

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7718 / 6 august 2026

« Terenuri »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării)

PROPRIETAR:

Mun. Arad și STATUL ROMÂN

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU, 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 2026

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU, alte entități conform legislației în vigoare

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Terenuri » localizate pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării):

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața MP	Cota	
1	Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44	UAT Arad	1.471 mp	1.471 mp	100.0%
2	Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43	UAT Arad	1.470 mp	1.470 mp	100.0%
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1; cotă teren: <u>617 mp</u> /867 mp	Statul Român	867 mp	617 mp	71.2%
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876	Municipiul Arad	322 mp	322 mp	100.0%
TOTAL				3,880	

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 69172/30.07.2026), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii juste pentru înregistrarea în evidențe financiar -contabile a proprietăților imobiliare, localizate pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării), deținute de Mun. Arad și STATUL ROMÂN, conform cu solicitarea de evaluare primită.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025, valabile la data evaluării, și este structurat astfel: o secțiune inițială cuprinzând sinteza evaluării, urmată de corpul raportului care conține prezentarea proprietății evaluate, analiza pieței, analiza celei mai bune utilizări, metodologia de evaluare și evaluarea, precum și anexele raportului.

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

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

Reprezentant legal Nicolae – Emanoil Bojan

Prin evaluator autorizat Bogdan Micălăcian, leg. 18781 valabilă 2026

Data predării raportului 6 august 2026

Active aflate în proprietatea / administrarea Mun. Arad, proprietari Mun. Arad și STATUL ROMÂN,
conform centralizator:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața MP	Cota	
1	Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44	UAT Arad	1.471 mp	1.471 mp	100.0%
2	Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43	UAT Arad	1.470 mp	1.470 mp	100.0%
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1; cotă teren: 617 mp/867 mp	Statul Român	867 mp	617 mp	71.2%
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876	Municipiul Arad	322 mp	322 mp	100.0%
TOTAL				3,880	

Client MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Utilizator: PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIUL, alte entități conform legislației în vigoare.

Utilizarea desemnată: Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile, a activelor supuse evaluării.

Tipul valorii:

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv¹».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

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 106 Documentare și raportare (IVS 106).

¹ Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005

Restricții:

Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile) 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 (valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile), aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

SINTAZA VALORILOR

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața MP	Cota		Valoare justă
1	Teren extravilan - arabil - (considerat ca și intravilan) situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44	UAT Arad	1.471 mp	1.471 mp	100,0%	314.357,04 lei
2	Teren extravilan - arabil - (considerat ca și intravilan) situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43	UAT Arad	1.470 mp	1.470 mp	100,0%	314.142,29 lei
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1; cotă teren: <u>617 mp</u> /867 mp	Statul Român	867 mp	617 mp	71,2%	12.671,12 lei
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876	Municipiul Arad	322 mp	322 mp	100,0%	153.750,38 lei
TOTAL				3.880		794.920,84 lei

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	1
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	2
1.4	Identificarea destinatarului.....	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	2
1.6	Scopul evaluării	2
1.7	Data evaluării	2
1.8	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)	3
1.9	Cadrul juridic al reevaluării.....	4
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde.....	7
1.11	Tipul și premisa valorii.....	8
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	9
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	9
1.15	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii	10
1.16	Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG).....	10
1.17	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.18	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	10
2	Cea mai bună utilizare.....	12
3	Analiza pieței.....	13
3.1	Considerații privind piața și segmentul de piață al proprietății evaluate.....	13
3.2	Analiza cererii pentru terenuri intravilane (dezvoltare comercială / retail).....	13
3.4	Corelarea cerere-ofertă pentru terenuri intravilane (în special comerciale).....	14
4	Abordări în evaluare	15
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
6	ANEXE	22



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 2026;

Declarăm că acest raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor, 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 sau Utilizatorul desemnat o anumită valoare sau un interval de valori care să fie atins prin evaluare;
- Remunerația pentru realizarea raportului nu este condiționată de rezultatul evaluării și nu depinde de obținerea unei anumite valori;
- Evaluatorul nu are un interes direct sau indirect asupra proprietăților evaluate;
- În realizarea raportului nu s-a beneficiat de asistență semnificativă din partea altor persoane decât evaluatorul semnatar.

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 2025 și exonerează evaluatorul de orice răspundere profesională.

Declarația evaluatorului:

Micălăcian Bogdan, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 18781 valabilă 2026, "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 cauza, 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. 7718 / 6 august 2026 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 cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 48558 / 26.05.2026.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii conform contractului de servicii evaluare nr. 69172/30.07.2026.

Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad..

1.4 Identificarea destinatarului

Destinatarii prezentului raport sunt MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 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

Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile, a activelor fixe din patrimoniul instituției. Raportul de evaluare sau valorile opinat în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri.

1.7 Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată 31 iulie 2026

Data predării raportului 6 august 2026.

**1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)**

În conformitate cu comanda de evaluare primită, activele supuse evaluării (în scopul înregistrării în evidențele financiar contabile) sunt:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața MP	Cota	
1	Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44	UAT Arad	1.471 mp	1.471 mp	100.0%
2	Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43	UAT Arad	1.470 mp	1,470 mp	100.0%
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1; cotă teren: <u>617 mp</u> /867 mp	Statul Român	867 mp	617 mp	71.2%
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876	Municipiul Arad	322 mp	322 mp	100.0%
TOTAL				3,880	

Proprietăți situate în pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării), iar conform înscrierilor din cartea funciară aparține Mun. Arad și STATUL ROMÂN, proprietar.

Evaluatorul a avut la dispoziție copii extrase de carte funciară, puse la dispoziție de către client, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă.

Ipoieza: Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, legalitatea înscrierii în evidențele financiar contabile fiind considerată legală;

Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

Clasa activelor evaluate:

✓ Terenuri

Terenuri

Evidența terenurilor se ține separat pentru:

- terenuri;
- amenajări la terenuri.
- În evidența analitică, terenurile pot fi evidențiate pe următoarele grupe: terenuri agricole, silvice, terenuri fără construcții, terenuri cu zăcăminte, terenuri cu construcții și altele.
- Amenajările la terenuri cuprind lucrări cum ar fi: racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică, lucrările de acces, împrejurimile și altele asemenea.
- Potrivit legii terenurile nu sunt supuse amortizării, dar amenajările la terenuri se amortizează pe o durată de 10 ani

Nota*

Prezenta evaluare nu cuprinde amenajările la terenuri, valorile opinate sunt doar pe terenuri



1.9 Cadrul juridic al reevaluării

Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, (actualizat) a prevederilor din ANEXA cuprinzând Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia *evaluarea se face astfel:*

Evaluarea inițială:

Activele fixe trebuie să fie evaluate la:

- ✓ costul de achiziție, pentru cele procurate cu titlu oneros;
- ✓ costul de producție, pentru cele construite sau produse de instituție;
- ✓ valoarea justă pentru cele dobândite gratuit. (ex. donații, sponsorizări).

Valoarea justă se determină pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite, sau pe baza unor evaluări efectuate de regula de evaluatori autorizați;

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ fix corporal după achiziționarea, finalizarea acestuia sau primirea cu titlu gratuit care au drept scop menținerea parametrilor funcționali stabiliți inițial, se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate (reparații curente);

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului fix corporal atunci când au ca efect îmbunătățirea performanțelor față de parametrii funcționali stabiliți inițial (modernizări) sau mărirea duratei de viață utile (reparații capitale) și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare;

Obținerea de beneficii economice viitoare se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, creșterea potențialului de servicii furnizate, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare;

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambient sau reabilitarea și modernizarea termica a acestora;

La expirarea contractului de închiriere valoarea investițiilor efectuate la activele fixe luate cu acest titlu, se scad din contabilitatea instituției publice care le-a efectuat și se înregistrează în contabilitatea instituției care le are în patrimoniu sau a agentului economic, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe respective, potrivit contractelor încheiate;

Evaluarea la data întocmirii situațiilor financiare

Un activ fix corporal trebuie prezentat în situațiile financiare la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Ajustările de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data întocmirii situațiilor financiare, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustările de valoare pot fi ajustări permanente, denumite și amortizări, și/sau ajustări provizorii, denumite ajustări pentru depreciere în funcție



de caracterul permanent sau provizoriu al deprecierei activelor fixe corporale.

