

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7441 / 6 octombrie 2025

« Terenuri »

ADRESA PROPRIETATII: UAT Arad (conform tabel centralizator)

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ARAD

CLIENT: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 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 Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU - SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC și direcțiile/ compartimentele de specialitate.

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Terenuri » localizate UAT Arad (conform tabel centralizator)

DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI
Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618, 335 mp /4.621 mp
Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334, 795 mp /3.175 mp
Teren extravilan - drum - situat în UAT Arad, jud. Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302, 1.565 mp /52.005 mp
Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Câmpurilor, jud. Arad, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883, 185 mp /21.527 mp
Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Poetului, jud. Arad, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867, 240 mp /26.852 mp
Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Cameliei, jud. Arad, CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506, 250 mp /3.432 mp

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 85627 / 23.09.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii echitabile în cazul realizării unei servituți de trecere pe terenurile aparținând MUNICIPIUL ARAD,, localizată UAT Arad (conform tabel centralizator), conform cu solicitarea de evaluare primită.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025, 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,

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



SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), administrator I prin I leg. 17634 - valabilă 2025.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub nr. Nr. 7441 / 6 octombrie 2025.

Data de referință a evaluării:

30 septembrie 2025

Data predării raportului:

6 octombrie 2025

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport, opinie în cazul realizării unui drept de servitute de trecere, pe terenurile aparținând Mun. Arad, în scopul amplasării unui cablu electric subteran necesar racordării parc fotovoltaic.

Tipul valorii estimate:

- ✓ *Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar - CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)*
- ✓ *Deținătorul servituții va beneficia de un drept real derivat, distinct de proprietarul terenului, care îi conferă posesia și folosința acestuia, în limitele ce vor fi stabilite ce comun acord cu proprietarul.*
- ✓ *Se cere a se estima valoarea dezmembrământului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 25 ani.*
- ✓ *În dreptul civil, conceptul de servitute de trecere reprezintă o modalitate de utilizare a proprietății, prin care un proprietar (numit servit) are dreptul să treacă cu bunurile sale peste proprietatea altuia (numit dominant).*

Dat fiind că nu există o piață activă a drepturilor de servitute de trecere, evaluarea se realizează în scopul determinării valorii echitabile pentru ambele părți identificate (proprietar și proprietarul fondului dominant - titularul dreptului de servitute de trecere).

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925.

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

Identificarea imobilelor pentru care se propune instituire servitute de trecere:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ dreptul de servitute
1	Teren extravilan, CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618, suprafața totală teren 4.621 mp	335 mp
2	Teren extravilan, CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334, suprafața totală teren 3.175 mp	795 mp
3	Teren extravilan - drum - situat în UAT Arad, jud. Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302, suprafața totală teren 52.005 mp	1.565 mp
4	Teren intravilan, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883, suprafața totală teren 21.527 mp	185 mp
5	Teren intravilan, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867, suprafața totală teren 26.852 mp	240 mp
6	Teren intravilan, CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506, suprafața totală teren 3.432 mp	250 mp
TOTAL		3.370 mp

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD

Dreptul de proprietate evaluat: dezmembrământ al dreptului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 25 ani.

Ipozeze semnificative / speciale: În cap. 1.11 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: neaplicat

Utilizarea unui specialist / Modele de evaluare: evaluatorul nu a primit asistență din partea nici unei persoane (specialist), evaluatorul nu a fost nevoit să apeleze la un furnizor extern de servicii. Evaluatorul nu a folosit în prezenta evaluare "Modele de evaluare" în sensul standardului SEV 105, de tipul (ex: AVM).

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor¹, ediția 2025, 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 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

Restricții: Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (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;

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (înscrisiere drept de servitute de trecere) 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;

¹ Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.

CENTRALIZATOR VALORI

	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute de trecere, cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 25 ani	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)
1	Teren extravilan - drum - CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618	335 mp	198,7 €	14,7 €/an
2	Teren extravilan - drum - CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334	795 mp	471,5 €	35,0 €/an
3	Teren extravilan - drum - CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302	1.565 mp	928,1 €	68,9 €/an
4	Teren intravilan - drum - CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	185 mp	3.695,5 €	274,2 €/an
5	Teren intravilan - drum - CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	240 mp	4.794,1 €	355,7 €/an
6	Teren intravilan - drum - CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506	250 mp	4.993,9 €	370,5 €/an
	TOTAL	3.370 mp	15.081,8 €	1.118,9 €/an
			76.589,75 lei	5.682,26 lei/an

Nota* În cazul servituții, cu plata periodică (anual) valoarea rentei (chiriei) se va actualiza/indexa periodic. În practică, această sumă se indexează anual conform inflației sau altui indice convenit între părți).

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	2
1.1	Identitatea evaluatorului	2
1.2	Identificare / Descrierea raportului.....	3
1.3	Identificarea clientului (solicitantul)	3
1.4	Utilizarea desemnată	3
1.5	Utilizatorul desemnat	3
1.6	Activul supus evaluării (obiectul evaluării)	3
1.7	Tipul valorii. Premise.....	4
1.8	Data evaluării	5
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
1.10	Natura și sursa informațiilor	5
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale	6
1.12	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii	7
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
1.14	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	7
2	PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	8
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
3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	15
4	ANALIZA PIEȚEI.....	16
5	EVALUAREA.....	20
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	26
7	ANEXE.....	27
7.1	Oferte / tranzacții.....	27
7.2	Documente ale proprietății	44

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identitatea 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. an.3, jud. Arad
 - Telefon: + _____
 - E-mail: arad@justeval.ro; justeval2012@gmail.com
 - Reprezentant legal: _____ administrator

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025. Evaluatorul posedă calificările, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a efectua prezenta evaluarea în mod riguros și corespunzător naturii proprietății supuse evaluării;

Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Evaluatorul a acționat cu onestitate, fără părtinire sau influențe externe, păstrând confidențialitatea informațiilor și respectând standardele profesionale în vigoare. Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție (înstituire drept de servitute de trecere);

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze Clientul / Utilizatorul sau a altor persoane care au interese legate de aceștia sau de proprietatea supusă evaluării și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul, acesta respectând Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat de ANEVAR; Evaluatorul declară că raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), menționate expres în raport.

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae-Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17634 - 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 analizei / evaluării;

1.2 Identificare / Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7441 / 6 octombrie 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 2025, 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 106 Documentare și raportare (IVS 106) .

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Jud. Arad.

1.4 Utilizarea desemnată

Evaluare pentru informarea utilizatorului, servicii suport, opinie în cazul realizării unui drept de servitute de trecere, pe terenurile aparținând Mun. Arad, în scopul amplasării unui cablu electric subteran necesar racordării parc fotovoltaic;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat de alte persoane în afara utilizatorului desemnat în prezentul raport.

1.5 Utilizatorul desemnat

Prezentul raport se adresează exclusiv PRIMĂRIA MUN. ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, și direcțiile/ compartimentele de specialitate din cadrul instituției în calitate de Utilizator.

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.

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 Activul supus evaluării (obiectul evaluării)

- Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI
1	Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618, suprafața totală a terenului 4.621 mp
2	Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334, suprafața totală a terenului 3.175 mp

3	Teren extravilan - drum - situat în UAT Arad, jud. Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302, suprafața totală a terenului 52.005 mp
4	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Câmpurilor, jud. Arad, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883, suprafața totală a terenului 21.527 mp
5	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Poetului, jud. Arad, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867, suprafața totală a terenului 26.852 mp
6	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Cameliei, jud. Arad, CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506, suprafața totală a terenului 3.432 mp

Proprietatea este situată în UAT Arad (conform tabel centralizator), iar conform înscrierilor din cartea funciară aparține MUNICIPIUL ARAD, proprietar.

Conform utilizării desemnate, se cere estimarea (valoarea) dezmembrământului dreptului de proprietate, de tipul servitute de trecere peste terenurile identificate anterior pentru fiecare CF fiind alocate următoarele suprafețe:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Coeeficient
1	CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618,	4.621 mp	335 mp	7,2%
2	CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334	3.175 mp	795 mp	25,0%
3	CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302	52.005 mp	1.565 mp	3,0%
4	CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	21.527 mp	185 mp	0,9%
5	CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	26.852 mp	240 mp	0,9%
6	CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506	3.432 mp	250 mp	7,3%
TOTAL		111.612 mp	3.370 mp	

1.7 Tipul valorii. Premise

- ✓ Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar - CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)
- ✓ Titularul dreptului de servitute de trecere (proprietarul fondului dominant) va beneficiază de un drept real derivat, distinct de proprietatea terenului, care îi conferă posesia și folosința acestuia, în limitele ce vor fi stabilite ce comun acord cu proprietarul.
- ✓ Se cere a se estima valoarea dezmembrământului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 25 ani.
- ✓ În dreptul civil, conceptul de servitute de trecere reprezintă o modalitate de utilizare a proprietății, prin care un proprietar (numit servit) are dreptul să treacă cu bunurile sale peste proprietatea altuia (numit dominant).

Conform SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102):

« Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și / 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».

Dat fiind că nu există o piață activă a drepturilor de servitute de trecere, evaluarea se realizează în scopul determinării valorii echitabile pentru ambele părți identificate (proprietar și proprietarul fondului dominant - titularul dreptului de servitute de trecere).

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și 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 € = 5,0783 lei.

Ca și modalități de plată într-o tranzacție, valoarea exprimată ca opinie reprezintă din punct de vedere economic, că deținătorul dreptului de servitute poate achita anticipat valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de 25 ani sau periodic de obicei anual, sub formă de rentă (chirie)

Valoarea opinată nu include costurile generate de instituirea dreptului de servitute de trecere și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.8 Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată, 30 septembrie 2025

Data predării raportului 6 octombrie 2025.

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Prin asumarea și primirea temei, evaluatorul a solicitat clientului documentele necesare evaluării, fără a efectua o verificare a legalității acestora, aceasta fiind în sarcina clientului.

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

Specificații	Amplarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amplarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanți.	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).	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasamente, 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 tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

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.

1.10 Natura și sursa informațiilor

Documente avute la dispoziție (puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant):

- Extrase de carte funciara,
- Plan de situație (traseu);
- Certificat de urbanism 1535/20 sept. 2024, cu anexa

Documente lipsă, pe care evaluatorul se considera relevante:

- Nu este cazul

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie si Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~5adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Revista Valoarea oriunde este ea
- Alte informații specifice.

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale

A. Ipoteze semnificative:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil;
- Se presupune că proprietatea imobiliară 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.
- Proprietarul fondului aservit va reveni la folosința integrală a terenului la expirarea perioadei de 25 ani, se consideră valoare de reversiune 100% pentru teren, după încetarea dezmembrământului;
- Fiind vorba de o estimare a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, a fost evaluat doar efectul economic asupra proprietarului terenului (fondul aservit).
- Se consideră că nu există limitări suplimentare de utilizare a terenului în afara celor generate de servitute, servitutea analizată se consideră singura sarcină cu efect economic asupra proprietății;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Valoarea servituții de trecere nu este influențată de costurile legate de implementarea servituții (ex: reparații drum, cabluri) nu intră în valoarea dreptului cedat, nu cad în sarcina proprietarului.
- Suprafețele luate în calcul pe fiecare amplasament și traseul servituții rămân neschimbate pe durata celor 25 de ani, nu se anticipează relocări sau modificări de infrastructură, care să fie în sarcina proprietarului terenurilor;
- Evaluarea se realizează în ipoteza absenței riscului de contaminare sau afectare a solului, iar în astfel de cazuri remedierile cad în sarcina persoanei care deține dreptul de servitute;
- Fluxurile de numerar folosite în calculul evaluării au caracter nominal, incluzând efectul inflației pe termen lung, în premisele unei economii stabile în timp;
- Evaluarea nu ia în considerare eventuale modificări legislative viitoare privind regimul servituțiilor, se bazează exclusiv pe cadrul legal existent la data evaluării;
- Din punct de vedere economic, se consideră că deținătorul dreptului de servitute poate achita anticipat valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de 25 ani sau periodic, de obicei anual, sub formă de rentă sau redevență (echivalentul unei chirii pentru folosința terenului, pe perioada dreptului servituții;
- 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

B. Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

1.12 Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

În realizarea prezentului raport de evaluare, în estimarea valorii, evaluatorul nu a primit asistență din partea nici unei persoane (specialist), evaluatorul nu a fost nevoit să apeleze la un furnizor extern de servicii. Evaluatorul nu a folosit în prezenta evaluare "Modele de evaluare" în sensul standardului SEV 105, de tipul (ex: AVM).

Evaluatorul a aplicat raționamentul propriu profesional în estimarea valorii. Evaluatorul a folosit abordările / metodele din cadrul abordărilor, prezentate în SEV 103 Abordări în evaluare.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul general 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.

1.14 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (SEV 106)
- 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. În prezentul raport pot exista devieri de la standardele menționate anterior, conform legislației aplicabile

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

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Coeficient
1	Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618	4.621 mp	335 mp	7,2%
2	Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334	3.175 mp	795 mp	25,0%
3	Teren extravilan - drum - situat în UAT Arad, jud. Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302	52.005 mp	1.565 mp	3,0%
4	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Câmpurilor, jud. Arad, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	21.527 mp	185 mp	0,9%
5	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Poetului, jud. Arad, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	26.852 mp	240 mp	0,9%
6	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Cameliei, jud. Arad, CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506	3.432 mp	250 mp	7,3%
TOTAL		111.612 mp	3.370 mp	

Conform extraselor de carte funciară, dreptul de proprietate asupra terenurilor aparține **MUNICIPIUL ARAD** (conform documente atașate), iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini, proprietatea este liberă de sarcini.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietățile sunt situate în UAT Arad (conform tabel centralizator), zona extravilană și periferică a localității. Terenurile situate în intravilan sunt încadrate în categoria D.

