

RAPORT DE VERIFICARE A REDEVENȚEI 25.1/22.12.2025
Teren Intravilan, categ. CC, intabulat în CF367430 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 184/2025 privind concesionarea Terenului
intravilan intabulat în CF367430 Arad (SOPSV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C.I.F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat Întreprindere Individuală Luca Florica
prin Evaluator VE EPI / legitimație LUCA FLORICA / 13.701

Clientul studiului de oportunitate supus verificării
(SOPSV)

Municipiul Arad

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Cientul verificării Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării Municipiul Arad, Direcția patrimoniu

Data evaluării în Studiul de oportunitate verificat 05.11.2025

Data Studiului de oportunitate verificat 05.11.2025

Data de referință a VOE 22.12.2025

Data raportului de verificare 22.12.2025

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

CONFORM CU ORIGINALUL

Termenii de referință ai verificării	
Identificarea evaluatorului verificator	
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
CUI	9586710
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 0115
MANA TE DANIEL / 13.804	
Adresa	
Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	
Denumire	Intreprindere Individuală Luca Florica
CUI	22222261
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Comuna Vladimirescu, jud. Arad / 13.701
LUCĂ FLORICA / 13.701	
Adresa	
Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	
Raportul de evaluare supus verificării	
STUDIU DE OPORTUNITATE 184/2025 privind concesionarea Terenului intravilan intabulat în CF367430 Arad (SOPSV)	
Dreptul de proprietate evaluat	
Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A, categ. folosință CC, intabulat în CF367430 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat	
Cliantul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)	
Cliant	Municipiul Arad
CUI	3519925
Utilizator desemnat al evaluării	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu	
Adresa	
Arad, Bd. Revoluției nr. 75	
Tip	
Calitatea	
Persoana Juridică	
Proprietar teren	
Cliantul verificării	
Cod fiscal	
Municipiul Arad	
3519925	
Utilizator desemnat al verificării	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu	
Adresa	
Arad	
Utilizarea verificării	
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale pentru bunul evaluat în SOPSV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.	
Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)	
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:	
Adresă	
Denumire, tip și categorie teren	
Suprafața înscrisă în CF (mp)	623
Suprafața măsurată (mp)	623
Drept de proprietate / folosință	Deplin
Valoarea de piață teren din SOPSV	96.565 €
Redevența anuală minimă din SOPSV aferentă unei concesiuni pe 25 ani	3.862,6 €
Elemente cheie din partea de evaluare din SOPSV	
str. Cocorilor, nr. 42/A	
Teren intravilan str. Cocorilor, nr. 42/A, categ. folosință CC, intabulat în CF367430 Arad	
Teren intravilan situat în Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A	

CONFORM CU ORIGINALUL

Data evaluării în SOPS	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în SOPS	Valoare de piață unitară teren	Redevența anuală unitară aferentă unei concesiuni pe 25 ani
05.11.2025	Piață - Comparații directe	A-C, EE, Gaz stradale	Stabilirea nivelului minim al redevenței anuale a terenului; oportunitatea și durata concesiunii	155,00 €	6,20 €

42/A, catego. folosință CC, intabulat în CF367430
 Arad: Suprafața = 623 mp; Utilități: stradale; Nr. inventar = 3600204, 3600823; 3600822; Valoare de inventar = 214.285,68 Lei, SOPS a considerat concesionarea pe 25 ani.

Tipul valorii estimate

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

SOPS cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament; caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din rSOPS. Documentarea verificării

SOPS cu toate anexele sale. Părțile din SOPS preluate de verificator sunt: SOPS integral.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Proprita cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în SOPS; comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOPS	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (22.12.2025)
05.11.2025	22.12.2025	5,0851	22.12.2025	5,0881

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dein din punct de vedere legal acest drept.