Ajustări pentru depreciere

Instituțiile publice pot înregistra ajustări pentru deprecierea activelor fixe corporale la sfârșitul exercițiului financiar, pe seama cheltuielilor.

În situația în care ajustarea devine total sau parțial fără obiect, întrucât motivele care au dus la reflectarea acesteia au încetat să mai existe într-o anumită măsură, atunci acea ajustare trebuie diminuată sau anulată printr-o reluare corespunzătoare la venituri.

În situația în care se constată o depreciere suplimentară față de cea care a fost reflectată, ajustarea trebuie majorată.

Deprecierea unui activ fix corporal poate apare în situațiile:

- ✓ deteriorării fizice a activului;
- ✓ încetării sau apropierii încetării cererii sau nevoii de servicii furnizate de activ;
- ✓ bunul va fi inutilizabil sau trebuie cedat;
- ✓ există o decizie de oprire a construcției unui activ înainte de terminare sau punere în funcțiune;
- ✓ performanța sa în furnizarea serviciilor este inferioară celei preconizate;
- ✓ modificări de tehnologie sau legislație în domeniu.

ORDONANȚA nr. 81 din 28 august 2003 (*actualizată*) privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras:

Art. 2

- (1) Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare, vor inventaria și vor reevalua activele fixe corporale și activele fixe corporale în curs, aflate în patrimoniul lor.....”

Art. 2¹

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Art. 2²

Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Art. 2³

- (1) Se supun reevaluării activele fixe corporale aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în administrare regiilor autonome, care, potrivit art. 2 alin. (2) lit. c) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.

- (2) (2) Reevaluarea se efectuează, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7

(1) Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) au o valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului;
- b) au o durată normală de utilizare mai mare de un an.

Art. 9

Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;

b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natură economică, a căror uzură fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

- d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;
- e) terenurile;
- f) bunurile din patrimoniul cultural național;
- g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
- h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

.....

Art. 12

Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru activele fixe corporale și necorporale procurate cu titlu oneros;
- c) costul de producție pentru activele fixe corporale și necorporale construite sau produse de instituțiile publice;
- d) valoarea justă pentru activele fixe corporale și necorporale dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru terenurile procurate cu titlu oneros;
- c) valoarea justă pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

**ORDIN Nr. 3471 din 25 noiembrie 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice**

Extras:

ART. 1

- (1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimonial Instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
- (2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.
- (3) Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață
- (4) Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

.....

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active *specializate*, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreative.

Instrucțiuni de aplicare

IPSAS 17 abordează modelul costului după cum urmează:

„Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere.”

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

„Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului.

valoare justă

Valoarea justă reprezintă, de asemenea, valoarea *potențialului* de servicii al unui activ pentru entitatea/unitatea sau pentru proprietarul activului, ca de exemplu beneficiile economice viitoare încorporate în activ sub forma capacității de a contribui, direct sau indirect, la fluxurile de numerar și de echivalente de numerar ale entității respective.

Potențialul de servicii este comensurat a fi nivelul capacității productive care ar trebui înlocuite dacă entitatea ar fi lipsită de respectivul activ.

În timp ce evaluatorul oferă o estimare a valorii activului pentru persoanele decidente din cadrul entității, aceștia sunt cei care vor decide dacă valoarea estimată trece de testul *valorii juste*.

Valoarea justă ia în considerare conceptul de *valoare de piață*. Cu toate acestea, termenul de *valoare justă* este un termen generic utilizat în contabilitate. Conceptul de *valoare justă* este mai larg decât cel al *valorii*



de piață, care este specific proprietății. *Valoarea justă* poate include un surogat pentru *valoarea de piață*, în cazurile în care *valoarea de piață* nu poate fi identificată credibil.

1.11 Tipul și premisa valorii

Valoarea justă: „Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă”.

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea justă, Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia (*actualizată).

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,2378 lei (cursul mediu lunar valabil publicat de BNR)

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă.

1.12 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. Conform contractului de servicii evaluare, evaluatorul a identificat și utilizatorul raportului de evaluare precum și scopul evaluării.

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant).	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre 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

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.

1.13 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Extrase de carte funciară;

Date preluate 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/~adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunurilor (extrase de carte funciară și centralizator conform comandă) și a identificat proprietățile conform datelor și a documentelor primite.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Valoarea opinată în raport se bazează pe dreptul de proprietate deplin asupra terenului, liber de sarcini, litigii, servituți sau alte restricții de natură juridică care ar putea afecta valoarea;
- Se presupune că terenul își păstrează categoria de folosință și destinația urbanistică conform reglementărilor aplicabile la data evaluării;
- Se presupune că terenul are acces legal și că utilitățile prezentate (dacă este cazul) sunt disponibile în condițiile descrise;
- Nu s-au fost luat în considerare modificări ale reglementărilor urbanistice (PUG/PUZ) care să afecteze drepturile de construire sau utilizarea terenurilor supuse analizei. Evaluarea nu constituie opinie juridică și nu presupune verificări suplimentare ale situației urbanistice, cadastrale sau fiscale;
- Nu au fost identificate elemente care să afecteze utilizarea terenului: poluare, risc geotehnic, arheologic, de mediu etc. În lipsa studiilor tehnice, se presupune că nu există astfel de riscuri;
- Nu au fost analizate costurile necesare pentru demolări, dezafectări sau relocări de utilități, dacă este cazul;
- Valoarea opinată reflectă condițiile pieței la data evaluării și nu anticipează evoluții viitoare ale pieței, cererii sau politicilor fiscale locale;
- Se presupune că dreptul de utilizare / folosință aferent cotei indivize rămâne valabil și opozabil pe toată perioada analizată, fără suspendări, anulări sau restrângeri legale;
- Evaluarea terenului în cota indiviză, are în vedere faptul că cota indiviză nu conferă *posesie exclusivă*, nu permite separarea fizică a terenului și nu generează un drept independent asupra unui lot delimitat. Evaluarea nu presupune partajul și nici posibilitatea valorificării cotei în mod independent de construcții și de restul coproprietarilor;
- Se presupune că valoarea economică a cotei provine exclusiv din fluxurile de venit (taxă de folosință) și nu din posibilitatea vânzării terenului liber sau a obținerii unei folosințe exclusive asupra unei porțiuni determinate;



- Se presupune că taxa anuală de folosință este încasată regulat, fără întârzieri, și se ajustează anual conform ratei de creștere estimate. Evaluatorul nu poate garanta stabilitatea taxei sau politicile fiscale ale autorității locale;
- Se presupune că nu există piață activă pentru tranzacționarea cotei indivize (doar împreună cu construcțiile edificate pe teren), iar valoarea de piață nu poate fi determinată prin metoda comparației de piață.
- Metoda de evaluare a cotei indiviză, prin venit (DCF) este justificată deoarece cota indiviză nu poate fi valorificată autonom în piață, iar venitul recurent reprezintă singurul beneficiu economic identificabil.

B. Ipoteze speciale semnificative: terenurile identificate în CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44 și CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43, au fost evaluate ca și terenuri intravilane, urmând ca în momentul în care se poate face transcrierea (datorită blocării OCPI) să fie cuprinse ca și intravilane.

1.15 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: AVN).

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

1.16 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Evaluatorul nu a identificat factori ESG care să influențeze valoarea opinată, valoare justă

1.17 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat (evaluare pentru raportarea financiară, ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile), 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.

1.18 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 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)



- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 203 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Legislația aplicabilă:

- O.G. nr.81/2003 actualizată – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimonial instituțiilor publice;
- H.G. nr. 1553/2003 privind reevaluare imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe;
- Ordinul MF 3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice;
- Ordinul nr. 1.917 /2005 *actualizat
- Alte acte aplicabile domeniului

Devieri de la standarde:

În prezentul raport pot exista devieri de la SEV, justificarea acestora fiind rezultatul legislației aplicabile, iar efectul în evaluare NU este o evaluare care induce erori.

