

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7372 / 20 iunie 2025

« Terenuri intravilane »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13, identificate în CF nr. 321788 Arad și
CF nr. 367207 Arad

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Adresa / sediul:

Mun. Arad B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIULUI – SERVICIUL
EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, alte entități
conform legislației în vigoare

EVALUATOR: JUST EVAL INVEST SRL, Aut. membru Corporativ ANEVAR 0366, administrator Bojan
Nicolae Emanoil, prin evaluator autorizat Micălăcian Bogdan, leg. 18781 - valabilă 2025

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, alte entități conform legislației în vigoare.

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Terenuri intravilane » localizate Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13, identificate în CF nr. 321788 Arad și CF nr. 367207 Arad

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 48516/27.05.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii, în scopul unei posibile tranzacții.

Tranzacția propusă este vânzarea directă potrivit art. 363 alin. (6) și art. 364 alin (1) din OUG nr. 57/2019), a proprietăților imobiliare tip terenuri, localizate în Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13, identificate în CF nr. 321788 Arad și CF nr. 367207 Arad, deținute de MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, valabile la data evaluării, și este structurat astfel: o secțiune inițială cuprinzând sinteza evaluării, urmată de corpul raportului care conține prezentarea proprietății evaluate, analiza pieței, analiza celei mai bune utilizări, metodologia de evaluare și evaluarea, precum și anexele raportului.

Cu stima,

Bojan Nicolae Emanoil
Administrator JUST EVAL INVEST SRL
Str. Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3
Mun. Arad
telefon: 0744 871 229
e-mail: arad@justeval.ro



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare JUST EVAL INVEST S.R.L.

Reprezentant legal Nicolae – Emanoil Bojan

Prin evaluator autorizat Bogdan Micălăcian, leg. 18781 - valabilă 2025

Data predării raportului 20 iunie 2025

Active aflate în proprietatea MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat

Nr. Crt.	Nr. CF	Adresa	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosință	Suprafața (mp)
1	CF nr. 321788 Arad	Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13	321788	Teren Intravilan	curți construcții	248
2	CF nr. 367207 Arad	Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13	367207	Teren Intravilan	curți construcții	162

Client MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925
MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Utilizator PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, alte entități conform legislației în vigoare

Tipul valorii:

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea echitabilă:

“Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Restricții:

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorilor estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. (6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare

Valori obținute

Nr. Crt.	Nr. CF	Adresa	Opinie asupra valorii		Tipuri de valoare
1	CF nr. 321788 Arad	Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13	62.646 lei	12.359 €	Valoare echitabilă
2	CF nr. 367207 Arad	Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13	40.922 lei	8.073 €	Valoare echitabilă

Total valoare	103.568 lei	20.432 €
---------------	-------------	----------

Nota: *Valoarea opinată este valabilă doar în cazul unei vânzări către actuali proprietari ai construcțiilor edificate pe terenurile supuse evaluării;

**Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA

***Consiliul local al Municipiului Arad, poate crește sau scădea valoarea opinată de evaluator în limita de +/- 20%, ținând cont de oportunitatea vânzării terenurilor.

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării.....	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului.....	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	2
1.4	Identificarea destinatarului.....	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	2
1.6	Scopul evaluării.....	2
1.7	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării).....	2
1.8	Tipul și premisa valorii.....	3
1.9	Data evaluării.....	3
1.10	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	3
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	4
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative.....	4
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative, clauze GDPR.....	5
1.14	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	6
2	Prezentarea datelor.....	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară).....	8
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	8
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică.....	9
2.5	Date privind impozitele și taxele.....	10
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
3	Analiza pieței.....	11
3.1	Analiza cererii.....	11
3.2	Analiza ofertei.....	12
3.3	Echilibrul pieței.....	12
4	Cea mai bună utilizare.....	13
5	Evaluare.....	14
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
7	Anexe.....	20
7.1	Oferte și tranzacții teren.....	20
7.2	Documente.....	23



RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

- Identificarea evaluatorului:
- JUST EVAL INVEST SRL, Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
 - Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap.3, jud. Arad
 - Telefon: +40.257.338.429; 0744.871.229
 - E-mail: arad@justeval.ro; justeval2012@gmail.com
 - Reprezentant legal: Bojan Nicolae Emanoil – administrator

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Micălăcian Bogdan, leg. 18781 - valabilă 2025;

Declarăm că acest raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor SEV 2022, în vigoare la data redactării, precum și a Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat adoptat de ANEVAR.

Raportul a fost realizat în limitele cunoștințelor și informațiilor disponibile la data evaluării, fără a omite în mod deliberat informații relevante care pot influența concluziile.

Opinia de valoare exprimată reflectă exclusiv raționamentul profesional al evaluatorului, formulat în mod independent, obiectiv și nepărtinitor, fără influențe externe sau conflicte de interese.

Confirmăm că:

- Nu s-a convenit cu Clientul/Proprietarul/Utilizatorul desemnat o anumită valoare sau un interval de valori care să fie atins prin evaluare;
- Remunerația pentru realizarea raportului nu este condiționată de rezultatul evaluării și nu depinde de obținerea unei anumite valori;
- Evaluatorul nu are un interes direct sau indirect asupra proprietăților evaluate;
- În realizarea raportului nu s-a beneficiat de asistență semnificativă din partea altor persoane decât evaluatorul semnat.

Raportul este destinat exclusiv scopului declarat și utilizatorului desemnat menționat în cuprins. Orice altă utilizare a raportului în afara acestor limite nu beneficiază de conformitate garantată cu SEV 2022 și exonerează evaluatorul de orice răspundere profesională.

Declarația evaluatorului:

Micălăcian Bogdan, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 18781 - valabilă 2025, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

- a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilele în cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
- b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilelor supuse evaluării;



1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7372 / 20 iunie 2025 în baza de date a evaluatorului;

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 1 la acordul cadru nr. 32385/07.04.2025, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, adresa / sediul: Mun. Arad B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii 48516/27.05.2025.

1.4 Identificarea destinatarului

Destinatarii prezentului raport sunt MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, direcțiile/compartimentele de specialitate, precum și alte entități conform legislației în vigoare.

