

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7383 / 27 iunie 2025

« Teren intravilan »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, str. Câmpul Liniștii nr. 29-33, identificat în CF nr. 366998
Arad

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

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

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

În atenția:

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

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Teren intravilan » localizat Mun. Arad, str. Câmpul Liniștii nr. 29-33, identificat în CF nr. 366998 Arad

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare și conform contractului de prestări servicii (nr. 38234/25.04.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii de piață, în scopul unei posibile tranzacții (vânzare).

Tranzacția propusă este vânzarea conform legislației aplicabile, a proprietății imobiliare tip teren, localizat în Mun. Arad, str. Câmpul Liniștii nr. 29-33, identificat în CF nr. 366998 Arad , deținut de MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat.

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

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

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

Reprezentant legal Nicolae – Emanoil Bojan

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

Data predării raportului 27 iunie 2025

Activ aflat în proprietatea MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat

Nr. Crt.	Nr. CF	Adresa	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosință	Suprafața (mp)
1	CF nr. 366998 Arad	Mun. Arad, str. Câmpul Liniștei nr. 29-33, jud. Arad	366998	Teren Intravilan	pășune	4.000

Client MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

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

Scopul evaluării (Utilizarea desemnată) Asistența acordată Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate - vânzarea prin licitație publică, respectând condițiile legale)

Tipul valorii:

Valoarea de piață:

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

Descrierea raportului

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

Restricții:

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

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

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

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

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

Valori obținute

Nr. Crt.	Nr. CF	Adresa	Opinie asupra valorii		Tipuri de valoare
1	CF nr. 366998 Arad	Mun. Arad, str. Câmpul Liniștei nr. 29-33, jud. Arad	687.099 lei	136.000 €	Valoare de piață

Nota:

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

**Valoarea este valabilă în cazul transferului dreptului de proprietate (vânzare) prin licitație publică, cu respectarea condițiilor legale.

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul)	2
1.4	Identificarea destinatarului	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	2
1.6	Scopul evaluării	2
1.7	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	2
1.8	Tipul și premisa valorii	3
1.9	Data evaluării	3
1.10	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	3
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	4
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative, clauze GDPR	5
1.14	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	5
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	7
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	7
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	8
2.5	Date privind impozitele și taxele	11
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	11
3	Analiza pieței	11
3.1	Analiza cererii	11
3.2	Analiza ofertei	12
3.3	Echilibrul pieței	12
4	Cea mai bună utilizare	14
5	Evaluare	15
5.1	Comparația directă	15
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	18
7	Anexe	19
7.1	Oferte și tranzacții teren	19
7.2	Documente	23



RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Certificare

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

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

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

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

Confirmăm că:

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

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

Declarația evaluatorului:

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

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



1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7383 / 27 iunie 2025 în baza de date a evaluatorului;

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

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza comenzii și a contractului nr. 38234/25.04.2025.

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Scopul evaluării

Asistența acordată Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate - vânzarea prin licitație publică, respectând condițiile legale), a terenului supus evaluării.

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

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Dreptul de proprietate evaluat
1	CF nr. 366998 Arad	366998	Teren Intravilan	pășune	4.000	liber

Localizare/Adresa: Mun. Arad, str. Câmpul Liniștii nr. 29-33, identificat în CF nr. 366998 Arad.

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

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

Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copie extras de carte funciară, pus la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

1.8 Tipul și premisa valorii

Definiție¹:

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Exprimarea în lei a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb valutar și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică. Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0522 lei (valabil la data inspecției).

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

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

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

1.9 Data evaluării

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR, Bogdan Micălăcian la data de 25.06.2025

Data de referință a evaluării, este considerată data inspecției, respectiv 25.06.2025.

Data predării raportului 27 iunie 2025.

1.10 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client.	Nu a fost cazul
Inspecția	Inspeția proprietății (accesul) a fost asigurată de către proprietar și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.	Nu a fost cazul

¹ Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii



Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant) cu ocazia realizării inspecției.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

Cu ocazia inspecției au fost culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare/exploatare (unde a fost cazul). Informațiile cu privire la identificarea proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la proprietar cu ocazia realizării inspecției și observate de evaluator;

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

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

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

Informații colectate de evaluator:

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

1.12 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie 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 la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată care să ducă la executare silită. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil), înscrierile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale sunt considerate valabile.
- 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.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară anexat și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară

pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

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

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

- 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;

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

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

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

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

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

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 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 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)



- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

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

✓ Carte Funciară Nr. 366998 Arad:

Teren intravilan, categoria de folosință pășune în suprafață de 4.000 mp. Pe teren a fost identificată o construcție neintabulată, care nu face obiectul prezentei evaluări.

- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 31965/13.03.2025, Act Administrativ nr. 92, din 26/02/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD - Se înființează cartea funciară 366998 a imobilului cu numărul cadastral 366998 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 366602 înscris în cartea funciara 366602.
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 31965/13.03.2025 în baza Hotărâre nr. 236/2005 - Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de parcelare anterior drept de proprietate în baza L.18/1991 în rangul inch.nr.30545/2005, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1, în favoarea MUNICIPIUL ARAD, proprietate private
- Conform înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini - Terenul este liber de sarcini.

Valoarea terenului a fost determinată ținând cont de legalitatea acestuia, stadiul fizic al terenurilor – acces și CMBU.

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Dreptul de proprietate evaluat
1	CF nr. 366998 Arad	366998	Teren Intravilan	pășune	4.000	liber

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

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

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată în Mun. Arad, str. Câmpul Liniștii nr. 29-33, identificat în CF nr. 366998 Arad .

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

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

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *mixtă (industrial-comercială)*, zona *Industrială Nord, zona Câmpul Liniștii*.

Caracterul zonei de amplasare:

În zonă sunt amplasate proprietăți comerciale, industriale și prestări servicii;

În zonă se află:



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

Utilități edilitare:

În zonă se află:

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

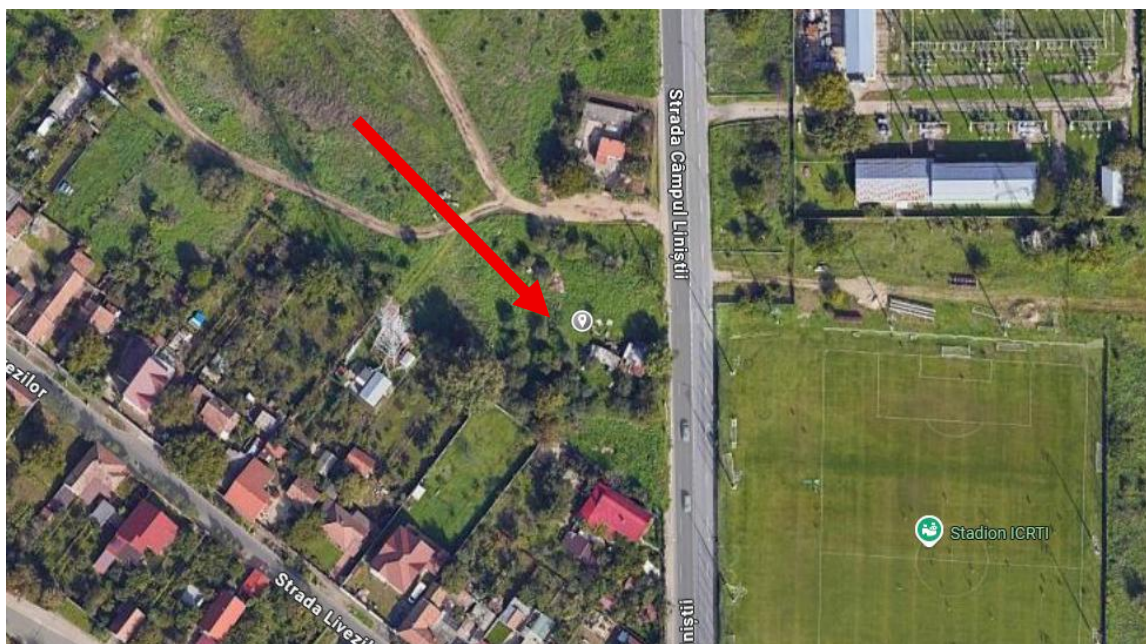
Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor):