Municipiul Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *160.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;

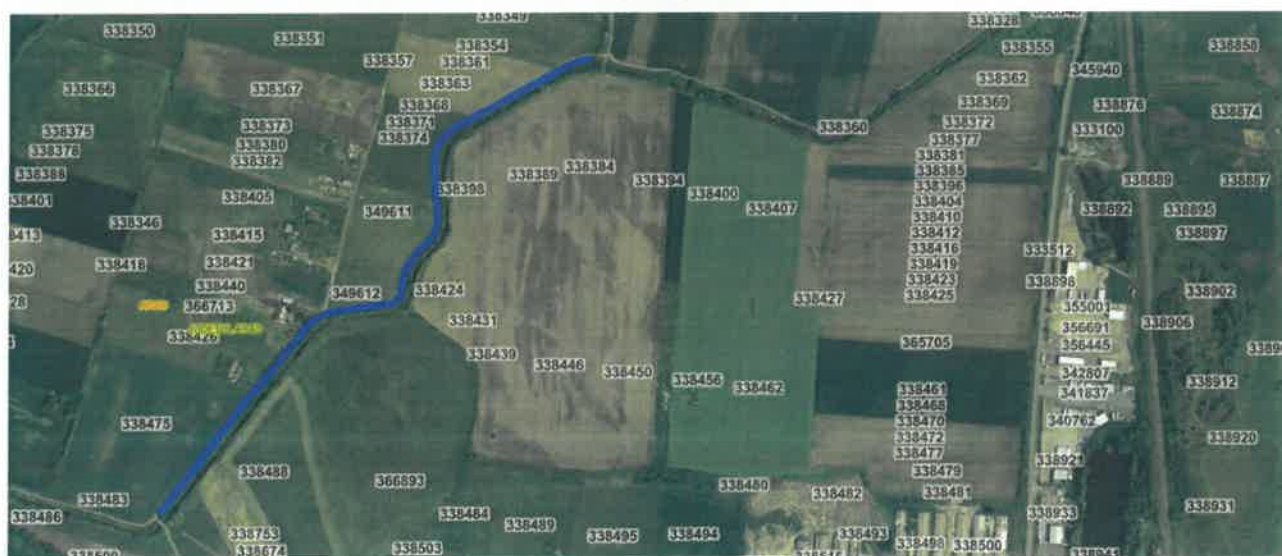
Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată* din punct de vedere al *industriilor*;

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat (extravilan și intravilan zona D) este o zonă agricolă și comercială (industrie nepoluantă);

Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

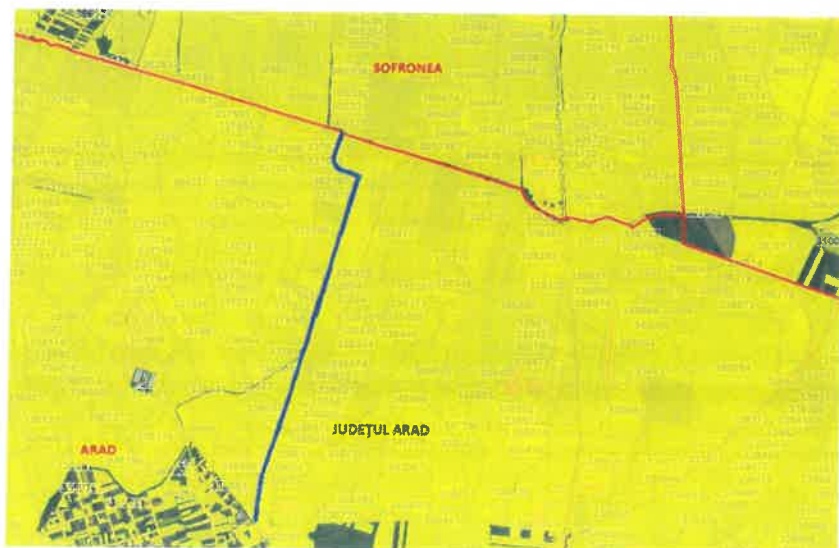
Teren extravilan, drum, CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618, servitute propusă 335 mp din 4.621 mp

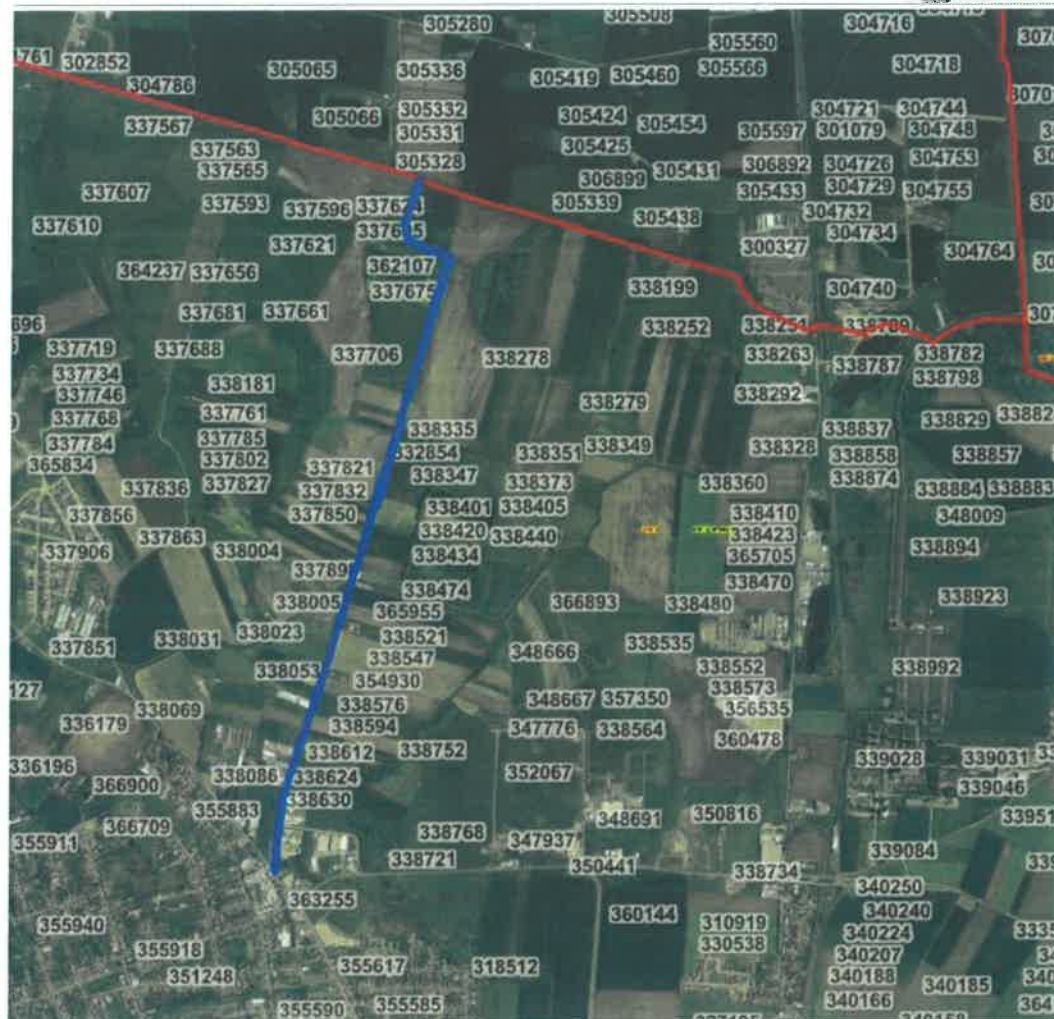


Teren extravilan, drum, CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334, , servitute propusă 795 mp din 3.175 mp



Teren extravilan, drum, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302, servitute propusă 1.565 mp din 52.005 mp





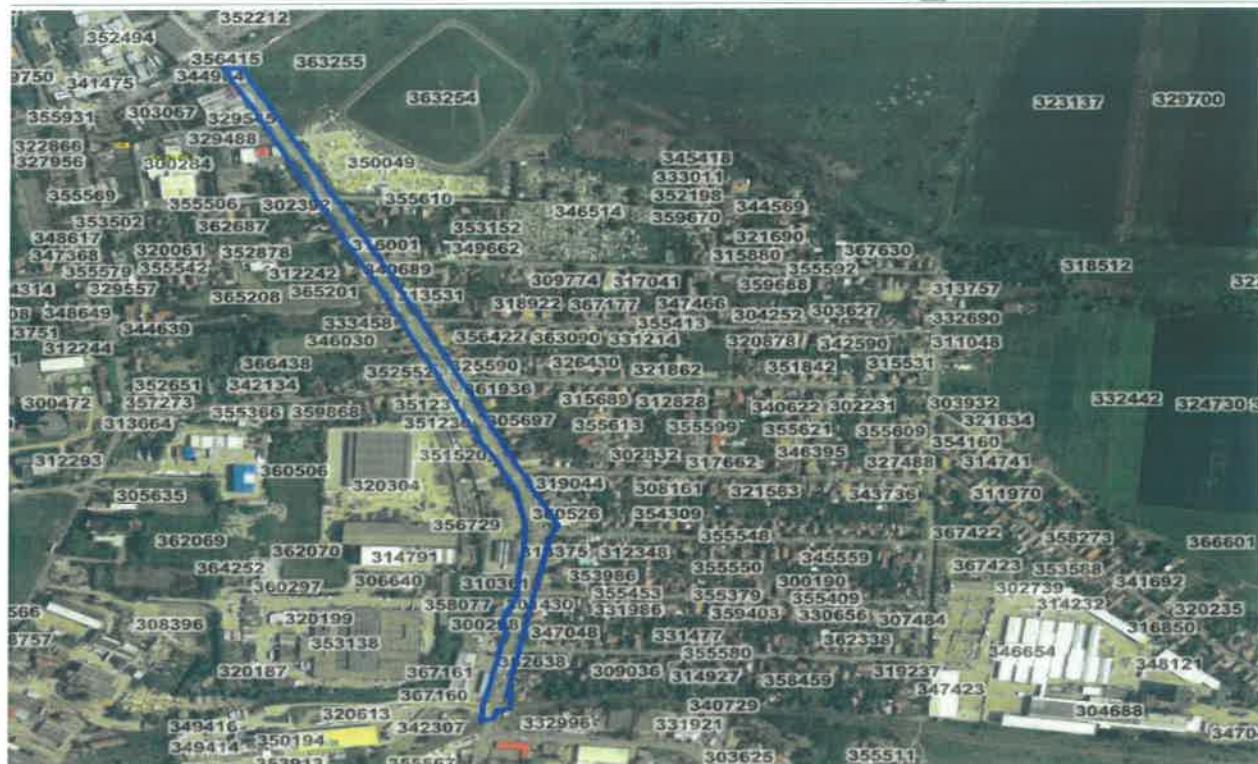
Teren intravilan, drum, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883, servitute propusă 185 mp din 21.527 mp





Teren intravilan, drum, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867, servitute propusă 240 mp din 26.852 mp





Teren intravilan, drum, CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506, servitute propusă 250 mp din 3.432 mp





Centralizator terenuri propuse pentru servitute de trecere

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Coeficient
1	Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618	4.621 mp	335 mp	7,2%
2	Teren extravilan - drum - situat în mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334	3.175 mp	795 mp	25,0%
3	Teren extravilan - drum - situat în UAT Arad, jud. Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302	52.005 mp	1.565 mp	3,0%
4	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Câmpurilor, jud. Arad, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	21.527 mp	185 mp	0,9%
5	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Poetului, jud. Arad, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	26.852 mp	240 mp	0,9%
6	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, str. Cameliei, jud. Arad, CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506	3.432 mp	250 mp	7,3%
TOTAL		111.612 mp	3.370 mp	

3 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Deși conceptual de cea mai bună utilizare (CMBU) se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații, chiar și în cazul valorii echitabile, o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților deținute de Stat sau UAT (ghidate de țințele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public / privat se referă la utilizarea lor naturală;
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund tot timpul la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere întotdeauna valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice /private deținute de UAT-uri poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).
- ❖ Atunci când ia o decizie de închiriere / concesiune / cedarea unui drept parțial de proprietate a unui teren, Proprietarul (STAT sau UAT) nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public, ghidându-se pe prevederile legale aplicabile.
- ❖ Oportunitatea închirierii / concesiunii / instituirea unui drept de servitute / superficiei / cedarea unui drept parțial de proprietate, unui teren este decizia Proprietarului fiind el Stat sau UAT.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonelor de amplasare, la data evaluării, terenurile au destinația de drum, și află în cea mai bună utilizare CMBU.

În cazul instituirii unei servituți de trecere, evaluatorul a considerat că nu se schimbă cea mai bună utilizare a terenurilor, aceasta rămânând drum.

Evaluatorul a realizat un impact al factorilor de influență astfel:

Nr.	Factor	Descriere	Scor (1-5)	Pondere (%)	Punctaj
1	Folosința terenului	Amplasare cablu electric subteran pentru parc fotovoltaic	3	30	90
2	Durata servituții	Temporară 25 ani	2	20	40
3	Beneficiu economic	Pierdere din valoare a terenului	1	25	25
4	Restricții fond aservit	Pierdere de utilizare pentru terenul afectat	1	15	15
5	Riscul juridic	Claritatea înscrierii în CF și stabilitatea dreptului	4	10	40
		Punctaj total		100	210

- Impactul este mediu. Servitutea subterană pentru cablu electric nu împiedică utilizarea terenului la suprafață, dar introduce o restricție tehnică privind construcțiile sau modificările viitoare;
- Durata de 25 ani, chiar dacă este temporară, este suficient de lungă pentru a afecta deciziile de utilizare și investițiile alternative pe viitor;
- Pierdere de valoare există, dar este relativ redusă comparativ cu alte tipuri de servituți (construcții permanente);

- Restricțiile sunt scăzute, întrucât terenul poate fi folosit în continuare, cu excepția zonei de protecție a cablului;
- Dreptul de servitute are un grad bun de siguranță juridică prin înscrierea în Cartea Funciară, ceea ce limitează riscurile de contestare, după semnare unui acord / contract;

Scala de interpretare a punctajului servituții:

< 300 puncte ($\leq 60\%$) → Impact scăzut;

300 – 400 puncte (61% – 80%) → Impact moderat;

> 400 puncte (81% – 100%) → Impact ridicat.