Declaraarea conformității cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat
 pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022
 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025

Tip verificare
 Cu inspecție

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dein specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

CONFORM CU ORIGINALUL

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.	Ipoteze VOE Verificarea are la bază SOPSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOPSV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor. Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.
Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul	Factori ESG luați în considerare în VOE Reprezentanții clientului nu a prezentat evaluatorului verificator nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorii de piață a obiectului verificării cu obiectiv extins. Inspectia proprietății nu a relevat un impact asupra valorii de piață estimate a factorilor ESG. Nici un astfel de impact nu este menționat în RESV. Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare a acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluatorul verificator, astfel încât nu sunt luate în considerare în VOE.
Utilizarea unui specialist Având în vedere că evaluatorul verificator deține competențele tehnice, experiența, informațiile și cunoștințele necesare pentru a efectua verificarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii	Declaraarea utilizării unor Modele Automate de Evaluare (AVM) În Metoda Comparărilor directe a fost folosit modelul grilei de comparații promovat de ANEVAR la cursurile de evaluare a bunurilor imobiliare.
Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE) Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia. Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măsuri în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil. Nici RVOE realizat nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de servicii și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.	

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.
RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport;

- Părțile colectează și prelucurează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;
 - În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
 - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
 - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
 - În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.
- Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- *Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- *Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- *Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- *Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- *Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- *Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- *Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- *Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (SOPSV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

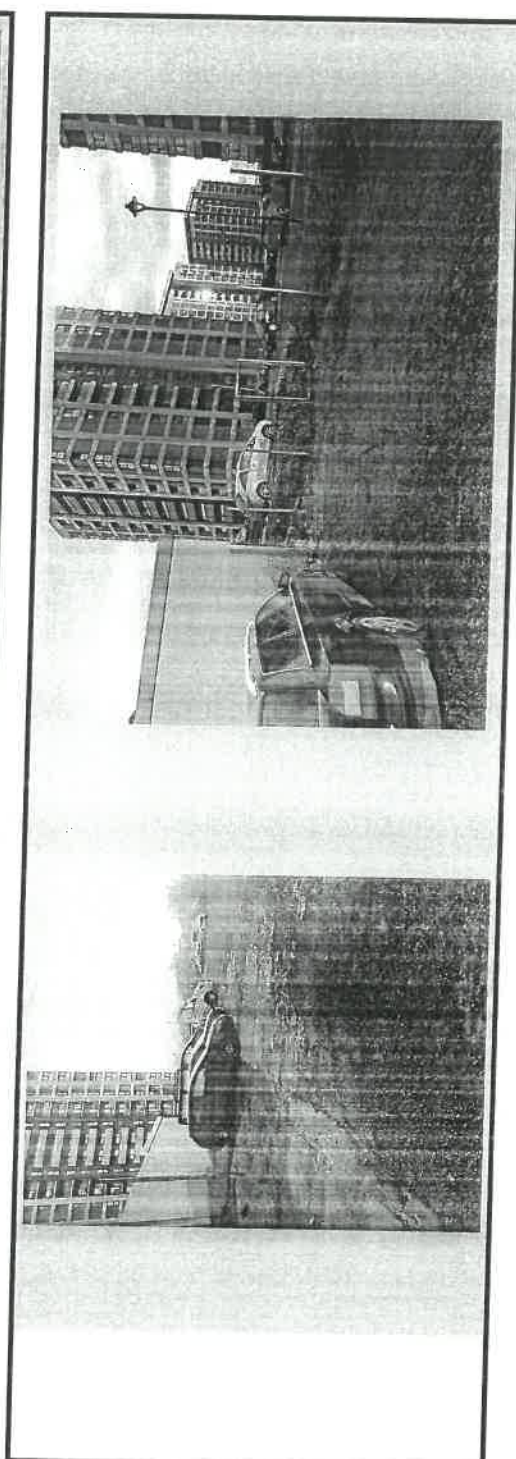
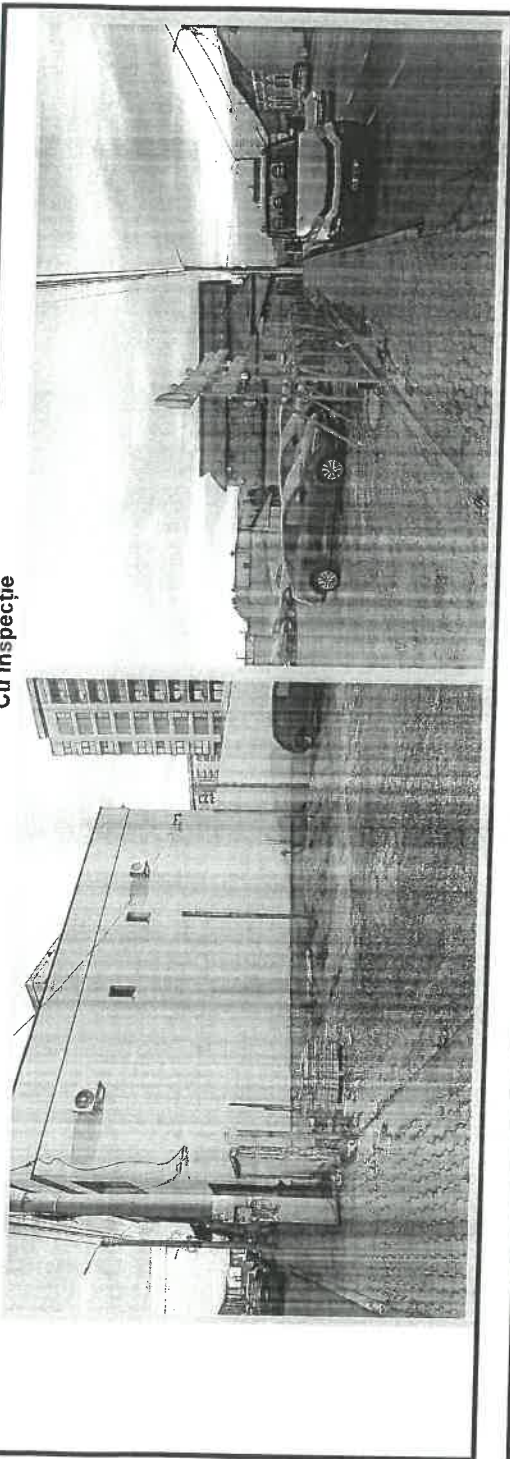


