 ani, cu plata redeventei in 20 ani

Pentru cursul de schimb de 5,2105 LEI/EUR, valabil la data de 18.05.2026, valorile se prezinta astfel:

Valoare de piata *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 134.457 LEI

Valoare minima a redeventei anuale *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 6.723 LEI

4.2 Analiza rezultatelor și concluzii

Avand in vedere relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiillor 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 rezultat al invetigatiilor si analizei mele, estimez ca :

Valoare de piata teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 25.805 EUR

Valoare minima a redeventei anuale teren CF 336958 VLADIMIRESCU = 1.290 EUR, pentru o durata a concesiunii de 49 ani, cu plata redeventei in 20 ani

Pentru cursul de schimb de 5,2105 LEI/EUR, valabil la data de 18.05.2026, valorile se prezinta astfel:

Valoare de piata *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 134.457 LEI

Valoare minima a redeventei anuale *teren CF 336958 VLADIMIRESCU* = 6.723 LEI

Durata concesiunii este de 49 ani.

Plata redeventei se face in 20 ani.

5. Durata estimată a concesiunii

Pentru terenul in cauza se estimeaza o durata a concesiunii de 49 ani, avand in vedere obiectul concesiunii – amenajare zona verde, perioada dupa care se va putea renegocia contractul de concesiune, cu acordul partilor.

Plata concesiunii se face annual, intr-o perioada de 20 ani

Contractul de concesiune se poate renegocia si in situatia in care survin modificari legislative care influenteaza costurile aferente imobilului concesionat.

6. Anexe

6.1 Descrierea juridica detaliata

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

Nr. cerere	89130
Ziua	13
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare 100208720618

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 336958 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Vladimirescu, Loc. Vladimirescu, Str GARII, Nr.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	336958	1.985	Împrejmuit partial cu gard de beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52582 / 09/04/2026		
Act Administrativ nr. HCL nr.46, din 31/03/2026 emis de Consiliul Local Vladimirescu;		
B1	Se înființează cartea funciară 336958 a imobilului cu numărul cadastral 336958 / UAT Vladimirescu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 335772 înscris în cartea funciară 335772;	A1
Act Administrativ nr. 82/2/2008, din 01/01/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA în rangul înch.nr. 32665/2007, înch.nr. 47735/2008 și înch.nr. 62017/2008, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA VLADIMIRESCU, - proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 335772/Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 27342 din 06/03/2023; pozitie transcrisa din CF 332723/Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 94717 din 02/06/2021; pozitie transcrisa din CF 302519/Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 13773 din 25/02/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 336958 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

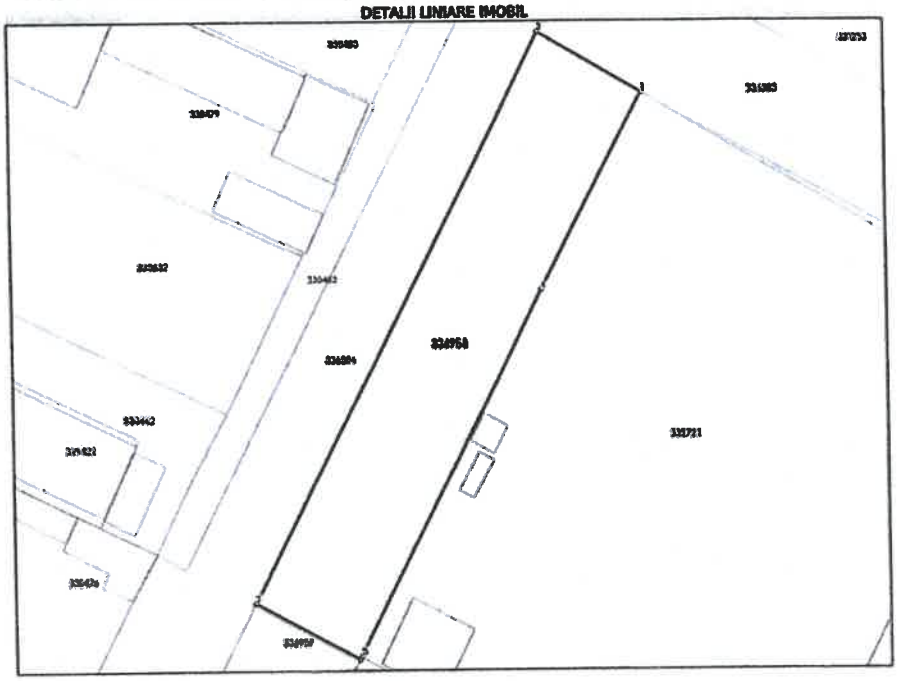
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
336958	1.985	împrejmuit partial cu gard de beton