Cu un punctaj total de 210/500 (42%), impactul servituții este evaluat ca fiind moderat spre redus

Prin urmare, ajustarea valorii terenului liber de sarcini, va fi tratată ca efect economic parțial, justificând un coeficient de diminuare limitat comparativ cu alte tipuri de servituți permanente.

4 ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței, în cazul proprietăților și utilizării raportului, nu se referă la o piață efectivă a „servituțiilor de trecere”, ci mai degrabă se poate exprima ca o piață derivată a terenurilor similare și la condițiile de piață pentru drepturile de folosință comparabile.

Analiza pieței terenurilor din municipiul Arad și zonele limitrofe evidențiază existența a două segmente distincte:

- I. terenuri construibile (intravilan, reglementate urbanistic), utilizate pentru dezvoltări imobiliare rezidențiale sau industriale;
- II. terenuri destinate infrastructurii (drumuri de acces, benzi de protecție, domeniul public sau privat).

Terenurile construibile prezintă o valoare de piață superioară, fiind direct influențate de:

- amplasament și accesibilitate la căile principale de circulație,
- existența utilităților edilitare (apă, canalizare, energie, gaz),
- reglementările urbanistice (PUG/PUZ, CUT, POT, regim de înălțime),
- cererea efectivă pentru construcții rezidențiale sau industriale.

Terenurile destinate exclusiv căilor de acces sunt caracterizate printr-o utilitate funcțională limitată, iar valoarea acestora depinde în principal de:

- suprafața efectiv afectată de dreptul real,
- posibilitatea de utilizare concomitentă cu restul terenului,
- caracterul temporar sau permanent al restricției,
- poziția relativă față de terenurile construibile adiacente.

Ținând cont de utilizarea raportului, de tipul activului (teren destinație drum), evaluatorul a folosit în raționamentul de selectare a ajustărilor calitative sau cantitative doar poziția relativă față de terenurile construibile adiacente sau din zona de amplasare

În baza datelor de piață analizate și a interviurilor realizate cu agenți imobiliari locali, s-au constatat următoarele tendințe generale:



- terenurile construibile (cu regim intravilan, rezidențial sau industrial) înregistrează valori medii între 30 – 50 €/mp, uneori mai ridicat, în funcție de zonă și utilități;
- terenurile agricole se situează într-un interval de 7.000 €/Ha – 15.000 €/Ha

Contextul general al pieței imobiliare specifice:

Tendențele generale ale pieței terenurilor în zona respectivă (rurală/urbană, extravilan/intravilan);

- Extravilan - creștere
- Intravilan – ușoară creștere, cu reducerea numărului de tranzacții

Nivelul general al cererii și ofertei pentru terenuri, agricole sau industriale (în funcție de utilizarea terenului afectat):

- Extravilan - cererea > oferta;
- Intravilan – cererea < oferta;

Un clasament al comparabilelor selectate în analiza finală se prezintă astfel:

min 30,39 €/mp
max 71,25 €/mp
median 37,05 €/mp

Terenuri extravilane:

Elementul de COMPARATIE		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Identificare		CF 335895, tada 19	CF 338203	CF 338403	CF 319380	CF 338341	CF 302896
Suprafata		1,15 Ha	1,50 Ha	1,00 Ha	0,92 Ha	2,67 Ha	5,00 Ha
Pret total vanzare / ofertare		13.977 €	14.782 €	9.858 €	15.000 €	20.018 €	73.911 €
Pret unitar- unitatea de comparatie		12.154 € / Ha	9.855 € / Ha	9.858 € / Ha	16.304 € / Ha	7.497 € / Ha	14.782 € / Ha
Tip comparabilă		oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.
Marja de negociere (%) / absoluta		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret de vanzare ajustat		12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
Ajustări specifice tranzacționării							
1. Dreptul de proprietate transmis							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
2. Restrictii legale / de mediu							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
3. Situatia la "CF" (CF/Titlu de proprietate /schiță cadastral)							
Cheltuieli intabulare, schite cadastrale		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
4. Condiții de finanțare							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
5. Condiții de vânzare							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
6. Condiții ale pieței							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha

min 0,75 €/mp

max 1,63 €/mp

median 1,10 €/mp

5 EVALUAREA

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, suprafață, servitute de trecere 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.

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 chirieș 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 chirieș mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piață.

Testul valorii:

- Se cere să se evalueze servitutea de trecere;
- 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;

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.

Ipoteze de lucru:

- Evaluarea a fost realizată în ipoteza constituirii unui *drept de servitute de trecere, cu durată determinată de 25 ani*, aferent amplasării și exploatării unor cabluri electrice subterane destinate unui parc fotovoltaic. Suprafața afectată a fost considerată ca fiind *temporar indisponibilă proprietarului terenului*, fără pierdere permanentă de substanță.
- Se presupune că *dreptul de servitute urmează să fie constituit în mod valabil*, fără litigii, sarcini suplimentare sau restricții administrative asupra terenului, iar proprietarul își va recăpăta integral folosința terenului la încetarea dreptului.
- Modelul de evaluare are la bază *abordarea prin venit*, utilizând fluxuri actualizate ale pierderii de folosință estimate, în condițiile unei *rate de actualizare constante* și a unei *creșteri anuale a pierderii de utilizare* conform tendinței generale a pieței, și/sau a ratei inflației pe termen lung
- Valoarea opinată reflectă *valoarea echitabilă a dezmembrământului* la data evaluării, fiind destinată exclusiv scopului prezentului raport și neputând fi utilizată în alt context fără acordul scris al evaluatorului.

Metodologia de evaluare

Evaluarea s-a realizat prin *Abordarea prin venit*, actualizând beneficiile economice aferente folosinței terenului (valoarea dezmembrământului cedat)

Pentru identificarea beneficiilor economice s-a pornit de la valorile mediene de piață pentru terenuri situate în zonele de amplasare, apoi a fost calculată "recuperarea legală / an", împărțind valoarea de piață la perioadă, în cazul nostru 25 ani.

- Teren extravilan 1.100 €/Ha, **1,10 €/m²**;
- Teren intravilan, zona Gai (zona D), **37,05 €/m²**;

Au fost prevăzute două scenarii, [1] Servitutea de trecere cu plată integrală (anticipată) pentru întreaga perioadă de 25 ani, în al doilea scenariu [2] Servitutea de trecere cu plată eșalonată (în rate periodice, anual).

Scenariul 1

Descriere juridică, economică și tehnică din punct de vedere evaluare

- Plata se face *la momentul constituirii dreptului*, pentru întreaga perioadă;
- Din punct de vedere economic, se consideră că deținătorul dreptului de servitute *achită anticipat valoarea dreptului de folosință* pe durata convenită;
- După plata integrală, nu mai există fluxuri financiare ulterioare între părți.

Se determină *valoarea prezentă* a tuturor beneficiilor economice estimate (ex: pierderea de folosință anuală, recuperarea legală) × factor de actualizare, această valoare prezentă reprezintă *prețul echitabil al servituții de trecere*.

$$\text{Valoarea prezentă a dezmembrământului cedat (PV)} = CF_1 \times \text{factor de actualizare}$$

Unde:

PV - valoarea prezentă a fluxului

CF = fluxul de numerar

$$\text{Factor de actualizare} = [1 - ((1+g)/(1+r))^n] / (r - g)$$

r = rata de actualizare

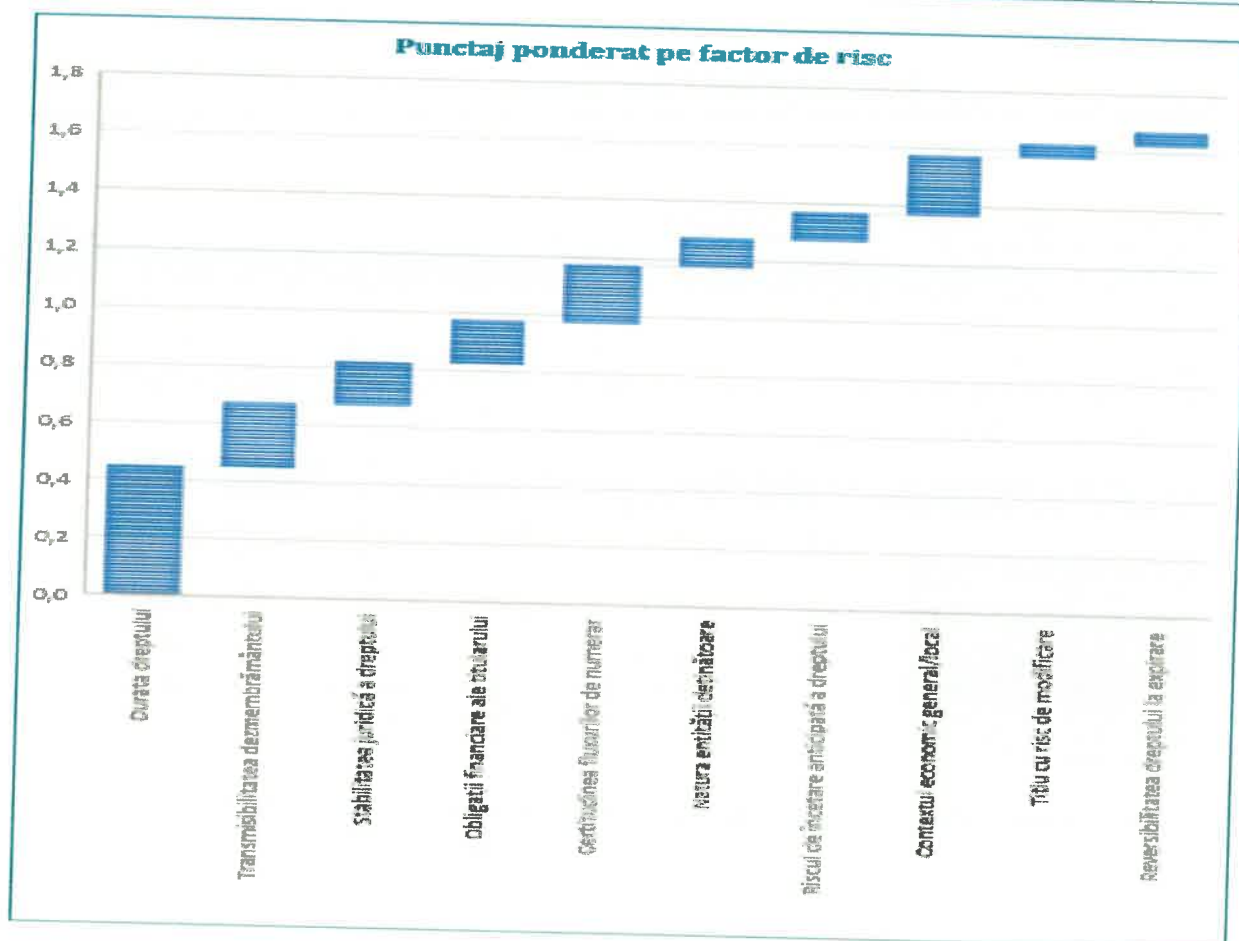
g = creșterea

n = perioada

Rata de actualizare a fost calculată prin metoda aditivă, compusă din rata fără risc (randamentul titlurilor de stat, 10 ani) și prima de risc specifică dezmembrământului evaluat.

Prima de risc specifică a fost estimată folosind o matrice a riscurilor, cu 10 factori de risc și o scară de la 1-5

Nr.	Factor de risc	Scor (1-5)	Pondere (%)	Punctaj ponderat
1	Durata dreptului	3	15	0,5
2	Transmisibilitatea dezmembrământului	1,5	15	0,2
3	Stabilitatea juridică a dreptului	1	15	0,2
4	Obligații financiare ale titularului	1	15	0,2
5	Certitudinea fluxurilor de numerar	2	10	0,2
6	Natura entității deținătoare	1	10	0,1
7	Riscul de încetare anticipată a dreptului	1	10	0,1
8	Contextul economic general/local	4	5	0,2
9	Titlu cu risc de modificare	1	5	0,1
10	Reversibilitatea dreptului la expirare	1	5	0,1
Total:				1,7



Interpretarea scorului total (0-5)

Scor total	Nivel de risc	prima de risc
0-1,5	Foarte scăzut	0,50%
1,6-2,5	scăzut	1 % - 1,5 %
2,6-3,5	Mediu	2 % - 2,5 %
3,6-4,5	Ridicat	3 % - 4%
4,6-5	Foarte ridicat	4,5%-5%

Primă de risc selectată:	1 %
--------------------------	-----

Pentru a estima în mod transparent riscul asociat dreptului evaluat, s-a utilizat o matrice de analiză a factorilor relevanți. Scorul total a fost de 1,7 (din maxim 5), corespunzător unui nivel scăzut de risc. În consecință, s-a aplicat o primă de risc de 1 %, adăugată la rata de referință fără risc de rezultând o rată de actualizare totală.

Calculul pentru terenul intravilan se prezintă astfel:

Valoarea de piață teren, la data evaluării	37,05 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luata în calcul pentru recuperare	25 ani
Recuperarea legală / an	1,482 €/mp/an
Creșterea anuală a pierderii din utilizare	2,5%
Factor actualizare	13,479
Valoarea prezentă a dezmembământului cedat	19,98 €/mp

Analiza de sensibilitate este un proces prin care se studiază cum se modifică soluția unui model sau rezultatul atunci când unul sau mai mulți parametri ai săi variază, scopul fiind înțelegerea riscurilor și a modului în care datele inițiale influențează rezultatul final.

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	20,062	19,435	19,123	18,251
g2	2,3%	20,249	19,613	19,297	18,413
g3	2,5%	20,629	19,975	19,651	18,743
g4	3,0%	21,626	20,926	20,578	19,606
g5	3,5%	22,692	21,941	21,569	20,527

Pentru testarea robusteții valorii obținute, s-a efectuat o analiză de sensibilitate asupra variabilelor principale – rata de actualizare (r) și rata de creștere a fluxurilor (g).

