

Anexa nr. 1

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7/2025

TEREN

situat in municipiul Arad,  
str. Nicolae Daraban, nr. 2A,  
CF 311456 ARAD



Cuprins

1. INTRODUCERE
2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII
  - 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
  - 2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
  - 2.3. Scopul evaluarii
  - 2.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
  - 2.5. Tipul valorii
  - 2.6. Data evaluarii
  - 2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
  - 2.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
  - 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale
  - 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
  - 2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
  - 2.12. Descrierea raportului
3. PREZENTAREA DATELOR
  - 3.1. Identificarea activelor de evaluat. Descrierea juridica
  - 3.2. Identificarea bunurilor imobile de evaluat
  - 3.3. Identificarea bunurilor, altele decat imobile, supuse evaluarii
  - 3.4. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
  - 3.5. Informatii despre amplasament
4. ANALIZA PIETEI BUNURILOR DE EVALUAT
5. EVALUARE
  - 5.1. Abordarea prin piata
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7. Anexe
  - 7.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
  - 7.2. Date detaliate despre proprietati
  - 7.3. Plan de amplasament si delimitare a imobilului
  - 7.4. Fotografii ale bunurilor
  - 7.5. Date despre vanzari si cotate
  - 7.6. Alte informatii considerate adecvate

## 1. INTRODUCERE

**Activul evaluarii:** **supus** Activul supus evaluarii este imobilul TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII, situat in Arad, str. Nicolae Daraban, nr. 2A, in suprafata de 400 mp, inscris in CF 311456 ARAD, cad. 311456, teren imprejmuit aferent imobilului de la nr. 2A, str. N. Daraban, Arad,

**Proprietar:** - asupra cotei de 388/400 din 400 mp  
MUNICIPIUL ARAD – asupra cotei de 12/400 din 400 mp

**Clientul lucrarii:** MUNICIPIUL ARAD

**Utilizator desemnat:** Proprietarii sus-mentionati si autoritati publice

**Data evaluarii:** 21.01.2025

**Data inspectiilor bunurilor:** 20.01.2025

**Moneda evaluarii:** EUR, la cursul de 4,9764 RON/EUR

**Scopul evaluarii:** Stabilirea valorii de piata a cotei de 12/400 din 400 mp teren, la nivelul preturilor practicate pe piata in luna ianuarie 2025, in vederea vanzarii directe, conf. Art. 364, al. 1 din OUG nr. 57/2019

**Abordari in evaluare utilizate:** Abordarea prin piata

**Valoarea de piata recomandata** Valoarea de piata cota 12/400 = 552 EUR, respectiv 2.747 LEI, la cursul de schimb de 4,9764 lei/eur de la data evaluarii

**Executantii evaluarii:** Ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat ANEVAR, EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68, EXPERT TEHNIC JUDICIAR in specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, Autorizatia Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

**EVALUATOR AUTORIZAT**  
**ing. LUCA FLORICA**



## **2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **2.1 Identificarea si competenta evaluatorului**

Evaluatorii indeplinesc cerintele adecvate de calificare, experienta profesionala si asigurare:

- FLORICA LUCA, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe sectiunile: intreprinderi, proprietati imobiliare si bunuri mobile (EI, EPI, EBM); este inscrisa in programul de pregatire continua al ANEVAR. Are asigurare de raspundere profesionala, conform CERTIFICAT NR. 48207/2025, emis de catre societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA, pentru anul 2025; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR in specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, Autorizatia Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare a Bunurilor, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

### **2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

CLIENT: MUNICIPIUL ARAD

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL ARAD

### **2.3 Scopul evaluarii**

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea imobilului TEREN INTRAVIAN CURTI CONSTRUCTII, situat in Arad, str. Nicolae Daraban, nr. 2A, in

suprafata de 400 mp, inscris in CF 311456 ARAD, cad. 311456, teren imprejmuit aferent imobilului de la nr. 2A, str. N. Daraban, Arad.

Obiectivul evaluarii este stabilirea valorii de piata a imobilului si a cotei de 12/400 mp din teren, care este proprietatea Municipiului Arad.

#### **2.4 Identificarea activului supus evaluarii**

Obiectul evaluarii il constituie bunul imobil imobilului TEREN INTRAVIAN CURTI CONSTRUCTII, situat in Arad, str. Nicolae Daraban, nr. 2A, in suprafata de 400 mp, inscris in CF 311456 ARAD, cad. 311456, teren imprejmuit aferent imobilului de la nr. 2A, str. N. Daraban, Arad.

Terenul este compus din cota 388/400 – proprietate persoane fizice si cota de 12/400 – proprietate Municipiul Arad. Cladirea de locuit este amplasata pe ambele parcele de teren

#### **2.5 Tipul valorii**

Valoarea estimata este valoarea de piata asa cum este definita in editia 2022, ANEVAR aplicate in prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 104 – TIPURI ALE VALORII, 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.”*

#### **2.6 Data evaluarii**

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 18.12.2024 – 22.01.2025

Data estimarii valorii este 21.01.2025.

Cursul de schimb utilizat este de 4,9764 LEI/EUR, de la data de 21.01.2025.

#### **2.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a bunurilor.

Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului care este si proprietar.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.

Inspectia bunurilor a efectuata in prezenta reprezentantului desemnat de catre proprietar, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografii si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

#### **2.8 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: preturile obtinute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat

generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enumer: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare li se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client si proprietar (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activelor la data evaluarii, lucrarile de investitii, intretinere si reparatii efectuate) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activelor la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Solicitarea de evaluare
- documente ce atesta proprietatea asupra bunului
- extras de carte funciara pentru bunul supus evaluarii
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 26/13.01.2025 emis de Municipiul Arad prin Serviciul de Evidenta si Administrare Domeniul Privat
- Buletine informative ale ANEVAR si IROVAL;
- Standarde Internationale de evaluare - ANEVAR si IROVAL;
- Internet: [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
- Revista -Valoarea, oriunde este ea -, revista publicata de ANEVAR
- Evaluarea Intreprinderii – editia a cincea revizuita – coordonator Sorin V. Stan si Ion Anghel
- proprietari ai unor active similar oferite spre vanzare;

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

## **2.9 Ipoteze si ipoteze speciale**

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

- Luand in considerare misiunea de evaluare si anume stabilirea valorii de piata a activului teren, evaluatorul considera ca abordarea prin piata, poate sa conduca la o valoare de piata pertinenta, in conditiile pietei la data intrarii in procedura de insolventa
- Dreptul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Activul este evaluat fara datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.

- Informațiile furnizate de terte parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanție pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare, poziționarea și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele informații și specificații referitoare la bunuri: CF 311456 Arad, PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI, C.U. nr. 26/13.01.2025, Google Earth, OCPI – ANCPI Arad.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale informațiilor și toate contractele de închiriere sau alte amendamente, dacă există, care împovărează proprietatea.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările continuate în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe elementele cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Valorile estimate nu contin TVA

## **2.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii, nu sunt obligați să ofere, în continuare, consultanță sau să depună marturie în instanță cu privire la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care există prevederi prealabile în acest sens.

## **2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

*Standardele de evaluare a bunurilor* sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se considera trimitere la prezentele *Standarde de evaluare a bunurilor*.

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

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2020 includ Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, doua 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 aplicate in prezenta lucrare sunt

- STANDARDE GENERALE:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
  - SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- STANDARDELE PENTRU ACTIVE:
  - SEV 230 *Drepturi asupra proprietatii imobiliare* (IVS 400)
  - GEV 232 *Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri*
  - GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

## **2.12 Descrierea raportului**

Raportul de evaluare prezent este conform cu continutul cadru elaborat de ANEVAR, prezentat in SEV 103 – RAPORTAREA EVALUARII, atat ca forma cat si continut. Raportul de evaluare este narativ, extins, descriptiv.