* 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	pasune	DA	1.985	-	-	-	LOT 1

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	223.101,168 525.494,214	2	223.083,83 525.503,98	19.899
2	223.083,83 525.503,98	3	223.036,152 525.412,649	103.027
3	223.036,152 525.412,649	4	223.053,06 525.403,57	19.191
4	223.053,06 525.403,57	5	223.055,336 525.404,099	0.597

Carte Funciară Nr. 336958 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment** (m)
5	223.053,336 525.404,099	6	223.083,898 525.462,665	66.061
6	223.083,898 525.462,665	1	223.101,168 525.494,214	35.967

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

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

Data și ora generării,
13/05/2026, 11:06

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

(pag.1/4, C.U. nr. 149)

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
Str.Revolutiei nr. 4; Tel.0257/514/101, Fax.0257/514/101

Nr. 21525 din 13/05/2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 149 din 13/05/2026

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de COMUNA VLADIMIRESCU prin MAG Mihai CNP/CUI/CIF 3519615 cu sediul în judeţul Arad, comuna Vladimirescu-, satul VLADIMIRESCU cod poştal -, - Revolutiei, nr. 4, bloc -, scara -, et. -, ap. -, tel/fax -, e-mail -, înregistrată la nr.21525 din 13/05/2026 pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în judeţul Arad, comuna Vladimirescu-, satul -, cod poştal -, - Garii, nr. -, bloc -, scara -, et. -, ap. -, sau identificat prin CF nr. 336958 Vladimirescu nr. topografic / nr. cadastral - / 336958

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 44R / 2008 faza PUG, 92 şi 97 / 23.07.2015 şi aprobată prin Hotărârea Consiliului Local VLADIMIRESCU nr. 24.06.2025.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare teren: intravilan Comuna Vladimirescu;
Teren proprietate privata Comuna Vladimirescu, conform extras CF nr. 336958 Vladimirescu.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala cf. CF si destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025: pasune - in subzona SPP - spatii verzi - perdele de protectie, situat in UTR nr. 18 - Zona de unitati industriale nepoluante si depozitare, unitati cu destinatie speciala si unitati cu activitate agricola.
UTILIZARI PERMISE: amenajari spatii verzi si perdele de protectie. UTILIZARI INTERZISE: oricare altele;
Se solicita: INFORMARE

(pag.2/4, C.U. nr. 149)

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata 1985 mp identificata prin nr. cad. 336958 este situata in intravilanul localitatii Vladimirescu conform PUG - RLU aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025, si are functiunea de spatiu verde - perdele de protectie.
Se pot amplasa pe spaţiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor şi dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

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

Informare

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

-

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

(pag.3/4, C.U. nr. 149)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de urmatoarele documente:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:

☐ canalizare ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban

d. 2.Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

d.3.Avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4.Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie):

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar,
Mag Mihai

ROMÂNIA * COMUNA VLADIMIRESCU Jud. ARAD

L.Ş.