Rezultatele arată că valoarea actualizată a dezmembrământului cedat variază între $\approx 18,2$ €/mp (scenariu conservator) și $\approx 22,7$ €/mp (scenariu optimist), valoarea centrală fiind $\approx 19,98$ €/mp, corespunzătoare ipotezelor $r = 7,8\%$ și $g = 2,5\%$.

Se observă că variațiile moderate ale ipotezelor ($\pm 0,5\%$) nu modifică semnificativ rezultatul final ($< 10\%$), ceea ce confirmă stabilitatea și fiabilitatea valorii estimate.

Calculul pentru terenul extravilan se prezintă astfel:

Valoarea de piață teren, la data evaluării	1,10 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luata în calcul pentru recuperare	25 ani
Recuperarea legală / an	0,044 €/mp/an
Creșterea anuală a pierderii din utilizare	2,5%
Factor actualizare	13,479
Valoarea prezentă a dezmembrământului cedat	0,59 €/mp

Analiza de sensibilitate:

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	0,596	0,577	0,568	0,542
g2	2,3%	0,601	0,582	0,573	0,547
g3	2,5%	0,612	0,593	0,583	0,556
g4	3,0%	0,642	0,621	0,611	0,582
g5	3,5%	0,674	0,651	0,640	0,609

Valoarea dreptului de servitute este rezistentă la variațiile moderate ale ipotezelor de actualizare și creștere. Modelul indică o *valoare stabilă*, între $0,5-0,67$ €/mp, pentru scenarii rezonabile de piață, ceea ce susține *robustețea estimării de 0,59 €/mp* utilizată în raport.

Centralizator valori în cazul scenariului 1:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute, cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 25 ani	
1	CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358,	4.621 mp	335 mp	198,7 €	1.008,94 lei
2	CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476	3.175 mp	795 mp	471,5 €	2.394,35 lei
3	CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302	52.005 mp	1.565 mp	928,1 €	4.713,40 lei

4	CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883,	21.527 mp	185 mp	3.695,5 €	18.766,69 lei
5	CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	26.852 mp	240 mp	4.794,1 €	24.345,97 lei
6	CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506	3.432 mp	250 mp	4.993,9 €	25.360,39 lei
TOTAL		111.612 mp	3.370 mp	15.081,8 €	76.589,75 lei

Scenariul 2

Valoare servitute de trecere cu plata periodică, (anual), reprezintă echivalentul anual al valorii totale a dreptului (la data evaluării), determinată prin împărțirea valorii terenului la durata aferentă cedării.

Această valoare exprimă *nivelul teoretic al unei plăți anuale egale*, care ar asigura, pe durata dreptului cedat, o recuperare echivalentă cu valoarea totală actualizată a dezmembrământului. În practică, ea poate fi interpretată ca o *chirie echivalentă anuală* aferentă folosinței terenului afectat de dreptul de servitute de trecere.

Valoarea cu plată periodică (anuală) reprezintă echivalentul economic al unei rente constante (chirii), anual actualizate pentru perioada de 25 ani

În acest caz, suma opinată trebuie actualizată / indexată anual. (În practică, această sumă se indexează anual conform inflației sau altui indice convenit între părți).

Valoare în acest scenariu este:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute de trecere cu plata periodică, (anual)	
1	CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358,	4.621 mp	14,7 €/an	198,7 €/an	74,85 lei/an
2	CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476	3.175 mp	35,0 €/an	471,5 €/an	177,64 lei/an
3	CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parceta DC 1302	52.005 mp	68,9 €/an	928,1 €/an	349,69 lei/an
4	CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883,	21.527 mp	274,2 €/an	3.695,5 €/an	1.392,32 lei/an
5	CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	26.852 mp	355,7 €/an	4.794,1 €/an	1.806,25 lei/an
6	CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506	3.432 mp	370,5 €/an	4.993,9 €/an	1.881,51 lei/an
TOTAL		111.612 mp	3.370 mp	1.118,9 €/an	76.589,75 lei

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării, precum și utilizarea evaluării, în opinia evaluatorului valoarea echitabilă în cazul cedării unui drept de proprietate, dezmembărământ (servitute) este:

Valoare echitabilă

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute de trecere, cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 25 ani		Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)	
			198,7 €	1.008,94 lei	14,7 €/an	74,85 lei/an
1	Teren extravilan - drum - CF nr. 338358 Arad, nr. cadastral 338358, parcela DE 1618	335 mp				
2	Teren extravilan - drum - CF nr. 338476 Arad, nr. cadastral 338476, parcela DE 1334	795 mp	471,5 €	2.394,35 lei	35,0 €/an	177,64 lei/an
3	Teren extravilan - drum - CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela DC 1302	1.565 mp	928,1 €	4.713,40 lei	68,9 €/an	349,69 lei/an
4	Teren intravilan - drum - CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	185 mp	3.695,5 €	18.766,69 lei	274,2 €/an	1.392,32 lei/an
5	Teren intravilan - drum - CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	240 mp	4.794,1 €	24.345,97 lei	355,7 €/an	1.806,25 lei/an
6	Teren intravilan - drum - CF nr. 355506 Arad, nr. cadastral 355506	250 mp	4.993,9 €	25.360,39 lei	370,5 €/an	1.881,51 lei/an
TOTAL		3.370 mp	15.081,8 €	76.589,75 lei	1.118,9 €/an	5.682,26 lei/an

Valorile nu cuprind TVA.

Nicolae-
Emanoil
Bojan

Digitally signed by
Nicolae-Emanoil Bojan
Date: 2025.10.06
09:53:30 +03'00'

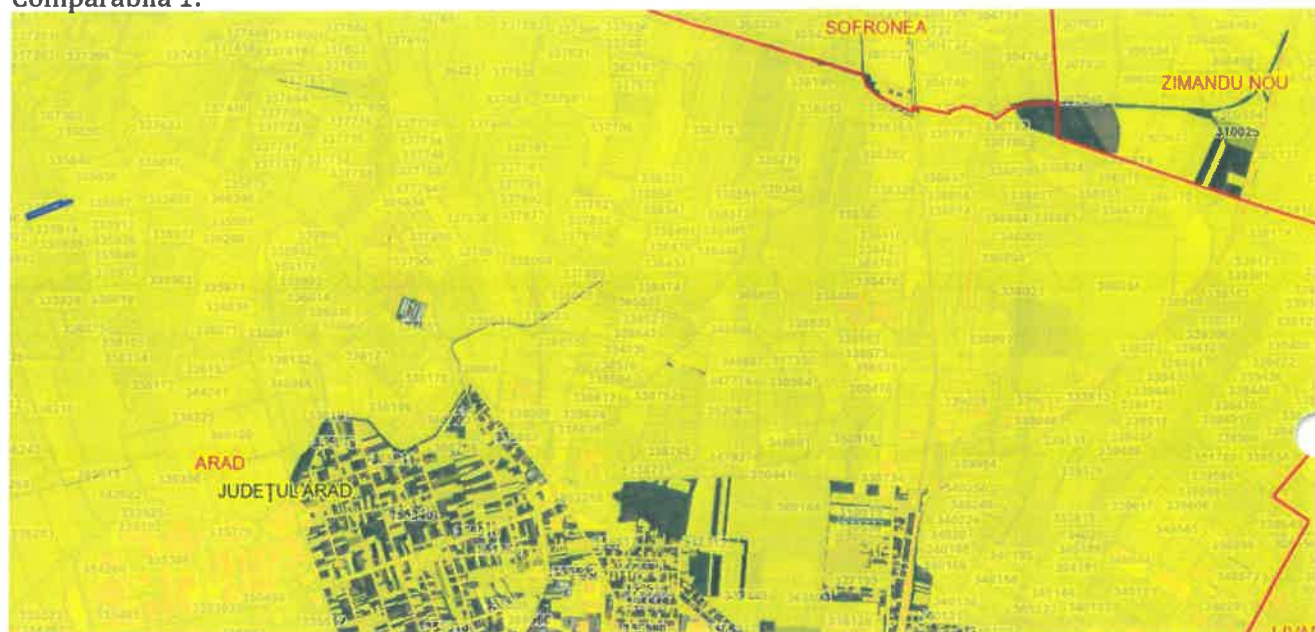


7 ANEXE

7.1 Oferte / tranzacții

Terenuri extravilane

Comparabila 1:



NR: 7298
DATA: 15/05/2023
CUI: VCEB
5719

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata *1,
cu domiciliul în localitatea _____, Județul _____,
în calitate de _____, adresa de
comunicare în localitatea _____, Județul _____,
în calitate de _____, adresa de
comunicare în localitatea _____, Județul _____,
situat în extravilanul municipiului ARAD, în suprafața de 1,12 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preț de
70.895 lei (*) șaptezeci de mii opt sute (lei)

(Prețul se va scrie în cifre și litere.)

Condițiile de vânzare *2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Iarță 19, parcela A220/4/3, identificată cu număr cadastral 335895,
înscrisă în Cartea funciara nr. 335895,

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință *3) (**);

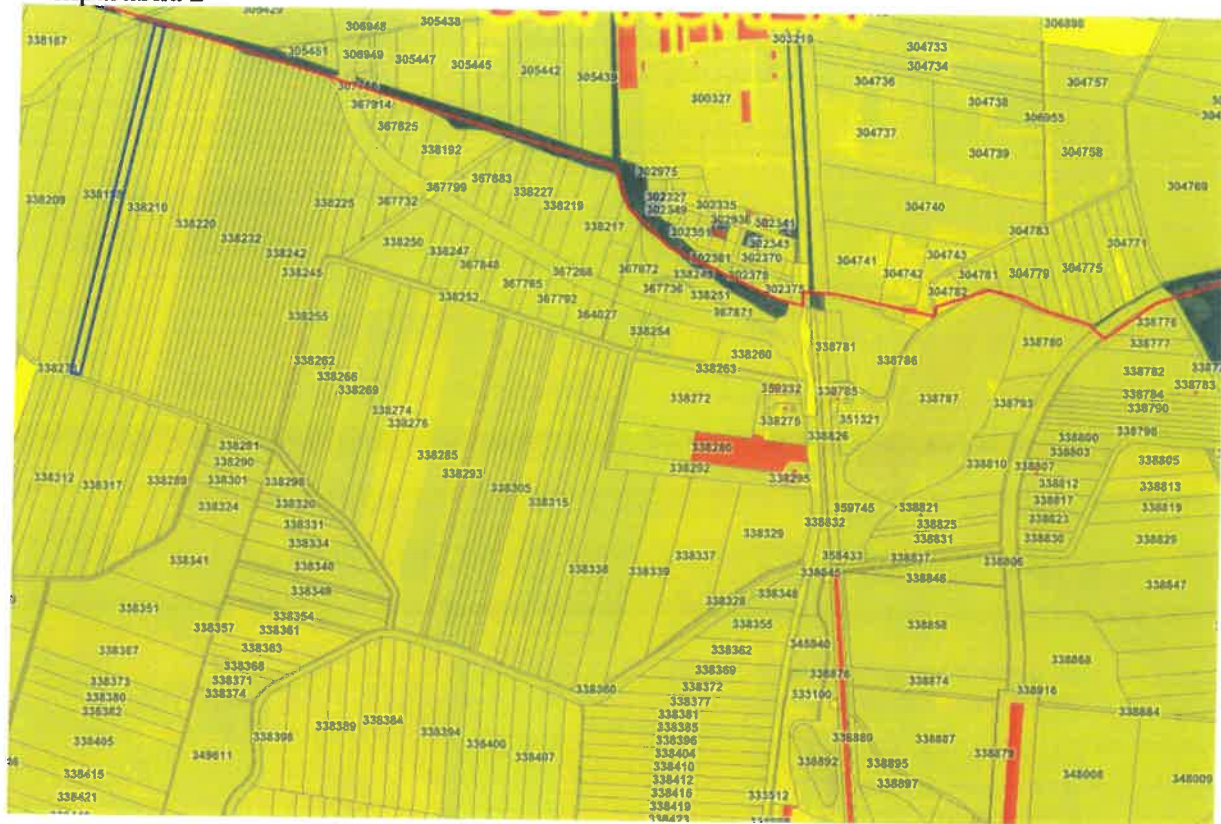
B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
Orășul / Comuna / Județul (*)	Suprafață (ha)		Pondere (cadastral) (**)	Număr de locuri (funciara) (**)	Număr taie / pasca / lot (**)	Număr pasca / lot (**)		
	C	Cota- parte **5)						
În completare de către	Arad, Județul Arad	1,12	1/1	335895	70895	19	220/4/3	A
Vânzător:								
Verificat primărie:								

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan NU face obiectul actului pentru pronunțarea unei hotărâri
judecătorești, care să înădă loc de contract de vânzare.