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

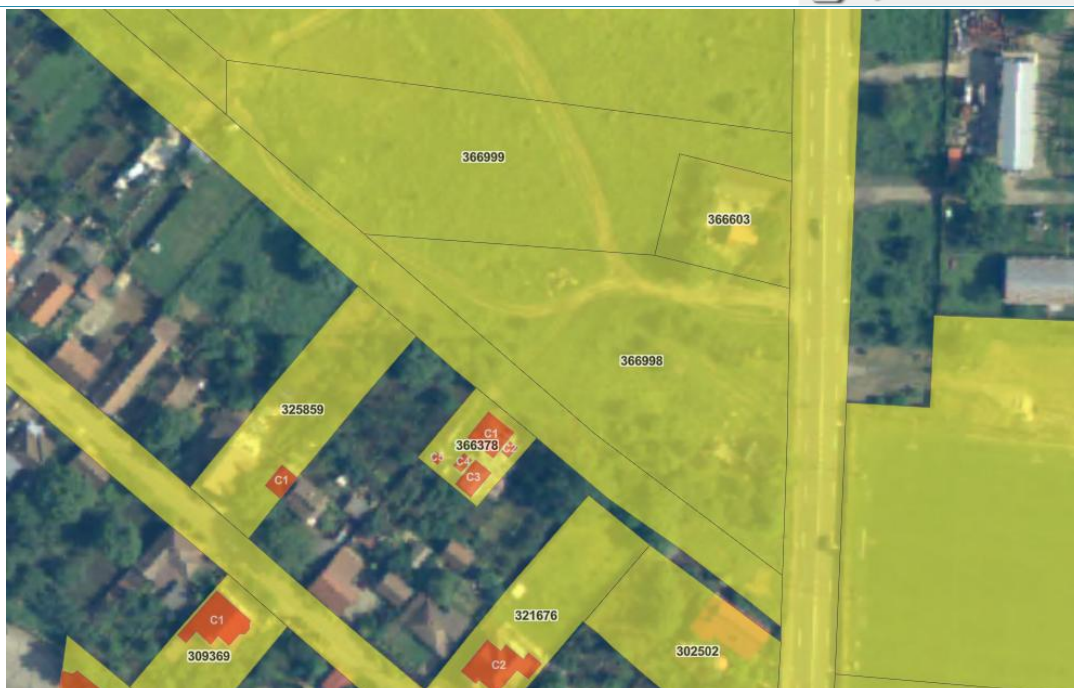
Concluzii generale privind zona de amplasare:

- Proprietatea este amplasată în zona mediană a mun. Arad, Mun. Arad, str. Câmpul Liniștii nr. 29-33, identificat în CF nr. 366998 Arad
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: *mare*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: *mare*;
- Infrastructură: *medie (satisfăcătoare)*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică



(sursa google.com/maps)



(sursa geoportal.ancpi.ro)

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. top / cad	Obiectiv	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	CF nr. 366998 Arad	366998	Teren Intravilan	pășune	4.000

Tipul:

- Teren intravilan;
- Proprietate: privată mun. Arad;
- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Amenajări:

- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să îi afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare semnificative.

Restricții de construire

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

Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*

Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*

Patrimoniu arheologic: *Nu;*

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

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

Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu;*

Conducte de gaze: *Nu;*

Instalații de alimentare cu apă: *Nu;*

Infrastructuri publice: *Nu;*

Zonă expusă la riscuri naturale:

Alunecări de teren: *Nu;*

Zonă inundabilă: *Nu.*

Fotografii ale proprietății:





2.5 Date privind impozitele și taxele

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

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

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Conform înscrisurilor din CF;

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

3 Analiza pieței

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

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

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

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

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

3.1 Analiza cererii

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

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare²	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

Raport de evaluare	Întocmit: 		
Rata vânzărilor³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj

Concluzii privind cererea:

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

3.2 Analiza ofertei

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

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

Concluzii privind oferta:

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "*mediu*";
- în aria de piață definită, există proprietăți *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *terenuri intravilane construibile*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren conform cu CU 592 din 11.04.2025): *Nu există*.

3.3 Echilibrul pieței

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

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
DA	Echilibru relativ <i>Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.</i>
NU	Piață în declin:

³ Rata de raportare a vânzărilor din aria comerciala



☐	Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

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



4 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Terenul analizat: Teren intravilan, categoria de folosință pășune.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare construcții, conform cu zona de amplasare.