## **3 PREZENTAREA DATELOR**

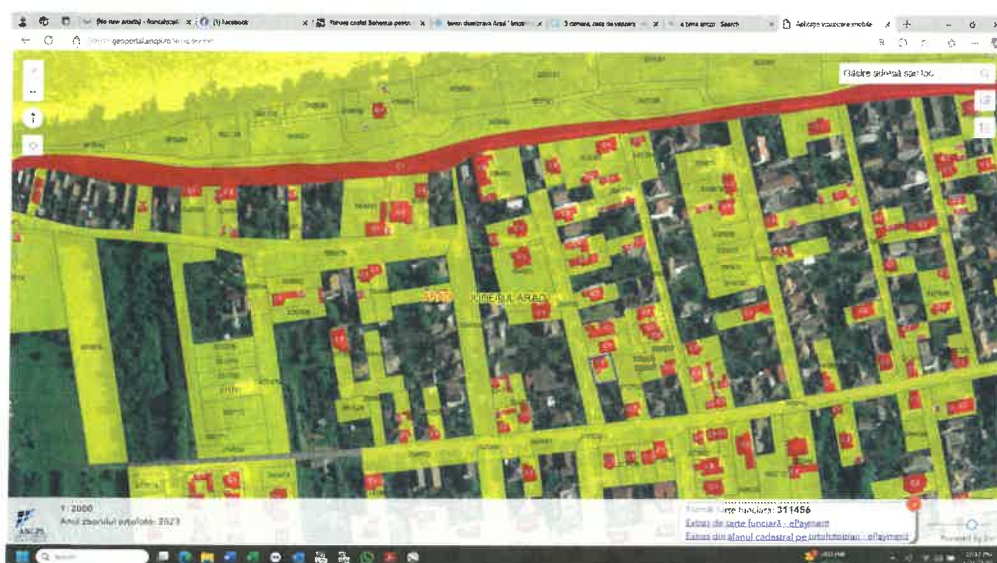
### **3.1 Identificarea activului supus evaluarii. Descrierea juridica**

#### ***Date despre proprietari :***

Bunul imobil supus evaluarii este TEREN INTRAVIAN CURTI CONSTRUCTII, situat in Arad, str. Nicolae Daraban, nr. 2A, in suprafata de 400 mp, inscris in CF 311456 ARAD, cad. 311456, teren imprejmuit aferent imobilului de la nr. 2A, str. N. Daraban, Arad.

Bunul imobil supus evaluarii a fost identificat cu ocazia inspectiei efectuate ca fiind teren amplasat in zona Tabacovici – Muresel, pe strada infundata.





### **3.2 Identificarea si descrierea bunului de evaluat**

Obiectul evaluarii il constituie bunul imobil imobilului TEREN INTRAVIAN CURTI CONSTRUCTII, situat in Arad, str. Nicolae Daraban, nr. 2A, in suprafata de 400 mp, inscris in CF 311456 ARAD, cad. 311456, teren imprejmuit aferent imobilului de la nr. 2A, str. N. Daraban, Arad.

Terenul este compus din cota 388/400 – proprietate persoane fizice si cota de 12/400 – proprietate Municipiul Arad. Cladirea de locuit este amplasata pe ambele parcele de teren.

Conform extrasului CF 311456 ARAD, emis la data de 18.12.2024, imobilul se prezinta astfel:



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 311456 Arad

Nr. cerere	154667
Ziua	18
Luna	12
Anul	2024
Cod verificare	1001541231

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2248-Muresel

Nr. cadastral vechi: 9645

Nr. topografic: 352.353/c/140-145/a/1/2-Muresel

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str NICOLAE DARABAN, Nr. 2A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	311456	400	Teren împrejmuit; total cu gard zid si gard lemn.

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	311456-C1	Loc. Arad, Str NICOLAE DARABAN, Nr. 2A, Jud. Arad	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 108.3 mp; S. construita desfasurata: 108 mp; casa P+M din anul 2007
A1.2	311456-C2	Loc. Arad, Str NICOLAE DARABAN, Nr. 2A, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 22.6 mp; S. construita desfasurata: 23 mp; garaj P din anul 2007

Dreptul de proprietate asupra imobilului este:

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>30795 / 29/04/2010</b> Act Notarial nr. contract de schimb 807, din 23/04/2010 emis de NOTAR PUBLIC BOTOS-GAVRILESCU IOAN; Act Notarial nr. 2711, din 20/12/2024 emis de N.P. REISZ MEDRE - ATTILA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) si sotia 2)	A1.1, A1.2
<b>154667 / 18/12/2024</b> Act Notarial nr. contract de schimb 807, din 23/04/2010 emis de NOTAR PUBLIC BOTOS-GAVRILESCU IOAN; Act Notarial nr. 2711, din 20/12/2024 emis de N.P. REISZ MEDRE - ATTILA;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 388/400 1) si sotia 2)	A1
Act Administrativ nr. 749, din 16/12/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad; Act Notarial nr. 2711, din 20/12/2024 emis de N.P. REISZ MEDRE - ATTILA;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 12/400 1) MUNICIPIUL ARAD, Cif: 3519925, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF nr. 356103/Arad	A1

### 3.3 Identificarea bunurilor, altele decat teren si constructii, supuse evaluarii

NU ESTE CAZUL

### 3.4 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Aradul este un vechi centru de cultura, industrial, financiar si comercial inca din secolul trecut, aici dezvoltandu-se o viata social-economica puternica.

Dezvoltarea municipiului Arad este legata de situarea lui la intersectia a doua mari cai de comunicatii rutiere si feroviare – directia N-S Oradea Timisoara si directia

E-V Deva – Nadlac/rutiera si Deva - Curtici – feroviar.

In anul 1930 s-a dat in folosinta aeroportul Arad.

Prin traditia financiar-economica de prima marime, Aradul s-a dezvoltat intr-un mediu economic sanatos, de larga specializare, asigurandu-si o viata socio-economica stabila in lungul timpului, pastrandu-si aspectul de oras european.

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat in partea de vest a judetului Arad, la 52 km de frontiera.

Suprafata municipiului este de 4618 ha, cu o populatie de 172.827 locuitori (cf. Recensamant 2002).

Din punct de vedere al organizarii administrativ-teritoriale, in judetul Arad exista un municipiu – resedinta de judet, 9 orase si 68 comune si 273 sate.

Din totalul populatiei, 54% locuieste in mediul urban, iar restul de 46% in mediul rural.

### **3.5 Informatii despre amplasament**

Imobilul supus evaluarii este o parcela de teren in suprafata de in suprafata de 400 mp, inscris in CF 311456 ARAD, cad. 311456, teren imprejmuit aferent imobilului de la nr. 2A, str. N. Daraban, Arad; terenul are front stradal la str. N. Daraban de 22 ml, este amplasat la cca. 50 m de str. Tabacovici.

- Terenul este plan, are forma dreptunghiulara, normal de fundare, cu utilitati.