Comparabila 2





NR: 85628
DATA: 23/09/2025
COT: 58618
5870

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) B.având adresa de comunicare în: localitatea h., str. h.nr. h., bl. h., sc. h., ct. h., ap. h., județul/sectorul h., codul postal h.e-mail h., tel. h.vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1.500 (ha), reprezentând cota parte 1/1la prețul de (*) 1.500.000 / 7500 lei (sau 900 H Gaci nu lei) (lei).
(Prețul se va scrie în cifre și litere).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

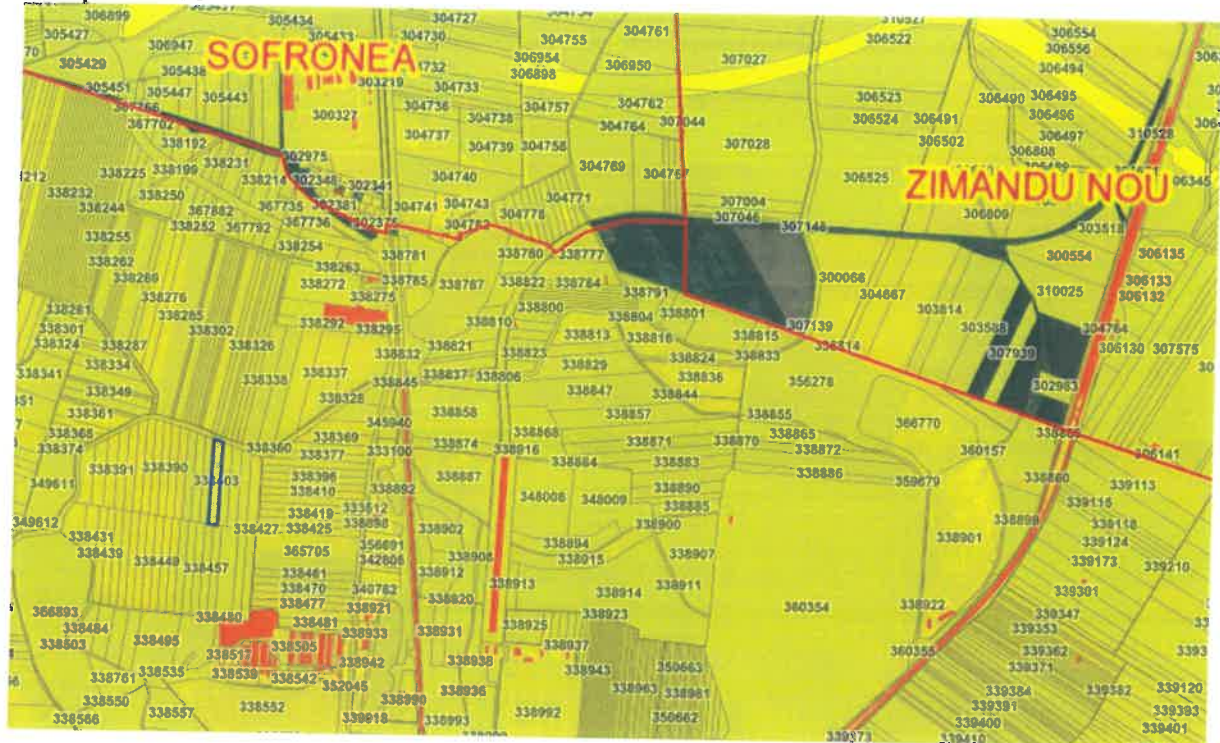
A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orășul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciară	Număr tarla/lot	Număr parcelă			
	(*)	C	Cotă-parte (*5)	(**)	(**)	(**)			
Se completează de către vânzător.	<u>h.</u>	<u>1.500</u>	<u>1/1</u>	<u>338203</u>	<u>338203</u>	<u>172</u>	<u>1630/5</u>		
Verificat primărie*4)									

Comparabila 3



Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Nr: 65640
Data: 18/07/2025
Cod: 44424

1. Subsemnata, _____ CNP _____ având adresa de comunicare în _____
2. Subsemnatul _____ având adresa de comunicare în ARAD, str. _____
3. Subsemnatul _____ având adresa de comunicare în ARAD, str. _____

vindem teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,0000 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de 50.000 lei (cincizecimii)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: conform 1.17/2014

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare		Informații privind amplasamentul terenului						IA	IB
Drăgăș/Comuna/Județul		Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr lot (**)	Număr parcelă (**)			
		C	Cotă - parte (*5)						
Se completează de către vânzător.	ARAD	1,00	1/1	338403	338403	169	1617/3/15	A	
Verificat primărie*4)									

Declarăm că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA ☐ NU ☒ X

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și

Vânzător: _____ Elena _____

Dimișan Mario _____

Data 18.07.2025

Comparabila 4:



OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



NR: 44258
DATA: 14/05/2025
CUI: 28626
483

Subsemnatul _____, având adresa de domiciliu în: _____
localitatea Arad, str. _____, județul Arad, cod _____.

am oferit teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,9200 (ha),

reprezentând cota parte 1/1, la preț de 76.000 (sapezecisiasemii) lei
(contravaloarea a 15.000 euro)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: conform Legii 17/2014
Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD/ARAD	0,9200	1/1	319380	319380	lot 1	A	
Verificat primărie*4)								

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NUX

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător: Kivader Radmila-Diana
(numele și prenumele în clar)

Data
14. 05. 2025

Semnătura _____

Comparabila 5



Comparabila 6





Data: 19/05/2025

Cod: 57360

799

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) CNP având adresa de comunicare în: localitatea  str. nr.  bl.  sc.  et.  ap.  județul/sectorul  codul poștal e-mail  tel. 

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 5,00 (ha), reprezentând cota parte

la prețul de (*) 375.000 treisuteșaptezecișicinci mii lei (Prețul se va scrie în cifre și litere). (lei)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orășul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciară	Număr lot	Număr parcelă		
	(*)	C	Cotă - parte (*)	(**)	(**)	(**)		
Se completează de către vânzător:	ARAD/ARAD	5,00	1/1	360852	360852	391	2964	
Verificat primărie*4)								

Terenuri intravilane:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-exterior-nord-8307mp-257596637>

Teren cu PUZ in Arad, servicii, industrie, depozitare 8.307 mp

Exterior Nord, Arad [Vezi Hartă](#)

249.210 €

30 €/mp

Rată de la 5 649 RON/lună [Simulează credit](#)

Sup. teren: 8.307 mp
Tip: Construcții

Salvează



MOS FLORIN

Manager

ACASA Agentia imobiliara
Arad (PRO)

0721356746

0724200000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Teren de vanzare in Arad, pozitionat strategic vis-a-vis de BAT si in imediata vecinatate a Parcului Industrial UTA2.

Pret: 30 eur/mp

Suprafata totala: 8.307 mp, dar terenul este parcelabil, iar tu poti alege loturi cuprinse intre 920 mp si 1.255 mp, in functie de nevoile afacerii tale!

PUZ aprobat - Functiuni permise: servicii, industrie, logistica, depozitare. Oportunitate versatila si profitabila!

Utilitati in apropiere: apa, canalizare, gaz, curent electric.

Acces excelent la centura orasului si autostrada A1 - mobilitate ideala pentru logistica si transport!

Zona este in plina dezvoltare - in apropiere sunt deja numeroase proiecte industriale si comerciale.

Ideal pentru investitori, companii de transport, firme de productie, centre logistice sau comerciale.

[Citește mai mult](#)

Detalii teren

ID anunț: XCUT1307E

Actualizat în: 07 Aprilie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal

90 m

Nr. fronturi stradale:

2

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea

Acces auto

Puncte de interes

Mijloace transport



Galleria

Stații tramvai

aprox. 1915 m



Galleria

Stații tramvai

aprox. 1945 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-vest-1000mp-270413122>**Teren intravilan, 1000 mp în Arad, lângă Westfield, comision 0%****34.900 €**

34.90 € / mp

Vest Arad - Vezi Hartă

Rată de la 791 RON/lună simulează credit



Salvează

**Andrea Miclea**

sales associate

GOLDEN REAL ESTATE

PRO

**0371546700**

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

**Activează notificările**
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Sup. teren

Tip

1.000 mp

Construcții

Descriere teren

ID CP2667958

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan, cu o suprafață de 1000 mp. Terenul este într-o zonă cu acces facil și potențial excelent pentru dezvoltare rezidențială, situat în Arad, pe drumul către Iratoș, lipit de cartierul Westfield iar frontul stradal este de 17 m.

Documentația pentru Planul Urbanistic Zonal este în lucru, ceea ce oferă viitorului proprietar flexibilitatea în configurarea proiectului dorit.

Agent exclusiv Golden Real Estate

Preț 34 900 ușor negociabil Comision 0% la cumpărare

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Detalii teren

ID anunț: X7AN130CO

Actualizat în: 29 Septembrie 2025

Clasificare teren

Intravilan Front stradal

17 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-gai-7549mp-2200298>**Teren , curti constructii , Arad Zona Gai**Gai Arad [Vezi Hartă](#)**230.000 € + TVA**

30 47 € + TVA / mp.

Rate de la 6 309 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren

Tip:

7.549 mp

Construcții

ad

Administrator
CREDIT EUROPE BANK
PRO**0728182314**

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările



Descriere teren

Teren (21 loturi * 330 mp), având destinația de teren „curți construcții”, situat în zona periferică a municipiului Arad, în zona Gal, după centura Aradului la marginea drumului județean 709C Arad - Variasu Mic, iar accesul se realizează din strada Campurilor. Imobilul este situat în Arad - zona Gal, Județul Arad.

Detalii teren

ID anunț: X43L03022

Actualizat în: 23 Februarie 2024

Clasificare teren:

Intravilan

Utilități

Destinație

Industrial Comercial

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-arad-nord-25000mp-75149>

Teren industrial cu acces din centura (PUZ în lucru)

Nord, Arad - Vezi Hartă

975.000 € + TVA

35 € + TVA / mp



Sup. teren:

25.000 mp

Tip:

Construcții

ad

Administrator
Casadomi Arad**0724249298**

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

**Activează notificările**
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Teren intravilan, in zona industrială de nord, in vecinătatea BAT, 25.000 mp, front stradal 50 m, 2 drumuri de acces, toate utilitățile la limita terenului, PUZ în lucru pentru construire hale de producție și depozitare, 39 euro/mp+TVA.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X0CM13010

Actualizat în: 14 Octombrie 2022

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

50 m

Nr. fronturi stradale:

1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-10000mp-75152>

Descriere teren

Teren intravilan in zona industrială de nord, zona BAT, cu acces din sos. de centura, cu PUZ finalizat pentru construire hale de producție sau depozitare, 10.000 mp cu posibilitate de parcelare la cerere, toate utilitățile in zona, 2 drumuri de acces, POT 50%, regim de înălțime P+2E, 39 Euro/mp+TVA

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X0CM1300C

Actualizat în: 14 Octombrie 2022

Clasificare teren:

Intravilan

Descriere teren

Teren intravilan in zona industrială de nord, zona BAT, cu acces din sos. de centura, cu PUZ finalizat pentru construire hale de producție sau depozitare, 10.000 mp cu posibilitate de parcelare la cerere, toate utilitățile in zona, 2 drumuri de acces, POT 50%, regim de înălțime P+2E, 39 Euro/mp+TVA

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-exterior-nord-5000mp-257845148>



Teren Industrial Arad 5000 mp 40 euro mp+TVA

Extensor Nord Arad - [Vezi Harta](#)

200.000 € + TVA

40 € + TVA / mp

Rate de la 5 486 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren

5 000 mp

Tip:

Construcții



Attila Balint

Administrator

ATTILA IMOBILIARE SRL



0745303563

Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează eroare



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Vand teren industrial in Loc Arad, situat langa Centura Nord Arad drumul spre Oradea, DN7 Km548+273, PUZ INDUSTRIAL, total suprafata 45000 mp impartit in 7 parcele de 5000 mp si una de 10000 mp. Front 47 ml, adancime 107 ml. Ideal pentru centru logistic sau hale de dimensiuni mai mici 500-600 mp.

Specificatii din Urbanismul de Informare:

Functiuni dominanta de comert, servicii, productie industrială nepoluanta

POTmax: 60%, CUTmax=2, Regim maxim de inaltime: P+3E, H max=20 m;

Subzona de birouri/administrativ:

Regim maxim: P+2E, H max= 12 m;

Regim de aliniere:

Retragere fata de drum: min 10 m

Retragere fata de proprietatea posterioara: min 6 m

Retragere fata de proprietatea laterala: 3 min

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-arad-gai-1000mp-268812900>



Teren intravilan în Gai – suprafețe flexibile 1.000-1.650 mp, zonă rezidențială

75.000 €

75 €/mp

Gai, Arad Vezi Hartă

Rate de la 1 700 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren

Tip

1.000 mp

Construcții

Descriere teren

HVL Imobiliare vă propune spre vânzare, în reprezentare exclusivă, un teren intravilan în Arad, cartierul Gai, amplasat într-o zonă rezidențială liniștită.

Proprietatea poate fi achiziționată în suprafețe personalizate, cuprinse între 1.000 mp și 1.650 mp, în funcție de nevoile dumneavoastră.

Terenul are acces direct de pe strada Spatarul Preda

Front Stradal: 16.52 m

Utilități în apropiere: apă, curent, gaz, canalizare

Stare drum: asfalt

Pret 75 eur/mp, negociabil!



Valentin Costea

Consultant imobiliar

HVL IMOBILIARE PRO



0745522641

Apelează acum!

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-28812mp-17407436>



Teren industrial 28812 mp în Parcul Industrial UTA2 Arad

Nord, Arad · Vezi Hartă

1.728.720 €

60 €/mp



Sup. teren: 28.812 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

De vânzare teren industrial 28.812 mp cu PUZ și PUD aprobat în Parcul Industrial UTA2 Arad.

Terenul are acces autorizat direct din Drumul European E68 (Str. Ovidiu), la numai 5 km de intrarea pe Autostrada A1, ieșirea spre Nădlac.

Suprafață teren: 28.812 mp.

Utilități incluse în preț: apă, gaz, curent electric și canalizare

Indicatori urbanistici:

Destinația terenului: construcții industriale, depozitare și servicii.

Înălțimea maximă permisă a clădirilor: 18 m.

Procentul total de ocupare a terenului cu construcții (POT): 60%.

Procentul minim total de spații verzi: 20%.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): 1.5.

**MOS FLORIN**

Manager

ACASA Agentia imobiliara
Arad (PRO)**0721356746**

0724200000



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.



7.2 Documente ale proprietății

Extrasele CF pentru proprietățile supuse analizei, preluate de evaluator de la utilizator, în baza de date a evaluatorului

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7508 / 22 octombrie 2025

« Teren »

ADRESA PROPRIETATII:

UAT Arad, situat în mun. Arad, (intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu)

PROPRIETAR:

STATUL ROMÂN, domeniul public

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU - 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 Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC și direcțiile/ compartimentele de specialitate.

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Teren » localizat în UAT Arad, situat în mun. Arad, (intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu)

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 25 ani		Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)	
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp	20 mp	399,5 €	2.030,79 lei	29,6 €/an	150,67 lei/an

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (Comanda nr. 95165/22.10.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii echitabile în cazul realizării unei servituți de trecere pe terenurile aparținând STATUL ROMÂN, domeniul public,, localizată UAT Arad, situat în mun. Arad, (intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu), conform cu solicitarea de evaluare primită.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025, 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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub Nr. 7508 / 22 octombrie 2025.