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;

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 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare 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 o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public sau privat al UAT – urilor, se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice sau private din cadrul UAT-urilor, poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

CMBU pentru terenul analizat (drept deplin, proprietate UAT / STATUL ROMÂN)

Evaluarea a fost realizată în raport cu cele patru criterii cumulative:

CMBU	Concluzie evaluator
Legal permisă	Utilizarea este guvernată de reglementările urbanistice (PUG / PUZ / Reglementări UTR). UAT poate decide concesionarea, închirierea sau valorificarea terenului doar în condițiile legii.
Fizic posibilă	În cazul terenurilor libere, aparținând UAT / STAT, se permite dezvoltarea unor construcții compatibile cu parametrizarea urbanistică (POT / CUT, retrageri, acces, utilități, etc).
Fezabilă financiar	O dezvoltare este fezabilă financiar <i>doar dacă terenul este pus în circuit economic</i> (concesiune, închiriere, licitație etc.). În lipsa unei folosiri economice, terenul nu generează valoare de piață.
Maxim productivă	Cea mai bună utilizare este <i>utilizarea permisă urbanistic care poate genera valoare de piață sau venit economic</i> (ex.: construire și concesionare). Pentru scopuri patrimoniale ale UAT, cea mai bună utilizare poate fi și una <i>non-economică</i> , dacă maximizează beneficiul social.

- ❖ Pentru terenul analizat în 340544 Arad, proprietatea este *deținută în cotă indiviză* (co-proprietate), iar pe teren există construcții. Cota indiviză *nu conferă posesie exclusivă*, nu permite utilizare separată și nu poate fi tranzacționată ca teren „liber de sarcini” fără acordul coproprietarilor.

CMBU	Evaluare în cazul cotei indivize de teren
Legal permisă	Teren intravilan, înscrisă în CF, Utilizarea actuală este legală
Fizic posibilă	Cota indiviză nu permite separarea fizică a unei suprafețe determinate
Fezabilă financiar	Proprietarul nu poate dezvolta, închiria sau utiliza exclusiv terenul
Maxim productivă	Cea mai bună utilizare nu este dezvoltarea terenului, ci valorificarea dreptului economic (venitul)



3 Analiza pieței

3.1 Considerații privind piața și segmentul de piață al proprietății evaluate

Piața imobiliară reprezintă cadrul în care are loc schimbul de proprietăți între cumpărători și vânzători, prin negocierea prețului, într-un context influențat de raportul cerere-ofertă și de utilitatea percepută a proprietății. În cazul terenurilor intravilane cu potențial de dezvoltare, decizia de achiziție este puternic influențată de utilizarea posibilă (urbanism – POT, CUT), de fluxul de clienți și vizibilitatea comercială.

Proprietatea evaluată — *teren intravilan, cu destinație pentru dezvoltare* — se încadrează într-un segment de piață relativ *activ*, orientat către investiții imobiliare cu randament. Segmentul este caracterizat de:

- o poziționare urbană,
- o interes din partea dezvoltatorilor privați,
- o lichiditate ridicată dacă terenul are vizibilitate, acces și PUZ / POT / CUT favorabile.

Piața este *locală*, iar valoarea este determinată de atractivitatea zonei, densitatea populației și accesibilitatea terenului.

3.2 Analiza cererii pentru terenuri intravilane (dezvoltare comercială / retail)

Factori determinanți ai cererii

Cereri pentru terenuri intravilane comerciale îi sunt specifice următoarele:

- o Dinamica dezvoltării urbane — extinderea rețelelor de retail (supermarketuri, bricolaj, medical).
- o Traficul auto și pietonal — terenurile vizibile, cu acces facil, au cerere constantă.
- o Randamente investiționale (yield) — investitorii urmăresc chirii predictibile și randamente 6–8%.
- o Reglementări urbanistice clare (POT/CUT) — terenurile cu PUZ aprobat sunt cele mai atractive.

Profilul cumpărătorilor

- o Retaileri mari / ancore comerciale (supermarketuri, farmacii, bricolaj).
- o Dezvoltatori imobiliari (retail parc, showroom, birouri mici).
- o Investitori individuali interesați de chirii comerciale stabile.

Tendențe actuale

- o cerere ridicată pentru terenuri cu front stradal generos și acces multiplu;
- o interes crescut pentru terenuri în proximitatea cartierelor noi rezidențiale;
- o retailerii concurează pentru locațiile cu vizibilitate mare → prețuri peste media pieței.

Cerere potențială / latentă

Se activează în cazul:

- o apariției unui PUZ favorabil,
- o autorizării unei noi zone rezidențiale,
- o dezvoltării unor noi artere rutiere.

Concluzie cerere: Cerere **constantă și selectivă**, orientată către terenuri cu potențial de dezvoltare imediată.

3.3. Analiza ofertei de terenuri intravilane

Caracteristici ale ofertei

Oferta de terenuri pentru dezvoltări este relativ redusă în zonele consolidate și vizibile.

Factori care influențează oferta

- o PUZ-ul existent — terenurile fără urbanism aprobat au lichiditate redusă.
- o Frontul stradal — accesul și vizibilitatea determină prețul.
- o Disponibilitatea utilităților — energie electrică + apă + canalizare = condiție esențială pentru retail.

Tendențe în ofertă

- o terenurile bune sunt achiziționate rapid de retaileri (piață "off-market");
- o multe proprietăți apar ocazional și dispar repede.

Comportamentul ofertanților

- o Vânzătorii solicită adesea prețuri ridicate, bazate pe percepția „valoarea este dată de potențial”.
- o Negocierea este obișnuită, în special dacă terenul nu are PUZ / POT/CUT clar.



Concluzie ofertă: Oferta este *limitată și neomogenă*, prețurile fiind influențate puternic de parametrii urbanistici și de poziționare.

3.4 Corelarea cerere-ofertă pentru terenuri intravilane (în special comerciale)

În municipiul Arad, piața terenurilor comerciale se caracterizează prin:

- cerere ridicată pentru terenuri cu vizibilitate și trafic intens;
- ofertă redusă, în special în zone centrale sau pe artere principale;
- tendință de creștere a prețurilor pe segmentele premium.

Observații de piață:

- Terenurile cu PUZ comercial și front stradal mare au valori > 200 €/mp.
- Terenurile fără documentație urbanistică clară se tranzacționează la 100–150 €/mp.

Concluzii:

Piața terenurilor intravilane pentru dezvoltări comerciale este o piață a vânzătorului, caracterizată prin:

- cerere ridicată,
- ofertă limitată,
- prețuri în creștere pe segmentele vizibile.

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

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

4 Abordări în evaluare

Pentru terenurile identificate:

Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44	UAT Arad	1.471 mp
Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43	UAT Arad	1.470 mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1; cotă teren: 617 mp /867 mp	Statul Român	867 mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876	Municipiul Arad	322 mp

Tehnica comparațiilor relative și a analizei prin clasament

Având în vedere caracteristicile specifice ale pieței imobiliare – în mod natural imperfectă – precum și particularitățile terenurilor evaluate, s-a considerat adecvată utilizarea *analizei comparațiilor relative* ca metodă principală de fundamentare a opiniei de valoare.

Această tehnică implică evaluarea relațiilor dintre tranzacțiile / ofertele comparabile, fără a realiza ajustări cantitative exacte. În cadrul acestei abordări, se analizează vânzări sau oferte de proprietăți similare, cu scopul de a stabili dacă acestea sunt superioare, inferioare sau echivalente proprietății subiect, din perspectiva caracteristicilor relevante. Diferențele între comparabile nu sunt exprimate procentual sau valoric, ci sunt reflectate prin poziționări calitative (de tip interval).

În completarea acestei metode, s-a utilizat și *tehnica clasamentului comparabilelor*, care constă în ordonarea vânzărilor analizate în funcție de gradul de similaritate generală cu subiectul evaluat. Această abordare permite observarea sensibilității pieței față de elementele specifice de comparație și conduce la identificarea poziției relative a fiecărei vânzări față de proprietatea evaluată.

În situațiile în care intervalul de prețuri rezultate este restrâns și comparabilele sunt omogene din punct de vedere al caracteristicilor, opinia asupra valorii poate fi exprimată sub forma unei *valori punctuale*, reflectând comportamentul tipic al pieței la data evaluării.

În cazul de față, au fost aplicate ambele metode menționate, asigurând astfel un cadru solid pentru formularea unei concluzii bine fundamentate privind valoarea justă.