Secretar general,
Tanasa Ovidiu Nicolae

Arhitect-şef,
Suciu Laura Manuela

Întocmit,
Puticiu Alexandru

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanţei nr scutit din 13/05/2026

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

(pag.4/4, C.U. nr. 149)

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
CU Nr. 149 din 13/05/2026

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilităţii _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____

6.2 Identificare cadastrala

6.4 Fotografii imobil

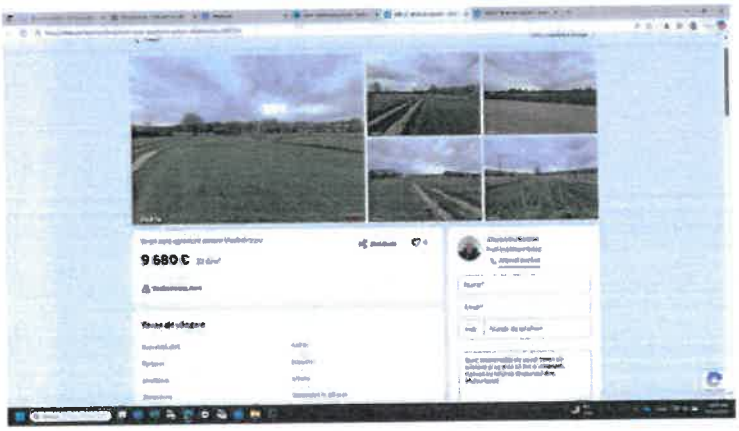
6.4 Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti

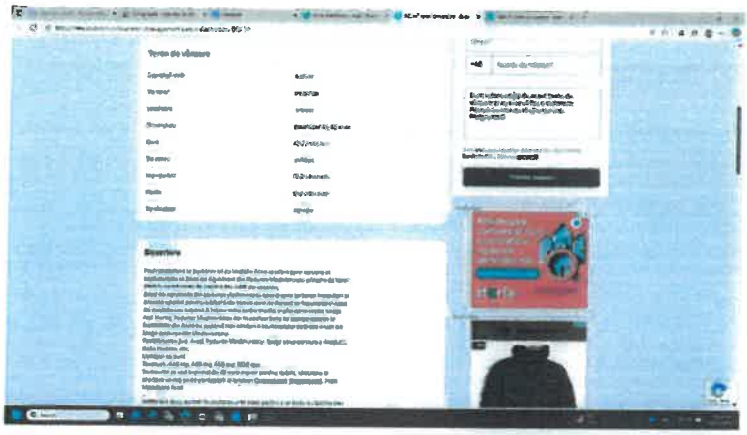
6.5 Alte informatii considerate adecvate

468 m², teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 8481138 • www.storia.ro

440 m², teren de vanzare - Arad (judet), Vladimirescu - 9441320 • www.storia.ro

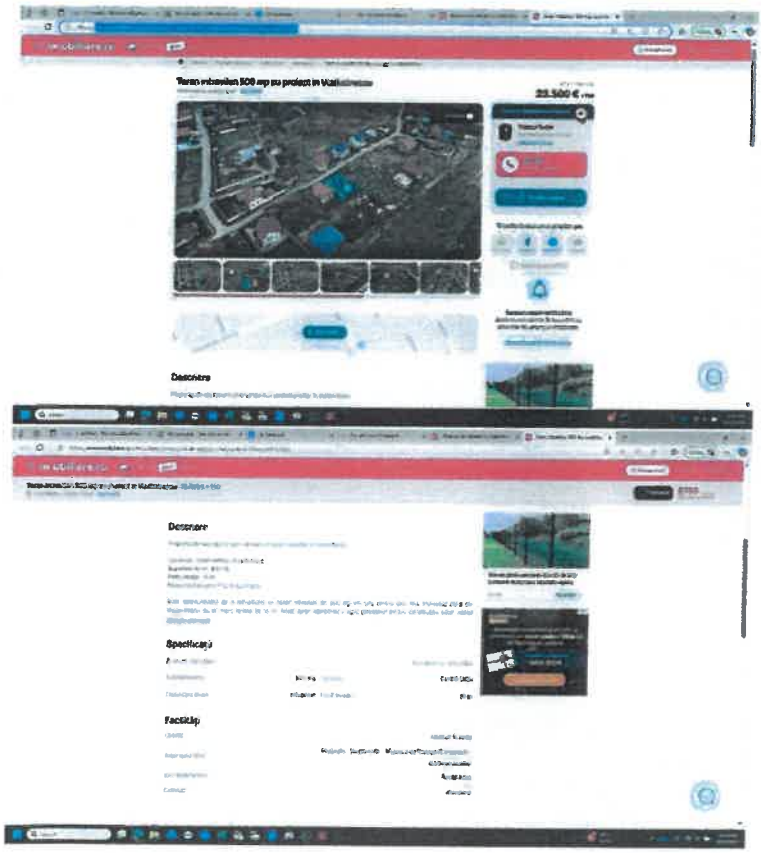
www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-agrement-padure-vladimirescu-IDDC7m



