

Nr. 7MA 106286/1 din 08.12.2025

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. —
a Consiliului Local al Municipiului
Arad

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7536 / 4 decembrie 2025

« Terenuri »

ANEXA Nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 833 din 22.12.2025

ADRESA PROPRIETATII: UAT Arad (conform tabel centralizator)

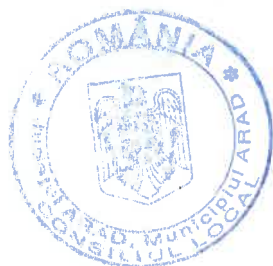
PROPRIETAR: MUNICIPIUL ARAD

CLIENT: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Jud. Arad

UTILIZATOR: PRIMĂRIA MUN. ARAD, DIRECȚIA 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 « Terenuri » localizate UAT Arad (conform tabel centralizator)

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ propusă pentru instituire drept de servitute
1	Teren extravilan - drum, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733, tarla 3, parcela DE34/11	5 mp
2	Teren extravilan - drum, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757, parcela DE32	1.170 mp
3	Teren extravilan - drum, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022, parcela DE65	805 mp
4	Teren extravilan - drum, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055, parcela DE203	267 mp
5	Teren extravilan - drum, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893, parcela DE 229	412 mp
6	Teren extravilan - drum, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010, tarla 15, parcela DE 188	580 mp
7	Teren extravilan - drum, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079, parcela DE 167	318 mp
8	Teren extravilan - drum, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139, parcela DE 162	124 mp
9	Teren extravilan - drum, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491, tarla 13, parcela DE266	13 mp
10	Teren extravilan - drum, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478, parcela DE 144	155 mp
TOTAL		3.849 mp

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 106286/27.11.2025), 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)

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. Nr. 7536 / 4 decembrie 2025.

Data de referință a evaluării:

27 noiembrie 2025

Data predării raportului:

4 decembrie 2025

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport, opinie în cazul realizării unui drept de servitute de trecere, pe terenurile aparținând Mun. Arad, drepturi de trecere subterană și de utilizare a zonei unor drumuri aflate în proprietatea municipiului Arad, cu titlu oneros pe 35 ani. (Plata indemnizației se va realiza anual pe întreaga suprafață afectată de servitute – pentru amplasare cabluri electrice și de fibră optică în subteranul unor drumuri de exploatare agricolă pentru obiectivul "Construire Stație de racordare ÎT Iratoșu, organizare de șantier și pozare Linie Electrică Subterană ÎT și Rețea Fibră Optică pe drumurile publice existente").

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 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 35 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 totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute
1	Teren extravilan - drum, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733	1.950 mp	5 mp
2	Teren extravilan - drum, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757	7.941 mp	1.170 mp
3	Teren extravilan - drum, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022	8.089 mp	805 mp
4	Teren extravilan - drum, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055	2.795 mp	267 mp
5	Teren extravilan - drum, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893	2.337 mp	412 mp
6	Teren extravilan - drum, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010	2.948 mp	580 mp
7	Teren extravilan - drum, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079	2.397 mp	318 mp
8	Teren extravilan - drum, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139	1.197 mp	124 mp
9	Teren extravilan - drum, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491	1.370 mp	13 mp
10	Teren extravilan - drum, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478	1.792 mp	155 mp
TOTAL		32.816 mp	3.849 mp

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD

Dreptul de proprietate evaluat: dezmembrământ al dreptului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 35 ani.

Ipotheze 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.

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.

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 (înscrisoare 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;



CENTRALIZATOR VALORI

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)
1	Teren extravilan - drum, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733, tarla 3, parcela DE34/11	5 mp	0,2 €/an
2	Teren extravilan - drum, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757, parcela DE32	1.170 mp	51,5 €/an
3	Teren extravilan - drum, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022, parcela DE65	805 mp	35,4 €/an
4	Teren extravilan - drum, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055, parcela DE203	267 mp	11,7 €/an
5	Teren extravilan - drum, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893, parcela DE 229	412 mp	18,1 €/an
6	Teren extravilan - drum, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010, tarla 15, parcela DE 188	580 mp	25,5 €/an
7	Teren extravilan - drum, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079, parcela DE 167	318 mp	14,0 €/an
8	Teren extravilan - drum, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139, parcela DE 162	124 mp	5,5 €/an
9	Teren extravilan - drum, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491, tarla 13, parcela DE266	13 mp	0,6 €/an
10	Teren extravilan - drum, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478, parcela DE 144	155 mp	6,8 €/an
TOTAL		3.849 mp	169,4 €/an
			862,07 lei/an