Având în vedere lipsa informațiilor suficiente pentru cuantificarea credibilă a fiecărei ajustări, comparabilele au fost analizate relativ, prin raportarea caracteristicilor lor la proprietatea subiect. Poziționarea valorii la nivelul medianei intervalului este justificată de compensarea influențelor favorabile și nefavorabile și nu reprezintă o medie mecanică neanalizată.

1. Teren extravilan - arabil - (considerate intravilane) situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44
2. Teren extravilan - arabil - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43

Comparabilele în baza de date a evaluatorului

DOCUMENTAREA, FIABILITATEA ȘI RELEVANȚA DOVEZILOR COMPARABILE						
Element	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Sursa informației	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Document / link / referință dosar	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-500mp-pentru-construcii-comerciale-industriale-gradiste-stra-IDA6FC	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-6100mp-vis-a-vis-de-jumbo-micalaca-IDdnb	https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-teren-extravilan-1800mp-micalaca-IDIdn1	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-416mp-in-zona-buiac-fs-17m-cartier-nou-IDHLE	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5-000mp-pt-diverse-activitati-cu-acces-din-sosea-straada-ovidiu-IDGx6X	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-379mp-in-gradiste-langa-romana-residence-IDEEHR
Fiabilitatea informației	2	2	2	2	2	2
Relevanța dovezii	3	3	3	3	3	3
Motivul folosirii comparabilei	Aceeași arie de piață;	Aceeași arie de piață;	Aceeași arie de piață;	Aceeași arie de piață;	Aceeași arie de piață;	Aceeași arie de piață;
Observații / limitări	Preț de ofertă	Preț de ofertă	Preț de ofertă	Preț de ofertă	Preț de ofertă	Preț de ofertă

DATE DE IDENTIFICARE COMPARABILE						
Element	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Ofertă / preț total (€)	90.000 €	292.800 €	86.400 €	23.900 €	55.000 €	125.000 €
Suprafață (mp)	1.500 mp	6.100 mp	1.800 mp	416 mp	5.000 mp	2.379 mp
Preț ofertă/tranzacție unitar	60,00 €/mp	48,00 €/mp	48,00 €/mp	57,45 €/mp	11,00 €/mp	52,54 €/mp
Negociere (%)	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Preț unitar ajustat tranzacțional	51,00 €/mp	40,80 €/mp	40,80 €/mp	48,83 €/mp	9,35 €/mp	44,66 €/mp
Explicație:	Ajustarea pentru negociere reflectă diferența estimată dintre prețurile solicitate și prețurile probabile de tranzacționare pe segmentul analizat. Procentul aplicat nu reprezintă o negociere confirmată individual pentru fiecare proprietate, ci o estimare fundamentată pe comportamentul observat al ofertanților și pe informațiile de piață disponibile la data evaluării S-au ajustat comparabilele oferite, deoarece aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacționate. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) a rezultat că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă, cu o marjă cuprinsă între 5% - 15%, uneori mai ridicat					

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
Element	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare drept (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare finanțare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Condiții de vânzare	similare	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare condiții vânzare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Total cheltuieli	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare cheltuieli (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Condițiile pieței	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare timp (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț unitar ajustat	51,00 €/mp	40,80 €/mp	40,80 €/mp	48,83 €/mp	9,35 €/mp	44,66 €/mp
Componente non-imobiliare	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare non - imobiliare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț unitar ajustat	51,00 €/mp	40,80 €/mp	40,80 €/mp	48,83 €/mp	9,35 €/mp	44,66 €/mp

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII – COMPARAȚII RELATIVE						
Criteriu	C1	C2	C3	C4	C5	C6
	Grădiște, sere	vis-a-vis de Jumbo, Micalaca	zona Strada Digului, Micalaca	zona Bujac, fs 17m, Cartier nou	acces din sosea strada Ovidiu	Gradiste, langa Romana Residence
Localizare	Superioară	Superioară	Superioară	Similară	Similară	Superioară
Suprafață / influența dimensiunii	Similară	Inferioară	Similară	Superioară	Inferioară	Inferioară
Accesibilitate și tip drum	Superioară	Similară	Similară	Similară	Similară	Superioară
Formă / configurație	Similară	Inferioară	Similară	Similară	Inferioară	Superioară
Front stradal	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară
Utilități disponibile	Superioară	Similară	Similară	Superioară	Similară	Superioară
Regim urbanistic / indicatori	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară
Utilizare	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară

SCOR RELATIV ȘI CLASAMENT						
Indicator	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Scor relativ	0,375	-0,125	0,125	0,250	-0,250	0,375
Poziție generală	Superioară	Inferioară	Superioară	Superioară	Inferioară	Superioară
Preț ajustat (€/mp)	51,00 €/mp	40,80 €/mp	40,80 €/mp	48,83 €/mp	9,35 €/mp	44,66 €/mp
Număr criterii analizate	8	8	8	8	8	8
Număr elemente inferioare	0	2	0	0	2	1
Număr elemente similare	5	5	7	6	6	3
Număr elemente superioare	3	1	1	2	0	4
Număr total diferențe calitative	3	3	1	2	2	5
Grad de diferențiere	37,5%	37,5%	12,5%	25,0%	25,0%	62,5%
Comparabilitate orientativă	Medie	Medie	Ridicată	Ridicată	Ridicată	Redusă
Fiabilitatea informației	2	2	2	2	2	2
Relevanța dovezii	3	3	3	3	3	3
Reper inferior eligibil		40,80 €/mp			9,35 €/mp	
Reper superior eligibil	51,00 €/mp		40,80 €/mp	48,83 €/mp		44,66 €/mp

REZULTATE, RECONCILIARE ȘI CONCLUZIE	
Indicator	Valoare
Minim serie	9,4 €/mp
Maxim serie	51,0 €/mp
Mediană – test statistic	42,7 €/mp
Limită inferioară din clasament	40,8 €/mp
Limită superioară din clasament	40,8 €/mp
Valoare concluzionată	40,8 €/mp

3. În cazul CF nr. 340544 Arad, obiectul evaluării îl constituie o cotă indiviză dintr-un teren intravilan categoria „curți-construcții”, fără posesie exclusivă asupra vreunei porțiuni determinate a terenului și fără dreptul de a dispune independent de aceasta. Cota indiviză este asociată în mod direct unei construcții existente, iar drepturile coproprietarilor sunt interdependente.

Întrucât cota indiviză nu poate fi valorificată distinct pe piață, nu poate genera folosință exclusivă, nu poate fi dezmembrată și nici nu poate fi tranzacționată ca un teren liber de sarcini, metoda de evaluare bazată pe comparații de piață nu este aplicabilă. Nu există tranzacții suficiente, reprezentative și verificabile cu cote indivize de teren, astfel că piața nu este activă pentru acest tip de drepturi.

În situația în care dreptul evaluat nu este asupra activului fizic în integralitate, ci asupra unui *drept economic* derivat, evaluatorul a determinat *valoarea economică a dreptului*. S-a pornit de la ipoteza că:

1. dreptul evaluat generează un beneficiu economic măsurabil, și
2. dreptul evaluat nu poate fi valorificat prin vânzare sau folosință exclusivă.

În cazul de față, *beneficiul economic măsurabil* este reprezentat de *taxa anuală de folosință a terenului*, proporțională cu cota indiviză deținută. Valoarea cotei nu rezultă din valoarea matematică a terenului (Valoare teren × Cotă), ci din dreptul de a încasa un flux de numerar viitor garantat pe durata deținerii dreptului.



Pentru determinarea valorii acestui drept s-a utilizat *Abordarea prin venit – metoda capitalizării fluxurilor de numerar (DCF)*, prin actualizarea fluxurilor viitoare de venit (taxa anuală), pe durata de 100 ani, cu o rată de actualizare corespunzătoare riscului aferent (7,2%/an) și o rată de indexare (creștere) de 2,6% anual.

Formula aplicată:

Valoarea prezentă a veniturilor generate de deținere cota indiviză (PV) = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Unde:

PV - valoarea prezentă fluxuri

CF = fluxul de numerar

r = rata de actualizare

g = creșterea

n = perioada

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

Astfel, valoarea rezultatului reprezintă valoarea economică a dreptului, nu valoarea de piață a terenului în integralitate. Metoda reflectă faptul că, din perspectiva coproprietarului, cota indiviză nu generează drept de utilizare asupra terenului, ci generează exclusiv un flux de venit.