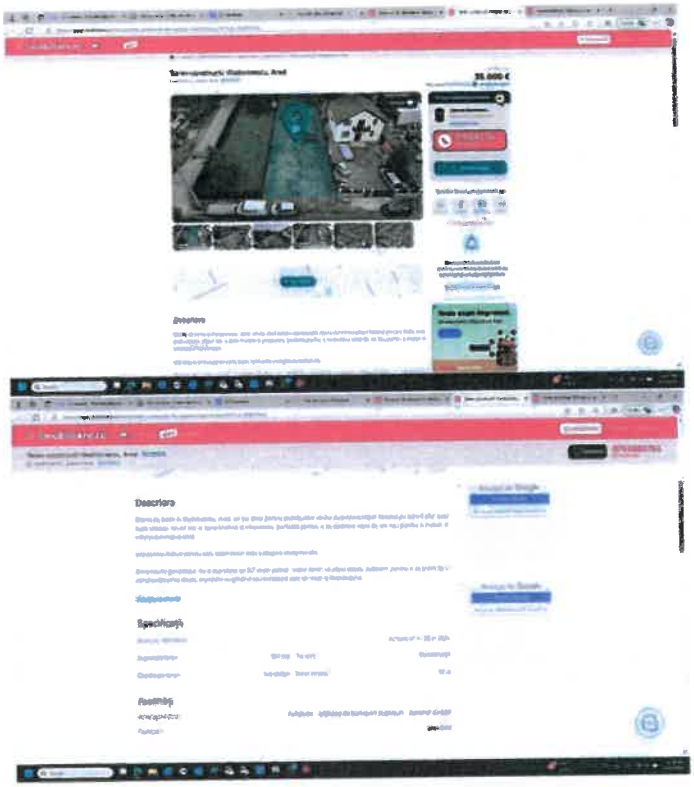


440 mp, 468 mp, 1522 mp

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-500mp-69151500

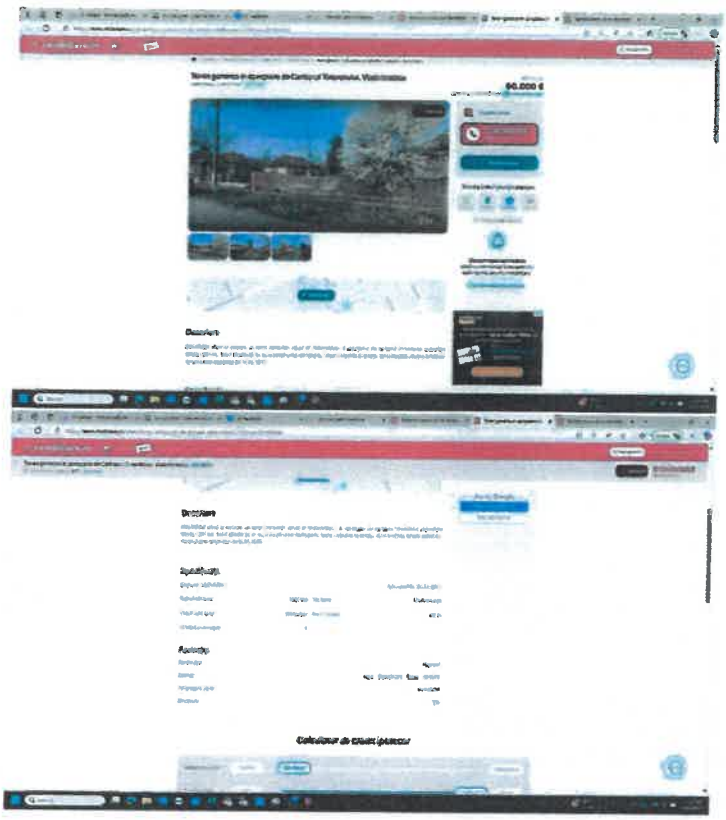


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-517mp-214877016

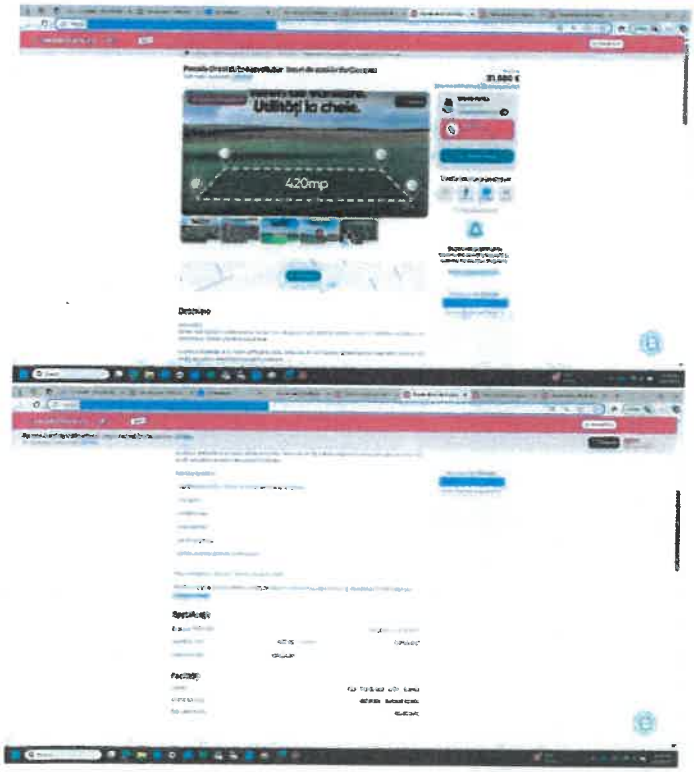


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-600mp-256954385

www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-1207mp-201969998

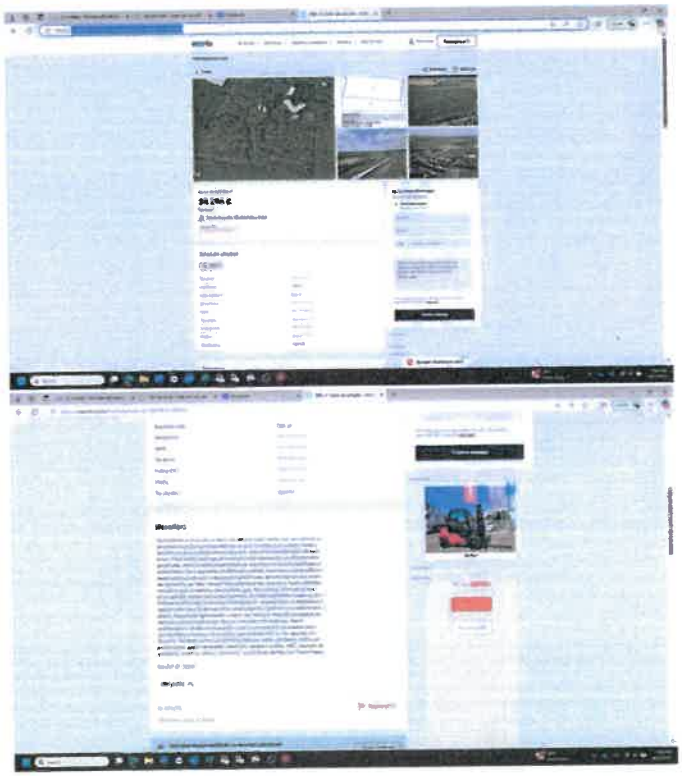


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-420mp-256608817



www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-vladimirescu-IDBMSi

www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-589-00-m-IDA8Zd



[i] Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management.* Springer International Publishing Switzerland.

[ii] https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f

[iii] ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare.* Ediția a doua. București.
[iv] http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table
[v] www.bnr.ro/Raport-asupra-inflației-28254.aspx
[vi] insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz10r23_0.pdf
[vii] www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966
[viii] https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
[ix] ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2
[x] https://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