## **4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **Generalitati**

Piata real estate se caracterizeaza prin urmatoarele trasaturi definitorii:

- Este o piata imperfecta. Pentru a fi considerata perfecta, o piata trebuie sa indeplineasca o serie de conditii cumulative:
  - sa existe un mare numar de cumparatori si vanzatori, liberi sa negocieze;
  - bunurile tranzactionate sa fie uniforme calitativ;
  - fiecare participant trebuie sa aiba depline cunostinte privind caracteristicile bunurilor.
- Cumparatorii si vanzatorii au un comportament axat pe pret. Spre deosebire de pietele monopoliste, niciunii dintre participanti nu poate impune singur pretul, piata fiind astfel competitiva.
- Este o piata ciclica<sup>ii</sup>.
- Piata nu este transparenta, preturile tranzactiilor efective nefiind cunoscute de toti participantii. De asemenea, deseori exista suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate si a lipsei constrangerilor in cursul tranzactiilor.
- Este o piata segmentata. Principalele criterii de diferentiere ale sub-pietelor sunt:
  - functie de destinatia spatiilor: locativa, industriala, birouri, etc;
  - functie de localizare;
  - functie de pres;
  - functie de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive si tehnologice.

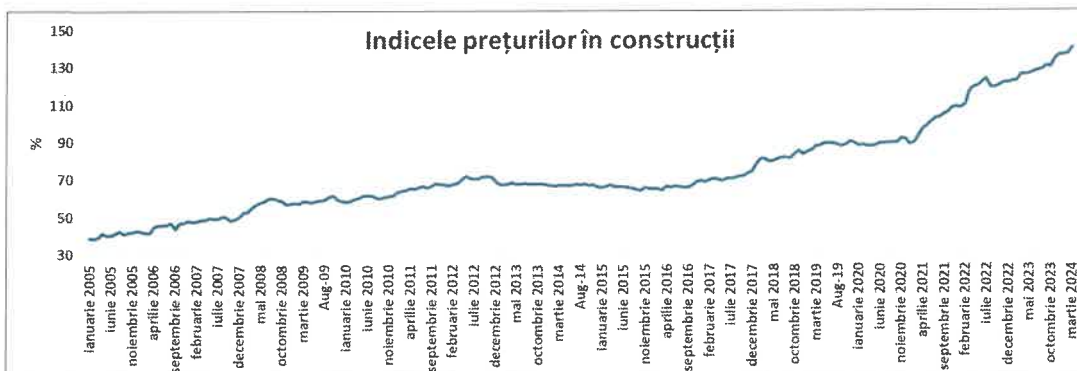
Analiza urmatoare este structurata pe principiile evaluarii, asa cum sunt ele recomandate de ANEVAR<sup>iii</sup>:

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

### Mediul macroeconomic național

Preturile și legislația în construcții influențează toate tipurile de piețe imobiliare.

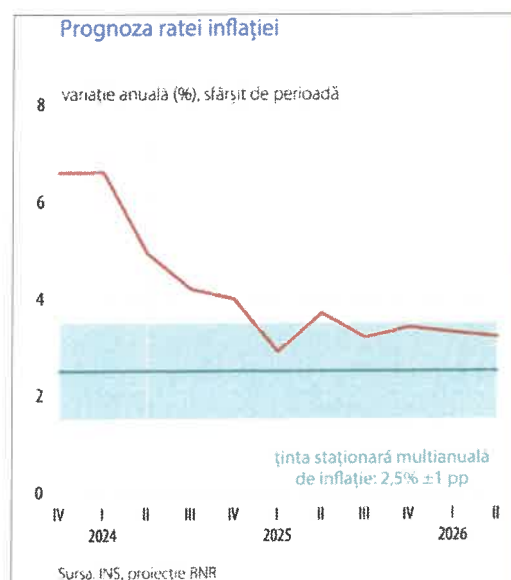
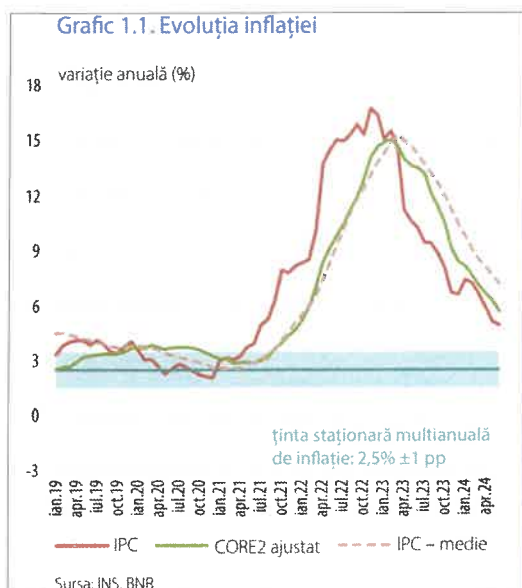
Conform INSSE<sup>IV</sup>, evoluția indicilor de cost (an de bază 2015) a fost crescătoare, preturile dublându-se în ultimul deceniu (grafic realizat în Excel):



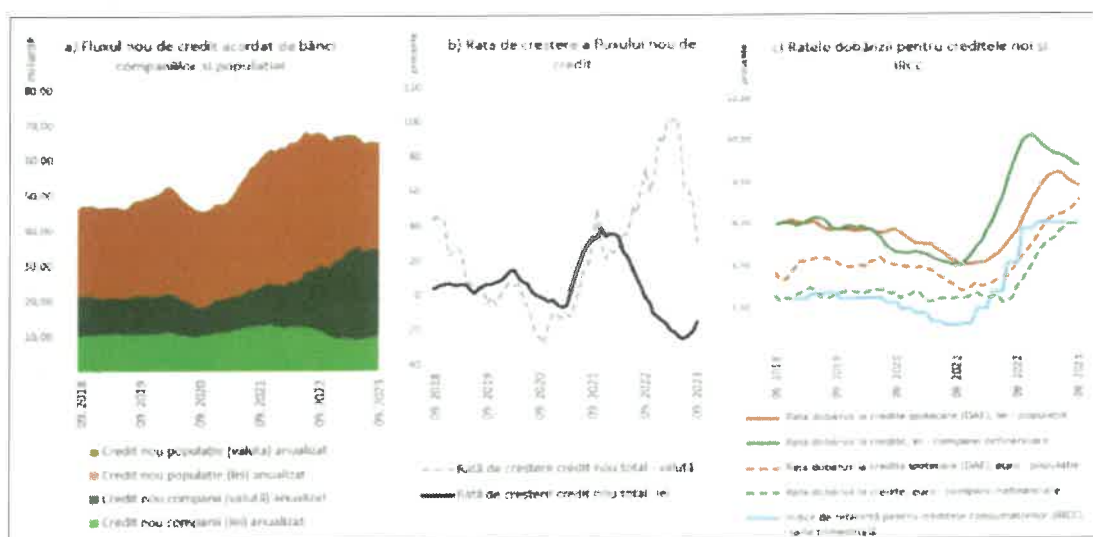
Inflația (creșterea prețurilor de consum) are un rol important în stabilitatea monetară. O rată redusă a inflației este de dorit, pentru ca populația și agenții economici să nu aibă tendința de „ține banii la saltea”, scotându-i astfel din circulație. Pe de altă parte, o inflație puternică erodează puterea de cumpărare, iar cum salariile nu pot ține pasul cu creșterea prețurilor, hiperinflația duce la încetinirea consumului, a creditării și în final a rezultatelor economice.