În concluzie, aplicarea abordării prin venit este justificată deoarece:

- este singura metodă care reflectă natura dreptului evaluat,
- nu există piață pentru cote indivize de teren,
- valoarea reală pentru proprietar derivă din *venitul obținut*, nu din terenul fizic.

Pentru a evalua robustețea rezultatului și gradul de dependență al valorii față de variabilele utilizate în modelul DCF, s-a realizat o analiză de sensibilitate asupra celor două variabile critice ale modelelor pe venit:

- rata de actualizare (r) – reflectă riscul asociat fluxurilor viitoare de numerar și gradul de incertitudine privind încasarea taxei;
- rata de creștere a taxei (g) – reprezintă ipoteza de indexare anuală a taxei încasate (influențată de inflație, decizii ale autorității publice etc.).

Analiza a fost efectuată pe mai multe scenarii (Pesimist, Mediu, Optimist) și pe o matrice $r \times g$, pentru a observa cum variază valoarea economică a dreptului în funcție de aceste inputuri. Prin modificarea simultană a celor două variabile, modelul pune în evidență sensibilitatea valorii finale la schimbarea ratelor de creștere și a ratelor de actualizare.

Rezultatele arată că:

- o creștere a ratei de actualizare (r) determină o scădere a valorii economice, deoarece viitoarele încasări devin mai puțin valoroase în prezent;
- o creștere a ratei de indexare (g) determină o creștere a valorii economice, deoarece fluxurile viitoare cresc pe durata contractului;
- valoarea obținută în scenariul „Mediu” este stabilă și se situează între extreme, ceea ce validează ipotezele de lucru.

Prin această analiză se demonstrează că valoarea dreptului nu este rezultatul unei ipoteze unice, ci rezultatul unei verificări pe intervale de variație rezonabile ale inputurilor critice, ceea ce crește credibilitatea concluziei de evaluare.

Analiza de sensibilitate confirmă faptul că valoarea dreptului aferent cotei indivize nu este accidentală sau dependentă de un singur set de ipoteze, ci rămâne consistentă într-un interval rezonabil de variație a parametrilor. Aceasta validează metodologia și ipotezele adoptate.

Calculul se prezintă astfel:

Cota indiviză, teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1.

Amplasarea (zonarea)	A
Suprafața totală teren	867 mp
Suprafata teren în indiviza	617 mp
Cota	71%
Venituri unitare din deținerea dreptului	0.951 lei/mp
Curs la data de referință 1 € =	5.238 lei
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7.2%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6.2%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1.0%
Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	111.99 €/an
Creșterea anuală a fluxului	2.6%
PV - valoarea prezentă fluxuri CF = fluxul de numerar r = rata de actualizare g = creșterea n = perioada Factor de actualizare = $[1 - ((1+g)/(1+r))^n] / (r - g)$ Valoarea prezentă a veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$	
Factor actualizare	21.602
Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)	2.419.17 €
	12.671,12 lei

Analiza de sensibilitate asupra valorii:

g \ r		r1	r2	r3	r4
		7,5%	7,2%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	2.099,56 €	2.233,80 €	1.923,13 €	1.773,13 €
g2	2,3%	2.138,52 €	2.277,62 €	1.956,06 €	1.801,26 €
g3	2,6%	2.263,99 €	2.419,17 €	2.061,61 €	1.891,06 €
g4	3,0%	2.454,09 €	2.634,86 €	2.220,23 €	2.024,98 €
g5	3,5%	2.736,61 €	2.957,91 €	2.453,38 €	2.219,79 €



4. Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876

Elementul de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Loc. Arad, str. Digului, nr. 24, jud. Arad	Zona Micalaca	Zona Micalaca	Zona Micalaca	Zona Micalaca
PREȚ TRANZACȚIE / OFERTARE	42,000 €	65,000 €	229,000 €	129,000 €
Suprafata	357 mp	967 mp	1,461 mp	1,170 mp
Prețul de vânzare / ofertare unitar	117.65 €/mp	67.22 €/mp	156.74 €/mp	110.26 €/mp
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică	-20%	-24 €	-20%	-31 €
Preț unitar ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)				
Drept de proprietate transmis	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0 €
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii
Ajustare (%) / total	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0.00 €/mp
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0.00 €/mp
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Condiții de vânzare	tranzacție nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0.00 €/mp
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0.00 €/mp
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0.00 €/mp
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Circumstanțele vânzării	mixt	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0.00 €/mp
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Ajustari specifice imobilului				
Localizare	Zona Micalaca	Zona Micalaca	Zona Micalaca	Zona Micalaca
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0 €
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp
Utilizare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0.0%	0.00 €/mp	0.0%	0.00 €/mp
Preț ajustat	94.12 €/mp	53.77 €/mp	125.39 €/mp	88.21 €/mp

min 53.77 €/mp
max 125.39 €/mp
median 91.16 €/mp

Valoare justă	29,354 €
---------------	----------

Centralizator valori:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Suprafața MP	Abordarea / metoda	Valoare justă	
1	Teren extravilan - arabil -(considerat ca și intravilan) situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44	1.471 mp	Comparații relative	60.017 €	314.357,04 lei
2	Teren extravilan - arabil - (considerat ca și intravilan) situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43	1.470 mp	Comparații relative	59.976 €	314.142,29 lei
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1; cotă teren: 617 mp/867 mp	867 mp	Ab. prin venit	2.419 €	12.671,12 lei
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876	322 mp	Comparații relative	29.354 €	153.750,38 lei
TOTAL				151.766 €	794.920,84 lei



5 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 (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului noile valori de înregistrare în contabilitate, pentru fiecare poziție sunt cele aferente coloanei VALOARE JUSTĂ

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Suprafața MP	Cota	Valoare justă
1	Teren extravilan - arabil -(considerat ca și intravilan) situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339828 Arad, nr. cadastral 339828, tarla 202, parcela A1800/44	1.471 mp	100,0%	314.357,04 lei
2	Teren extravilan - arabil - (considerat ca și intravilan) situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Privighetoarei, CF nr. 339861 Arad, nr. cadastral 339861, tarla 202, parcela A1800/43	1.470 mp	100,0%	314.142,29 lei
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Negruzzi nr. 63, CF nr. 340544 Arad, nr. cadastral 340544, parcela 3995-3997/13-14/2/1; cotă teren: <u>617 mp</u> /867 mp	867 mp	71,2%	12.671,12 lei
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Digului nr. 3, CF nr. 317876 Arad, nr. cadastral 317876	322 mp	100,0%	153.750,38 lei
TOTAL				794.920,84 lei

Membru Titular ANEVAR

Micălcian Bogdan, leg. 18781 valabilă 2026



Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366

JUST EVAL INVEST SRL
Adm. Bojan Nicolae Emanoil



6 ANEXE

Extrase din CF



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 339828
COPIE

Carte Funciară Nr. 339828 Arad

ZONA STR. PRIVIGHETORAR

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339828	1.471	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83967 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 339828 ca urmare a înscrierii sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastrului general sub numărul 4713.	A1
nr. 4713, din 30/09/2011;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Legea 7/1996, art. 13 alin. 10, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ARAD		
74196 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege	A1