Terenul intravilan construibil este amplasat în zona periferică a loc. Arad, zonă cu construcții comerciale, servicii, industrie nepoluantă și terenuri libere. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru dezvoltarea unor spații comerciale, industrie nepoluantă, servicii – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime – teren pentru dezvoltare (construibil).

Conformitatea / legalitatea, Conform CU

Regim juridic: conform cu extrasul de carte funciară anexat în raport

Regim economic:

Terenul este situat în UTR nr.53, subzona In53c - subzona unități industriale nepoluante și subzona Ppp53 - subzona perle de protecție, în conformitate cu Regulamentul aferent P.U.G. aprobat.

Destinație și folosința actuală: Imobil compus din teren intravilan, categoria de folosință pășune, proprietatea privată a municipiului Arad.

Utilizări permise cu condiții: Se vor autoriza construcții numai pe baza unui PUZ elaborat și aprobat.

Interdicții temporare: Interdicția temporară de construire până la elaborarea documentației de urbanism.

Interdicții permanente:

Nu se vor autoriza construcții de locuințe în zona.

Nu se vor autoriza construcții în zona de protecție Pp53.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este aceea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare (construcții industrie nepoluantă, servicii)*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

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



5 Evaluare

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

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

5.1 Comparația directă

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

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

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

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea uitată a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

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

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

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

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		180.000 €	222.950 €	300.150 €	175.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		60,00 €/mp	50,00 €/mp	58,00 €/mp	35,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pietei	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Arad, str. Câmpul Liniștei nr. 29-33, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. UTA 2, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad, mai bine plasat	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	4.000 m.p.	3.000 m.p.	4.459 m.p.	5.175 m.p.	5.000 m.p.
Forma:	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 70,0 ml	~ 43,0 ml	~ 108,0 ml	~ 50,0 ml	~ 46,7 ml
Raport front / adâncime:	0	10/16	2 10/16	8/16	7/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanță):	~ 20,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Arad, str. Câmpul Linistei nr. 29-33, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. UTA 2, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad
Suprafața	4.000 m.p.	3.000 m.p.	4.459 m.p.	5.175 m.p.	5.000 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		180.000 €	222.950 €	300.150 €	175.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		60,00 €/mp	50,00 €/mp	58,00 €/mp	35,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-10% / -6,0 €	-10% / -5,0 €	-10% / -5,8 €	-10% / -3,5 €
Preț de vânzare ajustat		54,0 €	45,0 €	52,2 €	31,5 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		54,00 €/mp	45,00 €/mp	52,20 €/mp	31,50 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		54,00 €/mp	45,00 €/mp	52,20 €/mp	31,50 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		54,00 €/mp	45,00 €/mp	52,20 €/mp	31,50 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		54,00 €/mp	45,00 €/mp	52,20 €/mp	31,50 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		54,00 €/mp	45,00 €/mp	52,20 €/mp	31,50 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		54,00 €/mp	45,00 €/mp	52,20 €/mp	31,50 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Arad, str. Câmpul Linistei nr. 29-33, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. UTA 2, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad, mai bine plasat	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad
Ajustare (%) / total		-5% / -2,7 €	-5% / -2,3 €	-15% / -7,8 €	0% / 0,0 €
Preț ajustat Localizare		51,30 €/mp	42,75 €/mp	44,37 €/mp	31,50 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărire (dimensiune) și formă	4.000 m.p.	3000mp / regulata / construitibil	4459mp / regulata / construitibil	5175mp / regulata / construitibil	5000mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		-10% / -5,1 €	5% / 2,1 €	8% / 3,5 €	7% / 2,2 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 70,00 ml	~ 43 ml 10/16	~ 108 ml 210/16	~ 50 ml 8/16	~ 47 ml 7/16
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-10% / -5,1 €	5% / 2,1 €	8% / 3,5 €	7% / 2,2 €
Preț ajustat caracteristici fizice		46,17 €/mp	44,89 €/mp	47,92 €/mp	33,71 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
d. Gaz metan	~ 20,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță branșament		~ 20 ml	~ 20 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	-400,0 €	-400,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% / -0,1 €	0% / -0,1 €	0% / 0,0 €	0% / 0,0 €
Total cost diferență branșament		-400,0 €	-400,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilități (%) / total		-0,3% / -0,1 €	-0,2% / -0,1 €	0,0% / 0,0 €	0,0% / 0,0 €
Preț ajustat utilități		46,04 €/mp	44,80 €/mp	47,92 €/mp	33,71 €/mp
10. Utilizare	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)	mixt (exclus rezidențial)
Ajustare (%) / total		0,0% / 0,00 €	0,0% / 0,0 €	0,0% / 0,0 €	0,0% / 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		46,04 €/mp	44,80 €/mp	47,92 €/mp	33,71 €/mp
Preț ajustat (rotund)		46,0 €/mp	44,8 €/mp	47,9 €/mp	33,7 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-15% / -8,0 €	0% / -0,2 €	-8% / -4,3 €	7% / 2,2 €
Ajustare totală brută		€ 7,96	€ 4,48	€ 11,38	€ 2,21
Ajustare brută procentuala		15%	10%	22%	7%
Număr ajustări negative		4	3	1	0
Număr ajustări pozitive		0	1	1	1
Total număr ajustări		4	4	2	1