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

Prezentul raport se adresează exclusiv direcțiilor/compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Mun. Arad, în calitate de Utilizatori.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți în afara Utilizatorului prezentat anterior, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de Utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Orice terț care primește o copie a prezentului raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Orice terț care deține o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificat de către evaluator ca utilizator, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu este considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare.

1.6 Scopul evaluării

Asistența acordată Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (vânzarea directă potrivit art. 363 alin. (6) și art. 364 alin (1) din OUG nr. 57/2019), către actualii proprietari ai construcțiilor edificate pe terenurile supuse evaluării.

1.7 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul de proprietate grevat construcții
1	CF nr. 321788 Arad	321788	Teren Intravilan	curți construcții	248	grevat, drept de folosință	FICUT TEODOR, si FICUT LIANA
2	CF nr. 367207 Arad	367207	Teren Intravilan	curți construcții	162	grevat, drept de folosință	FICUT TEODOR, si FICUT LIANA MIHAELA



Localizare/Adresa: Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13, identificate în CF nr. 321788 Arad și CF nr. 367207 Arad.

Proprietar: MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat.

Dreptul de proprietate evaluat: Dreptul de proprietate ținând cont de înscrierile drepturilor reale și condițiile fizice ale proprietăților (a se vedea cap. 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică).

Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copii extrase de carte funciară, puse la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate – anexate prezentului raport și considerate parte integrantă.

1.8 Tipul și premisa valorii

Definiție¹:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Exprimarea în lei a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb valutar și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică. Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0690 lei (cursul mediu pentru luna mai 2025).

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eşalonări) etc.

Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA.

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U).

1.9 Data evaluării

Inspekția a fost efectuată de către evaluator Bogdan Micălăcian, în prezența reprezentantului proprietarilor la data de 30.05.2025

Data de referință a evaluării, este considerată data inspekției, respectiv 30.05.2025.

Data predării raportului 20 iunie 2025.

1.10 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Prin asumarea și primirea temei, evaluatorul a solicitat clientului documentele minime necesare evaluării, fără a efectua o verificare a legalității acestora, aceasta fiind în sarcina clientului. Conform contractului de servicii evaluare, evaluatorul a identificat și utilizatorul raportului de evaluare precum și scopul evaluării.

¹ Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii



Acțiunile întreprinse de evaluator după asumarea prestării serviciilor, pot fi centralizate astfel:

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client.	Nu a fost cazul
Inspekția	Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurată de către proprietar și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant) cu ocazia realizării inspekției.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnicile și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

Cu ocazia inspekției au fost culesse date cu privire la tipul și natura constructivă a imobilelor, uzura fizică și adecvarea funcțională a construcțiilor, modul de utilizare/exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la proprietar cu ocazia realizării inspekției și observate de evaluator;

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație - precizată prin CF);
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>)

1.12 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietățile imobiliare evaluate, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa,



că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată care să ducă la executare silită. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietățile imobiliare se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil), înscrierile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale sunt considerate valabile.

- Proprietățile sunt evaluate ținând cont de înscrierile drepturilor reale și starea fizică la data evaluării (contracte de concesiune, de folosință, proprietăți cu construcții edificate legal pe aceste terenuri, etc.);

- Se presupune că proprietățile imobiliare în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea opinată va fi afectată.

- Evaluatorul a examinat extrasele de carte funciară anexate și a identificat proprietățile împreună cu reprezentantul proprietarilor. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de proprietari și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate/cadastrale.

Orice neconcordanță între proprietățile identificate și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietățile atestate de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietățile identificate în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietățile evaluate vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe, evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarilor nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supuse evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valori raportate

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative, clauze GDPR

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii evaluare. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă.

GDPR:

- Toate părțile² implicate acceptă faptul că se pot colecta și se pot prelucra datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport doar în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
 - În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale.
 - Datele cu caracter personal comunicate în cadrul prezentului raport, vor fi prelucrate doar în scopul executării misiunii de evaluare.
 - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului raport pot fi următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon, adresă de poștă electronică).
 - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, la solicitarea expresă a acestora.
 - În contextul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.
 - Părțile își garantează reciproc dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Datele personale înscrise în prezentul raport sunt păstrate în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

1.14 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Nu au fost devieri de la standardele menționate anterior;

² Evaluador, client contractual

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022);

Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

✓ Carte Funciară Nr. 321788 Arad:

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 248 mp. Pe teren este edificată o construcție tip casă familială P+M, S. construită la sol 103,3 mp; S. construită desfasurata:166,1 mp; edificată în anul 2002

- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 87710/07.09.2017, în baza Act administrativ nr. 292, din 17/08/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD proprietar asupra terenului este **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniul privat.
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 17919 / 12/12/2002, în baza Adeverința nr. 10028/2002, este întabulat, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota 1/1, **FICUT TEODOR și FICUT LIANA MIHAELA** asupra construcțiilor.
- Conform dezmembrămintelor dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini, 131146 / 04/12/2018, este înscris drept de CONCESIUNE- pe durata existenței construcției în rangul inch.c.f.nr. 6380/1996 conf. Contract de concesiune nr. 39/1996 emis de Consiliul Loc. Mun. Arad, cota 1/1 asupra terenului, în favoarea **FICUT TEODOR și FICUT LIANA MIHAELA**.

✓ Carte Funciară Nr. 367207 Arad:

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții în suprafață de 162 mp. Pe teren este edificată o construcție tip Anexa P, S. construită la sol 61 mp; S. construită desfășurată: 61 mp; edificată în anul 2002

- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 25335/26.02.2024, în baza Act administrativ HOTĂRÂREA NR. 478 din 04.12.2018 emis de PRIMUNICIPIULUI ARAD, proprietar asupra terenului este **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniul privat.
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 25335/26.02.2024, în baza Act administrativ nr. 101109 din 17.02.2025 emis de DIRECȚIA VENITURI ARAD, este întabulat, drept de PROPRIETATE, dobândit CONFORM PREVEDERILOR ART. 37, ALIN (2) DIN Legea 7/1996, cota 1/1, **FICUT TEODOR și FICUT LIANA** asupra construcțiilor.
- Conform dezmembrămintelor dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini, în CF 367207 Arad nu sunt înscrieri.