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

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

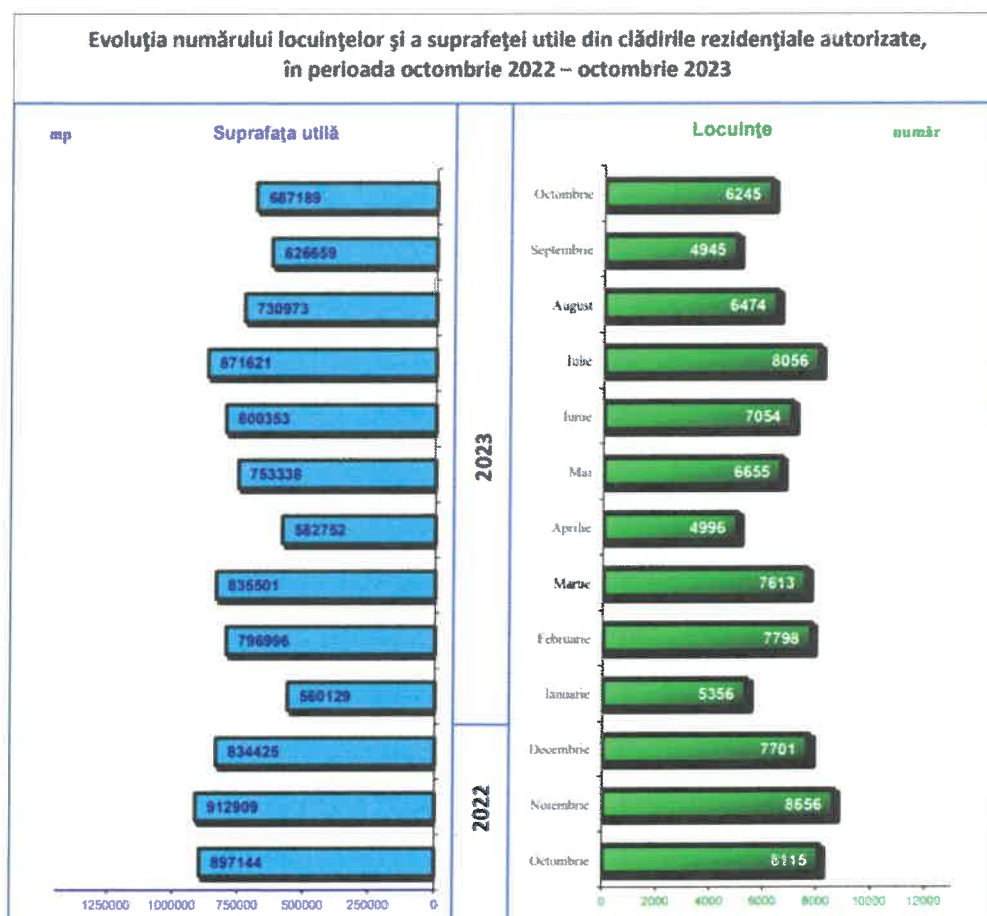


Corespunzător acestei creșteri fulminante a inflației, dobânzile bancare au crescut<sup>v</sup> și ele, influențând negativ apetitul pentru creditare, în special a celui ipotecar. Dobânzile bancare sunt printre cei mai importanți factori, care influențează în special piața rezidențială.

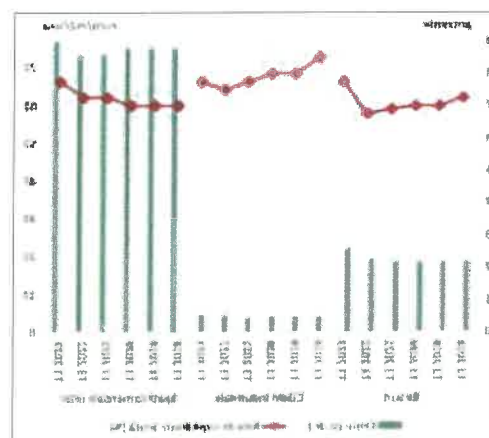
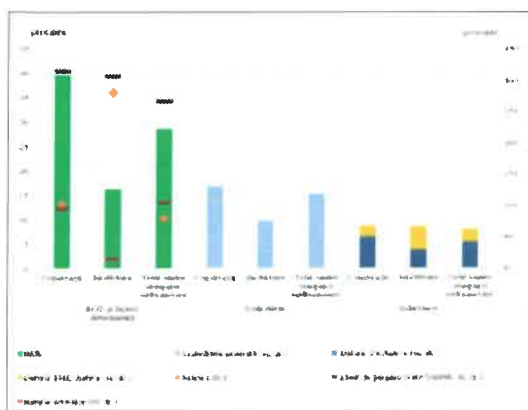


Deși ritmul de emisie al autorizațiilor de construire<sup>vi</sup> trenează,





sectorul construcțiilor și cel imobiliar rămân foarte rentabile<sup>vii</sup>:



Din păcate, în ceea ce privește marile lucrări de infrastructură, finanțarea din PNRR întârzie, dar sunt semnale că fondurile se deblochează treptat. Imaginea a sănătății economice a țărilor dezvoltate, Bursa nu este încă foarte elocventă pentru România, dar întărirea ei nu poate decât să ne bucure. Indicele pieței interne (BET-TR) a depășit indicele pieței americane (S&P500) și pe cel al Germaniei (DAX).



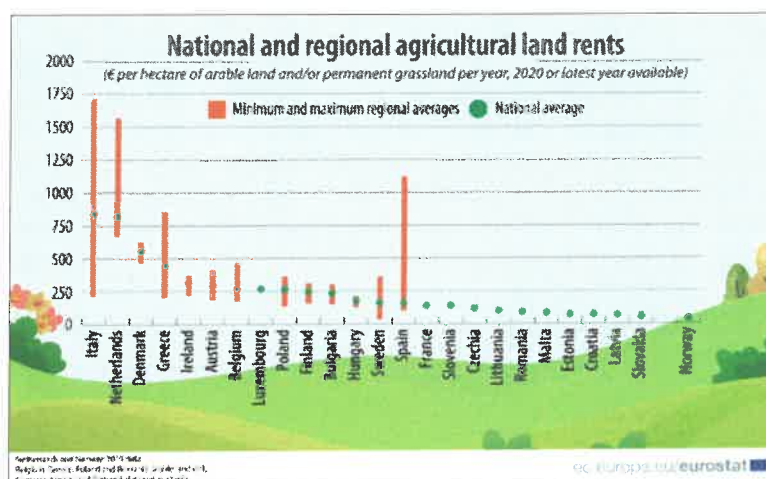
La nivel de piete emergente, indicatorii medii mondiali ai firmelor din domeniul imobiliar i-am centralizat dupa datele publicate de Damodaran<sup>viii</sup>:

Industry	Cost of capital	$\beta$	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

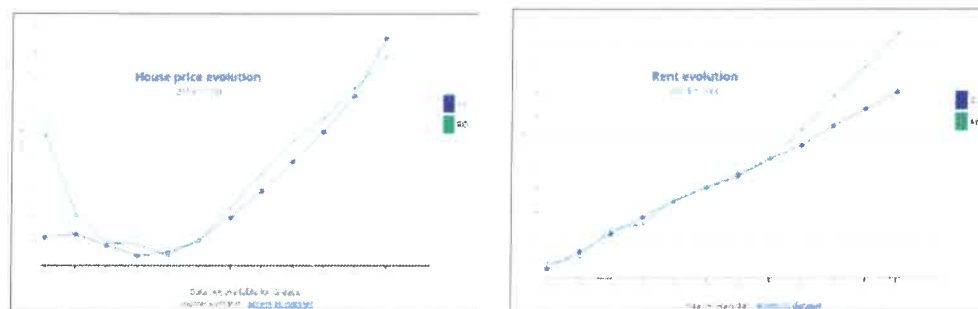
Renta terenurilor agricole este foarte variata in Europa<sup>ix</sup>, cu valori minime in Romania (medie sub 200 eur/ha/an). Site-urile de specialitate<sup>x</sup> prezinta valori concrete de tranzactionare, publicitatea ofertelor terenurilor extravilane fiind obligatorie inaintea vanzarii.