Nota* Valoarea 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.....	5
1.8	Data evaluării	5
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	5
1.10	Natura și sursa informațiilor.....	6
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.....	9
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	9
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	9
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	9
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	10
3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	16
4	ANALIZA PIETEI	17
5	EVALUAREA	20
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
7	ANEXE.....	23
7.1	Oferte / tranzacții	23
7.2	Documente ale proprietății.....	32





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 (instituire 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;

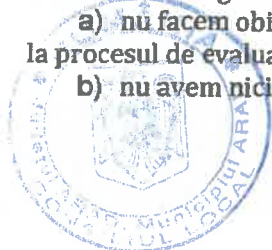
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

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. 7536 / 4 decembrie 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, stabilire tarif reprezentând contravaloarea drepturilor de trecere subterană și de utilizare a zonei unor drumuri aflate în proprietatea municipiului Arad, cu titlu oneros pe 35 ani - plata indemnizației se va realiza anual pe întreaga suprafață afectată de servitute - pentru amplasare cabluri electrice și de fibră optică în subteranul unor drumuri de exploatare agricolă pentru obiectivul "Construire Stație de racordare ÎT Iratoșu, organizare de șantier și pozare Linie Electrică Subterană ÎT și Rețea Fibră Optică pe drumurile publice existente")

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, DIRECTIA 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	SUPRAFAȚĂ totală teren
-------------	-------------------------------------	---------------------------

1	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733, tarla 3, parcela DE34/11	1.950 mp
2	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757, parcela DE32	7.941 mp
3	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022, parcela DE65	8.089 mp
4	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055, parcela DE203	2.795 mp
5	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893, parcela DE 229	2.337 mp
6	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010, tarla 15, parcela DE 188	2.948 mp
7	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079, parcela DE 167	2.397 mp
8	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139, parcela DE 162	1.197 mp
9	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491, tarla 13, parcela DE266	1.370 mp
10	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478, parcela DE 144	1.792 mp
TOTAL		32.816 mp

Proprietatea este situată în UAT Arad (conform tabel centralizator), iar conform înscrisurilor 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	Teren extravilan - drum, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733,	1.950 mp	5 mp	0,3%
2	Teren extravilan - drum, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757	7.941 mp	1.170 mp	14,7%
3	Teren extravilan - drum, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022	8.089 mp	805 mp	10,0%
4	Teren extravilan - drum, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055	2.795 mp	267 mp	9,6%
5	Teren extravilan - drum, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893	2.337 mp	412 mp	17,6%
6	Teren extravilan - drum, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010	2.948 mp	580 mp	19,7%
7	Teren extravilan - drum, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079	2.397 mp	318 mp	13,3%
8	Teren extravilan - drum, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139	1.197 mp	124 mp	10,4%
9	Teren extravilan - drum, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491	1.370 mp	13 mp	0,9%
10	Teren extravilan - drum, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478	1.792 mp	155 mp	8,6%
TOTAL		32.816 mp	3.849 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 de comun acord cu proprietarul.*
- ✓ *Se cere a se estima valoarea dezmembrământului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de 35 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 € = 5,0903 lei.

Ca și modalități de plată într-o tranzacție, valoarea exprimată ca opinie reprezintă din punct de vedere economic, că deținătorul dreptului de servitute achita valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de 35 ani 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, 27 noiembrie 2025

Data predării raportului 4 decembrie 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	Nu a fost cazul

Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții. 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

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 35 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 35 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;
- 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 achita valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de 35 ani 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 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	Coefficient
1	Teren extravilan - drum, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733,	1.950 mp	5 mp	0,3%
2	Teren extravilan - drum, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757	7.941 mp	1.170 mp	14,7%
3	Teren extravilan - drum, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022	8.089 mp	805 mp	10,0%
4	Teren extravilan - drum, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055	2.795 mp	267 mp	9,6%
5	Teren extravilan - drum, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893	2.337 mp	412 mp	17,6%
6	Teren extravilan - drum, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010	2.948 mp	580 mp	19,7%
7	Teren extravilan - drum, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079	2.397 mp	318 mp	13,3%
8	Teren extravilan - drum, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139	1.197 mp	124 mp	10,4%
9	Teren extravilan - drum, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491	1.370 mp	13 mp	0,9%
10	Teren extravilan - drum, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478	1.792 mp	155 mp	8,6%
TOTAL		32.816 mp	3.849 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*;