Valoarea terenurilor aferente proprietăților a fost determinată ținând cont de legalitatea acestora, stadiul fizic al terenurilor – acces și CMBU.

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul de proprietate grevat construcții
1	CF nr. 321788 Arad	321788	Teren Intravilan	curți construcții	248	grevat, drept de folosință	FICUT TEODOR, si FICUT LIANA

Raport de evaluare				Întocmit: 			
2	CF nr. 367207 Arad	367207	Teren Intravilan	curți construcții	162	grevat, drept de folosință	FICUT TEODOR, si FICUT LIANA MIHAELA

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

Terenurile supuse evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliare, prin definiție, astfel proprietățile au fost evaluate fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată în Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13, identificate în CF nr. 321788 Arad și CF nr. 367207 Arad.

Mun. Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *159.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;

Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *preponderent rezidențială, zona Gai*.

Caracterul zonei de amplasare:

În zonă sunt amplasate proprietăți rezidențiale;

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*;
- Unități comerciale *la distanță*; magazine în zonă *suficiente, bine aprovizionate*;
- Unități de învățământ (mediu): *la distanță medie*;
- Unități medicale: *la distanță medie*;
- Instituții de cult: *în apropiere*;
- Agenții bancare: *la distanță medie*;
- Parcuri – la distanță medie.

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*;
- Rețea urbană de apă: *existentă*;
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă*;
- Rețea urbană de gaze: *existentă*;
- Rețea urbană de canalizare: *existentă*;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă*.

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor):

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ fără;

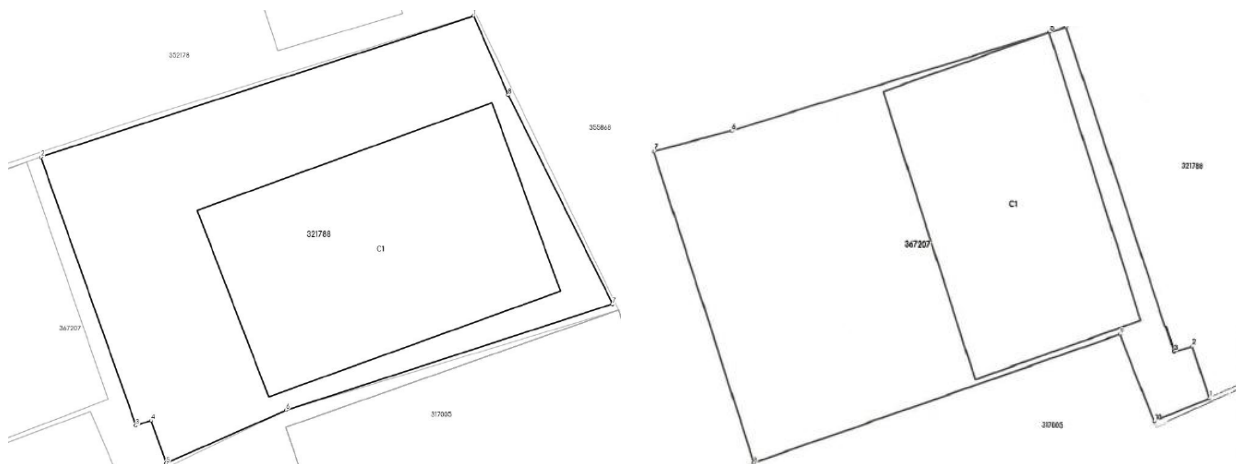
Concluzii generale privind zona de amplasare:

- Proprietatea este amplasată în zona mediană a mun. Arad, Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13, identificate în CF nr. 321788 Arad și CF nr. 367207 Arad
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: *mare*;



- Densitatea construcțiilor în zonă: mare;
- Infrastructură: *medie (satisfăcătoare)*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică



Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	CF nr. 321788 Arad	321788	Teren Intravilan	curți construcții	248
2	CF nr. 367207 Arad	367207	Teren Intravilan	curți construcții	162

Tipul:

- *Terenuri intravilane*;
- Proprietate: privată mun. Arad;
- Forma: paralelogram;
- Topografie: Amplasamentele sunt plane. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenurilor.

Amenajări:

- Stare teren: Terenurile sunt *fără* denivelări și impedimente de relief care să le afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare semnificative.

Restricții de construire

(Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul*;

Zonă (areal) natural protejat: *Nu*;

Patrimoniul arheologic: *Nu*;

Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu*;

Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:

Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu*;

Conducte de gaze: *Nu*;

Instalații de alimentare cu apă: *Nu*;

Infrastructuri publice: *Nu*;

Zonă expusă la riscuri naturale:

Alunecări de teren: *Nu*;

Zonă inundabilă: *Nu*.

Fotografii ale proprietăților:

CF 321788



CF 367207



2.5 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
Taxe și impozite locale, în conformitate cu HCL;

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria de piață.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Conform înscrierilor din CF;

Nu se cunoaște de evaluator ca proprietatea să fi fost pusă la vânzare (ofertată pe piață teren + casă);

3 Analiza pieței

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea pieței, dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Terenuri intravilane*, piață locală.

Ca și areal analizat se poate vorbi de zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare (mun. Arad).

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ³	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ⁴	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj

Concluzii privind cererea:

- în cazul în care proprietățile ar fi expuse pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață (drepturi depline asupra proprietății, fără sarcini sau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate), acestea ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există (în cazul drepturilor depline de proprietate), sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică cu venituri medii (putere economică normală)*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

³ Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

⁴ Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială



3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar. Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
Condiții si circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☐ favorabile	☐ neinfluențabile	☒ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☐ neinfluențabile	☒ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare

Concluzii privind oferta:

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate (drepturi depline de proprietate), nivelul fiind considerat „mediu”;
- în aria de piață definită, există proprietăți *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *terenuri intravilane construibile*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare rezidențială): *Nu există*.

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
DA	Echilibru relativ <i>Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.</i>
NU	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☐ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☒ Peste cerere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 - 12 luni	☐ > 12 luni
Lichiditate	☐ Mică	☒ Medie	☐ Mare



Interes la cumpărare

☐

Mare

☒

Mediu

☐

Mic

Interes la închiriere

☐

Mare

☐

Mediu

☒

Mic

4 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

CMBU - este definită ca "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: Terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții.