Data de referință a evaluării:

22 octombrie 2025

Data predării raportului:

22 octombrie 2025

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport, opinie în cazul realizării unui drept de servitute de trecere, în scopul amplasării unui cablu electric subteran necesar racordării parc fotovoltaic.

Tipul valorii estimate:

- ✓ *Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar - CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)*
- ✓ *Deținătorul servitutei beneficiază de un drept real derivat, distinct de proprietarul terenului, care îi conferă posesia și folosința acestuia, în limitele ce vor fi stabilite ce comun acord cu proprietarul.*
- ✓ *Se cere a se estima valoarea dezmembrământului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 25 ani.*
- ✓ *În dreptul civil, conceptul de servitute de trecere reprezintă o modalitate de utilizare a proprietății, prin care un proprietar (numit servit) are dreptul să treacă cu bunurile sale peste proprietatea altuia (numit dominant).*

Dat fiind că nu există o piață activă a drepturilor de servitute de trecere, evaluarea se realizează în scopul determinării valorii echitabile pentru ambele părți identificate (proprietar și proprietarul fondului dominant - titularul dreptului de servitute de trecere).

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925.

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

Identificarea imobilelor pentru care se propune instituire servitute de trecere:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 <u>mp</u> /521 mp	20 mp

Proprietar conform CF: STATUL ROMÂN, domeniul public

Dreptul de proprietate evaluat: dezmembrământ al dreptului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 25 ani.

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.11 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: neaplicat

Utilizarea unui specialist / Modele de evaluare: evaluatorul nu a primit asistență din partea nici unei persoane (specialist), evaluatorul nu a fost nevoit să apeleze la un furnizor extern de servicii.

Evaluatorul nu a folosit în prezenta evaluare “Modele de evaluare” în sensul standardului SEV 105, de tipul (ex: AVM).

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor¹, ediția 2025, 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 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

Restricții: Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (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;

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (înscriere drept de servitute de trecere) 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;

¹ Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.

CENTRALIZATOR VALORI

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 25 ani	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp	20 mp	399,5 € 2.030,79 lei	29,6 €/an 150,67 lei/an

Nota* În cazul servituții, cu plata periodică (anual) valoarea rentei (chiriei) se va actualiza/indexa periodic. (În practică, această sumă se indexează anual conform inflației sau altui indice convenit între părți).

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	2
1.1	Identitatea evaluatorului	2
1.2	Identificare / Descrierea raportului	3
1.3	Identificarea clientului (solicitantul)	3
1.4	Utilizarea desemnată	3
1.5	Utilizatorul desemnat	3
1.6	Activul supus evaluării (obiectul evaluării)	3
1.7	Tipul valorii. Premise	4
1.8	Data evaluării	4
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
1.10	Natura și sursa informațiilor	5
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale	5
1.12	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii	6
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
1.14	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	7
2	PREZENTAREA DATELOR	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	8
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	8
3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	10
4	ANALIZA PIETEI	11
5	EVALUAREA	14
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
7	ANEXE	20
7.1	Oferte / tranzacții	20
7.2	Documente ale proprietății	28

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identitatea 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) prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025. Evaluatorul posedă calificările, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a efectua prezenta evaluarea în mod riguros și corespunzător naturii proprietății supuse evaluării;

Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Evaluatorul a acționat cu onestitate, fără părtinire sau influențe externe, păstrând confidențialitatea informațiilor și respectând standardele profesionale în vigoare. Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție (înstituire drept de servitute de trecere);

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze Clientul / Utilizatorul sau a altor persoane care au interese legate de aceștia sau de proprietatea supusă evaluării și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul, acesta respectând Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat de ANEVAR; Evaluatorul declară că raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), menționate expres în raport.

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae-Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17634 - 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 imobilul în cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
- b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilului supus analizei / evaluării;

1.2 Identificare / Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub Nr. 7508 / 22 octombrie 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 2025, 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 106 Documentare și raportare (IVS 106) .

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Jud. Arad.

1.4 Utilizarea desemnată

Evaluare pentru informarea utilizatorului, servicii suport, opinie în cazul realizării unui drept de servitute de trecere, pe terenul aparținând STATUL ROMÂN, domeniul public, în scopul amplasării unui cablu electric subteran necesar racordării parc fotovoltaic;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat de alte persoane în afara utilizatorului desemnat în prezentul raport.

1.5 Utilizatorul desemnat

Prezentul raport se adresează exclusiv PRIMĂRIA MUN. ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, și direcțiile/ compartimentele de specialitate din cadrul instituției în calitate de Utilizator.

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.

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 Activul supus evaluării (obiectul evaluării)

- Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp

Proprietatea este localizată în UAT Arad, situat în mun. Arad, (intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu), iar conform înscrisurilor din cartea funciară aparține STATUL ROMÂN, domeniul public, proprietar.

Conform utilizării desemnate, se cere estimarea (valoarea) dezmembrământului dreptului de proprietate, de tipul servitute de trecere peste terenul identificat anterior:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp	521 mp	20 mp

1.7 Tipul valorii. Premise

- ✓ *Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar - CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)*
- ✓ *Titularul dreptului de servitute de trecere (proprietarul fondului dominant) va beneficiază de un drept real derivat, distinct de proprietatea terenului, care îi conferă posesia și folosința acestuia, în limitele ce vor fi stabilite ce comun acord cu proprietarul.*
- ✓ *Se cere a se estima valoarea dezmembrământului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 25 ani.*
- ✓ *În dreptul civil, conceptul de servitute de trecere reprezintă o modalitate de utilizare a proprietății, prin care un proprietar (numit servit) are dreptul să treacă cu bunurile sale peste proprietatea altuia (numit dominant).*

Conform SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102):

« Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și / 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».

Dat fiind că nu există o piață activă a drepturilor de servitute de trecere, evaluarea se realizează în scopul determinării valorii echitabile pentru ambele părți identificate (proprietar și proprietarul fondului dominant - titularul dreptului de servitute de trecere).

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și 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 € = 5,0832 lei.

Ca și modalități de plată într-o tranzacție, valoarea exprimată ca opinie reprezintă din punct de vedere economic, că deținătorul dreptului de servitute poate achita anticipat valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de 25 ani sau periodic de obicei anual, sub formă de rentă (chirie)

Valoarea opinată nu include costurile generate de instituirea dreptului de servitute de trecere și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.8 Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată, 22 octombrie 2025

Data predării raportului 22 octombrie 2025.

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Prin asumarea și primirea temei, evaluatorul a solicitat clientului documentele necesare evaluării, fără a efectua o verificare a legalității acestora, aceasta fiind în sarcina clientului.

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 prin reprezentanții.	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).	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasamente, 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 tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

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.

1.10 Natura și sursa informațiilor

Documente avute la dispoziție (puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant):

- Extras de carte funciara,
- Plan de situație (traseu);
- Certificat de urbanism 1535/20 sept. 2024, cu anexa

Documente lipsă, pe care evaluatorul se considera relevante:

- Nu este cazul

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~5adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Revista Valoarea oriunde este ea
- Alte informații specifice.

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale

A. Ipoteze semnificative:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul

de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil;

- Se presupune că proprietatea imobiliară 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.
- Proprietarul fondului aservit va reveni la folosința integrală a terenului la expirarea perioadei de 25 ani, se consideră valoare de reversiune 100% pentru teren, după încetarea dezmembrământului;
- Fiind vorba de o estimare a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, a fost evaluat doar efectul economic asupra proprietarului terenului (fondul aservit).
- Se consideră că nu există limitări suplimentare de utilizare a terenului în afara celor generate de servitute, servitutea analizată se consideră singura sarcină cu efect economic asupra proprietății;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Valoarea servituții de trecere nu este influențată de costurile legate de implementarea servituții (ex: reparații drum, cabluri) nu intră în valoarea dreptului cedat, nu cad în sarcina proprietarului.
- Suprafața luată în calcul pe fiecare amplasament și traseul servituții rămân neschimbate pe durata celor 25 de ani, nu se anticipează relocări sau modificări de infrastructură, care să fie în sarcina proprietarului terenurilor;
- Evaluarea se realizează în ipoteza absenței riscului de contaminare sau afectare a solului, iar în astfel de cazuri remedierile cad în sarcina persoanei care deține dreptul de servitute;
- Fluxurile de numerar folosite în calculul evaluării au caracter nominal, incluzând efectul inflației pe termen lung, în premisele unei economii stabile în timp;
- Evaluarea nu ia în considerare eventuale modificări legislative viitoare privind regimul servituțiilor, se bazează exclusiv pe cadrul legal existent la data evaluării;
- Din punct de vedere economic, se consideră că deținătorul dreptului de servitute poate achita anticipat valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de 25 ani sau periodic, de obicei anual, sub formă de rentă sau redevență (echivalentul unei chirii pentru folosința terenului, pe perioada dreptului servituții);
- 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;

B. Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

1.12 Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

În realizarea prezentului raport de evaluare, în estimarea valorii, evaluatorul nu a primit asistență din partea nici unei persoane (specialist), evaluatorul nu a fost nevoit să apeleze la un furnizor extern de servicii. Evaluatorul nu a folosit în prezenta evaluare "Modele de evaluare" în sensul standardului SEV 105, de tipul (ex: AVM).

Evaluatorul a aplicat raționamentul propriu profesional în estimarea valorii. Evaluatorul a folosit abordările / metodele din cadrul abordărilor, prezentate în SEV 103 Abordări în evaluare.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul general 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.

1.14 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (SEV 106)
- 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. În prezentul raport pot exista devieri de la standardele menționate anterior, conform legislației aplicabile

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 încheiate asigurarea de răspundere profesională.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp	521 mp	20 mp

Conform extrasului de carte funciară, dreptul de proprietate asupra terenului aparține STATUL ROMÂN, domeniul public (conform documente atașate), iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini, proprietatea este în administrarea MINISTERULUI TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII ȘI COMUNICAȚIILOR. Este întabulat drept de concesiune în favoarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este localizată în UAT Arad, situat în mun. Arad, (intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu), zona extravilană și periferică a localității. Terenul situat în intravilan este încadrate în categoria D.

Municipiul Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *160.000 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 (intravilan zona D) este o zonă comercială (industrie nepoluantă);

Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, suprafața totală teren 521 mp.

3 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Deși conceptual de cea mai bună utilizare (CMBU) se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații, chiar și în cazul valorii echitabile, o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților deținute de Stat sau UAT (ghidate de țințele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public / privat se referă la utilizarea lor naturală;
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund tot timpul la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere întotdeauna valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice /private deținute de UAT-uri poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).
- ❖ Atunci când ia o decizie de închiriere / concesiune / cedarea unui drept parțial de proprietate a unui teren, Proprietarul (STAT sau UAT) nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public, ghidându-se pe prevederile legale aplicabile.
- ❖ Oportunitatea închirierii / concesiunii / instituirea unui drept de servitute / superficiei / cedarea unui drept parțial de proprietate, unui teren este decizia Proprietarului fiind el Stat sau UAT.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonelor de amplasare, la data evaluării, terenurile au destinația de drum, și află în cea mai bună utilizare CMBU.

În cazul instituirii unei servituți de trecere, evaluatorul a considerat că nu se schimbă cea mai bună utilizare a terenurilor, aceasta rămânând drum.

Evaluatorul a realizat un impact al factorilor de influență astfel:

Nr	Factor	Descriere	Scor (1-5)	Pondere (%)	Punctaj
1	Folosința terenului	Amplasare cablu electric subteran pentru parc fotovoltaic	3	30	90
2	Durata servituții	Temporară 25 ani	2	20	40
3	Beneficiu economic	Pierdere din valoare a terenului	1	25	25
4	Restricții fond aservit	Pierdere de utilizare pentru terenul afectat	1	15	15
5	Riscul juridic	Claritatea înscrierii în CF și stabilitatea dreptului	4	10	40
		Punctaj total		100	210

- Impactul este mediu. Servitutea subterană pentru cablu electric nu împiedică utilizarea terenului la suprafață, dar introduce o restricție tehnică privind construcțiile sau modificările viitoare;
- Durata de 25 ani, chiar dacă este temporară, este suficient de lungă pentru a afecta deciziile de utilizare și investițiile alternative pe viitor;
- Pierdere de valoare există, dar este relativ redusă comparativ cu alte tipuri de servituți (construcții permanente);

- Restricțiile sunt scăzute, întrucât terenul poate fi folosit în continuare, cu excepția zonei de protecție a cablului;
- Dreptul de servitute are un grad bun de siguranță juridică prin înscrierea în Cartea Funciară, ceea ce limitează riscurile de contestare, după semnare unui acord / contract;

Scala de interpretare a punctajului servituții:

< 300 puncte ($\leq 60\%$) → Impact scăzut;

300 – 400 puncte (61% – 80%) → Impact moderat;

> 400 puncte (81% – 100%) → Impact ridicat.

Cu un punctaj total de 210/500 (42%), impactul servituții este evaluat ca fiind moderat spre redus

Prin urmare, ajustarea valorii terenului liber de sarcini, va fi tratată ca efect economic parțial, justificând un coeficient de diminuare limitat comparativ cu alte tipuri de servituți permanente.

4 ANALIZA PIETEI

Analiza pieței, în cazul proprietăților și utilizării raportului, nu se referă la o piață efectivă a „servituțiilor de trecere”, ci mai degrabă se poate exprima ca o piață derivată a terenurilor similare și la condițiile de piață pentru drepturile de folosință comparabile.

Analiza pieței terenurilor din municipiul Arad și zonele limitrofe evidențiază existența a două segmente distincte:

- I. terenuri construibile (intravilan, reglementate urbanistic), utilizate pentru dezvoltări imobiliare rezidențiale sau industriale;
- II. terenuri destinate infrastructurii (drumuri de acces, benzi de protecție, domeniul public sau privat).

Terenurile construibile prezintă o valoare de piață superioară, fiind direct influențate de:

- amplasament și accesibilitate la căile principale de circulație,
- existența utilităților edilitare (apă, canalizare, energie, gaz),
- reglementările urbanistice (PUG/PUZ, CUT, POT, regim de înălțime),
- cererea efectivă pentru construcții rezidențiale sau industriale.