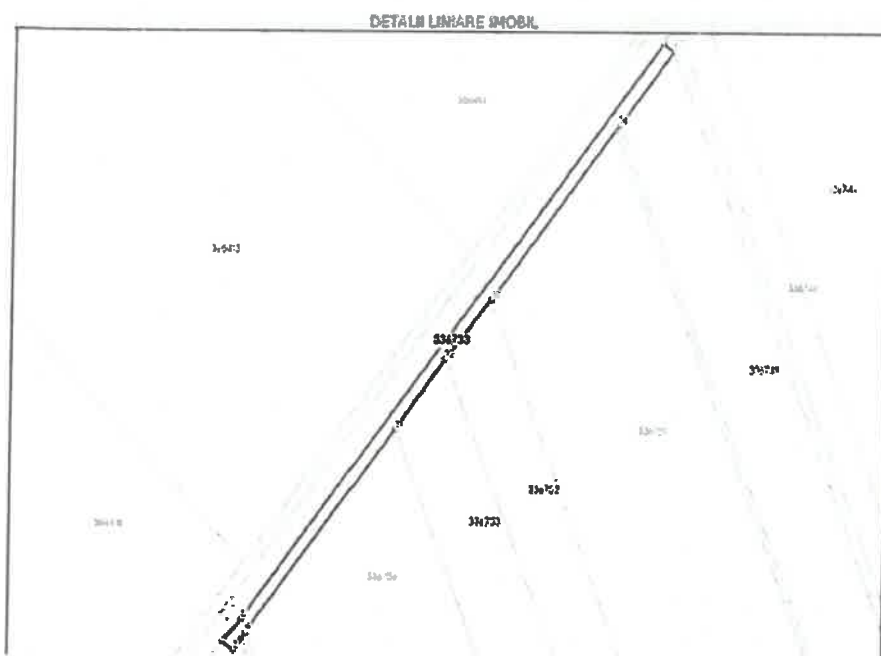
Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;

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**

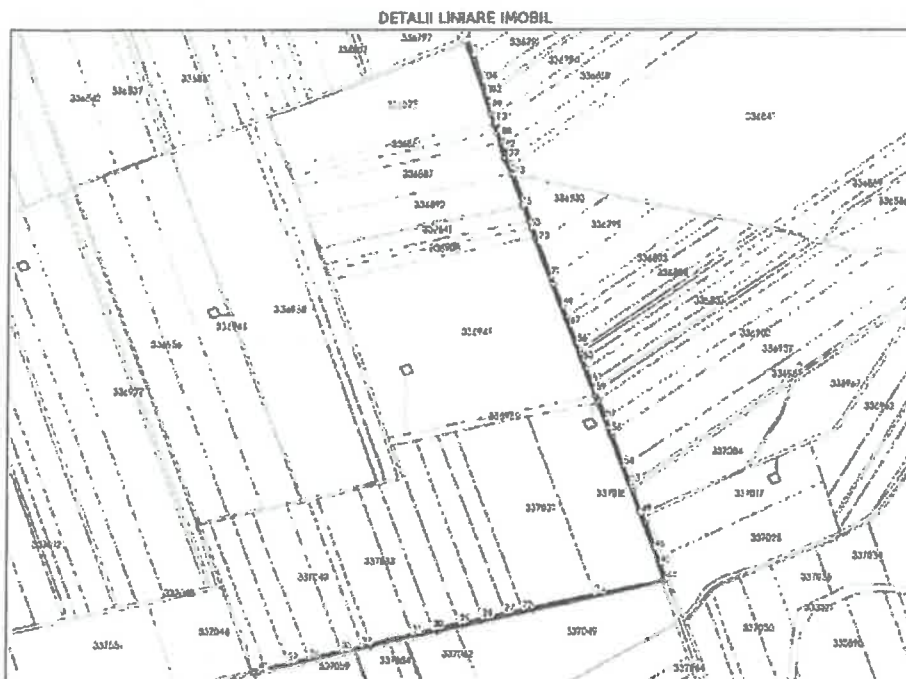
1. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733, tarla 3, parcela DE34/11