Terenurile evaluate, aparținând Mun. Arad, sunt construite, grevate cu drept de folosință dobândit prin Lege pe durata existenței construcțiilor.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei de amplasare (între case), dacă amplasamentele nu ar fi construite la data evaluării, ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare rezidențială – și putem afirma că amplasamentele analizate se află în CMBU a lor, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime – terenuri pentru dezvoltare rezidențială.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietățile evaluate este aceea de proprietăți imobiliare *terenuri intravilane cu destinație dezvoltare (construcții rezidențiale)*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Ipoteza: întrucât loturile de teren sunt de dimensiuni reduse (248 mp + 162 mp) se consideră de evaluator a se evalua împreună, suprafața totală de 410 mp. Se recomandă ca și în cazul tranzacției aceste să fie vândute în bloc (ambele terenuri).



5 Evaluare

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, etc. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație ex:

- Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
“Limita minimă a prețului 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 prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.
- Legea 15 /2003

Art. 1.

(1) Prezenta lege reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, a unui teren în suprafață de 250 m² până la 500 m², din terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.
(2) Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în care este situat terenul.

Valoarea de piață a dreptului de folosință depinde de diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață.

În anumite cazuri există limitări ale dreptului de proprietate prin caracteristici fizice. Un exemplu este folosirea unei parcele de teren cu destinație arabil – agricol “grădină”, fără acces direct la acesta decât de către o anumită persoană care o și folosește. Din punct de vedere fizic nu se poate ajunge la parcela de teren decât prin trecerea pe altă proprietate.

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parțiale, generate de o închiriere, folosință, concesiune etc. are valoare de piață. De exemplu, dacă un chiriaș nu poate sau nu va putea să plătească chiria, valoarea de piață a dreptului de proprietate afectat de locațiune poate să scadă la o sumă mai redusă față de valoarea de piață a unei proprietăți comparabile, care nu este închiriată sau față de cea a unei proprietăți comparabile care este închiriată unui chiriaș mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piață.

Testul valorii

- Activele evaluate (terenurile) sunt grevate de sarcini direct/indirect.
- Se cere să se evalueze valoarea activelor ținând cont de sarcinile asupra acestora (servituți, drepturi de folosință, concesiune, etc), evaluare drepturi parțiale;
- Noul Cod civil nu cuprinde și o definiție a ceea ce înseamnă „dezmembrămintele dreptului de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă *drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun* proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.
- Nu există o piață a dezmembrămintelor dreptului de proprietate;
- Conform certificatului de urbanism 832/21 mai 2025, evaluarea s-a comandat în scopul vânzării directe potrivit art. 363 alin (6) și art. 364 alin (1) din OUG nr. 57/2019.

Datorită celor menționate anterior tipul valorii adoptate a fost valoarea echitabilă



- Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

Metodologia de evaluare

1. Evaluarea terenurilor libere de sarcini, fără concesiuni, drept de folosință sau grevate de alte drepturi reale.

În evaluarea terenului liber (dreptul deplin, integral) se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

Comparația directă

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informații explorate pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Unitatea de comparați considerată relevantă a fost €/mp iar elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul au fost:



Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		33.000 €	40.000 €	95.000 €	52.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		84,62 €/mp	93,90 €/mp	55,88 €/mp	65,08 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Zambilelor, nr. 13, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	410 m.p.	390 m.p.	426 m.p.	1.700 m.p.	799 m.p.
Forma:	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil
Front stradal - aprox:	~ 11,7 ml	~ 13,0 ml	~ 20,0 ml	~ 22,0 ml	~ 14,0 ml
Raport front / adâncime:	0	7/16	15/16	5/16	4/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Ajustările aplicate în grilă:

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Nu au fost necesare ajustari				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Nu au fost necesare ajustari				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piață se prezintă astfel:



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, str. Zambilelor, nr. 13, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Suprafața	410 m.p.	390 m.p.	426 m.p.	1.700 m.p.	799 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		33.000 €	40.000 €	95.000 €	52.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		84,62 €/mp	93,90 €/mp	55,88 €/mp	65,08 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -12,7 €	-15% -14,1 €	-15% -8,4 €	-15% -9,8 €
Preț de vânzare ajustat		72,0 €	79,8 €	47,5 €	55,3 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, str. Zambilelor, nr. 13, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	410 m.p.	390mp / regulata / construitibil	426mp / regulata / construitibil	1700mp / regulata / construitibil	799mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	15% 7,1 €	10% 5,5 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 11,65 ml	~ 13 ml 7/16	~ 20 ml 15/16	~ 22 ml 5/16	~ 14 ml 4/16
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	15% 7,1 €	10% 5,5 €
Preț ajustat caracteristici fizice		72,00 €/mp	79,82 €/mp	54,63 €/mp	60,85 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	125 €	250 €	125 €	125 €
Ajustare (%) / total		0% 0,3 €	1% 0,6 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	100,0 €	200,0 €	100,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,3 €	1% 0,5 €	0% 0,1 €	0% 0,1 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	75,0 €	150,0 €	75,0 €	75,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,2 €	0% 0,4 €	0% 0,0 €	0% 0,1 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,3 €	0% 0,2 €	0% 0,1 €	0% 0,1 €
Total cost diferență bransament		400,0 €	700,0 €	400,0 €	400,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		1,4% 1,0 €	2,1% 1,6 €	0,4% 0,2 €	0,8% 0,5 €
Preț ajustat utilitati		73,03 €/mp	81,46 €/mp	54,86 €/mp	61,35 €/mp
10. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		73,03 €/mp	81,46 €/mp	54,86 €/mp	61,35 €/mp
Preț ajustat (rotund)		73,0 €/mp	81,5 €/mp	54,9 €/mp	61,4 €/mp
Ajustare netă (%) / total		1% 1,0 €	2% 1,6 €	15% 7,4 €	11% 6,0 €
Ajustare totală brută		€ 1,03	€ 1,64	€ 7,36	€ 6,03
Ajustare brută procentuala		1%	2%	15%	11%
Număr ajustări negative		0	0	0	0
Număr ajustări pozitive		5	5	6	6
Total număr ajustări		5	5	6	6

Suprafața	410 m.p.	Opinie unitara	73,0 €/mp
Curs valutar folosit: 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025

Valoarea de piață (unitară) a terenurilor (cu drept deplin de proprietate) este de 73 €/mp.