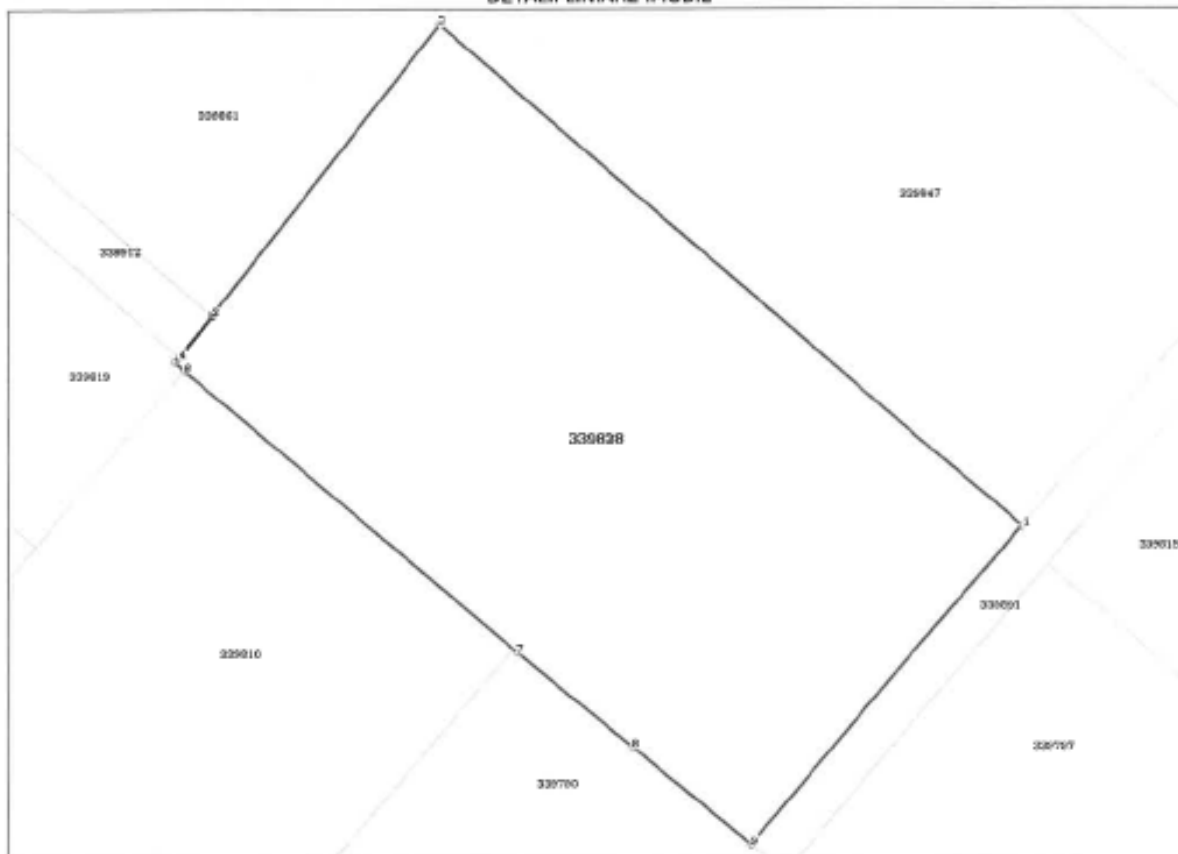
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele 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
339828	1.471	NEIDENTIFICAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.471	202	A1800/44	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.823,179 529.017,806	2	217.583,929 529.051,732	51.88
2	217.583,929 529.051,732	3	217.568,504 529.032,115	24.955
3	217.568,504 529.032,115	4	217.566,312 529.029,327	3.547
4	217.566,312 529.029,327	5	217.566,029 529.028,968	0.457



Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	217.566,029 529.028,968	6	217.566,655 529.028,43	0.825
6	217.566,655 529.028,43	7	217.589,226 529.009,336	29.564
7	217.589,226 529.009,336	8	217.596,976 529.002,896	10.077
8	217.596,976 529.002,896	9	217.604,964 528.996,26	10.385
9	217.604,964 528.996,26	1	217.623,179 529.017,806	28.214

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

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 339861 COPIE

Carte Funciară Nr. 339861 Arad

2014 STR. PRIVIGHETORIEI

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339861	1.470	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84000 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD:		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 339861 ca urmare a înscrierii sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastrului general sub numărul 4746.	A1
nr. 4746, din 30/09/2011;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Legea 7/1996, art. 13 alin. 10, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ARAD		
74203 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

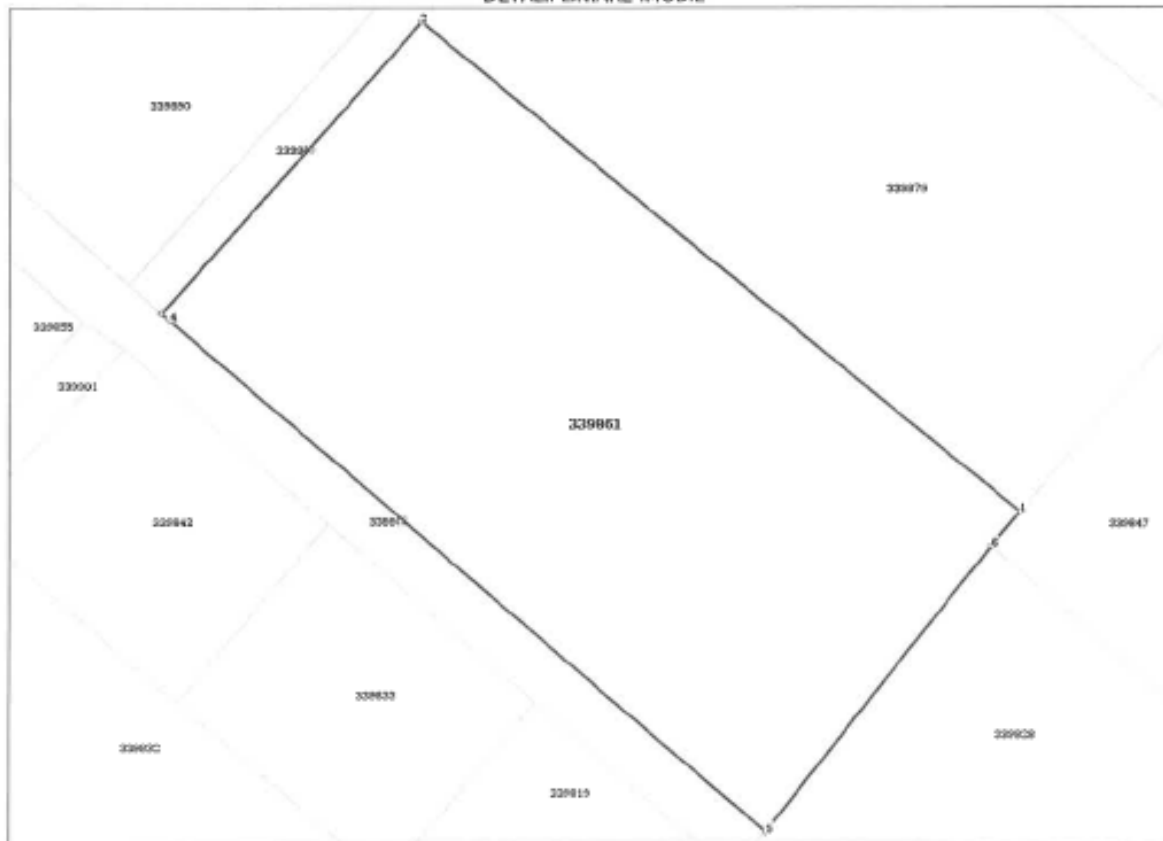


Carte Funciară Nr. 339861 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339861	1.470	NEIDENTIFICAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.470	202	A1800/43	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.585,913 529.054,078	2	217.544,832 529.087,605	53.026
2	217.544,832 529.087,605	3	217.527,062 529.067,722	26.667
3	217.527,062 529.067,722	4	217.527,614 529.067,247	0.728
4	217.527,614 529.067,247	5	217.568,504 529.032,115	53.91



Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment l ^{mm} (m)
5	217.568,504 529.032,115	6	217.583,929 529.051,732	24.955
6	217.583,929 529.051,732	1	217.585,913 529.054,078	3.072

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

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340544 Arad

Nr. cartea	67345
Ziua	11
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare 100208791473	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str NEGRUZZI, Nr. 63