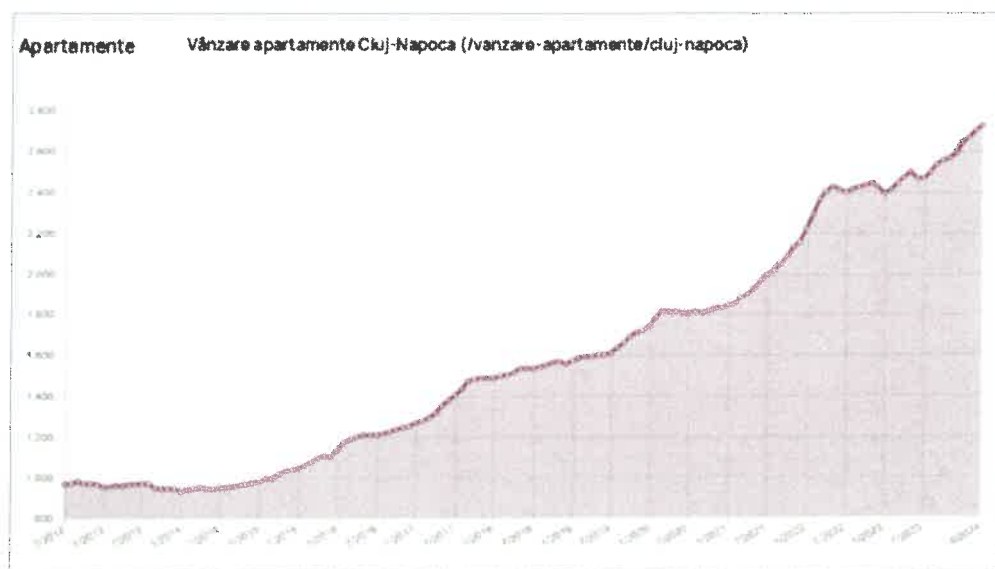
Terenurile pentru constructii, in special cele ce se preteaza la dezvoltari imobiliare locale (blocuri de locuinte), se evalueaza la POT (procentul de utilizare al terenului) aprobat prin PUZ.

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

Segmentul spatiilor locative a cunoscut un puternic trend ascendent, atat in Romania cat si in Europa<sup>xi</sup>.



Indicele imobiliar<sup>xii</sup>, 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<sup>xiii</sup> arata o crestere continua (linia situata peste nivelul zero indica crestere fata de perioada precedenta).



Valori de piata rezulta din revistele ANEVAR<sup>xiv</sup>:





Tip spații	Municipii	Chirie clasa A eur/mp/lună		Grad neocupare		Rata de capitalizare	
Birouri	București	8,00	18,75	13,11%	20,00%	6,50%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	10,00	16,00	4,50%	20,00%	7,25%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	7,00	14,00	10,00%	20,00%	8,75%	10,50%
Centre comerciale	București	20,00	75,00			6,75%	9,25%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	14,00	45,00			7,50%	10,00%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	10,00	30,00			8,00%	10,50%
Industrial	București	3,10	5,50	4,20%	5,00%	7,25%	9,50%
	Cluj, Iași, Timișoara, Brașov	3,20	5,00	5,40%	15,00%	7,75%	10,50%
	Arad, Sibiu, Craiova, Ploiești	2,60	5,00	2,20%	5,00%	8,00%	11,00%

Specific pieței vestice, din ofertele dezvoltatorilor am extras următoarele valori:

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

### Analiza pieței imobiliare locale (Arad)

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

### TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

- comparabilele afișate pe site-uri specializate sau în 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 ziarle de publicitate imobiliara trebuie sa fie limitata, pentru ca multe imobiliare sunt postate la preturi mult mai mari chiar decat asteptarile vanzatorilor.

### Analiza ofertei competitive

In zona analizata a fost evidenta dinamizarea piesei proprietatilor imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietati reabilitate si reamenajate in scop rezidential. O buna parte din proprietatile disponibile au fost astfel tranzactionate.

Nu exista restrictii semnificative rezultate din normative de constructii.

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

suprafata (mp)	Oferta de pret (EUR)	Oferta de pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
400	50.000	125	22	stradal	strada pietruiata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	zona str. Constitutiei si Ady Endre, cartier Dumbrava Noua, strada privata
1000	195.400	195	20	pe teren	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou – Muresel	imobiliare	zona Tabacovici
500	69.500	139	16	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	str. Orsova, are AC si autorizati
525	78.750	150	16	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	str. Cămin Tălcu Dumitrescu- zona Pestisorul de Aur, Pescarii

## 5 EVALUARE

### 5.1 Abordarea prin piata

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 (oferantului).

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

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

"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.

### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila si legala 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).

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

Avand in vedere ca terenul este amplasat in zona cu functiuni de locuire – zona rezidentiala, se considera CMBU utilizarea curenta, loc de casa cu ocupat partial cu cladire de locuit si garaj.

#### CMBU – zona rezidentiala

- legala – da, conform CU nr. 26/13.01.2025
- fizic posibila - da
- fezabila financiar - da, pentru ca este zona rezidentiala
- maxim productiva - da

In urma evaluarii prin comparatii de piata, a rezultat urmatoarea valoare:

V PIATA UNITARA TEREN CF 311456 ARAD = 138 EUR/mp

### **Analiza dreptului de proprietate asupra cotei de 12/400 din 400 mp:**

Dupa cum se stie dreptul de proprietate are trei atribute:

1. Posesia – prerogativa de a stapani bunul, respectiv implica exercitarea de catre titularul dreptului a unei stapaniri efective a bunului, din punct de vedere material
2. Folosinta – prerogativa proprietarului de a folosi bunul si a-i culege fructele (foloasele materiale) (chirii, arenze, dobanzi) respectiv contracte de locatiune, de inchiriere, concesiune, arenda

3. Dispozitia – prerogativa proprietarului de a dispune de bun, respectiv de a hotara cu privire la soarta bunului, din punct de vedere juridic si material;

In cazul nostru, nu sunt indeplinite toate cele 3 atribute ale dreptului de proprietate:

ATRIBUTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE	POSESIA	NU	Terenul, fizic este in curtea imobilului cu nr. 2A, str. N Daraban, ocupat cu constructiile aferente imobilului
	FOLOSINTA	NU	Nu exista nic un fel de contract care ar produce foloase materiale proprietarului
	DISPOZITIA	DA	Poate dispune vanzarea terenului

Avand in vedere ca toate cele 3 atribute au ponderi egale, nu exista o ierarhizare a lor, valoarea de piata a 1 mp cota parte este de 1/3 din valoarea de piata a terenului cu drept deplin de proprietate.

V piata cota 12/400 din 400 mp = 552 EUR, respectiv 2.747 LEI

Calculule se regasesc in ANEXE.

## 6 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### **Valoarea de piata**

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile bunurilor mobile, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea determinata prin metoda comparatiilor de piata.

V PIATA UNITARA TEREN CF 311456 ARAD = 138 EUR/mp

V piata cota 12/400 din 400 mp = 552 EUR, respectiv 2.747 LEI





## 7 ANEXE

### 7.1 Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor

#### IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUARII – OCPI ARAD





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 311456 Arad

Nr. cerere	154667
Ziua	18
Luna	12
Anul	2024
Cod verificare	100144362311

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2248-Muresel  
Nr. cadastral vechi: 9645  
Nr. topografic: 352.353/c/140-145/a/1/2-Muresel

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str NICOLAE DARABAN, Nr. 2A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	311456	400	Teren împrejmuit; total cu gard zid și gard lemn.

#### Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	311456-C1	Loc. Arad, Str NICOLAE DARABAN, Nr. 2A, Jud. Arad	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 108.3 mp; S. construită desfasurată: 108 mp; casa P+M din anul 2007
A1.2	311456-C2	Loc. Arad, Str NICOLAE DARABAN, Nr. 2A, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 22.6 mp; S. construită desfasurată: 23 mp; garaj P din anul 2007

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>30795 / 29/04/2010</b>		
Act Notarial nr. contract de schimb 807, din 23/04/2010 emis de NOTAR PUBLIC BOTOS-GAVRILESCU IOAN;		
Act Notarial nr. 2711, din 20/12/2024 emis de N.P. REISZ MEDRE - ATTILA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de schimb, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1, A1.2
1)	si sotia	
2)		
<b>154667 / 18/12/2024</b>		
Act Notarial nr. contract de schimb 807, din 23/04/2010 emis de NOTAR PUBLIC BOTOS-GAVRILESCU IOAN;		
Act Notarial nr. 2711, din 20/12/2024 emis de N.P. REISZ MEDRE - ATTILA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de schimb, dobandit prin Convenție, cota actuală 388/400	A1
1)	si sotia	
2)		
Act Administrativ nr. 749, din 16/12/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad; Act Notarial nr. 2711, din 20/12/2024 emis de N.P. REISZ MEDRE - ATTILA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 12/400	A1
1)	MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925, proprietate privata	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF nr. 356103/Arad		

#### C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 311456 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

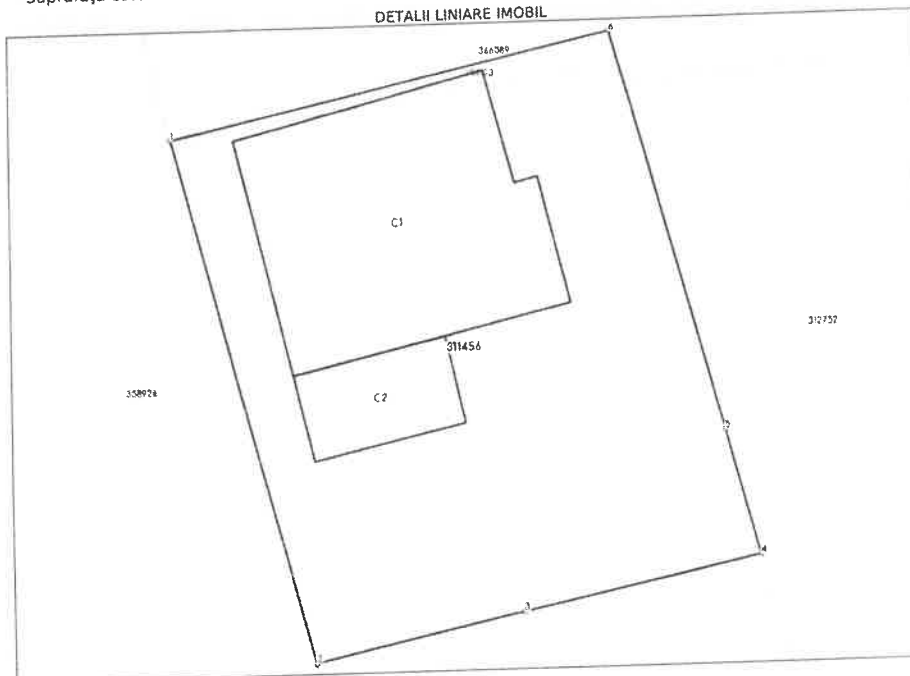
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
311456	400	total cu gard zid și gard lemn.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	400	-	-	352.353 /c/140-145/a/1/2-Muresel	nr.cad.9645

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	311456-C1	construcții de locuințe	108,3	Cu acte	S. construită la sol:108,3 mp; S. construită desfasurata:108 mp; casa P+M din anul 2007
A1.2	311456-C2	construcții anexa	22,6	Cu acte	S. construită la sol:22,6 mp; S. construită desfasurata:23 mp; garaj P din anul 2007

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.052



Carte Funciară Nr. 311456 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	8.577
3	4	9.65
4	5	5.309
5	6	16.812
6	1	17.971

\*\* 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 375 RON, -Dovada plata card online nr.21872/18-12-2024 în suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
23-12-2024

Data eliberării,  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CONFORM  
CU EXEMPLARUL DIN  
ARHIVA ELECTRONICĂ

F.6

PMA-A4-

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 431 din 08.01.2025**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 26 din 13 IAN. 2025

În scopul :

INFORMARE ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIATA A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚA DE 12 mp/40-  
INSCRIS ÎN CF NR.311456 ARAD ÎN VEDEREA VANZĂRII DIRECTE CONFORM 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. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul  
REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **ocenic.linda@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **431** din  
**08.01.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal  
**Str. NICOLAE DARABAN** , nr. **2A**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **311456**

TOP: **311456**.

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

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

**SE CERTIFICĂ:****1. REGIMUL JURIDIC**

Teren situat în intravilanul municipiului Arad,  
Suprafața terenului identificat prin extras CF nr. 311456-Arad, St=400mp, din care proprietate privată a d-lui Marusca  
Florin Flavius și a d-nei Marusca Endora-Iasmina, suprafața de 388mp și proprietatea privată a Municipiului Arad,  
suprafața de 12mp .

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinația conform PUG și RLU aferent: -LM-Zona rezidențială cu clădirei P,P+1E,P+2E,P+2E+M ;

-LMu32a-Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban ;

Funcțiunea dominantă a zonei:-funcțiunea de locuire-zona rezidențială ;

Funcțiunile complementare admise ale zonei:-spații comerciale și prestări servicii ;

Folosința actuală :curți construcții ;

Nu se vor autoriza: unități industriale și de depozitare ;

Se solicită: INFORMARE ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIATA A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚA DE 12  
mp/400 INSCRIS ÎN CF NR.311456 ARAD ÎN VEDEREA VANZĂRII DIRECTE CONFORM ART.364, ALIN.1 DIN  
OUG NR.57/2019

**3. REGIMUL TEHNIC**

Imobilul identificat prin extras CF nr. 311456-Arad, este inclus conform PUG si RLU in UTR. 32, in subzona Lmu32a – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban;

Suprafata terenului=400mp, din care 388mp-proprietatea privata a d-lui Marusca Florin Flavius si a d-nei Marusca Endora-Iasmina si 12 mp-proprietatea privata a Municipiului Arad.

Pe imobil sunt edificate 2 corpuri de cladire, Corp C1-Casa P+M, Sc=108,3mp, Sd=198mp si un Corp C2-Garaj P, Sc=Sd=22,6mp, inclusiv pe cei 12mp, proprietatea privata a municipiului Arad.

Funcțiunea dominantă a zonei:-funcțiunea de locuire-zona rezidentiala;

Funcțiunile complementare admise ale zonei:-spații comerciale si prestari servicii;

Folosinta actuala :curti constructii;

Nu se vor autoriza: unitati industriale si de depozitare;

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

Reguli de construire:

-POT = max 40%; CUT = max 1,2

-Regim de inaltime admis in zona: P, P+1, P+2, P+2+M.

-Amplasare fata de aliniament: retragere maxim 10m.

-Accesul la lot din strada Nicolae Daraban.

- Numar minim de locuri de parcare in interiorul proprietatii, conform HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, art.16: Pentru cele cu suprafata constructiei pana la 120m, minim un loc de parcare si pentru cele cu suprafata utila a constructiei peste 120mp, minim 2 locuri de parcare.