Astfel, pornind de la cele enumerate anterior în testul valorii, valoarea de piață a terenului liber, cu dreptul deplin (absolut) de proprietate este 73 € / mp, evaluatorul a folosit următorul raționament:

1. Terenurile sunt grevate de dreptul real de folosință prin Lege, de drept, pe care sunt edificate construcții.
2. "Normativul P 135" – CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA (CET-R) prevede o uzură fizică a construcțiilor de locuit din zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal între 72% - 80% în jurul vârstei de 70 ani, uzură când construcția ar trebui demolată, refăcută sau înlocuită.
3. Proprietarul (Mun. Arad) reintră în deplin drept asupra terenului, peste cca 23-25 ani. Dreptul de folosință ar fi 73 €/mp împărțit la 25 ani = 2,9210 €/mp/an
4. Prin actualizarea sumelor (pe întreaga perioadă) ar rezulta o valoare ce ar reveni UAT.

2. Actualizarea

Actualizarea permite calcularea valorii unei sume viitoare (care reflectă o plată sau o încasare).

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

$$V_0 = V_n \times 1 / (1+K)^n$$

Unde:

V_0 – capitalul inițial

V_n – capitalul viitor

$1 / (1+K)^n$ – factor de actualizare

K - rata rentabilității capitalului pe perioada, care îl satisface pe un anumit investitor

N – nr. de perioade în care s-ar încasa beneficiile

Fiecare venit se actualizează cu formula standard, iar valoarea actualizată a veniturilor reprezintă suma tuturor valorilor actualizate, astfel:

$$V_a = CF_1 / (1+K) + CF_2 / (1+K)^2 + CF_3 / (1+K)^3 + CF_4 / (1+K)^4 + + CF_n / (1+K)^n$$

Valoarea terminală a proprietății, la sfârșitul perioadei de previziune, reprezintă adesea o parte importantă din beneficiul total care este încasat.

Evaluatorul a luat în considerare faptul că investiția inițială (valoarea terenului) la sfârșitul perioadei de previziune este egală cu valoarea acestuia la începutul perioadei.

Rata de actualizare a fost estimată ca o rată de recuperare a capitalului iar creșterea perpetuă a fost considerată 2,5 %, ca o rată medie a inflației pe termen lung, peste 10 ani.

Calculul se prezintă astfel:

Perioada			An	An	An	An	An
V piața teren	73,0 €/mp		1	2	3	4	5
Rata de actualizare	6,5%	factor	0,9390	0,8817	0,8278	0,7773	0,7299
c	4,0%	sume	2,7427	2,5753	2,4182	2,2706	2,1320
g	2,5%						



An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
0,3428	0,3219	0,3022	0,2838	0,2665	0,2502	0,2349	0,2206	0,2071	0,1945
1,0014	0,9402	0,8829	0,8290	0,7784	0,7309	0,6863	0,6444	0,6051	14,2032

Σ (cash actualizat)

Valoare	49,8 €/mp
---------	-----------

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și credibilitatea acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea și calitatea informațiilor), precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea echitabilă estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Nr. Crt.	Nr. CF	Adresa	Opinie asupra valorii		Tipuri de valoare
1	CF nr. 321788 Arad	Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13	62.646 lei	12.359 €	Valoare echitabilă
2	CF nr. 367207 Arad	Mun. Arad, str. Zambilelor nr. 13	40.922 lei	8.073 €	Valoare echitabilă

Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Micălăcian Bogdan, leg. 18781 - valabilă 2025



Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366
JUST EVAL INVEST SRL
Adm. Bojan Nicolae Emanoil





7 Anexe

7.1 Oferte și tranzacții teren

Comparabila 1 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-gai-arad-IDDK1m>

TEREN INTRAVILAN
ZONA GAI, ARAD
De vânzare teren de construcții ZONA GAI, ARAD

Toate imaginile (3) Schiță

Teren de vânzare - zona Gai, Arad

33 000 € 85 €/m²

Radu Matei
Tamar Imobiliare
☎ 0748 260 875

Teren de vânzareSuprafață: 390 m²

Tip teren: intravilan

Localizare:

Tip acces: asfaltat

Electricitate apă curentă gaz canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Teren ideal pentru construcția casei tale – Zona Gai, Arad

Dacă îți dorești un loc liniștit, cu acces rapid la oraș și toate utilitățile necesare, acest teren este alegerea perfectă.

Suprafață: 390 mp

Front stradal: 13 m

Utilități: apă, curent, gaz, canalizare

Tip teren: intravilan, pregătit pentru construcție

Preț: 33.000 € (comision 0%, direct de la proprietar)

Comparabila 2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/zona-gai-IDxMtG>