Suprafața	4.000 m.p.	Opinie unitara	34,0 €/mp
Valoare estimată	136.000 €	echivalent a	687.099 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0522 lei	la data de	25-iun.-25

Ajustările aplicate în grilă:



Explicarea ajustărilor:	
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate în piață. Nu au fost aplicate ajustări comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări
Localizare	Ajustări aplicate comparabilelor pentru localizare considerată inferioară/superioară proprietății subiect. Ajustări din analiza zonelor de amplasare a comparabilelor
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	Ajustări aplicate comparabilelor pentru diferența de suprafață față de loturile subiect. Ajustări rezultate din analiza datelor secundare
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustări
Acces	Nu au fost necesare ajustări
Utilități	Ajustări aplicate comparabilelor în funcție de distanța până la utilități.
Energie electrică	
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	



6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Nr. Crt.	Nr. CF	Adresa	Opinie asupra valorii	
1	CF 366998 Arad	Mun. Arad, str. Câmpul Liniștei nr. 29-33, jud. Arad	136.000 €	687.099 lei

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

Evaluator
Micălăcian Bogdan, leg. 18781 - valabilă 2025



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





7 Anexe

7.1 Oferte și tranzacții teren

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-3-000-mp-n-parcul-industrial-uta2-arad-IDqwWe>



Teren industrial 3 000 mp în Parcul Industrial UTA2 #Arad

180 000 € 60 €/m²



MOȘ FLORIN

ACASA

☎ 0721 356 746

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3000 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vânzare teren industrial 3.000 mp cu PUZ și PUD aprobat în Parcul Industrial UTA2 #Arad.

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

Suprafață teren: 3.000 mp.
Fronturi: aprox 70 m x 43 m.
Utilități incluse în preț: apă, gaz, curent electric și canalizare.

Terenul are PUZ și PUD aprobat.

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.

Orice rezident care dobândește calitatea de proprietar în Parcul Industrial UTA2 are dreptul de a beneficia de scutiri la plata impozitului pentru teren și clădiri, în baza Ordinului nr. 2980/2013.



Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-constructii-4459-mp-de-vanzare-centura-arad-nord-IDDhT4>

Teren intravilan constructii 4459 mp de vanzare Centura Arad Nord

222 950 € 50 €/m²**Florentina Maior**

RE/MAX Dynamic

Afișează numărul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4459 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

RE/MAX Dynamic va propune în exclusivitate și FARA COMISION la cumparare o oportunitate unica de investitie în orasul Arad. Obiectul vanzarii cuprinde 4459 mp de teren intravilan cu categoria de folosinta actuala : Curti Constructii si Constructii industriale edilitare. Terenul este situat pe centura Arad nord si dispune de un front stradal în suprafata de 108 ml .

Conform certificatului de urbanism avem : POT max 50% , CUT max 0.5 , regim de inaltime P + 1 E .

Servicii compatibile cu zona de industrie nepoluanta-depozitare , show room-uri , ateliere masini , ateliere confectii metalice , spalatorii auto , statii carburanti . Utilitati langa teren .