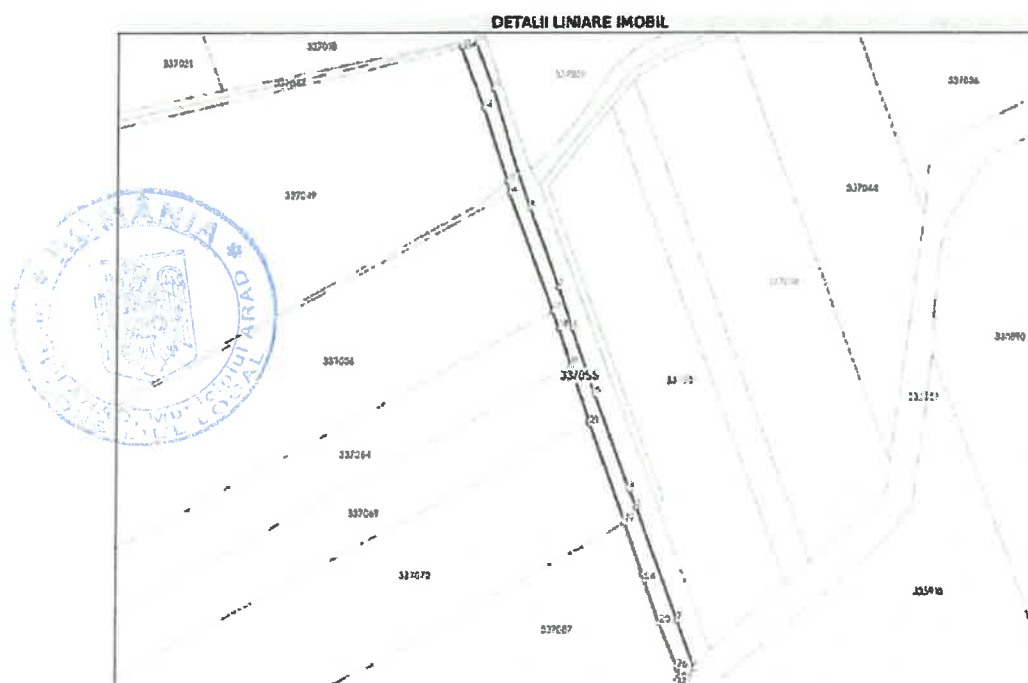
2. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757, parcela DE32



3. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022, parcela DE65

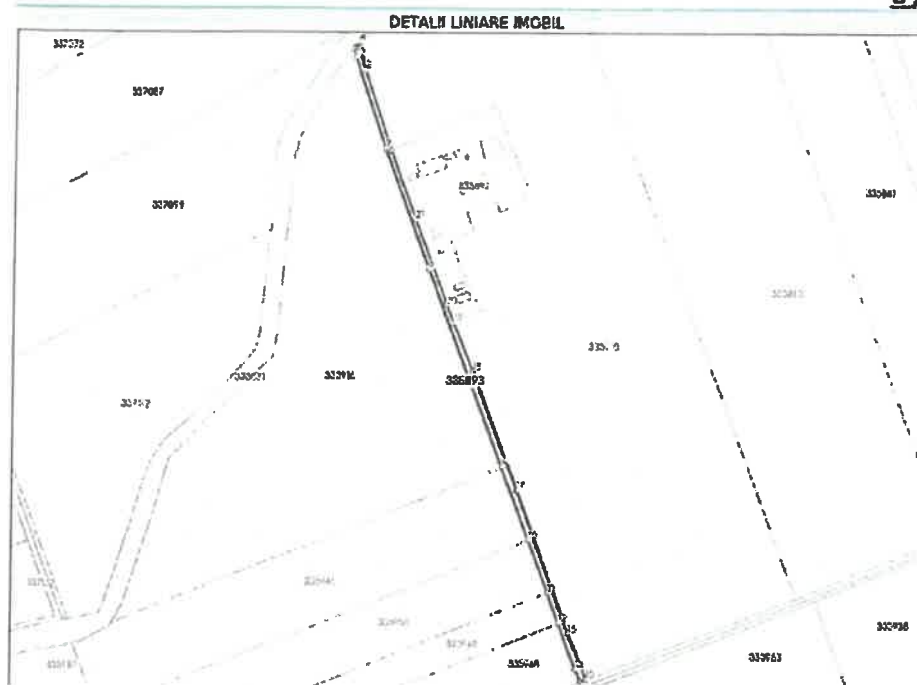


4. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055, parcela DE203

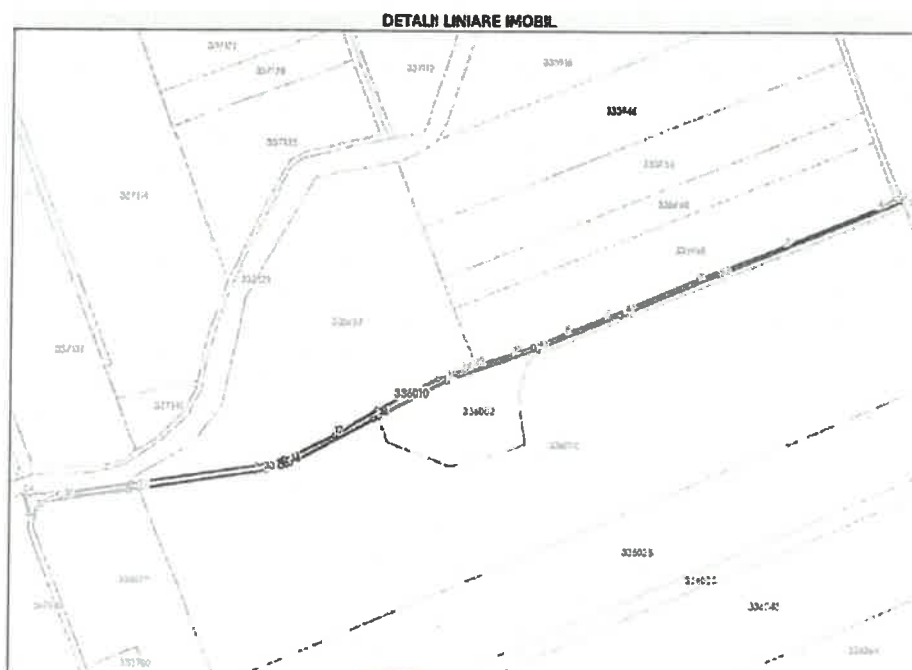


5. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893, parcela DE 229

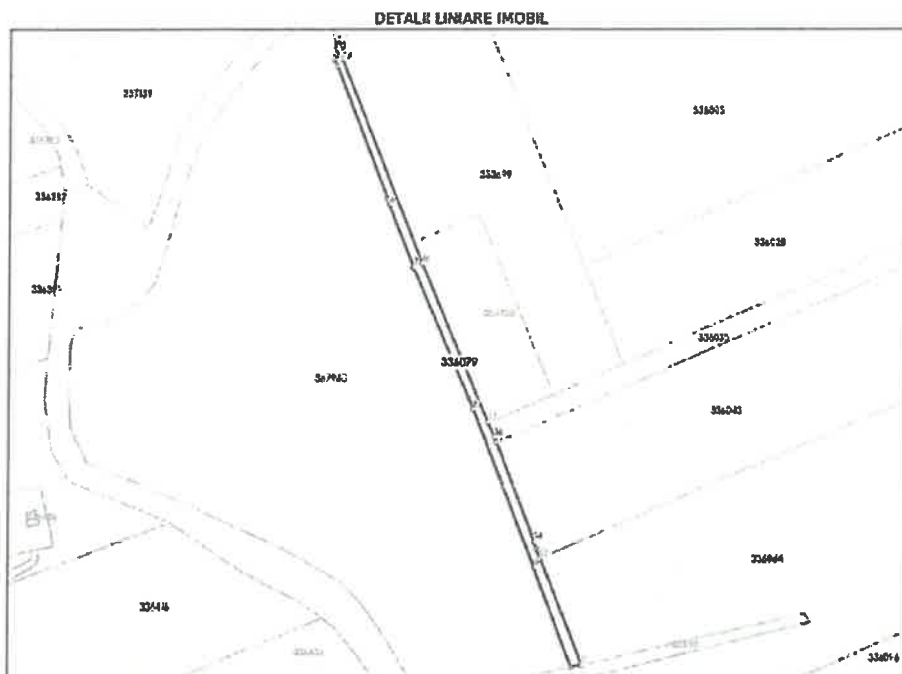




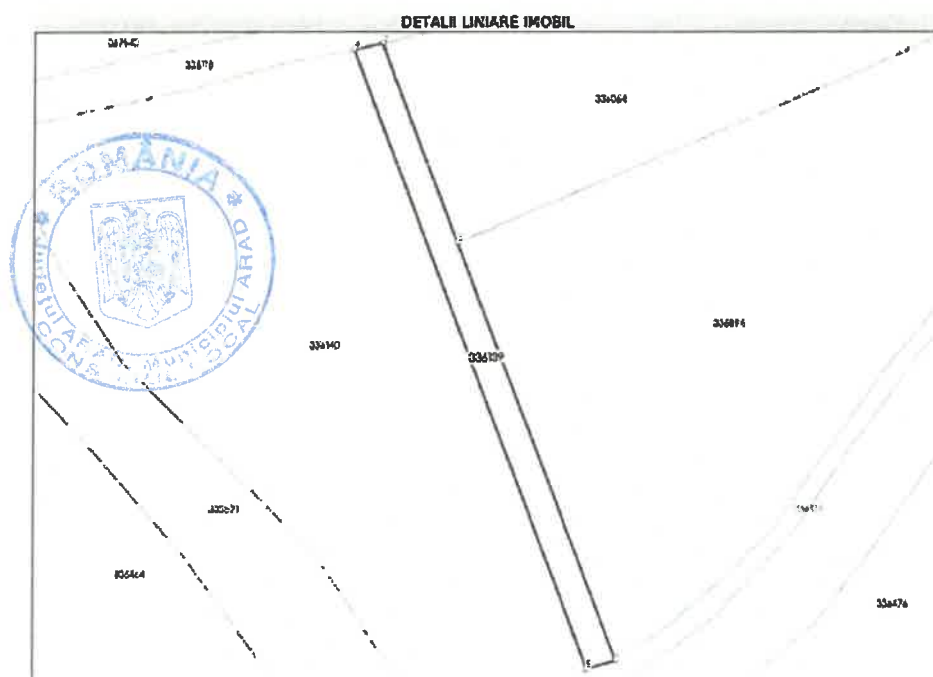
6. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010, tarla 15, parcela DE 188