Zona Gai

40 000 € 94 €/m²

Marko Brozbić
MAGNO Imobiliare
☎ 0790 666 644

Gai, Arad, Arad**Teren de vânzare**Suprafață utilă: 426 m²

Tip teren: intravilan

Tip acces: asfaltat

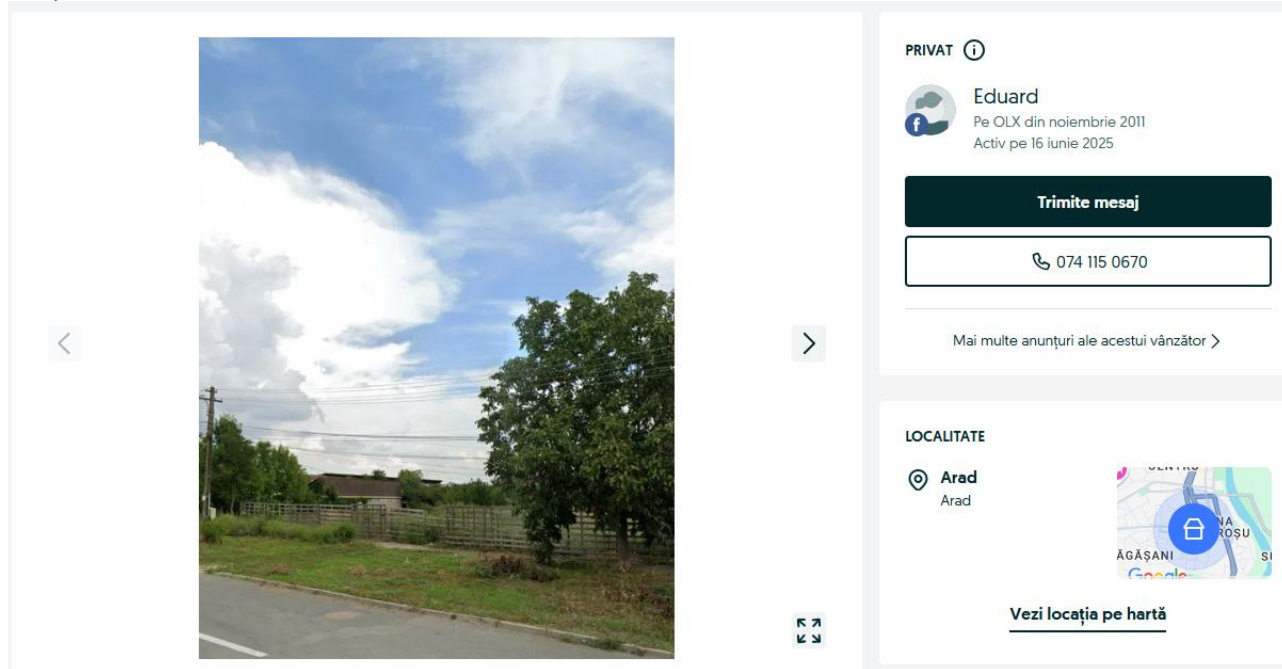
Media: apă curentă gaz electricitate canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

MAGNO Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat într-o zonă bună din cartierul Gai. Suprafața este de 426 mp, front stradal 20 ml. Terenul dispune de toate utilitățile: gaz, apă, canalizare, energie electrică.

Comparabila 3 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-zona-gai-intravilan-1700-mp-front-22-ml-IDicJHM.html>



Postat 12 iunie 2025

Vand teren zona gai, intravilan, 1700 mp, front 22 ml

95 000 €

Persoana fizica

Suprafața utilă: 1 700 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vand teren intravilan 1700 mp zona Gai, front stradal 22 ml.

Toate utilitățile apă, canalizare, curent, gaz.

Se parcelază dintr-un teren de 3400 mp, se poate alege și o altă suprafață.

Comparabila 4 <https://www.storia.ro/ro/oferta/2-locuri-de-cas-alturate-gai-str-dunrii-881mp-si-799mp-IDCcmK>



Descriere

Locuri de casa în cartierul Gai, pe Strada Dunarii, lângă tramvai, având un front stradal de 14ml, preț 65 euro / 1 mp. Se vând fie separat, fie împreună.

Date urbanism informative:

-regim de înălțime construcție stradal P+2

-CUT 0,95%

Utilități stradale complete: curent ,gaz, apă, canalizare.



7.2 Documente



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 321788 COPIE

Carte Funciară Nr. 321788 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 52953
Nr. topografic: 3771-3772/14/1

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ZAMBILELOR, Nr. 13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321788	248	împrejmuit parțial cu gard din plasa sarma, gard din beton și poarta între punctele 1,12,13,14,11 și 8

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	321788-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ZAMBILELOR, Nr. 13	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 103.3 mp; S. construită desfășurată: 166.1 mp; Casa familială P+M, edificată în anul 2002

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6380 / 20/05/1996			
Act nr. 0;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesie factică de la localizare, înch. nr. 3430/1972, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 52953)	A1 / B.3	
17919 / 12/12/2002			
Adeverința nr. 10028/2002;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) FICUT TEODOR 2) FICUT LIANA MIHAELA	A1.1	
23411 / 25/08/2005			
Act nr. 0;			
B3	Banca Transilvania SA Sucursala Județeană Arad interdicția de înstrăinare, grevare cu sarcini și servituți, închinare OBSERVAȚII: Radiată prin cererea nr. 75712/30.10.2012, act nr. 3372/26.10.2012	A1.1 / B.4	
75712 / 30/10/2012			
Act Notarial nr. 3372, din 26/10/2012 emis de NP REISZ-MEDRE ATTILA;			
B4	se notează radierea interdicțiilor de înstrăinare, grevare cu sarcini și servituți, de sub B.3	A1, A1.1	
87710 / 07/09/2017			
Act Administrativ nr. 292, din 17/08/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF: 3519925, domeniul privat	A1	
10505 / 28/01/2025			
Act Administrativ nr. 18108, din 16/01/2025 emis de DIRECTIA VENITURI ARAD;			
B6	se notează respingerea cererii depusă de FICUT LIANA MIHAELA prin KUNZ TOPO S.R.L. pentru actualizare informații cadastrale	A1, A1.1	
25314 / 26/02/2025			



Carte Funciară Nr. 321788 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 101109, din 17/02/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI - SERVICIUL IMPUNERE;		
B7	se noteaza inregistrarea în planul cadastral a imobilului situat în regiunile de carte funciara supuse Decretului lege nr. 115/1938, în sensul introducerii în baza de date integrată, precum și actualizarea construcției C1 - Casa familiala P+M	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23411 / 25/08/2005		
Act nr. 5367/2005;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:17000 EUR plus dobânzile aferente de 11% pe an indexabile și alte costuri, comisioane precum și orice alte cheltuieli decurgând din recuperarea tuturor sumelor datorate și a cheltuielilor de judecată inclusiv cele decurgând din procedurile de executare silită	A1.1
1) BANCA TRANSILVANIA SA SUC. ARAD		
OBSERVAȚII:		
Radiată prin cererea nr.75712/30.10.2012, act nr.3372/26.10.2012		
75712 / 30/10/2012		
Act Notarial nr. 3372, din 26/10/2012 emis de NP REISZ-MEDRE ATTILA;		
C2	se noteaza radierea dreptului de ipoteca, de sub C1.1	A1, A1.1
131146 / 04/12/2018		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 04/12/2018 emis de FICUT LIANA-MIHAELA;		
C3	Se îndreapta eroarea materială strecurată la conversia colii CF în sensul înscrierii dreptului de concesiune în rangul inch.c.f.nr. 6380/1996 în favoarea proprietarilor.	A1, A1.1
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existenței construcției în rangul inch.c.f.nr. 6380/1996 conf. Contr. de concesiune nr. 39/1996 emis de Cons. Loc. Mun. Arad, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) FICUT TEODOR, și		
2) FICUT LIANA MIHAELA		