Proprietatea este detinuta de persoana fizica . Posibilitate de extindere pana la 20.300 mp

Pentru mai multe detalii va astept cu drag la numarul de telefon ,



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-centura-nord-arad-zona-industrial-a1-IDBxhl>

Teren de vanzare centura nord Arad Zona industrială A1

300 150 € 58 €/m²**Petrone Pasquale**

ImoCasa

☎ 0732 210 000

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5175 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

De vânzare teren industrial/servici situat în Centură nord Arad

Suprafață: 5175 mp
Front stradal: 49 ml + 54 ml
POT 25 %
CUT 0,5%

Pretabil: Comercial/Industrial Hală cu parcare expoziție, depozit, Spălătorie
Țir, Paracare Țir, Service Țir, Benzinerie



Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000-mp-zona-industrial-a-nord-fs-47-ml-cu-utilitati-IDxVDR>



Teren intravilan 5000 mp Zona Industrial-a Nord fs.47 ml cu utilitati

35 € 0 €/m²



imobiliare you vlad

Imobiliare 4 You

☎ 0746 055 126

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Reducere 20 %!!

Damascus Vlad de la Imobiliare4you va propune spre vânzare 4 loturi de teren intravilan în suprafața de 5000 mp fiecare (în total 20000 mp) cu un front stradal de 46,7 ml la fiecare parcelă de 5000 mp.



7.2 Documente



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 366998 COPIE

Carte Funciară Nr. 366998 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Campul Linistei, Nr. 29-33

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366998	4.000	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit cu gard de plasa pe alin. pct. 6,7

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31965 / 13/03/2025		
Act Administrativ nr. 92, din 26/02/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară 366998 a imobilului cu numărul cadastral 366998 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 366602 înscris în cartea funciară 366602;	A1
Act Administrativ nr. 531, din 25/09/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B2	Se înființează cartea funciară 366602 a imobilului cu numărul cadastral 366602 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 362649 înscris în cartea funciară 362649; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 366602/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 116650 din 07/10/2024;</i>	A1
Hotarare nr. 236/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de parcelare anterior drept de proprietate in baza L18/1991 in rangul inch.nr.30545/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , proprietate privata <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 366602/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 116650 din 07/10/2024; pozitie transcrisa din CF 362649/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 89865 din 29/07/2022; pozitie transcrisa din CF 332450/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 3425 din 07/02/2006; (provenita din conversia CF 69751)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