Semnatura
Stampila

CONFORM CU ORIGINALUL

Tip verificare

Cu inspecție



CONFORM CU ORIGINALUL

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea cu obiective extins a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața utilă desfășurată (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren considerat liber
Teren Intravilan str. Cocorilor, nr. 42/A, categ. folosință CC, Intabulat în CF367430 Arad	623 mp	Arad	str. Cocorilor, nr. 42/A	Redevență anuală propusă în SOpSV la o recuperare ipotetică în 25 ani Redevență anuală în urma VOE la o recuperare ipotetică în 25 ani 96.565 € 3.862,6 € 3.862,6 €

Semnatura
Stampila



CONTINUTUL ORIGINALULUI

ANEXA

Raportul de Evaluare Supus Verificării (RESV)

CONFORM CU ORIGINALUL

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 367430 Arad

Nr. cerere	71910
Ziua	18
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209110502



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str COCORILOR, Nr. 42/A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367430	623	Teren împrejmuit; LOT 1 - Teren partial împrejmuit cu gard de zidarie pe al. pct. 7-8, cu construcții pe al. pct.6,7 si 8-10 si cu gard de plasa pe al.pct.10-12, 12-13, 13-3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
72661 / 17/06/2025		
Act Administrativ nr. 312, din 10/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cf. 367430 a imobilului cu nr. cad. 367430/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.304693\cf.304693; ~~ nr.cad.304694\cf.304694;	A1
Act nr. 0;		
B2	se notează respingerea cererii înaintată de Radulescu Ileana, pentru intabularea dreptului de proprietate. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304693/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 72104 din 11/11/2009;</i>	A1
B5	se notează respingerea cererii înaintată de Radulescu Ileana, pentru intabularea dreptului de proprietate. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304694/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 72104 din 11/11/2009;</i>	A1
Act Administrativ nr. 312, din 10/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, in rangul incheierilor nr. 121537 si 121538 din 13.12.2017, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1