Carte Funciară Nr. 321788 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

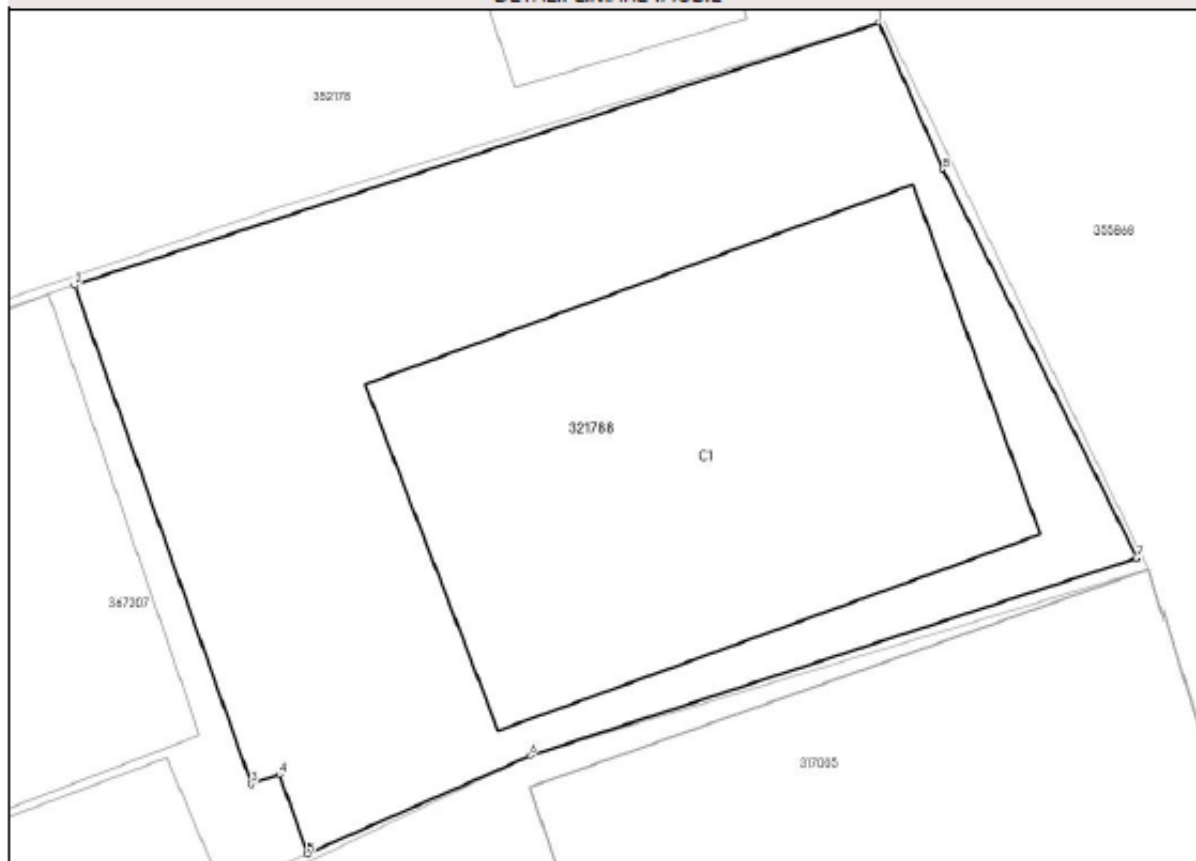
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321788	248	împrejmuit parțial cu gard din plasa sarma, gard din beton și poarta între punctele 1,12,13,14,11 și 8

* 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	248	-	-	3771-3772/14/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321788-C1	construcții de locuințe	103,3	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:103.3 mp; S. construita desfasurata:166.1 mp; Casa familiala P+M, edificata in anul 2002

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	18.545
2	3	11.587
3	4	0.662

Carte Funciară Nr. 321788 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
4	5	1.844
5	6	5.345
6	7	13.983
7	8	9.512
8	1	3.513

xxx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 367207 Arad

Nr. cerere	25335
Ziua	26
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186645424



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 350989

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ZAMBILELOR, Nr. 13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367207	162	Imprejmuit partial prin gard din beton între punctele 1,2,3 și 4 și gard din plasa sarma între punctele 5,6 și 7

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	367207-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str ZAMBILELOR, Nr. 13	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 61 mp; S. construita desfasurata: 61 mp; Anexa P, edificata in anul 2002

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25335 / 26/02/2025		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 478, din 04/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF: 3519925, domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350989/Arad, inscrisa prin Incheierea nr. 5890 din 23/01/2019;</i>	A1
Act Administrativ nr. 101109, din 17/02/2025 emis de DIRECTIA VENITURI ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. prev .art.37, al.2 din L7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FICUȚ TEODOR 2) FICUȚ LIANA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