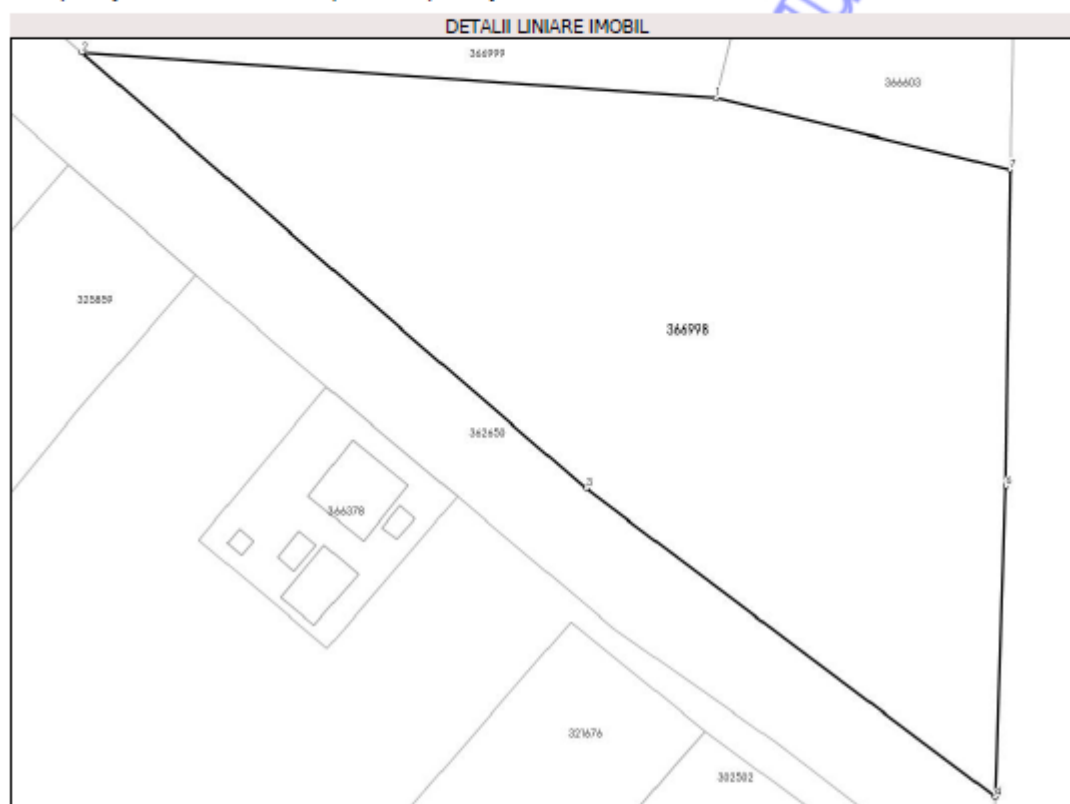


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366998	4.000	Teren partial împrejmuit cu gard de plasa pe alin. pct. 6.7

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.000	-	-	-	LOT 1

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	71.084
2	3	74.509
3	4	57.293
4	5	0.087
5	6	34.689
6	7	35.384



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	33.822

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 57668 din 25.06.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1089 din 07 IUL. 2025

În scopul :
INFORMARE;

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD- SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 57668 din 25.06.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. CAMPUL LINISTII , nr. 29-33, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.CF: 366998 ARAD;

TOP: NR.TOP/CAD: 366998;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat intravilanul municipiului Arad, proprietate privata a MUNICIPIULUI ARAD.
Suprafata terenului conform extras CF nr. 366998 - Arad, St = 4.000 mp.
Categorica de folosinta: PASUNE.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este situat in UTR nr.53, subzona In53c - subzona unitati industriale nepoluante si subzona Ppp53 - subzona perdele de protectie, in conformitate cu Regulamentul aferent P.U.G. aprobat.

Destinatie si folosinta actuala: Imobil compus din teren intravilan, categoria de folosinta pasune, proprietatea privata a municipiului Arad.

Utilizari permise cu conditii: Se vor autoriza constructii numai pe baza unui PUZ elaborat si aprobat.

Interdictii temporare: Interdictia temporara de construire pana la elaborarea documentatiei de urbanism.

Interdictii permanente:

Nu se vor autoriza constructii de locuinte in zona.

Nu se vor autoriza constructii in zona de protectie Pp53.

Se solicita: -- LICITATIE PUBLICA de VANZARE a TERENULUI SITUAT IN ARAD, STR CAMPUL LINISTII NR. 29-33, CF 366998 ARAD.

Anterior s-a emis C.U.561/3.04.2025 si C.U.592 din 11.04.2025.

Zona de impozitare: conform HCLM Arad nr.370/2015, cu modificarile si completarile ulterioare

**3. REGIMUL TEHNIC**

Terenul este situat în UTR nr.53, subzona In53c - subzona unitati industriale nepoluante si subzona Ppp53 - subzona perdele de protectie, în conformitate cu Regulamentul aferent P.U.G. aprobat.

Imobil situat în intravilan, categoria de folosinta pasune, în suprafata de 4.000 mp conform extras de Carte Funciara si masuratori.

Interdictii temporare: Interdictia temporara de construire pana la elaborarea documentatiei de urbanism.

Interdictii permanente: NU SE VOR AUTORIZA CONSTRUCTII IN ZONA DE PROTECTIE Pp53.

Avand în vedere ca terenul se afla în zona cu interdictie de construire nu se poate de curs solicitarii.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru INFORMARE**;

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa☐ gaze naturale☐ canalizare☐ telefonie☐ alimentare cu energie electrică☐ salubritate☐ alimentare cu energie termică☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

P. PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR,
Lazar Far

- 7 IUL. -



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Șe

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 08.07.2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Paș