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	340544	867	Provine din CF 326291 Arad și CF 326294 Arad;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	340544-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str NEGRUZZI, Nr. 63	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; CASA; CAD: C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84683 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 3343, din 04/08/2004 emis de NP Todor Dan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLUL DE INTRETINERE, în rangul încheierii nr. 13049/2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 250/867 1) MARTIN DORIN, SI SOTIA 2) MARTIN ADRIANA DANA	A1
B3	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare, în rangul încheierii nr. 13049/2004 asupra cotei de 250/867 mp teren și asupra construcției în cota de 1/1, în favoarea numitului Oprea Vasile	A1, A1.1
84699 / 15/07/2025		
Act Notarial nr. 3343, din 04/08/2004 emis de NP Todor Dan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de întreținere, în rangul încheierilor nr. 133049/2004 și nr. 84683/21.10.2013, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MARTIN DORIN, și soția 2) MARTIN ADRIANA-DANA	A1.1
Act Administrativ nr. 696, din 01/01/1977 emis de -; Act Administrativ nr. 686, din 01/01/1977 emis de -;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de dezmembrare anterior dezmembrare act nr.8305/1976 in rangul inch.nr.6695/1976 anterior donatie și a încheierii nr. 3994/09.07.1977, dobandit prin Lege, cota actuala 61/867 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
84683 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 3343, din 04/08/2004 emis de NP Todor Dan;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER în rangul încheierii nr. 13049/2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OPREA VASILE	A1.1
84699 / 15/07/2025		

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa apay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 340544 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 3343, din 04/08/2004 emis de NP Todor Dan;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER în rangul încheierii nr. 13049/2004 și a încheierii nr. 13049/05.08.2004, cota actuala 250/867	A1
1) OPREA VASILE		



Carte Funciară Nr. 340544 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
340544	867	Provine din CF 326291 Arad și CF 326294 Arad;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	867	-	3995-3997/13-14/2/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	340544-C1	construcții de locuințe	57	Cu acte	S. construita la sol: 57 mp; CASA; CAD: C1
A1.2	340544-C2	construcții anexa	16	Fara acte	S. construita la sol: 16 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment ← (m)
1	218.105,29 528.360,92	2	218.096,19 528.368,1	11.591



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
2	218.096,19 528.368,1	3	218.058,429 528.321,895	59.672
3	218.058,429 528.321,895	4	218.052,98 528.315,31	8.547
4	218.052,98 528.315,31	5	218.047,29 528.308,69	8.729
5	218.047,29 528.308,69	6	218.051,96 528.304,94	5.989
6	218.051,96 528.304,94	7	218.055,58 528.301,89	4.734
7	218.055,58 528.301,89	8	218.056,04 528.301,37	0.694
8	218.056,04 528.301,37	9	218.069,77 528.318,165	21.693
9	218.069,77 528.318,165	10	218.083,684 528.335,186	21.984
10	218.083,684 528.335,186	11	218.089,273 528.341,843	8.692
11	218.089,273 528.341,843	1	218.105,29 528.360,92	24.909

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

12-05-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
ANIEL-CRISTIAN FAUR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 317876 COPIE

Carte Funciară Nr. 317876 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str DIGULUI, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	317876	322	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	317876-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str DIGULUI, Nr. 3	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91 mp; CASA DE LOCUIT
A1.2	317876-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str DIGULUI, Nr. 3	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; MAGAZIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81992 / 01/11/2010		
Act Administrativ nr. 400, din 18/12/2009 emis de PRIMARIA MUN.ARAD (hotarare judecatoreasca nr. 9126/03-12-2008 emis de JUDECATORIA ARAD;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1
97162 / 22/12/2010		
Hotarare Judecatoreasca nr. 9126 din 03/12/2008 emis de JUDECATORIA ARAD (in dosar nr. 4248/55/2008);		
B2	se noteaza C1 - casa si C2 - magazine	A1, A1.1, A1.2
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUGARIU MARIA	A1.1, A1.2 / B.4
145133 / 23/09/2021		
Act Notarial nr. 1210, din 22/09/2021 emis de Batea Cosmin Razvan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUGARIU MARIAN-CORNEL , divortat	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

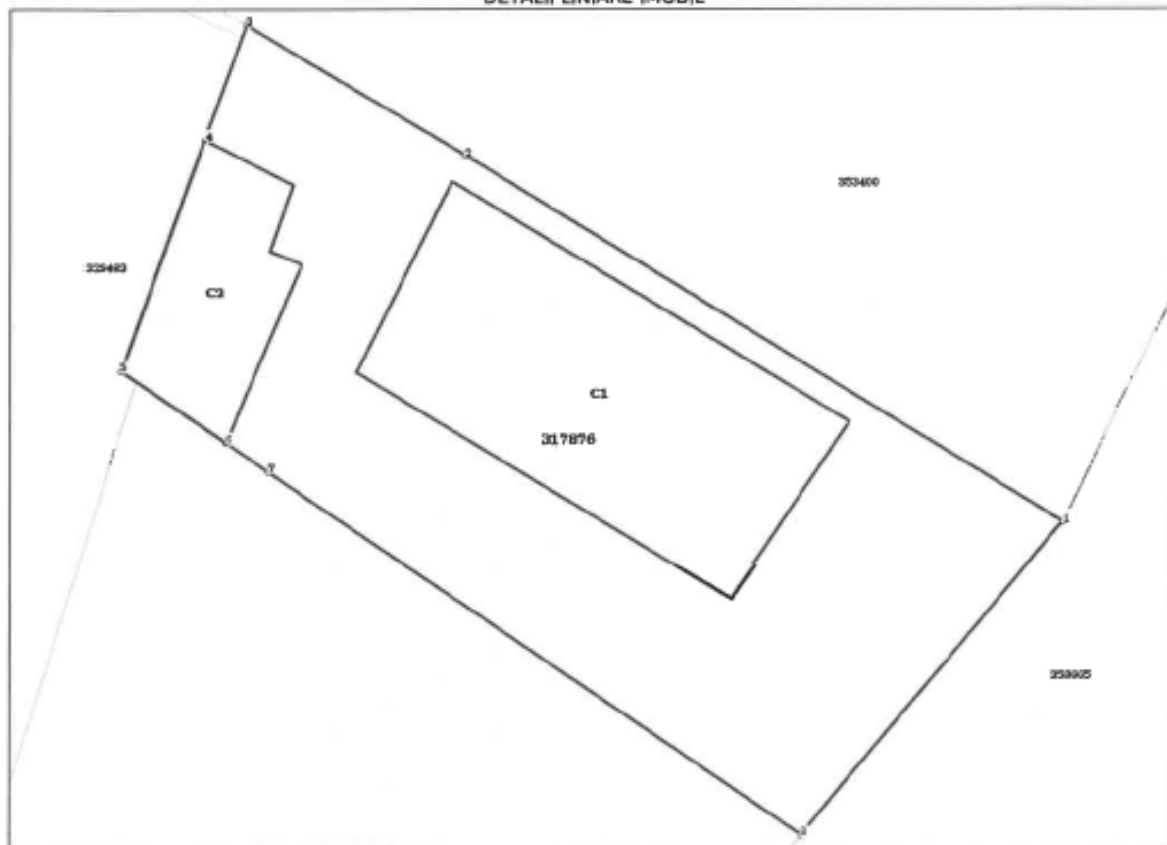
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
145133 / 23/09/2021			
Act Notarial nr. 1210, din 22/09/2021 emis de Batea Cosmin Razvan;			
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUGARIU MARIA		A1.1, A1.2

Carte Funciară Nr. 317876 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
317876	322	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	322	-	-	-	CASA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	317876-C1	construcții de locuințe	Din acte: 112 Masurata: 91	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91 mp; CASA DE LOCUIT
A1.2	317876-C2	construcții anexa	Din acte: 20 Masurata: 29	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; MAGAZIE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.571
2	3	7.825

Carte Funciară Nr. 317876 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	3.748
4	5	7.552
5	6	3.895
6	7	1.582
7	8	19.877
8	1	12.548

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

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

Neutilizabil în circuitul civil

Comparabile oferte intravilane

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-966-mp-micalaca-IDDgyV>






Teren Intravilan 966 mp, Micalaca.

65 000 € 67,29 €/m²

 Micalaca, Arad, Arad



Daliana Rosca
Apostu Estate
 0748 391 646

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	966 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	19.0 x 50.84 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	câmp deschis 
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Apostu Estate va propune spre vânzare un teren intravilan generos, situat într-o zonă în plină dezvoltare din cartierul Micalaca, Arad – un amplasament ideal pentru investiție sau dezvoltarea unui proiect rezidențial.

Localizare strategică:

Situat în Micalaca, într-o zonă dinamică și cu potențial de creștere, aproape de centura Aradului, oferind acces rapid către principalele artere de circulație.

În imediată vecinătate a magazinului Dedeman, ceea ce aduce un avantaj strategic pentru dezvoltare.