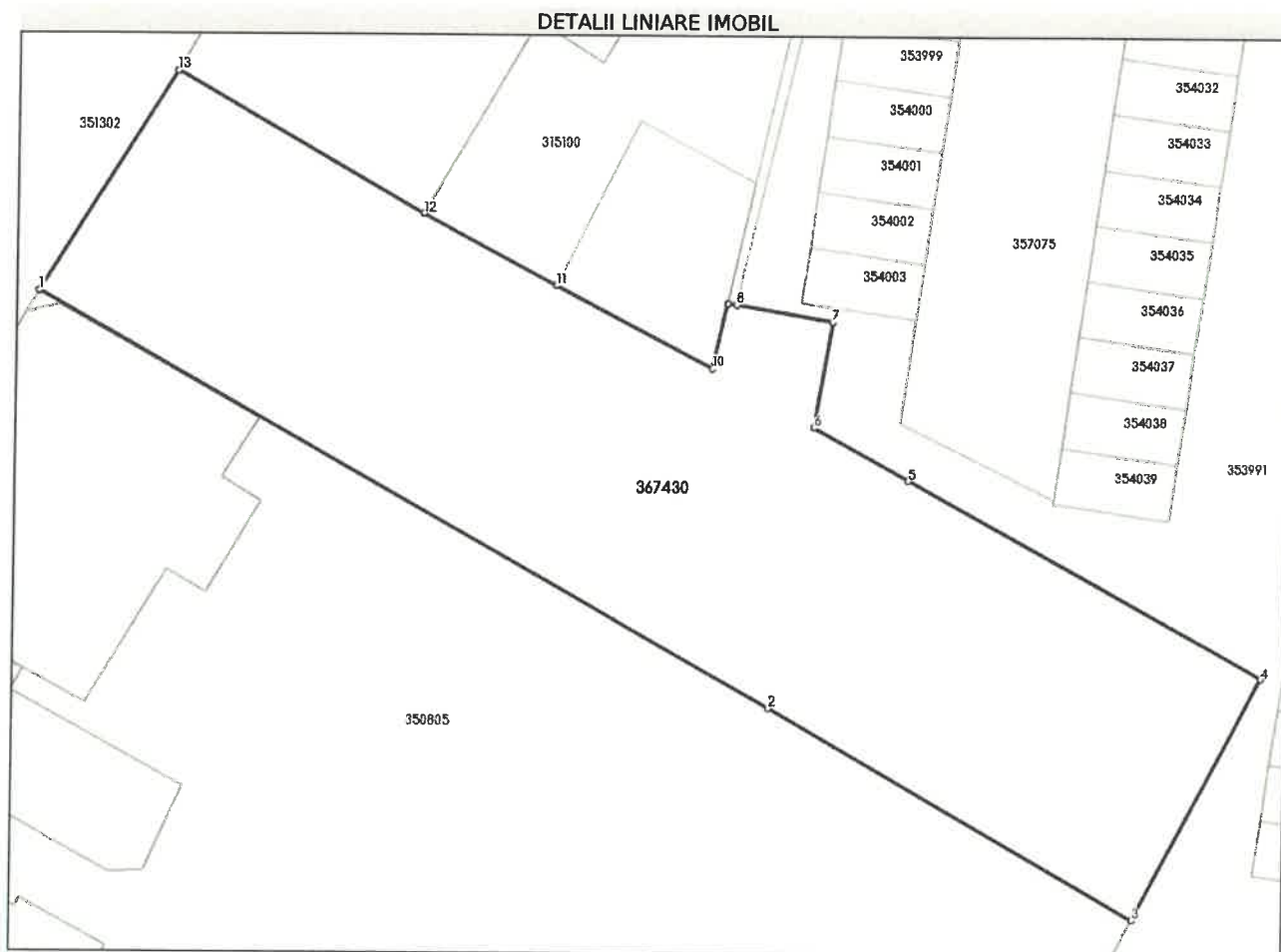
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
367430	623	LOT 1 - Teren partial împrejmuit cu gard de zidarie pe al. pct. 7-8, cu constructii pe al. pct.6,7 si 8-10 si cu gard de plasa pe al.pct.10-12, 12-13, 13-3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	623	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.035
2	3	18.07
3	4	11.675
4	5	17.367
5	6	4.623
6	7	4.564