Terenurile destinate exclusiv căilor de acces sunt caracterizate printr-o utilitate funcțională limitată, iar valoarea acestora depinde în principal de:

- suprafața efectiv afectată de dreptul real,
- posibilitatea de utilizare concomitentă cu restul terenului,
- caracterul temporar sau permanent al restricției,
- poziția relativă față de terenurile construibile adiacente.

Ținând cont de utilizarea raportului, de tipul activului (teren destinație drum), evaluatorul a folosit în raționamentul de selectare a ajustărilor calitative sau cantitative doar poziția relativă față de terenurile construibile adiacente sau din zona de amplasare

În baza datelor de piață analizate și a interviurilor realizate cu agenți imobiliari locali, s-au constatat următoarele tendințe generale:



- terenurile construibile (cu regim intravilan, rezidențial sau industrial) înregistrează valori medii între 30 – 50 €/mp, uneori mai ridicat, în funcție de zonă și utilități;

Contextul general al pieței imobiliare specifice:

- Intravilan – ușoară creștere, cu reducerea numărului de tranzacții

Un clasament al comparabilelor selectate în analiza finală se prezintă astfel:

Elementul de comparație	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3	Comparabilă 4	Comparabilă 5	Comparabilă 6	Comparabilă 7	Comparabilă 8
Preț tranzacție / ofertare	249.210 €	34.900 €	230.000 €	975.000 €	390.000 €	200.000 €	75.000 €	1.728.720 €
Suprafață	8.307 mp	1.000 mp	7.549 mp	25.000 mp	10.000 mp	5.000 mp	1.000 mp	28.812 mp
Preț de vânzare / ofertare unitar	30,00 €/mp	34,90 €/mp	30,47 €/mp	39,00 €/mp	39,00 €/mp	40,00 €/mp	75,00 €/mp	60,00 €/mp
TS comparabil								
Ajustare (%) / Ajustare valonică	-5%	-2 €	-5%	-2 €	-5%	-2 €	-5%	-4 €
Preț unitar ajustat	28,50 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Costuri specifice neproprietar (AJUSTĂRI CANTITATIVE)								
Drept de proprietate transmis	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)
Ajustare (%) / Ajustare valonică	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	28,50 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Restricții legale - coeficient urbanistic	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii
Ajustare (%) / total	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	28,50 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valonică	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	28,50 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Condiții de vânzare	tranzacție nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valonică	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	28,50 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fară	fară	fară	fară	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valonică	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	28,50 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valonică	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	28,50 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Circumstanțele vânzării	mixt	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valonică	10,0%	2,85 €/mp	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	31,35 €/mp	33,16 €/mp	28,94 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Costuri specifice mobile:								
Localizare	in imediata vecinătate a Parcului Industrial UT42	Către Iratoș, lîpî de cartierul Westfield	dupa centura Aradului la marginea drumului județean 200C Arad - Jiboul	in vecinătatea BAT	in vecinătatea BAT	langa Centura Nord Arad drumul spre Oradea, DN7 Ka548+273	cartierul Gai	Drumul European E68 (Str. Dindia)
Ajustare (%) / Ajustare valonică	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	31,35 €/mp	34,81 €/mp	30,39 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp
Utilizare	comercial / ind	rezidențial	similar	similar	similar	similar	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%) / Ajustare valonică	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	31,35 €/mp	34,81 €/mp	30,39 €/mp	37,05 €/mp	37,05 €/mp	38,00 €/mp	71,25 €/mp	57,00 €/mp

min 30,39 €/mp
max 71,25 €/mp
median 37,05 €/mp

5 EVALUAREA

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, suprafață, servitute de trecere 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.

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:

- Se cere să se evalueze servitutea de trecere;
- 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;

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.

Ipoteze de lucru:

- Evaluarea a fost realizată în ipoteza constituirii unui *drept de servitute de trecere, cu durată determinată de 25 ani*, aferent amplasării și exploatării unor cabluri electrice subterane destinate unui parc fotovoltaic. Suprafața afectată a fost considerată ca fiind *temporar indisponibilă proprietarului terenului*, fără pierdere permanentă de substanță.
- Se presupune că *dreptul de servitute urmează să fie constituit în mod valabil*, fără litigii, sarcini suplimentare sau restricții administrative asupra terenului, iar proprietarul își va recăpăta integral folosința terenului la încetarea dreptului.
- Modelul de evaluare are la bază *abordarea prin venit*, utilizând fluxuri actualizate ale pierderii de folosință estimate, în condițiile unei *rate de actualizare constante* și a unei *creșteri anuale a pierderii de utilizare* conform tendinței generale a pieței, și/sau a ratei inflației pe termen lung
- Valoarea opinată reflectă *valoarea echitabilă a dezmembrământului* la data evaluării, fiind destinată exclusiv scopului prezentului raport și neputând fi utilizată în alt context fără acordul scris al evaluatorului.

Metodologia de evaluare

Evaluarea s-a realizat prin Abordarea prin venit, actualizând beneficiile economice aferente folosinței terenului (valoarea dezmembrământului cedat)

Pentru identificarea beneficiilor economice s-a pornit de la valorile mediene de piață pentru terenuri situate în zonele de amplasare, apoi a fost calculată "recuperarea legală / an", împărțind valoarea de piață la perioadă, în cazul nostru 25 ani.

- Teren intravilan, zona Gai (zona D), **37,05 €/m²**;

Au fost prevăzute două scenarii, [1] Servitutea de trecere cu plată integrală (anticipată) pentru întreaga perioadă de 25 ani, în al doilea scenariu [2] Servitutea de trecere cu plată eșalonată (în rate periodice, anual).

Scenariul 1

Descriere juridică, economică și tehnică din punct de vedere evaluare

- Plata se face *la momentul constituirii dreptului*, pentru întreaga perioadă;
- Din punct de vedere economic, se consideră că deținătorul dreptului de servitute *achită anticipat valoarea dreptului de folosință* pe durata convenită;
- După plata integrală, nu mai există fluxuri financiare ulterioare între părți.

Se determină *valoarea prezentă* a tuturor beneficiilor economice estimate (ex: pierderea de folosință anuală, recuperarea legală) × factor de actualizare, această valoare prezentă reprezintă *prețul echitabil al servituții de trecere*.

$$\text{Valoarea prezentă a dezmembrământului cedat (PV)} = CF_1 \times \text{factor de actualizare}$$

Unde:

PV - valoarea prezentă a fluxului

CF = fluxul de numerar

$$\text{Factor de actualizare} = [1 - ((1+g)/(1+r))^n] / (r - g)$$

r = rata de actualizare

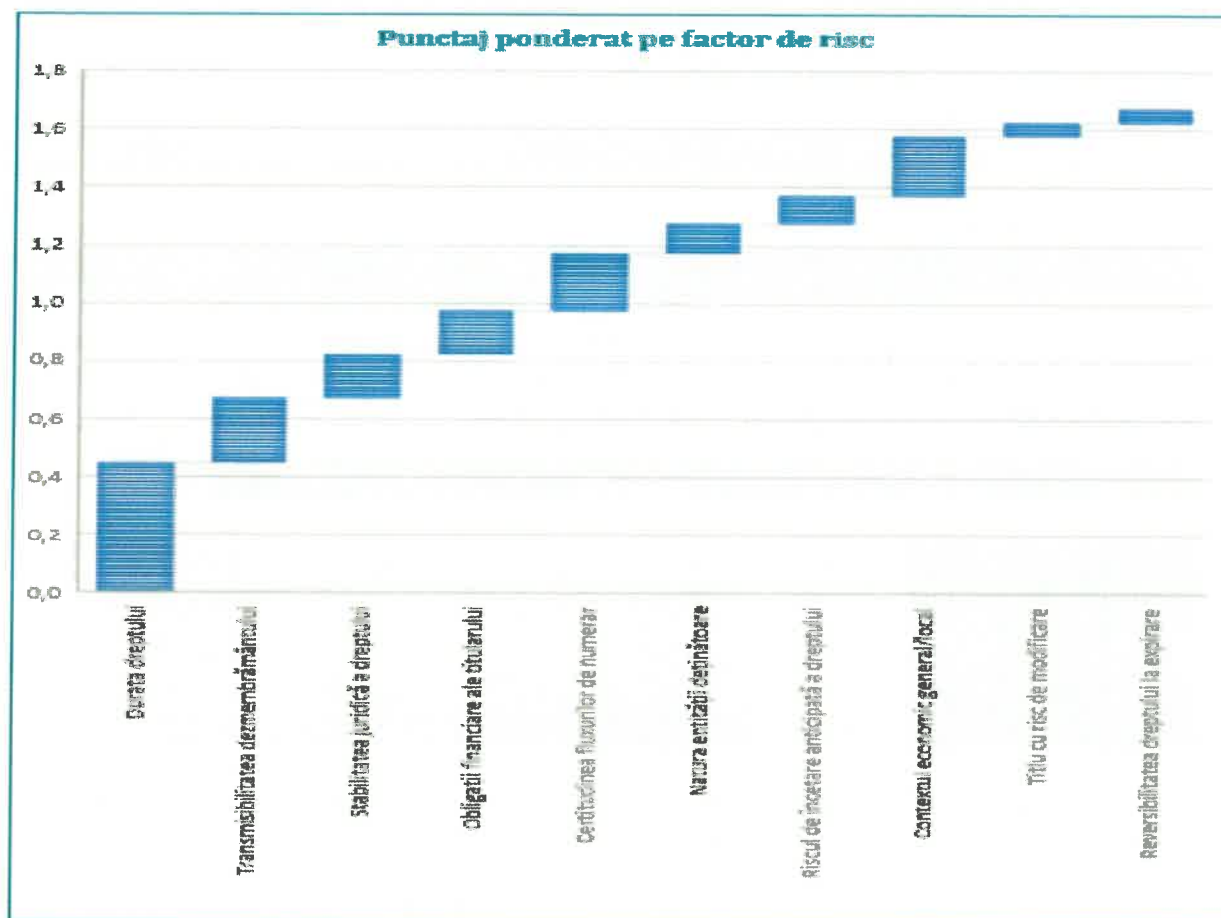
g = creșterea

n = perioada

Rata de actualizare a fost calculată prin metoda aditivă, compusă din rata fără risc (randamentul titlurilor de stat, 10 ani) și prima de risc specifică dezmembrământului evaluat.

Prima de risc specifică a fost estimată folosind o matrice a riscurilor, cu 10 factori de risc și o scară de la 1-5

Nr.	Factor de risc	Scor (1-5)	Pondere (%)	Punctaj ponderat
1	Durata dreptului	3	15	0,5
2	Transmisibilitatea dezmembrământului	1,5	15	0,2
3	Stabilitatea juridică a dreptului	1	15	0,2
4	Obligații financiare ale titularului	1	15	0,2
5	Certitudinea fluxurilor de numerar	2	10	0,2
6	Natura entității deținătoare	1	10	0,1
7	Riscul de încetare anticipată a dreptului	1	10	0,1
8	Contextul economic general/local	4	5	0,2
9	Titlu cu risc de modificare	1	5	0,1
10	Reversibilitatea dreptului la expirare	1	5	0,1
Total:				1,7



Interpretarea scorului total (0-5)

Scor total	Nivel de risc	prima de risc
0-1,5	Foarte scăzut	0,50%
1,6-2,5	scăzut	1 % - 1,5 %
2,6-3,5	Mediu	2 % - 2,5 %
3,6-4,5	Ridicat	3 % - 4%
4,6-5	Foarte ridicat	4,5%-5%

Primă de risc selectată:	1 %
--------------------------	-----

Pentru a estima în mod transparent riscul asociat dreptului evaluat, s-a utilizat o matrice de analiză a factorilor relevanți. Scorul total a fost de 1,7 (din maxim 5), corespunzător unui nivel scăzut de risc. În consecință, s-a aplicat o primă de risc de 1 %, adăugată la rata de referință fără risc de rezultând o rată de actualizare totală.

Calculul pentru terenul intravilan se prezintă astfel:

Valoarea de piață teren, la data evaluării	37,05 €/mp
--	------------

r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%

Perioada luata in calcul pentru recuperare	25 ani
Recuperarea legală / an	1,482 €/mp/an

Creșterea anuală a pierderii din utilizare	2,5%
--	------

Factor actualizare	13,479
Valoarea prezentă a dezmembământului cedat	19,98 €/mp

Analiza de sensibilitate este un proces prin care se studiază cum se modifică soluția unui model sau rezultatul atunci când unul sau mai mulți parametri ai săi variază, scopul fiind înțelegerea riscurilor și a modului în care datele inițiale influențează rezultatul final.

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	20,062	19,435	19,123	18,251
g2	2,3%	20,249	19,613	19,297	18,413
g3	2,5%	20,629	19,975	19,651	18,743
g4	3,0%	21,626	20,926	20,578	19,606
g5	3,5%	22,692	21,941	21,569	20,527

Pentru testarea robusteții valorii obținute, s-a efectuat o analiză de sensibilitate asupra variabilelor principale – rata de actualizare (r) și rata de creștere a fluxurilor (g).

Rezultatele arată că valoarea actualizată a dezmembământului cedat variază între ≈18,2 €/mp (scenariu conservator) și ≈22,7 €/mp (scenariu optimist), valoarea centrală fiind ≈19,98 €/mp, corespunzătoare ipotezelor r = 7,8% și g = 2,5%.

Se observă că variațiile moderate ale ipotezelor ($\pm 0,5\%$) nu modifică semnificativ rezultatul final ($< 10\%$), ceea ce confirmă stabilitatea și fiabilitatea valorii estimate.

Centralizator valori în cazul scenariului 1:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 25 ani	
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp	521 mp	20 mp	399,5 €	2.030,79 lei

Scenariul 2

Valoare servitute de trecere cu plata periodică, (anual), reprezintă echivalentul anual al valorii totale a dreptului (la data evaluării), determinată prin împărțirea valorii terenului la durata aferentă cedării.