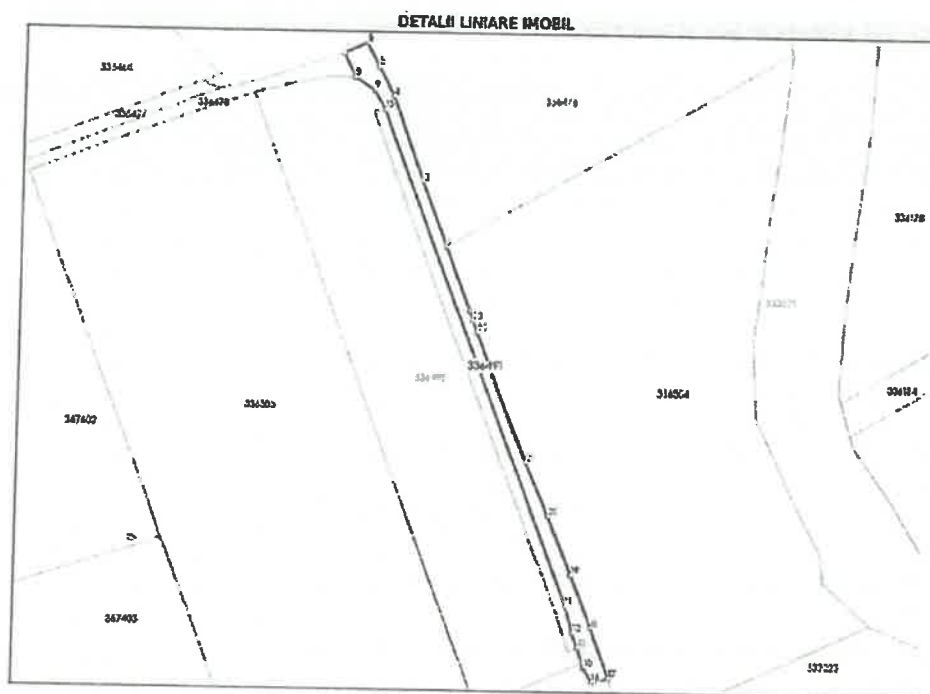
7. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079, parcela DE 167



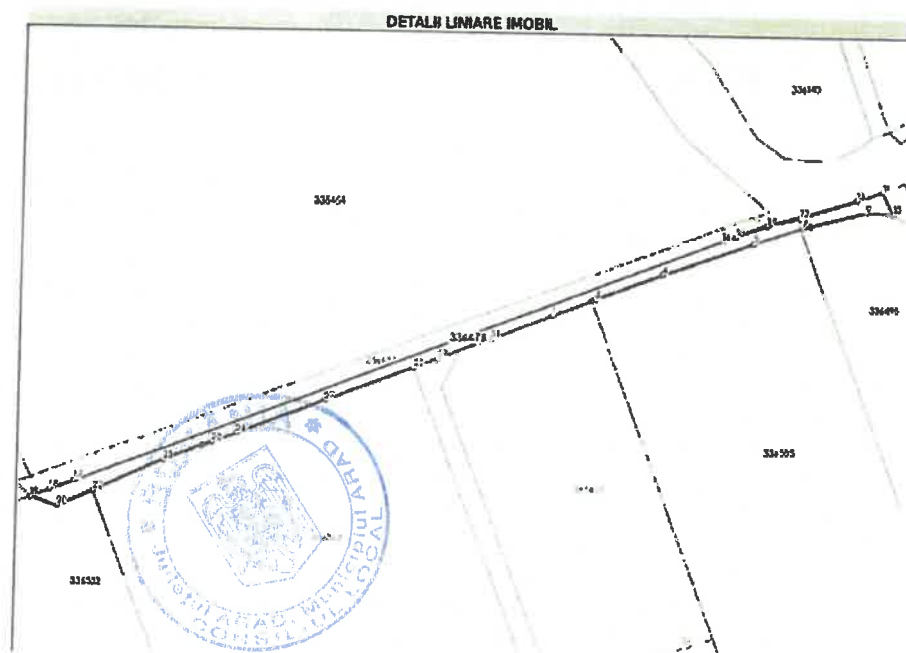
8. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139, parcela DE 162



9. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491, tarla 13, parcela DE266



- 10. Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478, parcela DE 144**



Centralizator terenuri propuse pentru servitute de trecere:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute
1	Teren extravilan - drum, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733,	5 mp
2	Teren extravilan - drum, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757	1.170 mp
3	Teren extravilan - drum, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022	805 mp
4	Teren extravilan - drum, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055	267 mp
5	Teren extravilan - drum, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893	412 mp
6	Teren extravilan - drum, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010	580 mp
7	Teren extravilan - drum, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079	318 mp
8	Teren extravilan - drum, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139	124 mp
9	Teren extravilan - drum, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491	13 mp
10	Teren extravilan - drum, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478	155 mp
TOTAL		3.849 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 țintele 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, fibră optică subteran pentru parc fotovoltaic	3	30	90
2	Durata servituții	Temporară 35 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 nu împiedică utilizarea terenului la suprafață, dar introduce o restricție tehnică privind construcțiile sau modificările viitoare;
- Durata de 35 ani, chiar dacă este temporară, este suficient de lungă pentru a afecta deciziile de utilizare și investițiile alternative pe viitor;
- Pierderea de valoare există, dar este relativ redusă comparativ cu alte tipuri de servituți (construcții permanente);

- o Restricțiile sunt scăzute, întrucât terenul poate fi folosit în continuare, cu excepția zonei de protecție a cablului;
- o 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:

- terenuri construibile (intravilan, reglementate urbanistic), utilizate pentru dezvoltări imobiliare rezidențiale sau industriale;
- 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:

- o amplasament și accesibilitate la căile principale de circulație,
- o existența utilităților edilitare (apă, canalizare, energie, gaz),
- o reglementările urbanistice (PUG/PUZ, CUT, POT, regim de înălțime),
- o 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:

- o suprafața efectiv afectată de dreptul real,
- o posibilitatea de utilizare concomitentă cu restul terenului,
- o caracterul temporar sau permanent al restricției,
- o 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:

- o 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

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:



Terenuri extravilane:

Elementul de COMPARATIE		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Identificare		CF 335895, Iaria 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 €
Pretul unitar - unitatea de comparatie		12.154 € / Ha	9.855 € / Ha	9.858 € / Ha	16.304 € / Ha	7.497 € / Ha	14.782 € / Ha
Tip comparabila		oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.
Maria 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
Ajustari specifice tranzactionarii							
1. Drepturi de proprietate transmise							
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		da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
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. Conditii de finantare							
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. Conditii de vanzare							
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. Conditii ale pietei							
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



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:

- o 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".
- o 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:

- o Se cere să se evalueze servitutea de trecere;
- o 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.
- o 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 35 ani*, aferent amplasării subterană și de utilizare a zonei unor drumuri aflate în proprietatea municipiului Arad, cu titlu oneros pe 35 ani, cu plata indemnizației anual pe întreaga suprafață afectată de servitute - pentru amplasare cabluri electrice și de fibră optică în subteranul unor drumuri de exploatare agricolă pentru obiectivul "Construire Stație de racordare ÎT Iratoșu, organizare de șantier și pozare Linie Electrică Subterană ÎT și Rețea Fibră Optică pe drumurile publice existente".
- 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.
- 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

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;

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 durată aferentă cedării (considerat 25 ani chiar dacă dreptul instituit este de 35 ani).