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.174
8	9	0.389
9	10	2.854
10	11	7.59
11	12	6.453
12	13	12.173
13	1	11.081

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2026, 14:05

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.ancpi.ro>



Direcția Județeană de Mediu Arad
Nr. 6065/27.03.2026

Primăria Municipiului Arad

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
NrReg 28353 din 27.03.2026
În atenția: d-lui Bogdan Boca - Administrator public
Spre știință: d-lui Ștefan Szuchanszki - Director executiv
d-nei Linda Ocenic - Șef serviciu
Referitor la: Solicitare aviz ANMAP - DJM Arad în vederea concesiunii de bunuri aflate pe teritoriul unei arii naturale protejate de pe raza municipiului Arad

Stimate domnule Bogdan Boca,

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 26529/M1/24.03.2026, înregistrată la DJM Arad cu nr. 6048/26.03.2026, prin care ați solicitat emiterea avizului ANMAP - DJM Arad în vederea concesiunii de bunuri aflate pe teritoriul unei arii naturale protejate de pe raza municipiului Arad, în baza:

- H.G. nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin H.G. nr. 332/2025;
 - O.U.G. nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
 - H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
 - Deciziei nr. 800/13.10.2025, emisă de Președintele ANMAP;
 - Deciziei nr. 3148/17.11.2025, emisă de Președintele ANMAP;
 - Notei interne aprobată de Președintele ANMAP, transmisă de către Secretarul General Adjunct al ANMAP în data de 16.06.2025, înregistrată la DJM Arad cu nr. 10716/16.06.2025,
- vă informăm că, în urma suprapunerii poligonului reprezentând imobilul înscris în CF nr. 367430 Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A, municipiul Arad, jud. Arad, peste harta siturilor protejate din județul Arad, am constatat că acesta este poziționat în afara oricărei arii naturale protejate.

Pe cale de consecință, nu este necesar avizul Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate
- Direcția Județeană de Mediu Arad, în vederea concesiunii imobilului în cauză.

Cu deosebită considerație,

DIRECTOR
Dana Monica DĂNOIU



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Întocmit: Călb Cătălin	Consilier	27.03.2026	



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

33990 S. IV

15. APR. 2026

Nr. data

201.

Nr. 1495 PS/ 14.04 .2026

Nesecret

Exemplar nr. 1/2

PRIMARULUI MUNICIPIULUI ARAD, JUDEȚUL ARAD
Domnului Călin BIBART

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 26.509/M1 din 24.03.2026 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 623 mp*”, situat în str. Cocorilor nr. 42/A, municipiul Arad, județul Arad, identificat la art.1 din *Hotărârea Consiliului local nr. 312/10.06.2025 privind aprobarea documentației cadastrale de alipire a unor bunuri imobile situate în Municipiul Arad, zona străzii Cocorilor, înscrise în CF nr. 304693 Arad și CF nr. 304694 Arad și înscris în Cartea funciară nr. 367430 a municipiului Arad, având numărul cadastral 367430 al imobilului situat în str. Cocorilor nr. 42/A, municipiul Arad, județul Arad,*

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP



NR: 33990

DATA: 15/04/2026

COD: 24C2A



Către,

SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT

Referitor la adresa dvs. nr. 36107/M1/21.04.2026, prin care solicitați să vă comunicăm dacă se aplică TVA pentru concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 623 mp, situat în municipiul Arad, str. Cocorilor, nr. 42/A, înscris în CF nr. 367430 Arad, vă comunicăm următoarele:

- În conformitate cu prevederile art. 292, alin. 2, lit. e) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, sunt **scutite** de plata TVA "...arendarea, **concesiunea**, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficia, cu plată, pe o anumită perioadă. **Fac excepție** următoarele operațiuni:

1. operațiunile de cazare care sunt efectuate în cadrul sectorului hotelier sau al sectoarelor cu funcție similară, inclusiv închirierea terenurilor amenajate pentru camping;
2. închirierea de spații sau locații pentru parcare a autovehiculelor;
3. închirierea utilajelor și a mașinilor fixate definitiv în bunuri imobile;
4. închirierea seifurilor;"

Cu stimă,

DIRECTOR EXEC. ADJ.,
Albert Ladislau

Semnat digital de catre:
Ladislau Albert
Data: 23.04.2026 11:43:20

ȘEF SERVICIU
Marius Panda

Semnat digital de catre:
Marius Panda
Data: 23.04.2026 11:38:08

CONSILIER
Bulai Magdalena

Semnat digital de catre
Magdalena Bulai
Data: 22.04.2026 15:18:21

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 74017 din 14.08.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1372 din 01 SEP. 2025

În scopul :

Concesionare teren pentru construirea unei construcții de tip nerezidențial / prestări servicii / comerț.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚA DOMENIULUI PRIVAT pers. juridică cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. EVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 74017 din 14.08.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. COCORILOR , nr. 42/A, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 367430 Arad

TOP: CAD 367430.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad în proprietatea privată a Municipiului Arad.
Suprafața terenului conform C.F și măsuratori S=623 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG: LMr15-Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Funcțiune dominantă locuire, zonă rezidențială

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale și prestări servicii.

Destinația și folosința actuală: teren liber

Categoria de folosință a terenului: curți construcții

Utilizări permise: —

--se va autoriza construcția clădirilor de locuit (case de locuit)

--se va autoriza executia constructiilor cu functiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).

Interdicții permanente :

-- nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.

Se solicită: Concesionare teren pentru construirea unei construcții de tip nerezidențial / prestări servicii / comerț.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil: teren si constructii situate in UTR nr.15, in conformitate cu PUG si RLU aferent .

Suprafata terenului conform C.F si masuratori S=623 mp.

Utilitati existente in zona: apa, energie electrica, gaz, telefonie.

P.O.T. =35%; C.U.T.max=0,95; Regim inaltime admis in zona=P, P+M, P+1, P+2. (diferenta de inaltime nu va depasi cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate)

Echiparea cu utilitati a zonei : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

- Se va respecta aliniamentul cladirilor existente. Retragerile laterale vor respecta Codul Civil.

- Se vor asigura: accesul carosabil si pietonal intre parcela si drumul public.

- Se vor asigura spatii verzi si locuri de parcare in interiorul proprietatii, conform reglementarilor in vigoare: HCLM 187/28.03.2024 pentru asigurarea numarului minim de locuri de parcare si HCLM 572/2022 pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi.

- Imprejmuirile: imprejmuirea pe limitele laterale si posterioara poate fi opaca sau transparenta, imprejmuirea spre aliniament va fi de preferinta transparenta - hmax=2,50m.

- Nu vor fi afectate proprietatile invecinate, circulatia pietonala. Apele pluviale vor fi colectate pe parcela proprie.

- Constructia va avea un aspect estetic incadrandu-se in peisajul arhitectural din zona.

- Se va asigura accesul la imobil conform prevederilor legale HGR 525/1996.

- Concesionarea se va face cu Acordul CLM Arad exprimat prin Hotarare de Consiliu Local.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Concesionare teren pentru construirea unei constructii de tip nerezidential /prestari servicii / comert.**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrica☐ alimentare cu energie termica☐ gaze naturale☐ telefonie☐ salubritate☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart

VICEPRIMAR,
Lazar Faur



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

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

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

03. 09. 2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A.Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pasca

INTOCMIT,
Ing. Pintican Edina

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.