- Suprafata minima de spatiu verde/lot, conform HCLM 572/2022, art.19, 35% din suprafata lotului, Raportul numarului de arbori la suprafata verde 1buc/50mp.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru INFORMARE IN VEDEREA STABILIRII VALORII DE PIATA A TERENULUI IN SUPRAFATA DE 12 mp/400 INSCRIS IN CF NR.311456 ARAD IN VEDEREA VANZARII DIRECTE CONFORM ART.364, ALIN.1 DIN OUG NR.57/2019**

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
Calin Bibart  
**VICEPRIMAR**  
Lazăr Faur

13 JAN. 2025



**SECRETAR GENERAL,**  
Cons. Jur. Lilioara Ștepanescu

**ARHITECT ȘEF,**  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 14.01.2025

**ȘEF SERVICIU,**  
ing. Mirela Szasz

**CONSILIER JURIDIC,**  
Liliana Pașcăluț

**INTOCMIT,**  
Ing. Hoblea Simona

**7.2 Date detaliate despre bunuri – se regasesc in cap. 2**

## 7.3 Plan de amplasament si delimitare

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI			Anexa 16	
SCARA 1:500				
NR. CADASTRAL		SUPRAFAȚA MĂSURATĂ		ADRESA IMOBILULUI
CAD: 9645 <b>311456</b>		400mp		Loc. Arad, Str. Nicolae Daraban, Nr 2A, jud ARAD.
Top. 352.353/c/140-145/a/1/2-Muresel		311456		UAT
NR. CARTEA FUNCİARA				ARAD

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni	
1	Cc	400	Imobil împrejmuit total cu gard zid și gard lemn	
Total		400		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII				
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni	
C1	CL	108.3	CASA P+M din anul 2007 Sc=108.3 Scd=198mp	
C2	CA	22.6	GARAJ P din anul 2007 Sc=Scd=23mp	
Total		130.9		

Suprafața totală măsurată a imobilului: 400mp		Suprafața din act: 400mp	
EXECUTANT:		INSPECTOR:	
<p><b>Catalin Sida</b></p> <p>Digitally signed by Catalin Sida DN: cn=Catalin Sida, ou=Sida, email=Catalin.Sida@ARAD.ro, c=RO</p> <p>CATEGORIA DE ÎNREGISTRARE Nr.0121</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren</p> <p>Data: DECEMBRIE 2024</p>		<p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p><b>cerere nr. 154667 / 18-12-2024</b></p> <p>Digitally signed by Ionel-Nicolae Safta Date: 2024.12.18 15:34:13 +02'00'</p> <p>Ștampila BCPI</p>	

### 7.4 Fotografii ale bunurilor



### 7.5 Date despre vanzari si cotate

Atunci cand se evalueaza un activ pentru vanzare / concesiune, evaluatorii vor lua in considerare, de regula, **valoarea de piata** a activului.

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. Daca exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fara de cele ale activului evaluat.

### Evaluarea terenului

Din analiza pietei, am extras urmatoarele comparabile:

suprafata (mp)	Oferta de pret (EUR)	Oferta de pret unitar (EUR/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii
400	50.000	125	22	stradal	strada pietruita	Arad, Aradul Nou	imobiliare	zona str. Constitutiei si Ady Endre, cartier Dumbrava Noua, strada privata
500	69.500	139	16	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	str. Orsova, are AC si autorizatii
525	79.750	150	16	stradal	strada asfaltata	Arad, Aradul Nou	imobiliare	str. Ctin Ticu Dumitrescu- zona Pestisorul de Aur, Pescare



## Estimarea valorii de piata – grila datelor de piata:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: <a href="http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-aradul-nou-400mp-55785034">www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-aradul-nou-400mp-55785034</a>	B - ID: <a href="http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-aradul-nou-500mp-245086">www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-aradul-nou-500mp-245086</a>	C - ID: <a href="http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-aradul-nou-525mp-212831561">www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-arad-aradul-nou-525mp-212831561</a>	EXPLICATII AJUSTARI
Suprafata (mp)	400	400	500	525	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		125	139	150	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	
Cuanta ajustare (EUR/mp)		-6	-7	-8	
Pret ajustat (EUR/mp)		119	132	143	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		119	132	143	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		119	132	143	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		119	132	143	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		119	132	143	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		119	132	143	
CHELTUIELI IMEDIATE	nu	nu	nu	da, costuri de demolare cladire	din piata, costurile de demolare sunt cca. 10 eur/mp
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	-7%	
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	-10	
Pret ajustat (EUR/mp)		119	132	133	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Arad, cartier Aradul Nou, zona Tabacovici, Muresel	Arad, cartier Aradul Nou, zona str. Constitutiei, Str. Ctin Ticu Dumitrescu	Arad, cartier Aradul Nou, str. Orsova	Arad, cartier Aradul Nou, zona str. Ctin Ticu Dumitrescu - Pestisorul de Aur, cu cladire demolabila	
Comparativ cu subiectul		mai slab	similar	mai slab	
Cuanta ajustare (%)		5%	0%	5%	din analiza pietei
Cuanta ajustare (EUR/mp)		6	0	7	
Pret ajustat (EUR/mp)		125	132	139	
Suprafata (mp)	400	400	500	525	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		125	132	139	
Acces, forma, relief	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Nicolae Dababon cca. 22 ml, forma regulata	direct din drum pietruit, plan, front stradal 22 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 16 ml	direct din strada asfaltata, plan, front stradal la strada asfaltata 16 ml	
Cuanta ajustare pentru acces (%)		10%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare pentru acces (EUR/mp)		7	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		132	132	139	
Cuanta ajustare pentru forma (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuanta ajustare pentru forma (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		132	132	139	
Cuanta ajustare front stradal (%)		0%	1%	1%	din analiza pietei, comp. A si B
Cuanta ajustare front stradal (EUR/mp)		-	1	1	
Pret ajustat (EUR/mp)		132	133	140	
Echilare teren utilitati	de teren	stradal	stradal	stradal	
Cuanta ajustare utilitati (%)		4%	4%	4%	
Cuanta ajustare utilitati (EUR/mp)		5.00	5.00	5.00	din analiza datelor secundare
Pret ajustat (EUR/mp)		137	138	145	

caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuatum ajustare (%)		0	0	0%	nu este cazul
Cuatum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		137	138	145	
Utilizare	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuatum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		137	138	145	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Cuatum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Cuatum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		137	138	145	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		18	6	23	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		14%	4%	15%	
Numar de ajustari (buc)		3	2	3	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	138				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	55,200				

### Analiza dreptului de proprietate asupra cotei de 12/400 din 400 mp:

Dupa cum se stie dreptul de proprietate are trei atribute:

1. Posesia – prerogativa de a stapani bunul, respectiv implica exercitarea de catre titularul dreptului a unei stapaniri efective a bunului, din punct de vedere material
2. Folosinta – prerogativa proprietarului de a folosi bunul si a-i culege fructele (foloasele materiale) (chirii, arenze, dobanzi) respectiv comtrache de locatiune, de inchiriere, concesiune, arenda
3. Dispozitia – prerogativa proprietarului de a dispune de bun, respectiv de a hotara cu privire la soarta bunului, din punct de vedere juridic si material;

In cazul nostru, nu sunt indeplinite toate cele 3 atribute ale dreptului de proprietate:

ATRIBUTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE	POSESIA	NU	Terenul, fizic este in curtea imobilului cu nr. 2A, str. N Daraban, ocupat cu constructiile aferente imobilului
	FOLOSINTA	NU	Nu exista nic un fel de contract care ar produce foloase materiale proprietarului
	DISPOZITIA	DA	Poate dispune vanzarea terenului

Avand in vedere ca toate cele 3 atribute au ponderi egale, nu exista o ierarhizare a lor, valoarea de piata a 1 mp cota parte este de 1/3 din valoarea de piata a terenului cu drept deplin de proprietate, respectiv 48 eur/mp.