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 35 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, pentru întreaga suprafață:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)	
	Teren extravilan	3.849 mp	169,4 €/an	862,07 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 de trecere, cu plată periodică, (anual)
1	Teren extravilan - drum, CF nr. 336733 Arad, nr. cadastral 336733, tarla 3, parcela DE34/11	5 mp	0,2 €/an
2	Teren extravilan - drum, CF nr. 336757 Arad, nr. cadastral 336757, parcela DE32	1.170 mp	51,5 €/an
3	Teren extravilan - drum, CF nr. 337022 Arad, nr. cadastral 337022, parcela DE65	805 mp	35,4 €/an
4	Teren extravilan - drum, CF nr. 337055 Arad, nr. cadastral 337055, parcela DE203	267 mp	11,7 €/an
5	Teren extravilan - drum, CF nr. 335893 Arad, nr. cadastral 335893, parcela DE 229	412 mp	18,1 €/an
6	Teren extravilan - drum, CF nr. 336010 Arad, nr. cadastral 336010, tarla 15, parcela DE 188	580 mp	25,5 €/an
7	Teren extravilan - drum, CF nr. 336079 Arad, nr. cadastral 336079, parcela DE 167	318 mp	14,0 €/an
8	Teren extravilan - drum, CF nr. 336139 Arad, nr. cadastral 336139, parcela DE 162	124 mp	5,5 €/an
9	Teren extravilan - drum, CF nr. 336491 Arad, nr. cadastral 336491, tarla 13, parcela DE266	13 mp	0,6 €/an
10	Teren extravilan - drum, CF nr. 336478 Arad, nr. cadastral 336478, parcela DE 144	155 mp	6,8 €/an
TOTAL		3.849 mp	169,4 €/an
			862,07 lei/an

Valorile nu cuprind TVA.

7 ANEXE

7.1 Oferte / tranzacții

Terenuri extravilane

Comparabila 1:



NR: 7240
 Nr: 13/4/2013
 CR: 433
 57/9

Formular pentru persoane fizice.

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata(*) ALDEA MONICA-IRENE, CNP 269110133212, având adresa de domiciliu în localitatea **ARAD**, județul **ARAD**, sectorul **19**, codul poștal 900105, e-mail **aldeairene@gmail.com**, tel 0731398701, vând teren agricol situat în extravilanul municipiului ARAD, în suprafață de 1,15 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preț de 70.800 lei (*) plus taxa de cui opune (*).

(Prețul se va scrie în cifre și litere)

Condițiile de vânzare(*) sunt următoarele:

Despre identificarea terenului: sura 19, parcela A220/4/3, identificat cu număr cadastral 335895, înscris în Cartea funciară nr. 335895.

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință(*) (**);

B - Observații;

C - Suprafață totală (*).

Specificație		Informații privind amplasamentul terenului						A	B
Categorie/ Județ (*)	Cota parte (%)	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de funcții (funcții) (**)	Număr de parcele (parcele) (**)	Număr de parcele (parcele) (**)	Număr de parcele (parcele) (**)		
		C	Cota parte (%)						
Arad	1/1	1,15	1/1	335895	335895	19	220/4/3	A	
Verificat									
Prințu*									

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





Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



NR. 334
 NR. 147/2015
 NR. 613

1. Subsemnata, DIMA ELENA, CNP [redacted] având adresa de comunicare în ARAD, str. [redacted] nr. [redacted] județul ARAD codul poștal 310317,
2. Subsemnatul DIMA GHEORGHE, CNP [redacted] având adresa de comunicare în ARAD, str. [redacted] jud. ARAD, codul poștal 310295,
3. Subsemnatul DIMA CATALIN-MARIO, CNP [redacted], având adresa de comunicare în ARAD, str. [redacted] jud. ARAD, cod poștal 310280,

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 l.17/2014

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (*4);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare		Informații privind amplasamentul terenului					A	B
Suprafață (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciara	Număr de lot	Număr de parcelă				
(**)	(**)	(**)	(**)	(**)				
Cota parte								
(**)								
Se completează de către vânzător.	ARAD	1.00	1/1	338403	338403	169	1611/1/101	A
Verificat prin: 104								

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 ☐

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

Gheorghe

Dima Catalin

Mario

Data

18.07.2015

Comparabila 4:





OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



Subsemnata KIVADER RADMILA-DIANA, CNP [redacted] având adresa de domiciliu în: localitatea Arad, str. [redacted] județul Arad, codul poștal 310092, tel. 0747039593,

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

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

Condițiile de vânzare⁴2) sunt următoarele: conform Legii 17/2014

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință³) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha) C	Colă- parte (*) 5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr terea/parcelă lot (**)		
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

Semnatura

Comparabila 5





Comparabila 6





NR: 19/04/2025
CUI: 57062
799

Formula pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) TEA LUMINĂ ZAMON, CNP 701 103021 NISNAE

având adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str.

nr. b) sc. et. ap. județul/sectorul ARAD, codul postal 310207

e-mail tealuminazamon@yahoo.com, tel. 0723212315

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

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

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 (*).

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orasul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr de cadastru (**) (C)	Număr de carte funciară (**) (C)	Număr de taie/parcela (**) (C)	Număr de parcelă (**) (C)		
Se completează de către vânzător.	ARAD/ARAD	5,00	1/1	300202	300202	301	200%	
Verificat primar*4)								



7.2 Documente ale proprietății

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



3

2