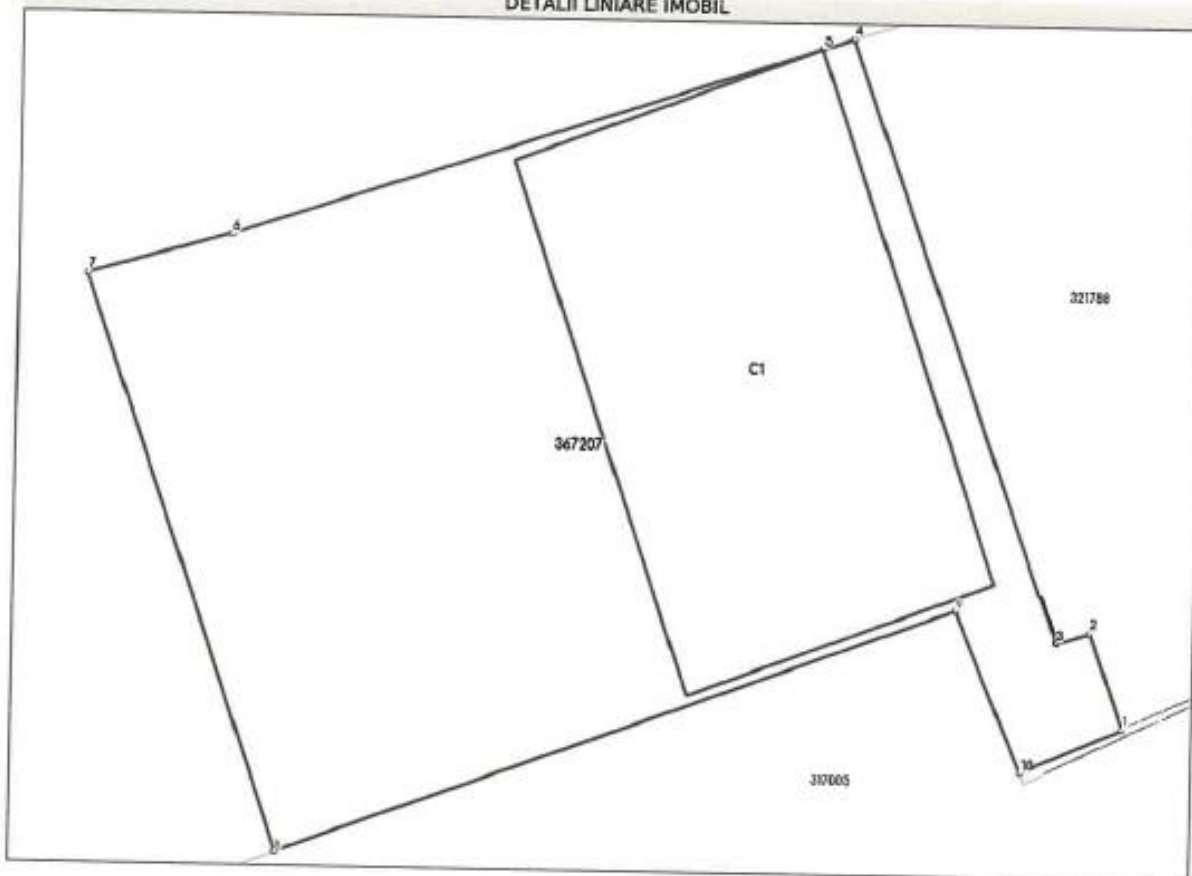


Carte Funciară Nr. 367207 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
367207	162	împrejmuit parțial prin gard din beton între punctele 1,2,3 și 4 și gard din plasă sarma între punctele 5,6 și 7

* 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	162	-	-	-	acces prin parcelă cu nr. top.3771-3772/14/1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	367207-C1	construcții anexa	61	Cu acte	S. construită la sol:61 mp; S. construită desfasurata:61 mp; Anexa P, edificata in anul 2002

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.844
2	3	0.662
3	4	11.587



Carte Funciară Nr. 367207 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	0.598
5	6	11.238
6	7	2.721
7	8	11.067
8	9	13.121
9	10	3.171
10	1	2.011

** 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.

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 dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.23092/28-03-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
03-04-2025

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
DIANA NEGREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 44135 din 14.05.2025**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 832 din 21 MAI 2025

În scopul :

Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - în vederea vânzării directe potrivit art.363 alin (6) și art.364 alin (1) din OUG nr. 57/2019

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRARE DOMENIU PRIVAT** pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail oceanic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 44135 din 14.05.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. ZAMBELELOR , nr. 13, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.367207 ARAD SI C.F.NR.321788 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL 367207 SI NRCADASTRAL 321788 .

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**

Imobile compuse din construcții proprietate privată și terenuri proprietate municipiului Arad, domeniul privat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosință actuală : zona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Se solicită : Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - în vederea vânzării directe potrivit art.363 alin (6) și art.364 alin (1) din OUG nr. 57/2019.

**3. REGIMUL TEHNIC**

UTR nr.24 conform PUG aprobat .

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

Terenuri intravilane categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 248 mp conform extras CF nr.321788 Arad si in suprafata de 162 mp conform C.F.nr.367207 Arad.

Utilizari permise :

—se va autoriza constructia cladirilor de locuit

—se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit (spatii comerciale si prestari servicii).

POT maxim = 40 % , CUT maxim = 0,95, regim de inaltime P - P + 2 E , retragere maxim 10 m front stradal.

Interdictii permanente :

— nu se vor autoriza unitati industriale si de depozitare.

In vederea construirii se vor alipi parcele de teren pentru a se asigura accesul parcelei inscrise in C.F. nr.367207 Arad in suprafata de 162 mp la strada Zambilelor.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Operatiuni notariale privind circulatia imobiliara - in vederea vanzarii directe potrivit art.363 alin (6) si art.364 alin (1) din OUG nr. 57/2019**

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii**

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



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);
Se vor prezenta extrase de Carte Funciara, originale, actualizate.

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 plată ale următoarelor taxe (copie):

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

P. PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr Furu

21 MAI 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 20.05.2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcălu

INTOCMIT,
Ing. Karpati Manuela



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	162	Mun. Arad str. Zambilelor nr.13, Judetul Arad
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
350688		ARAD

ANEXA Nr. _____
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 666 din 11.11.2024

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
21 MAY 2025
Nr. 832
Arhitect gel. [Signature]

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	162	Teren înscris în înregistrarea pământului prin gard din boln între punctele 1, 2, 3 și 4
-	-	-	și gard din plasa sarmă între punctele 5, 6 și 7. Acces prin parcela cu nr. top. 3771-3772/14/1.
-	TOTAL	162	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	51,0	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
TOTAL		51,0	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 162 mp
Suprafața din act = 10025 mp

ROMANIA
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Executant:
K. TOPO S.R.L.
certificat de înregistrare RO-B-J nr. 2859
Semna
Data: [Signature]