Zona înconjurată de construcții noi, ceea ce confirmă potențialul ridicat al terenului.

Caracteristici teren:

Suprafața totală: 966 mp

Front stradal generos: 19 m, oferind multiple posibilități de construire.

Teren intravilan, potrivit pentru proiecte rezidențiale.

Necesită PUZ, oferind flexibilitate în stabilirea destinației viitoare a terenului. Utilitățile (apa, curent, gaz) se află la aproximativ 100 m, asigurând acces facil la infrastructura esențială.

Oportunitate de investiție:

Datorită poziției strategice și dinamismului zonei, acest teren reprezintă o alegere excelentă pentru investitori sau pentru cei care doresc să construiască o locuință într-un cartier în continuă dezvoltare.

Disponibil imediat pentru vânzare!

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, va stăm la dispoziție!

ID: CP2463639

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1-461-mp-micalaca-IDDuZo>

Teren intravilan 1.461 mp - Micalaca

229 000 € 156,74 €/m² Micalaca, Arad, Arad**Estateconnect 836**

EstateConnect

☎ 0741 243 836

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1461 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Estate Connect ofera spre vanzare parcela de teren intravilan situata in zona Micalaca.

Terenul dispune de o suprafata de 1.461 mp conform CF, front stradal 18 ml.

Zona foarte buna, strada asfaltata, avand utilitatile la limita de proprietate (retea de gaze naturale, retea de apa, canalizare).

Pret: 229.000 Euro

https://www.olx.ro/d/oferta/propietar-vand-parcela-terenr-60in-arad-cartierul-micalaca-str-pastorului-10-IDkKDoQ.html?search_reason=search%7Corganic



Postat 09 iulie 2026

PRIVAT ⓘ



FlorinArw

Pe OLX din decembrie 2024

Activ pe 22 iulie 2026

Trimite mesaj

☎ 072 258 5019

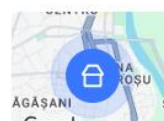
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Arad

Arad



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Arhivările ale vânzărilor realizate nu sunt controlate de noi.



Propietar!Vând parcelă teren(nr 60)in Arad cartierul Micalaca str Păstorului 10!

220 452,66 lei

Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 357 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Parcela se afla in Arad cartierul Micalaca si are o suprafata de 357 mp. Dimensiunile sunt de 18,80m/19m! Utilitatile la această parcelă(apa si canal)sunt in fata parcelei, drumul de acces este pietruit!Reglementari despre parcela:Regim de inaltime maxim de parter+etaj 1+ etaj 2 retras sau masarda.Procentul de ocupare al terenului(POT)este de 40% iar coeficientul de ocupare al terenului (CUT) este de 1,2!Pretul este de 42000€ negociabil!

Informatii la tel. 07*****19

<https://www.storia.ro/ro/oferta/zona-deosebita-teren-intravilan-1-170-mp-micalaca-str-vrancei-IDEasC>



Zona deosebita, Teren Intravilan, 1.170 mp, Micalaca- str. Vrancei

129 000 € 110,26 €/m²

 Micalaca, Arad, Arad



Estateconnect 836

EstateConnect

 0741243836

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1170 m ²
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

Estate Connect propune spre vânzare teren intravilan situat în Micalaca, zona de maxim interes, str. Vrancei.

Terenul are suprafața de 1.170 mp, accesul se face pe o alee cu lățime de 5 m, lățimea totală a terenului este 19 m.

Poziție foarte bună, zona cu atractivitate ridicată, infrastructura completă, acces facil.

Toate utilități necesare sunt existente în zona, la limita de proprietate: energie electrică, rețea de apă/canalizare, rețea de gaze naturale, rețea de telecomunicații.

Video proprietate: youtu.be/eEBmOYZ99Xk

Pret: 129.000 Euro.

Reprezentant exclusiv Estate Connect.



Preturi inchirieri teren

CAPITOLUL II- IMPOZITUL ȘI TAXA PE TEREN

A1) IMPOZITUL PE TEREN în cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții (art.465 alin.(2) din Legea nr.227/2015):

-lei /ha-

Nr. crt.	Zona în cadrul localității	Nivelul impozitului pentru anul 2026
1	A	11.375
2	B	8.125
3	C	5.000
4	D	2.750

A2) TAXA PE TEREN în cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții (art.465 alin.(2) din Legea nr.227/2015):

-lei /ha-

Nr. crt.	Zona în cadrul localității	Nivelul impozitului pentru anul 2026
1	A	9.507
2	B	6.633
3	C	4.200
4	D	2.220

B) IMPOZITUL/TAXA PE TEREN -în cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la o altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții (art.465 alin.(4) din Legea nr.227/2015):

-lei/ha-

Nr. crt.	Categorii de folosință	Nivelul impozitului pentru anul 2026			
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
1	Teren arabil	66,00	49,51	44,79	35,35
2	Pășune	49,51	44,79	35,35	30,64
3	Fâneață	49,51	44,79	35,35	30,64
4	Vie	108,57	82,57	66,00	44,79
5	Livadă	125,00	108,57	82,57	66,00



Preturi terenuri extravilane (anuntul complet), in baza de date a evaluatorului



COD: 4C3E6

5519

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1, _____, fiind adresa de
comunicare în: localitatea _____ str. _____ județul/sectorul
_____, codul postal 900105, e-mail amirayndira@gmail.com, tel.0731398701, vând teren agricol
situat în extravilanul municipiului ARAD, în suprafață de 1,15 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de
70.800 lei (*) șaptezeci de mii optsute (lei)

(Prețul se va scrie în cifre și litere.)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

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

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
		(ha)							
		C	Cotă- parte *5)						
Se completează de către	Arad, jud. Arad	1,15	1/1	335895	335895	19	220/4/3	A	
vânzător.									
Verificat primărie*4)									

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



NR: 85628
DATA: 23/09/2025
COD: 5861A
5830

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1)
având adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str.
nr., bl., sc., ct., ap., județul/sectorul ARAD, codul postal
e-mail, tel.
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1.5000 (ha), reprezentând cota parte 1/1,
la prețul de (*) 15000 Lei / 75000 Lei (15000 Lei x 5 = 75000 Lei) (lei).
(Prețul se va scrie în cifre și litere).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha) C	Număr cadastral (**) Cotă- parte *5)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)			
Se completează de către vânzător.	<u>ARAD</u>	<u>1.5000</u>	<u>1/1</u>	<u>338203</u>	<u>338203</u>	<u>172</u>	<u>1630/5</u>		
Verificat primărie*4)									



- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN


 Nr: 65640
 DATA: 18/07/2025
 COD: 444CA

1. Subsemnata _____, având adresa de comunicare în ARAD, str. _____, cod postal 310317,
2. Subsemnatul _____, CNI _____, având adresa de comunicare în ARAD, str. _____, jud. ARAD, cod postal 310295,
3. Subsemnatul _____, având adresa de comunicare în ARAD, str. _____, jud. ARAD, cod postal 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 L17/2014

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)			
		C	Cotă- parte (*5)						
Se completează de către vânzător.	ARAD	1,00	1/1	338403	338403	169	1611/3/15	A	
Verificat primărie*4)									

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

DA NU X

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

Vânzătorii:

Data 18.07.2025



OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



NR: 44288
DATA: 14/05/2025
COD: 27825
483

Subsemnata, [redacted] având adresa de domiciliu în: localitatea Arad, str. [redacted] județul Arad, codul poștal 310092, tel. [redacted]

vanu tercu agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,9200 (ha),

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

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

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

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

(numele și prenumele în clar)

Data

14. 05. 2025

Semnatura ...

[redacted signature]



- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN


 NR: 73859
 DATA: 12/08/2025
 COD: 4891E
 5502

Subsemnatul/Subsemnata*1), /P, având adresa de
 comunicare în: localitate , bl., sc., et., ap.,
 județul/sectorul , cod poșta , e-mail , te , fax
 teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2,67 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul
 de (*) 101.400 (lei). consuta une mi paturute lei

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:
 Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
		C	Cotă- parte *5)						
Se completează de către vanzător.	ARAD	2,67	1/1	338341	338341	170	A1620/315		
Verificat primărie*4)									

(*) Declarație de autenticitate

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

DA ☒ NU