Această valoare exprimă *nivelul teoretic al unei plăți anuale egale*, care ar asigura, pe durata dreptului cedat, o recuperare echivalentă cu valoarea totală actualizată a dezmembrământului. În practică, ea poate fi interpretată ca o *chirie echivalentă anuală* aferentă folosinței terenului afectat de dreptul de servitute de trecere.

Valoarea cu plată periodică (anuală) reprezintă echivalentul economic al unei rente constante (chirii), anual actualizate pentru perioada de 25 ani

În acest caz, suma opinată trebuie actualizată / indexată anual. (În practică, această sumă se indexează anual conform inflației sau altui indice convenit între părți).

Valoare în acest scenariu este:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)	
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp	521 mp	29,6 €/an	150,67 lei/an

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării, precum și utilizarea evaluării, în opinia evaluatorului valoarea echitabilă în cazul cedării unui drept de proprietate, dezmembrământ (servitute) este:

Valoare echitabilă

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 25 ani	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)
1	Teren intravilan - drum - situat în mun. Arad, intersecția str. Câmpurilor cu str. Ovidiu, jud. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, 20 mp/521 mp	20 mp	399,5 € 2.030,79 lei	29,6 €/an 150,67 lei/an

Valorile nu cuprind TVA.

7 ANEXE

7.1 Oferte / tranzacții

Terenuri intravilane:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-exterior-nord-8307mp-257596637>

Teren cu PUZ în Arad, servicii, industrie, depozitare 8.307 mp

249.210 €

30 €/mp

Exterior Nord - Arad - Web World

Rată de la 5 \$49 BOP/m² [Simulează credit](#)



Sup. teren: Tip:

8.307 mp

Constructii

MOS FLORIN
Manager
ACASA Agenția imobiliară
Arad [P&O](#)

0721356746
0724-300000

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

[Activează notificările](#)

Descriere teren

Teren de vânzare în Arad, poziționat strategic vis-a-vis de BAT și în imediată vecinătate a Parcului Industrial UTA2.

Pret: 30 eur/mp

Suprafața totală: 8.307 mp, dar terenul este parcelabil, iar tu poți alege loturi cuprinse între 920 mp și 1.255 mp, în funcție de nevoile afacerii tale!

PUZ aprobat - Funcțiuni permise: servicii, industrie, logistică, depozitare. Oportunitate versatilă și profitabilă!

Utilități în apropiere: apă, canalizare, gaz, curent electric.

Acces excelent la centura orașului și autostrada A1 - mobilitate ideală pentru logistică și transport!

Zona este în plină dezvoltare - în apropiere sunt deja numeroase proiecte industriale și comerciale.

Ideal pentru investitori, companii de transport, firme de producție, centre logistice sau comerciale...

[Citește mai mult](#)

Detalii teren

ID anunț: XCUT1307E

Actualizat în: 07 Aprilie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal

90 m

Nr. fronturi stradale:

2

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea

Acces auto

Puncte de interes

Mijloace transport



Galleria

Stații tramvai

aprox. 1915 m



Galleria

Stații tramvai

aprox. 1945 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-vest-1000mp-270413122>**Teren intravilan, 1000 mp în Arad, lângă Westfield, comision 0%**

Vest, Arad / Vest-Hispania

34.900 €

34.90 €/mp

Rate de la 791 RON/lună  simulatează credit

Sup. teren:

 1.000 mp

Tip:

 Construcții

**Andreea Micale**
Agent Imobiliar
GOLDEN REAL ESTATE
PRO

**0371546700**
Apelabil 24/24

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Reportează anunțActivează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

ID CP2667958

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan, cu o suprafață de 1000 mp. Terenul este într-o zonă cu acces facil și potențial excelent pentru dezvoltare rezidențială, situat în Arad, pe drumul către Iratoș, lipit de cartierul Westfield iar frontul stradal este de 17 m.

Documentația pentru Planul Urbanistic Zonal este în lucru, ceea ce oferă viitorului proprietar flexibilitatea în configurarea proiectului dorit.

Agent exclusiv Golden Real Estate

Preț 34.900 ușor negociabil Comision 0% la cumpărare

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Detalii teren

ID anunț: X7AN130CO

Actualizat în: 29 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

17 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-gai-7549mp-2200298>**Teren , curți construcții , Arad Zona Gai**

Oas. Arad - Văsiș-Harta

230.000 € + TVA
30.674 € + TVA / mpRate de la 6.329 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren:

7.548 mp

Tip:

Construcții

 Administrator
CREDIT EUROPE BANK
PRO

 0728182314
Apelată acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare

Activează notificările

Descriere teren

Teren (21 loturi * 330 mp), având destinația de teren „curți construcții”, situat în zona periferică a municipiului Arad, în zona Gai, după centura Aradului la marginea drumului județean 709C Arad - Variasu Mic, iar accesul se realizează din strada Campurilor. Imobilul este situat în Arad - zona Gai, județul Arad

Detalii teren

ID anunț: X43L03022

Actualizat în: 23 Februarie 2024

Clasificare teren:

Intravilan

Utilități

Destinație

Industrial Comercial

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-arad-nord-25000mp-75149>**Teren industrial cu acces din centura (PUZ în lucru)**

Nord Arad - Vici-Harta

975.000 € • TVA

19 € • TVA / mp



Sup. teren:

25.000 mp

Tip:

Construcții

 Administrator
Casadori Arad

 0724249298
Agentul dumneavoastră

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare

Activează notificările

Descriere teren

Teren intravilan, in zona industriala de nord, in vecinatatea BAT, 25.000 mp, front stradal 50 m, 2 drumuri de acces, toate utilitatile la limita terenului, PUZ in lucru pentru construire hale de productie si depozitare, 39 euro/mp+TVA.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X0CM13010

Actualizat în: 14 Octombrie 2022

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

50 m

Nr. fronturi stradale:

1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-10000mp-75152>

Descriere teren

Teren intravilan in zona industriala de nord, zona BAT, cu acces din sos. de centura, cu PUZ finalizat pentru construire hale de productie sau depozitare, 10.000 mp cu posibilitate de parcelare la cerere, toate utilitatile in zona, 2 drumuri de acces, POT 50%, regim de inaltime P+2E, 39 Euro/mp+TVA.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X0CM1500C

Actualizat în: 14 Octombrie 2022

Clasificare teren:

Intravilan

Descriere teren

Teren intravilan in zona industriala de nord, zona BAT, cu acces din sos. de centura, cu PUZ finalizat pentru construire hale de productie sau depozitare, 10.000 mp cu posibilitate de parcelare la cerere, toate utilitatile in zona, 2 drumuri de acces, POT 50%, regim de inaltime P+2E, 39 Euro/mp+TVA.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-exterior-nord-5000mp-257845148>



Teren Industrial Arad 5000 mp 40 euro mp+TVA

Teren în Loc. Arad - vedere sat

Rate de la 5.48% în 10 ani - simulare credit



Sup. teren: 5.000 mp
Tip: Construcții

Attila Balint
Agent imobiliare
ATTILA IMOBILIARE SRL

0745303563
Apelarea acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează notificările

Descriere teren

Vand teren industrial în Loc. Arad, situat lângă Centura Nord Arad drumul spre Oradea, DN7 Km548+273, PUZ INDUSTRIAL, total suprafața 45000 mp împartit în 7 parcele de 5000 mp și una de 10000 mp. Front 47 ml, adâncime 107 ml. Ideal pentru centru logistic sau hale de dimensiuni mai mici 500-600 mp.

Specificatii din Urbanismul de Informare:

Funcțiuni dominante de comerț, servicii, producție industrială nepoluantă:

POTmax: 60%, CUTmax = 2, Regim maxim de înălțime: P+3E, H max = 20 m;

Subzona de birouri/administrativ:

Regim maxim: P+2E, H max = 12 m;

Regim de aliniere:

Retragere față de drum: min 10 m

Retragere față de proprietatea posterioară: min 6 m

Retragere față de proprietatea laterală: min 3 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-arad-gai-1000mp-268812900>



Teren intravilan în Gai - suprafețe flexibile 1.000-1.650 mp, zonă rezidențială

CM Arad - Vezi Hartă

Harta de la 1.700 RON/km² [Simulează credit](#)

Sup. teren:

1.000 mp

Tip:

Construcții



Valentin Costea

Consultant imobiliar

HVL IMOBILIARE PRO

0745522641

Apelă acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările

Descriere teren

HVL Imobiliare vă propune spre vânzare, în reprezentare exclusivă, un teren intravilan în Arad, cartierul Gai, amplasat într-o zonă rezidențială liniștită.

Proprietatea poate fi achiziționată în suprafețe personalizate, cuprinse între 1.000 mp și 1.650 mp, în funcție de nevoile dumneavoastră.

Terenul are acces direct de pe strada Spatarul Preda

Front Stradal: 16.52 m

Utilități în apropiere: apă, curent, gaz, canalizare

Stare drum: asfalt

Pret 75 eur/mp, negociabil!

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-28812mp-17407436>

Teren industrial 28812 mp în Parcul Industrial UTA2 Arad

1.728.720 €

Nord Arad - NorthMap



Sup. teren: 28.812 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

De vânzare teren industrial 28.812 mp cu PUZ și PUD aprobat în Parcul Industrial UTA2 Arad

Terenul are acces autorizat direct din Drumul European E68 (Str. Ovidiu), la numai 5 km de intrarea pe Autostrada A1, ieșirea spre Nădlac.

Suprafață teren: 28.812 mp

Utilități incluse în preț: apă, gaz, curent electric și canalizare

Indicatori urbanistici:

Destinația terenului: construcții industriale, depozitare și servicii

Înălțimea maximă permisă a clădirilor: 18 m

Procentul total de ocupare a terenului cu construcții (POT): 60%

Procentul minim total de spații verzi: 20%

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT): 1.5

MOS FLORIN
Manager
ACASA Agenție Imobiliară
Arad (RO)

0721356746
0724200000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare

7.2 Documente ale proprietății



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 356415 COPIE

Carte Funciară Nr. 356415 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	356415	521	Teren nelmprejmuit; DN7 Tronson 20 km 549+202- km 549+310

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
132168 / 15/12/2020			
Act Normativ nr. 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 180/2521, din 16/12/2020 emis de DRDP Timisoara; Act Normativ nr. 540, din 22/06/2000 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN, domeniul public		A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII ȘI COMUNICAȚIILOR		A1
Act Administrativ nr. 36814, din 21/05/2018 emis de Ministerul Transporturilor și CNAIR SA; Act Administrativ nr. 2, din 31/03/2020 emis de Ministerul Transporturilor și CNAIR SA;			
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 21.09.2018 1) COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 356415 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

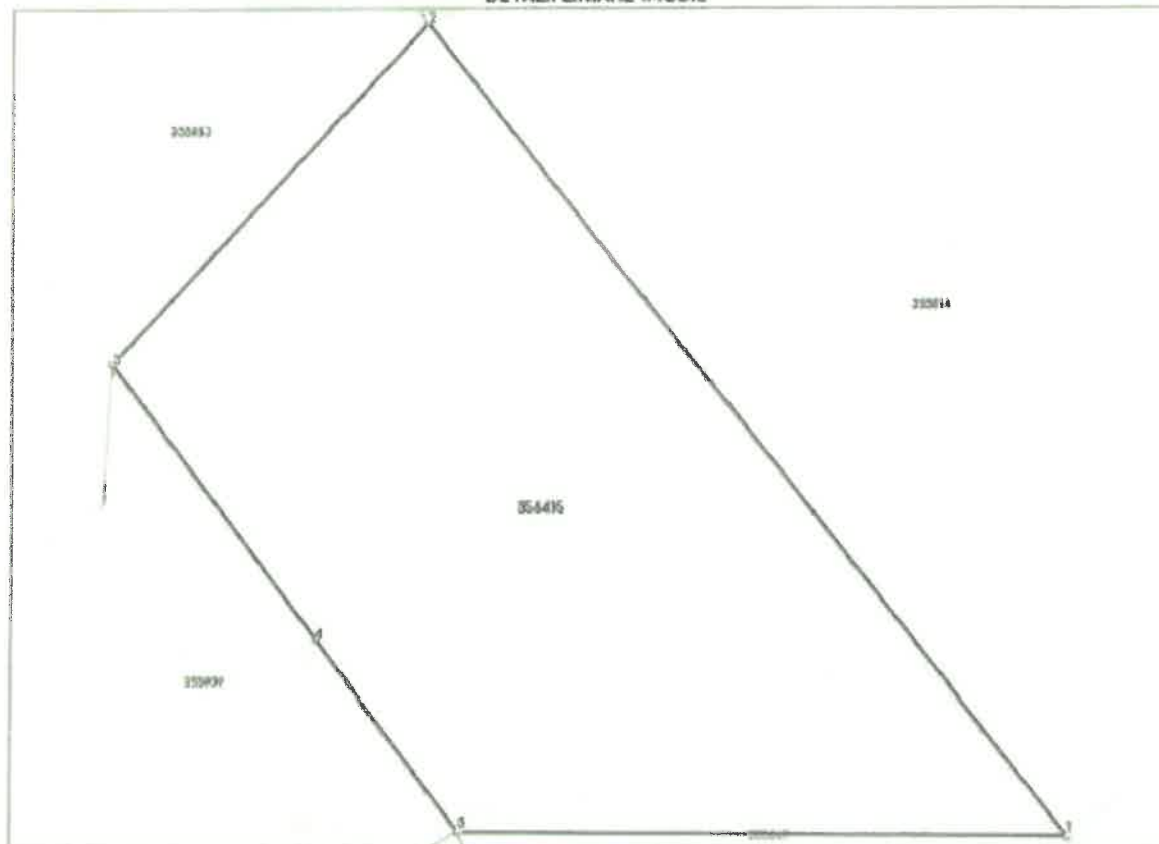
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356415	521	DN7 Tronson 20 km 549+292- km 549+310

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosință	Intra-vilă*	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	521	-	-	-	DN7 Tronson 20 km 549+292- km 549+310

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	38.461
2	3	17.145
3	4	12.741
4	5	8.845
5	1	22.73

** 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.