INTOCMIT,
Ing. Balazs Carmen



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

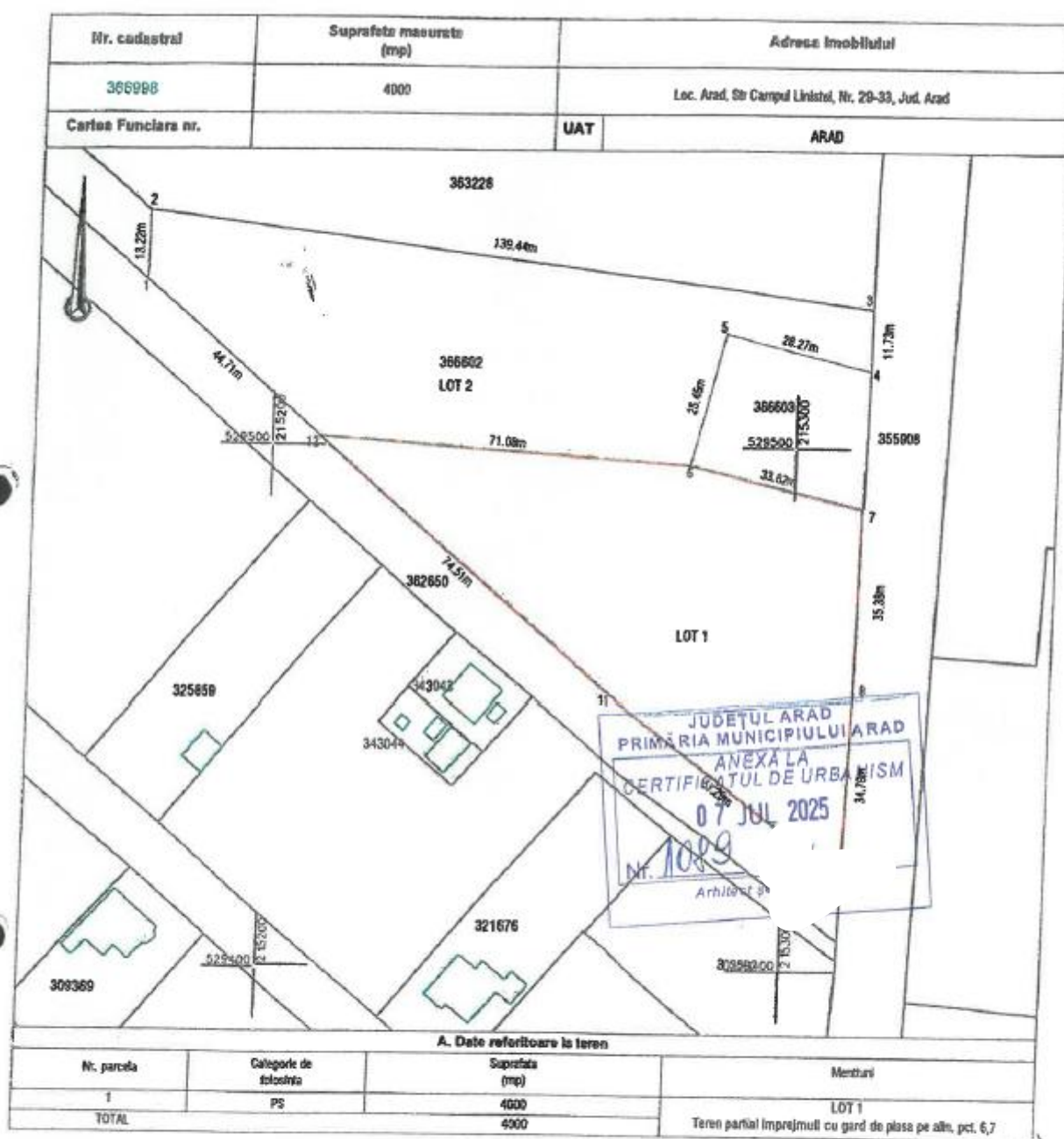
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000

ANEXA 16



Suprafata totala masurata a imobilului = 4000 mp

Suprafata din act = 4000 mp

Executant: Confirm executarea lucrurilor la teren, corectitudinea informațiilor documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren CLASA B RO-B-J NR. 2948 Semnatura și stampila CIF. 14358573 Patrik-Andras Kimak Digitally signed by Patrik-Andras Kimak Reason: RO-AR-F Nr. 0180 Date: 2024.12.17 16:12:34 +02'00' Data: 12.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numerului cadastral Semnatura și parafe Stampila BCP cerere nr. 154353 / 18-12-2024 Alionescu Mihaela Serviciul digital de informare publică CNP: 999999999999999999 procedura: AR-AR-F, 18-12-2024 no: 001, 18-12-2024, 18-12-2024, 18-12-2024 no: 001, 18-12-2024, 18-12-2024, 18-12-2024 Data: 2024.12.17 11:10:17 +02'00'
---	--