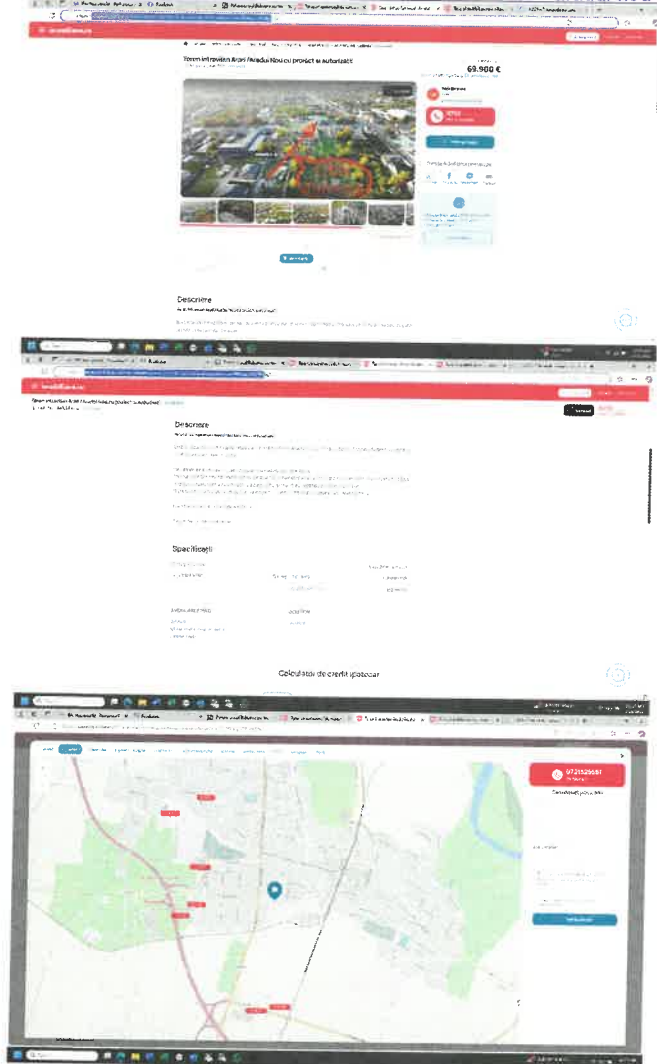
**Valoarea terenului cota parte 12/400 este  $V = 55200 \text{ lei} \times 12/400 \times 1/3 = 552 \text{ EUR}$**



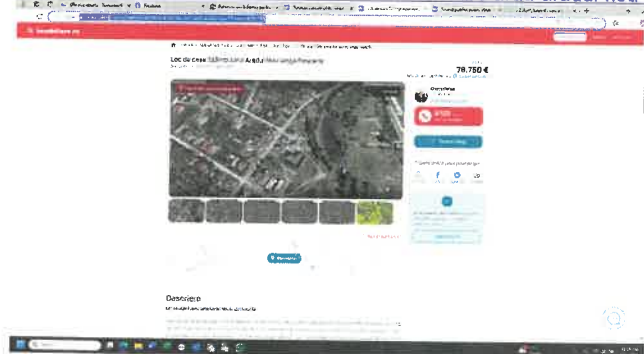
## OFERTE TERENURI

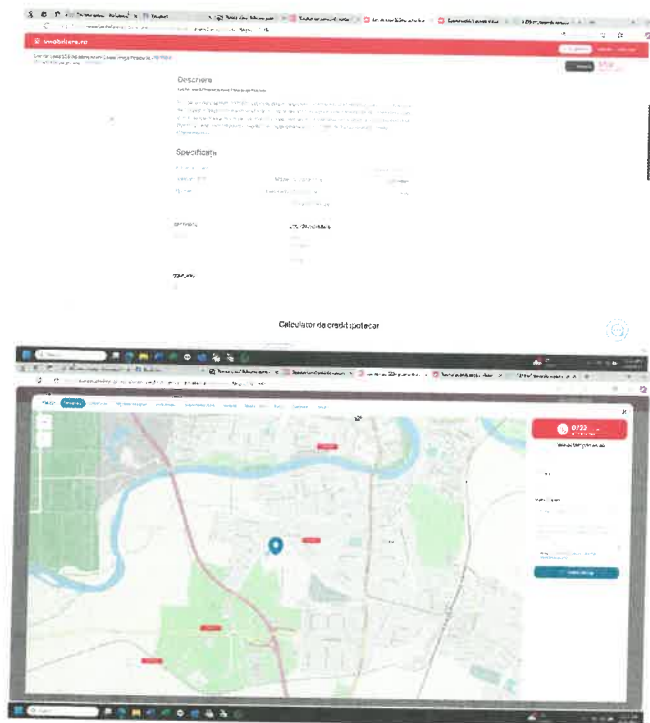
[illegible]

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-500mp-245066](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-500mp-245066)

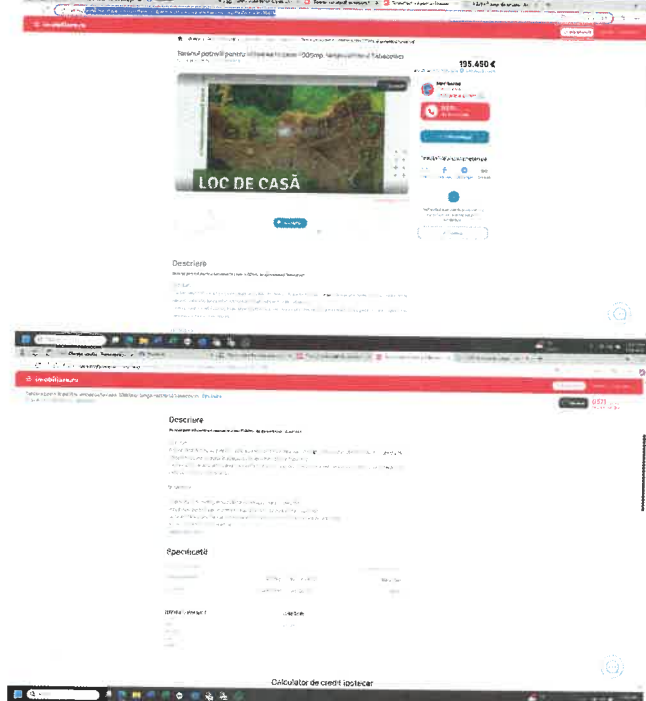


[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-525mp-212831561](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-525mp-212831561)





[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1000mp-198773485](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1000mp-198773485)



- 
- <sup>i</sup> Benedetto Manganeli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- <sup>ii</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- <sup>iii</sup> ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- <sup>iv</sup> <http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>
- <sup>v</sup> [www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx](http://www.bnr.ro/Raport-asupra-inflatiei-28254.aspx)
- <sup>vi</sup> [insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/autoriz10r23\\_0.pdf](http://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz10r23_0.pdf)
- <sup>vii</sup> [www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966](http://www.bnr.ro/PublicationDocuments.aspx?icid=19966)
- <sup>viii</sup> [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)
- <sup>ix</sup> [ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2](https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2)
- <sup>x</sup> <https://agrointel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>
- <sup>xi</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/>
- <sup>xii</sup> <https://www.imobiliare.ro/indicele-imobiliare-ro>
- <sup>xiii</sup> <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>
- <sup>xiv</sup> <https://www.anevar.ro/p/media/publicatii/revista-valoarea-oriunde-este-ea>
- <sup>xv</sup> [http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv\\_studiu\\_piata\\_notari.pdf](http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf)