

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7645 / 21 aprilie 2026

« Teren intravilan »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, strada Dorobanți,
Nr. 76

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

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

EVALUATOR: JUST EVAL INVEST SRL, Aut. membru Corporativ ANEVAR 0366, administrator Bojan
Nicolae Emanoil, prin evaluator autorizat Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2026

În atenția:

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

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Teren intravilan » localizat Mun. Arad, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, strada Dorobanți, Nr. 76, aparținând MUNICIPIUL ARAD, domeniul privat, astfel:

- Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Dorobanți nr. 76, CF nr. 329542 Arad, nr. cadastral 329542, nr. CF vechi: 15616, nr. top.: 2289/a.2.b-2289/a.4/1/1, în suprafață de 102 mp

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 34571/16.04.2026) și conform contractului de prestări servicii (nr. 15994/24.02.2026), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii de piață, în scopul unei posibile tranzacții (vânzare).

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

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2026.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub 7645 / 21 aprilie 2026.

Data de referință a evaluării / data inspecției: 20.04.2026.

Data predării raportului: 21 aprilie 2026.

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport acordat Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate – vânzarea respectând condițiile legale, (vânzare prin licitație publică).

Tipul valorii estimate:

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102):

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

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925.

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

Identificarea imobilului supus evaluării: « Teren intravilan » identificat astfel:

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Dorobanți nr. 76, CF nr. 329542 Arad, nr. cadastral 329542, în suprafață de 102 mp, valoare de inventar: 53.900 lei.

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

Dreptul de proprietate evaluat: dreptul deplin de proprietate asupra terenului.

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.12 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: Nu s-a aplicat asupra valorii. Evaluatorul a prezentat opinia proprie a factorilor în cap. 1.14

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

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor¹, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la

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

indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

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

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

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

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

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

Opinie asupra valorii

14.790 € echivalent a 75.410 lei

Valoarea opinată reprezintă un preț de pornire în cadrul unei licitații privind vânzarea terenului. Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul)	2
1.4	Identificarea destinatarului	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	2
1.6	Utilizarea desemnată	2
1.7	Identificarea proprietății (obiectul evaluării)	2
1.8	Tipul și premisa valorii	3
1.9	Data evaluării	3
1.10	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	3
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	4
1.13	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii	5
1.14	Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)	5
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	5
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	5
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	7
2.2	Informații despre amplasament. Descriere fizică	7
2.3	Date privind impozitele și taxele	8
3	Cea mai bună utilizare	9
4	Analiza pieței	10
4.1	Analiza cererii	10
4.2	Analiza ofertei	10
4.3	Echilibrul pieței	11
4.4	Condițiile pieței – “Analiza prețurilor”	11
5	Evaluare	12
5.1	Abordarea prin piață	12
5.2	Tehnici (metode) alternative	15
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	16
7	Anexe	17
7.1	Documente	17



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, Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2026; Evaluatorul posedă calificările, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a efectua prezenta evaluare în mod riguros și corespunzător naturii proprietății supuse evaluării;

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

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

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

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

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

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

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17634 - valabilă 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 cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
- b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilelor supuse evaluării;



1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7645 / 21 aprilie 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 la acordul cadru nr. 32385/07.04.2025, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, adresa / sediul: Mun. Arad B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza comenzii nr. 34571/16.04.2026

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Utilizarea desemnată

Consultanță generală, servicii suport acordat Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate – vânzarea respectând condițiile legale).

1.7 Identificarea proprietății (obiectul evaluării)

Imobil « Teren intravilan » conform centralizator:

Nr. crt.	IDENTIFICARE TEREN	SUPRAFAȚA
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Dorobanți nr. 76, CF nr. 329542 Arad, nr. cadastral 329542, valoare de inventar: 53.900 lei	102 mp



Dreptul de proprietate evaluat: A fost evaluat dreptul de proprietate deplin (integral) de proprietate asupra terenului.

Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copie extras de carte funciară, pusă la dispoziție de către client – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

1.8 Tipul și premisa valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piață, în sensul SEV 102

Definiție:

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Exprimarea în lei a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei „investiții similare”, cursul de schimb valutar și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0987 lei.

Ca și modalități de plată într-o tranzacție, valoarea exprimată ca opinie reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eşalonări periodice etc).

Valoarea opinată este valabilă doar în cazul unei tranzacții nepărtinitoare, la data evaluării, în urma unei activități adecvate de marketing, vânzare prin licitație publică.

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

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.

1.9 Data evaluării

Inspekția a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, la data de 20.04.2026

Data de referință a evaluării, este considerată data inspekției, respectiv 20.04.2026.

Data predării raportului 21 aprilie 2026.

1.10 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client.	Nu a fost cazul



Inspecția	Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către client, printr-un reprezentant numit, și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a cules date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

Cu ocazia inspecției au fost culese date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietății, starea tehnică și funcțională a acestuia.

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

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- utilizatorul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF);
- Istoricul proprietății
- Utilizarea evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;

1.12 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Evaluarea terenului s-a realizat în baza următoarelor ipoteze semnificative:

- Imobilul este înscris în CF 329542 Arad, proprietatea Municipiului Arad, cota 1/1, și se presupune că dreptul este valid, transferabil și liber de litigii.
- Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice independente și s-a bazat exclusiv pe documentele furnizate de beneficiar;
- Conform CF, imobilul nu este grevat de sarcini, iar din Certificatul de Urbanism rezultă că nu există servituți sau restricții majore cunoscute asupra terenului, astfel evaluarea s-a efectuat considerând terenul liber de sarcini;
- Suprafața terenului este de 102 mp, intravilan, categoria „curți-construcții”, astfel suprafața luată în calcul a fost cea din documente, evaluatorul nu a efectuat măsurător cu ocazia inspecției;
- Terenul este situat în UTR 11 – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, indicatori urbanistici: POT max. 35%, CUT max. 0,95, regim de înălțime admis P-P+2. Se presupune că aceste condiții sunt aplicabile și respectate;
- Cea mai bună utilizare este considerată utilizare rezidențială sau mixtă (servicii de proximitate), conform PUG;
- Se presupune că terenul are acces la utilități (apă, canal, electricitate, gaze), nu s-au realizat investigații geotehnice; terenul este considerat apt pentru construire;
- Certificatul de urbanism menționează posibilitatea alipirii cu loturi învecinate pentru valorificare optimă, astfel a fost considerată viabilă această posibilitate:

- Evaluarea reflectă condițiile pieței la data evaluării, fără a lua în calcul modificări majore ale cadrului urbanistic sau economic.
- Informațiile furnizate sunt considerate corecte, fără verificări exhaustive.
- S-a presupus că terenul nu prezintă vicii ascunse, contaminări sau probleme geotehnice care ar afecta semnificativ valoarea.
- Nu s-au realizat investigații tehnice de specialitate (studii geotehnice, analize de mediu).

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

1.13 Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

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

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

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

În analiza evaluării au fost luați în considerare potențiali factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG) relevanți pentru proprietăți de tip teren intravilan, conformarea la reglementări, accesibilitatea și utilizarea sustenabilă. Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, nu au fost identificați factori ESG semnificativi care să influențeze valoarea estimată.

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.16 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

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

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022);

Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Imobil « Teren intravilan », identificat astfel:

- Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Dorobanți nr. 76, CF nr. 329542 Arad, nr. cadastral 329542, Domeniul Privat al mun. Arad, valoare de inventar: 53.900 lei.
- Suprafața terenului 102 mp

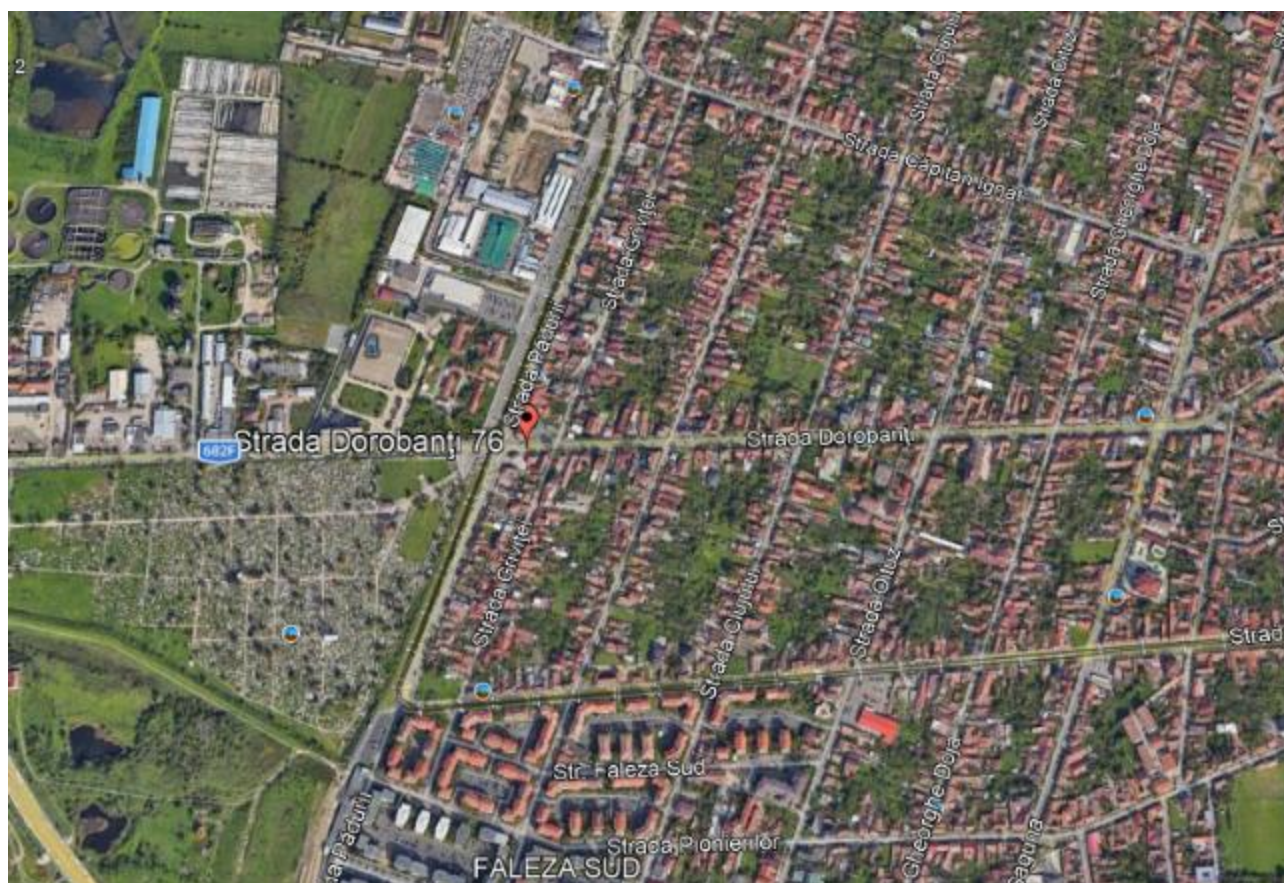
Dreptul de proprietate evaluat: A fost evaluat dreptul de proprietate deplin (integral) de proprietate asupra terenului,

Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copie extras de carte funciară, pus la dispoziție de către client atașat anexelor din raport, considerat parte integrantă a raportului

2.2 Informații despre amplasament. Descriere fizică

- Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 102 mp
- Proprietate: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

Amplasarea în localitate:



Fotografii ale proprietății



2.3 Date privind impozitele și taxele

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



3 Cea mai bună utilizare

Context juridic și obiectul analizei

Prezenta analiză a celei mai bune utilizări (CMBU) este realizată în contextul vânzării terenului identificat în Carte Funciară Nr. 329542 Arad pentru alipire sau exploatare cu loturile de teren alăturate, respectiv:

- CF 368010 Arad, în suprafață de 736 mp rezultând o parcelă de teren de 838 mp
- CF 360195 Arad, în suprafață de 360 mp rezultând o parcelă de teren de 462 mp

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

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

Analiza celei mai bune utilizări a terenului a fost realizată în concordanță cu cerințele SEV 2025, evaluând situația curentă, cât și într-o perspectivă potențială, prin prisma celor patru criterii cumulative: utilizare legal permisă, fezabilitate fizică, fezabilitate financiară și maximizarea valorii proprietății.

Situația actuală:

Terenul supus evaluării este în suprafață de 102 mp, cu un front stradal de cca 4 mp → limitare majoră pentru construire independentă

Criteriul	Opinia evaluatorului
Posibilă fizică	Limitată. Suprafața redusă și frontul mic nu permit dezvoltare independentă eficientă. Alipirea cu CF 368010 (736 mp) sau CF 360195 (360 mp) este fezabilă fizic și generează loturi coerente (838 mp / 462 mp)
Legal permisă	Permisă. Certificatul de urbanism permite utilizare rezidențială și menționează explicit posibilitatea alipirii.
Fezabilitate financiară	Redusă individual (lichiditate scăzută, interes limitat). Ridicată în varianta alipirii cu loturile învecinate → crește atractivitatea și utilizarea economică.
Maximizarea valorii	Valoarea maximă se obține prin alipire. Conform principiului CMBU, utilizarea optimă este cea care generează cea mai mare valoare a terenului

Concluzia privind CMBU

Se constată că cea mai bună utilizare a terenului nu este utilizarea sa independentă, ci alipirea la proprietățile învecinate (CF 368010 sau CF 360195) și integrarea într-un lot construibil coerent.

În acest context, se evidențiază existența unei sinergii a valorii, generată prin comasarea terenurilor, respectiv situația în care valoarea rezultată depășește suma valorilor individuale ale proprietăților analizate, fenomen cunoscut în literatura de specialitate drept „valoare de comasare”.

Această utilizare îndeplinește cumulativ criteriile CMBU:

- este posibilă fizic;
- este permisă legal;
- este fezabilă financiar;
- conduce la maximizarea valorii proprietății.

Prin urmare, valorificarea terenului prin vânzare, în special către proprietarii învecinați, este de natură să genereze o valoare superioară față de utilizarea sa actuală, limitată din punct de vedere funcțional.



4 Analiza pieței

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

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

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

Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul « terenuri intravilane », categoria de folosință curți construcții, piață locală, amplasate în Mun. Arad.

Piața terenurilor din municipiul Arad este activă, cu un număr destul de ridicat de oferte, variind în funcție de zonă, suprafață și destinație (rezidențială, comercială, industrială, mixtă). Se observă o diferențiere clară între loturile construibile standard și terenurile atipice.

Pentru terenul supus evaluării, conform certificatului de urbanism, terenul se încadrează în subzona rezidențială cu funcțiuni complementare, construcțiile zonei excluzând unități industriale sau de depozitare.

4.1 Analiza cererii

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

- Nr. proprietăților competitive: *mediu*;
- Disponibilitate curentă: *medie*;
- Bariere comerciale: *neinfluențabile*;
- Utilitățile zonei: *avantaj*;
- Accesul în zonă: *avantaj*;
- Politici publice zonale: *avantaj*;
- Creșterea economică a zonei: *neinfluențabil*;
- Rata vânzărilor: *stagnare*;
- Rata închirierilor: *mică*;

Concluzie:

- în general, nivelul cererii solvabile este scăzut, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării, cu tendință de stagnare în imediată perioadă.
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală)", în vederea achiziționării proprietății.

4.2 Analiza ofertei

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

- Disponibilitate proprietăți similare: *mare*;



- Tendința prețului: *creștere*;
- Proprietăți în construcție (nr.): *mediu*;
- Costuri de construire: *creștere*;
- Condiții și circumstanțe economice speciale:
 - Condiții politice: *neinfluențabile*;
 - Condiții juridice: *neinfluențabile*;
 - Condiții economice generale: *dezavantajoase*;
 - Condiții sociale: *dezavantajoase*;
- Impactul administrativ / reglementari locale: *favorabil*;
- Disponibilitatea de finanțare / creditare: *medie*;

Concluzie:

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

4.3 Echilibrul pieței

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

Piață activă: NU, Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor;

Echilibru relativ: DA, Caracterizat de o cerere „în stagnare”, un decalaj minim între ofertă și cerere, o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară, fără a acoperii deprecierea monedei naționale;

Piață în declin: NU, Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor;

Piață a cumpărătorului: DA, O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali);

Piață a vânzătorului: NU, O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri;

4.4 Condițiile pieței – “Analiza prețurilor”

Valorile unitare ale terenurilor comparabile analizate se situează în intervalul aproximativ 140 €/mp – 200 €/mp, majoritatea ofertelor relevante fiind influențate de factori precum amplasamentul, suprafața, frontul stradal și caracteristicile specifice fiecărei proprietăți.

Marjele de negociere aferente ofertelor analizate sunt estimate în intervalul 5% – 15%, fără variații semnificative față de nivelurile uzuale ale pieței pentru astfel de proprietăți.



5 Evaluare

5.1 Abordarea prin piață

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

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

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

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

Unitatea de comparație relevantă a fost considerată €/mp, criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Unitățile și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Preț vânzare / ofertare - total		85.350 €	76.000 €	120.000 €	178.237 €	81.651 €	190.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		143,20 €/mp	164,86 €/mp	193,55 €/mp	199,59 €/mp	218,32 €/mp	195,47 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției							
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	da, constr. demol.	da, constr. demol.	fara	fara	da, constr. demol.
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății							
Localizare	median	Zona Gradiste	Zona Parneava	Zona Tabacovici	Zona UTA	Zona UTA	Zona Tabacovici
Caracteristici fizice							
Suprafața totală teren:	460-800	596 m.p.	461 m.p.	620 m.p.	893 m.p.	374 m.p.	972 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	suficient	~ 15,4 ml	~ 12,0 ml	~ 13,0 ml	~ 6,0 ml	~ 12,0 ml	~ 19,0 ml
Raport front / adâncime:	6/16	6/16	5/16	4/16	1/16	6/16	6/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	principal / asfalt
Utilități							
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	teren dev. const.	similar	similar	similar	similar	similar	similar

Grila de piață se prezintă astfel:



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Identificare	Arad, str. Dorobanti nr. 76 CF 329542 Arad	Zona Gradiste	Zona Parneava	Zona Tabacovici	Zona UTA	Zona UTA	Zona Tabacovici
Suprafața (mp)	460-800	596 m.p.	461 m.p.	620 m.p.	893 m.p.	374 m.p.	972 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		85.350 €	76.000 €	120.000 €	178.237 €	81.651 €	190.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		143,20 €/mp	164,86 €/mp	193,55 €/mp	199,59 €/mp	218,32 €/mp	195,47 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -21,5 €	-15% -24,7 €	-15% -29,0 €	-15% -29,9 €	-15% -32,8 €	-15% -29,3 €
Preț de vânzare ajustat		122,0 €	140,1 €	164,5 €	169,7 €	185,6 €	166,2 €
Ajustări specifice tranzacționării							
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		122,00 €/mp	140,13 €/mp	164,52 €/mp	169,65 €/mp	185,57 €/mp	166,15 €/mp
2. Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		122,00 €/mp	140,13 €/mp	164,52 €/mp	169,65 €/mp	185,57 €/mp	166,15 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		122,00 €/mp	140,13 €/mp	164,52 €/mp	169,65 €/mp	185,57 €/mp	166,15 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		122,00 €/mp	140,13 €/mp	164,52 €/mp	169,65 €/mp	185,57 €/mp	166,15 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	da, constr. demol.	da, constr. demol.	fara	fara	da, constr. demol.
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	3% 4,34 €	2% 4,03 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €	1% 1,54 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		122,00 €/mp	144,47 €/mp	168,55 €/mp	169,65 €/mp	185,57 €/mp	167,69 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		122,00 €/mp	144,47 €/mp	168,55 €/mp	169,65 €/mp	185,57 €/mp	167,69 €/mp
Ajustări specifice proprietății							
7. Localizare	median	Zona Gradiste	Zona Parneava	Zona Tabacovici	Zona UTA	Zona UTA	Zona Tabacovici
Ajustare (%) / total		5,0% 6,10 €	0,0% 0,0 €	-10,0% -16,9 €	-10,0% -17,0 €	-10,0% -18,6 €	-10,0% -16,8 €
Preț ajustat Localizare		128,10 €/mp	144,47 €/mp	151,70 €/mp	152,69 €/mp	167,01 €/mp	150,92 €/mp
8. Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	460-800mp / regulata / construitibil	596mp / regulata / construitibil	461mp / regulata / construitibil	620mp / regulata / construitibil	893mp / regulata / construitibil	374mp / regulata / construitibil	972mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	-10,0% -16,7 €	0,0% 0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	suficient #####	~ 15 ml 6/16	~ 12 ml 5/16	~ 13 ml 4/16	~ 6 ml 1/16	~ 12 ml 6/16	~ 19 ml 6/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	-10,0% -15,3 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	principal / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	-6.000,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	-4,09% -6,2 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	-10,0% -15,3 €	-10,0% -16,7 €	-4,1% -6,2 €
Preț ajustat caracteristici fizice		128,10 €/mp	144,47 €/mp	151,70 €/mp	137,42 €/mp	150,31 €/mp	144,75 €/mp
9. Utilități							
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență bransament		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat utilitati		128,10 €/mp	144,47 €/mp	151,70 €/mp	137,42 €/mp	150,31 €/mp	144,75 €/mp
10. Utilizare	teren dezv. const.	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		128,10 €/mp	144,47 €/mp	151,70 €/mp	137,42 €/mp	150,31 €/mp	144,75 €/mp
Preț ajustat (rotund)		128,1 €/mp	144,5 €/mp	151,7 €/mp	137,4 €/mp	150,3 €/mp	144,8 €/mp
Ajustare netă (%) / total		5% 6,1 €	3% 4,3 €	-8% -12,8 €	-19% -32,2 €	-19% -35,3 €	-13% -21,4 €
Ajustare totală brută		€ 6,10	€ 4,34	€ 20,89	€ 32,23	€ 35,26	€ 24,49
Ajustare brută procentuala		5%	3%	13%	19%	19%	15%
Număr ajustări negative		0	0	1	2	2	2
Număr ajustări pozitive		1	1	1	0	0	1
Total număr ajustări		1	1	2	2	2	3
Suprafața	102 m.p.	Opinie unitara	145,0 €/mp				
Valoare estimată	14.790 €	echivalent a	75.410 lei				
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0987 lei	la data de	20-apr-26				

**Explicarea ajustărilor:**

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)

Restricții legale - coeficienți urbanistici Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători

Condiții de finanțare Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile

Condiții de vânzare Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția

Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adeverare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 80 mp	~ 100 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 60 mp
Cost unitar demolare	0,00 €/mp	25,00 €/mp	25,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	25,00 €/mp
Total cost demolare	0 €	2.000 €	2.500 €	0 €	0 €	1.500 €
Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total costuri	0 €	2.000 €	2.500 €	0 €	0 €	1.500 €

Condiții ale pieței (timpul) Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării

Localizare Ajustări aplicate comparabilelor situate în zona mai bine/slab cotate, ajustare rezultata din analiza zonelor de amplasare

Caracteristici fizice

Mărime (dimensiune)	Nu au fost necesare ajustări
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustări
Acces	Nu au fost necesare ajustări

Utilități

Energie electrică	
Apă	Nu au fost necesare ajustări
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	

Utilizare Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu *cele mai puține ajustări*
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)



5.2 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.



6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și credibilitatea acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea și calitatea informațiilor), precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață a terenului afectat de existența construcțiilor altor proprietar, este:

14.790 € echivalent a 75.410 lei

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

Evaluator
Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă
2026



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





7 Anexe

7.1 Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 329542 Arad

Nr. cerere	38889
Ziua	17
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100203817048



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 15616

Nr. topografic: 2289/a.2.b-2289/a.4/1/1

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Dorobanti, Nr. 76

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	329542	102	teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
143503 / 26/11/2024		
Act Administrativ nr. 611, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, proprietate privata	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 329542 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

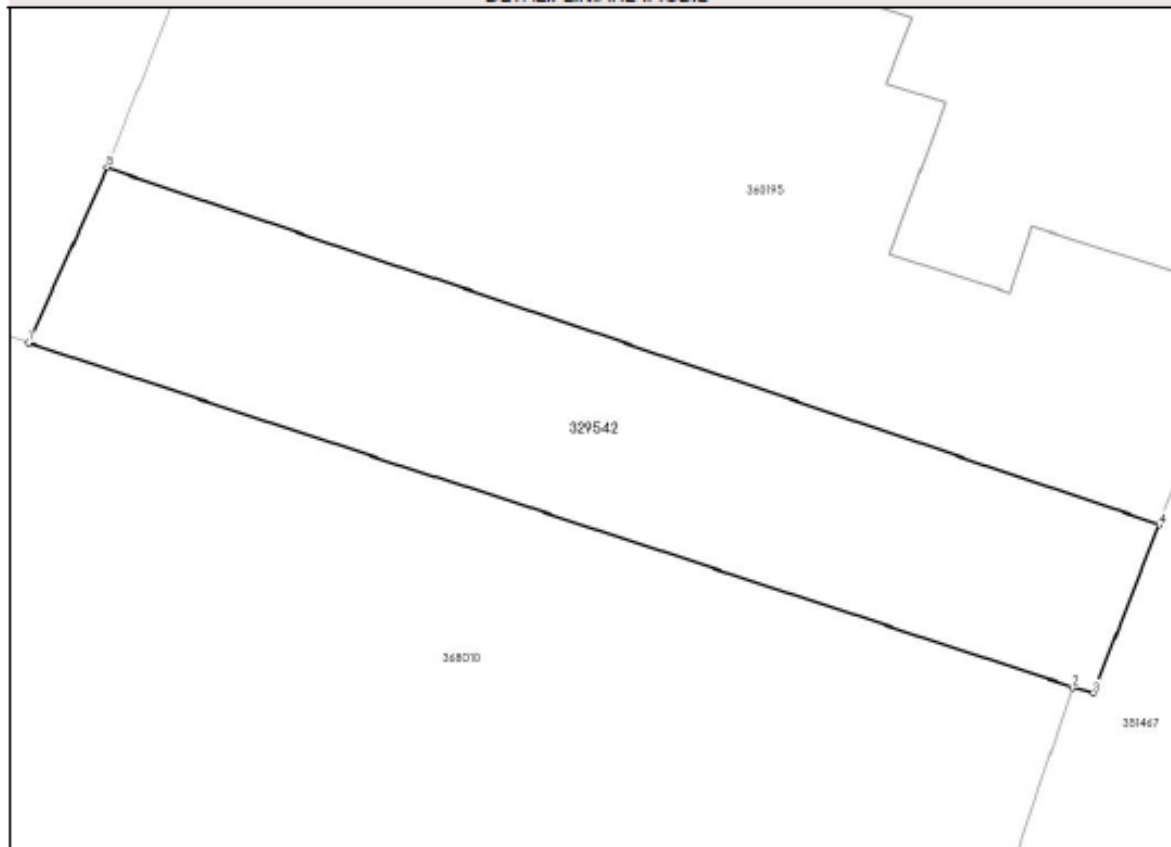
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
329542	102	teren partial împrejmuit

* 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	102	-	-	2289/a.2.b-2289/a.4/1/1	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.257
2	3	0.482
3	4	3.992
4	5	24.531
5	1	4.25

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

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



Carte Funciară Nr. 329542 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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,

17/03/2026, 09:27

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>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3



F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 23939 din 17.03.2026**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 488 din 01 APR. 2026

În scopul :
INFORMARE PENTRU LICITATIE PUBLICA DE VANZARE

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD - SERVICIUL EVIDENTA DOMENIULUI PRIVAT** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **ocenic.linda@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **23939** din **17.03.2026**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , Str. **DOROBANTILOR** , nr. **76**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **329542 Arad**

TOP: **329542**.

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 intravilan, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată MUNICIPIUL ARAD

Terenul este liber de construcții

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice, ori în zona de protecție a acestora, sau în zona protejată. Nu sunt restricții asupra imobilelor teren și/sau construcție, respectiv servitute, zona de utilitate publică sau alte restricții

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG : subzona rezidențială cu funcțiuni complementare;

Imobil situat în UTR11 , subunitate funcțională LMr11a ;

Funcțiunea dominantă a zonei: rezidențială cu clădiri de tip rural;

Funcțiuni complementare admise ale zonei : spații comerciale, prestări servicii

Destinația construcțiilor interzise în zonă: unități industriale și de depozitare

Destinația și folosința actuală: teren liber de construcții

Zona de impozitare - conform H.C.L.M. Arad nr.370 / 2015 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor achita taxele și impozitele locale conform H.C.L.M. Arad nr.822 /2025.

Se va respecta Hotărârea nr.5 din 28 ianuarie 2026 privind aprobarea regulamentului pentru stabilirea măsurilor de protecție a mediului în timpul executării lucrărilor de construcții în municipiul Arad.

Se solicită LICITATIE PUBLICA DE VANZARE SI ALIPIRE CU UNUL DINTRE LOTURILE ALATURATE



3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în UTR. nr. 11 (subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural) în conformitate cu Regulament PUG. Utilități în zona: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

- Suprafața teren-conf. C.F. și măsuratori S=102 mp.

- Se va asigura retragerea de maxim 10m de la frontul strădal.

POT = 35 %, CUT = max. 0.95; Regim de înălțime admis în zona = P, P+M, P+1, P+2., retragere maxim 10 m front strădal.

Utilizări permise :

- se vor autoriza construcția clădirilor de locuit

- se va autoriza executia construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)

Interdicții permanente :

- nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare

- Se vor asigura locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății conform HCLM Arad nr 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi.

- Se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietății, conform HCLM Arad nr 187 din 28 martie 2024.

- Se va asigura accesul la imobil conform prevederilor legale HGR 525/1996 și a legislației locale în vigoare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberată de administratorul acestora.

- În vederea realizării de alte tipuri de construcții, se va întocmi o documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 / 1991 rep., HGR nr. 525 / 96 și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000.

- În prealabil inițierii documentației P.U.Z se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate

CONCESIONAREA SE VA FACE CU ACORDUL CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD EXPRIMAT PRIN HOTARARE

În vederea alipirii se va solicita un alt certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru INFORMARE PENTRU LICITATIE PUBLICA DE VANZARE**

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,



F.6

PMA-A4-12

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

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

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

- 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 apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ 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 autorității competente pentru protecția mediului;

- f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

- 1 APR. 2025



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 și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 01.04.2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

INTOCMIT,
Arh. Stanca Ileana



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.



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



Cod verificare
100203817066

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 329542, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Str. Dorobanti, Nr. 76

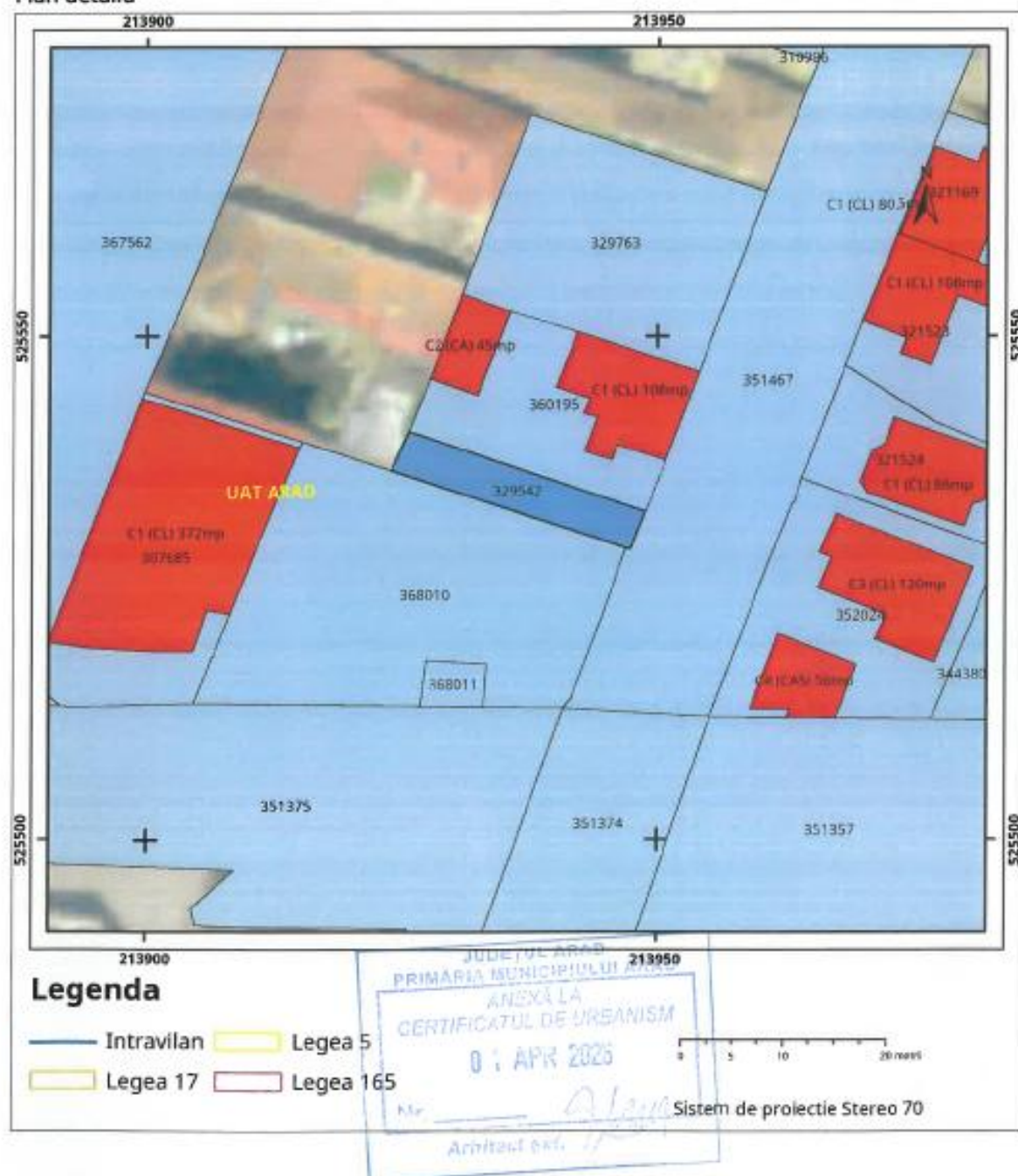
Nr. cerere	38890
Ziua	17
Luna	03
Anul	2026

Teren: 102 mp

Teren: Intravilan

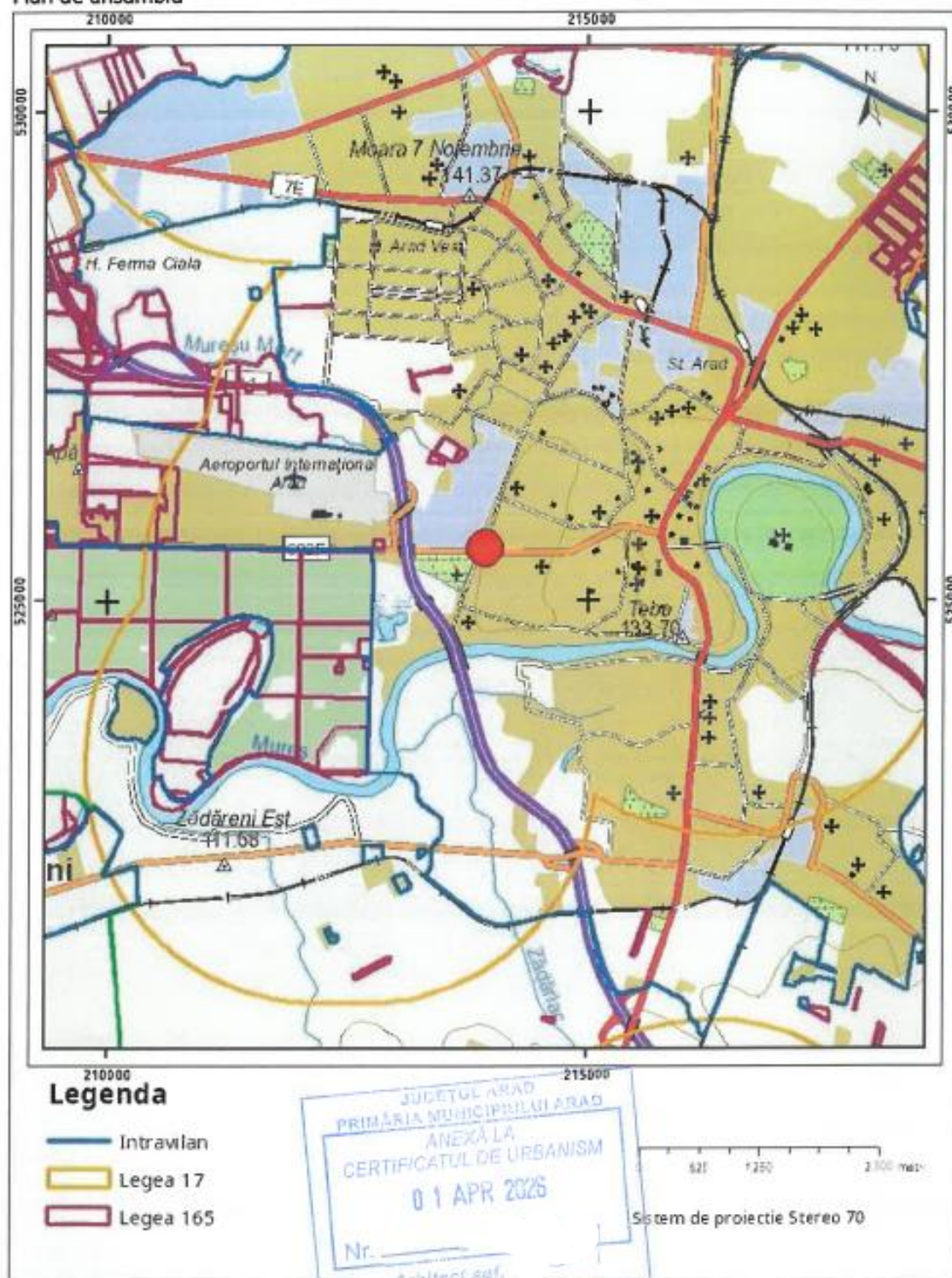
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 102mp

Plan detaliu





Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-07-2025
Data și ora generării: 17-03-2026 09:27



7.2 Comparabile folosite în analiza finală

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-gradiste-569mp-261276130>

TERENURI DE VANZARE - 14 SANSE PENTRU UN NOU INCEPUT/ ZONA GRADISTE

85.350 €

150 €/ mp

Grădiște, Arad - [Vezi Hartă](#)Rate de la 1.939 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren:



569 mp

Tip:



Construcții

ma

Marko Brozbic

Agent

MAGNO MDN IMOBILIARE

**0790666644**

Apelează acum

[Trimite mesaj](#)[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)

Activează notificările

Descriere teren

MAGNO Imobiliare va ofera spre vanzare 14 terenuri in exclusivitate, ALBERTINA RESIDENCE - parcele de teren intravilane, situate intr-o zona privilegiata, cu toate utilitatile disponibile la limita proprietatii. Fiecare parcela de teren este bine dimensionata, generoasa, pregatita pentru a incepe imediat constructia, oferindu-ti toate conditiile pentru a-ti transforma visul in realitate. Nu rata ocazia de investi intr-o proprietate cu potential mare de apreciere! -CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENURILOR; 1- Suprafata generoasa si amplasament strategic -fiecare parcela are o dimensiune optima(intre 550 si 569mp), oferindu -va suficient spatiu pentru constructii rezidentiale. Amplasarea terenului intr -o zona intravilana asigura integrarea perfecta in cadrul urban, cu acces rapid la principalele drumuri,centru,scoli, institut.etc 2- Pe strada privata, unul dintre cele mai importante avantaje este faptul ca accesul se face pe o strada privata, care ofera mai multe beneficii; A) INTIMITATE SI LINISTE -strazile prvate sunt mai putin aglomerate si permit un nivel ridicat de confort si securitate. B) SIGURANTA CRESCUTA -strazile private sunt de obicei mai bine intretinute si monitorizate, cea ce asigura un cadru mai sigur pentru locuinte. C) CONTROL ASUPRA INTRETINERII- locatarii si proprietarii au posibilitatea de a controla intretinerea drumului si infrastructurii adiacente, garantand un mediu mai curat si bine ingrijit. 3-Toate utilitatile disponibile- fiecare parcela beneficiaza de utilitatile esentiale ,conectate la retelele publice.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț:

XF3K13003

261276130

Actualizat în: 27 Decembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

15.39 m

Utilități

Destinație

Rezidențial

Amenajare străzi

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Comision

standard

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-parneava-461mp-275361862>**76.000 €**

164.86 € / mp

Teren în Pârneava – locație premium pentru casă sau duplex

Pârneava, Arad - Vezi Hartă

Rate de la 1.726 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

acasă | agentie imobiliara

Video

13



Sup. teren:

461 mp

Tip:

Construcții

**Sebastian Nica**

Consultant imobiliar

ACASA Agentia imobiliara

Arad (PRO)

**0722252639**

0724200000

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

**Descriere teren**

Vă propun spre achiziție un teren excelent pentru construcție, situat în unul dintre cele mai căutate cartiere ale Aradului – Parneava, pe strada Abatorului. O locație ideală atât pentru locuire, cât și pentru investiție. Preț: 76.000 € | COMISION 0% Caracteristici teren: • Suprafață: 461 mp • Forma și dimensiunile permit construcția unei case familiale sau a unui duplex • Toate utilitățile la limită de proprietate: apă, curent, gaz • Front stradal 12 m • Drumul este asfaltat, cu acces rapid către zone centrale Avantaje zonă: • Situat în apropierea campusului universitar Vasile Goldiș • Cartier liniștit și bine conectat la oraș • Ideal pentru familii, dezvoltatori sau investitori • Zonă cu cerere ridicată pentru construcții noi O oportunitate excelentă pentru cei care doresc să construiască într-o zonă stabilă, apreciată și aproape de toate facilitățile urbane. Pentru detalii și vizionare: Sebastian Nica – [0722252639](tel:0722252639)

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț:

XCUT130AQ

275361862

Actualizat în: 11 Aprilie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

12.0 m

Utilități**Amenajare străzi**

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Construcție demolabilă

Teren împrejmuit

Comision

0%



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-620mp-275361913>

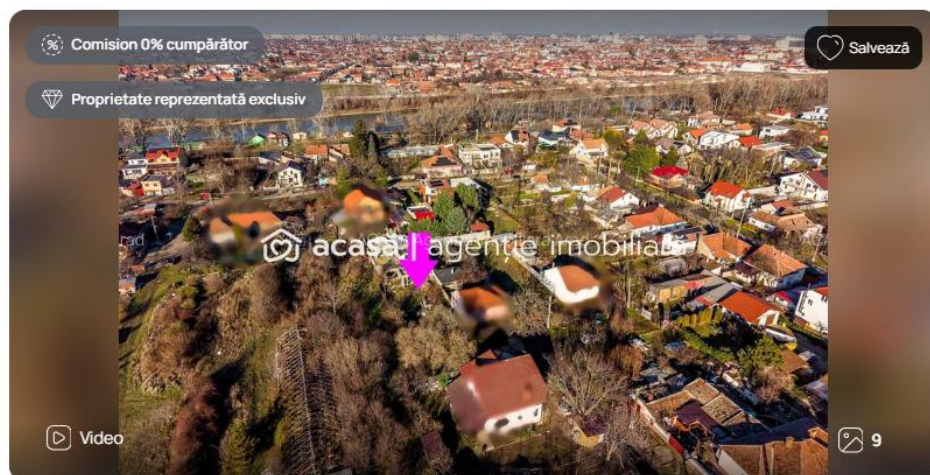
Teren 620 mp în Aradul Nou – lângă Tabacovici Residence | 120.000 €

Aradul Nou, Arad - Vezi Hartă

120.000 €

193.55 € / mp

Rate de la 2.726 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren:

620 mp

Tip:

Construcții



Sebastian Nica

Consultant imobiliar

ACASA Agentia imobiliara

Arad (PRO)



0722252639

0724200000

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Descriere teren

Îți propun spre vânzare un teren de 620 mp, situat într-o zonă rezidențială liniștită din Aradul Nou, chiar lângă Tabacovici Residence – un cartier ales de oameni care își doresc confort, siguranță și intimitate. Poziționare specială: Terenul este amplasat pe o stradă înfundată, care deservește exclusiv această proprietate. Fără trafic. Fără zgomot. Doar liniște. Un loc unde te poți imagina trăind: dimineți liniștite, o curte exact așa cum o vizezi, o casă construită după regulile tale, într-o zonă unde vecinătățile sunt atent alese. Avantaje importante: ✓ suprafață ideală – 620 mp ✓ toate utilitățile disponibile ✓ zonă exclusivistă, cu potențial foarte bun de valorizare ✓ perfect pentru familie sau cuplu Preț: 120.000 € | Comision 0% pentru cumpărător

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XCUT130AT

275361913

Actualizat în: 11 Aprilie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

13.0 m

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Construcție demolabilă

Teren împrejmuit

Comision

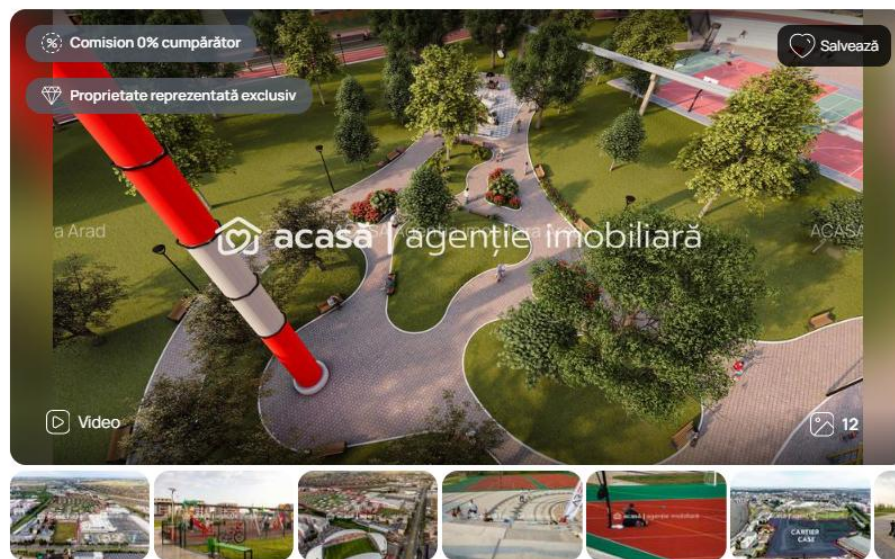
0%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-uta-893mp-275446997>**893 mp teren în cel mai bine planificat cartier din Arad**

UTA, Arad - Vezi Hartă

147.303 € + TVA

164.95 € + TVA / mp

Rate de la 4.048 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren: 893 mp
Tip: Construcții

**Mihai Molnar**

Consultant imobiliar

ACASA Agentia imobiliara

Arad (PRO)

**0761899230**

0724200000

[Trimite mesaj](#)[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)**Descriere teren**

În ARED City Gardens, ai șansa să construiești pe cea mai mare parcelă disponibilă în acest moment – un avantaj rar într-un cartier premium, unde armonia arhitecturală și siguranța sunt reguli, nu promisiuni. 📍 893 mp teren 🇷🇴 POT 40% | CUT 1,2 🏠 Regim permis: S/D+P+1E/M/Er 🗝️ Acces controlat, infrastructură modernă, iluminat stradal 🌿 16.000 mp parc amenajat (spații verzi, sport, piste alergare, amfiteatru) În ARED City Gardens, ai șansa să construiești pe cea mai mare parcelă disponibilă în acest moment – un avantaj rar într-un cartier premium, unde armonia arhitecturală și siguranța sunt reguli, nu promisiuni. 💰 147.303 € + TVA | Comision 0% | Achiziție direct de la dezvoltator

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț:

XCUT130BS

275446997

Actualizat în: 17 Aprilie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Lățime drum acces:

6.0 m

Utilități**Amenajare străzi**

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

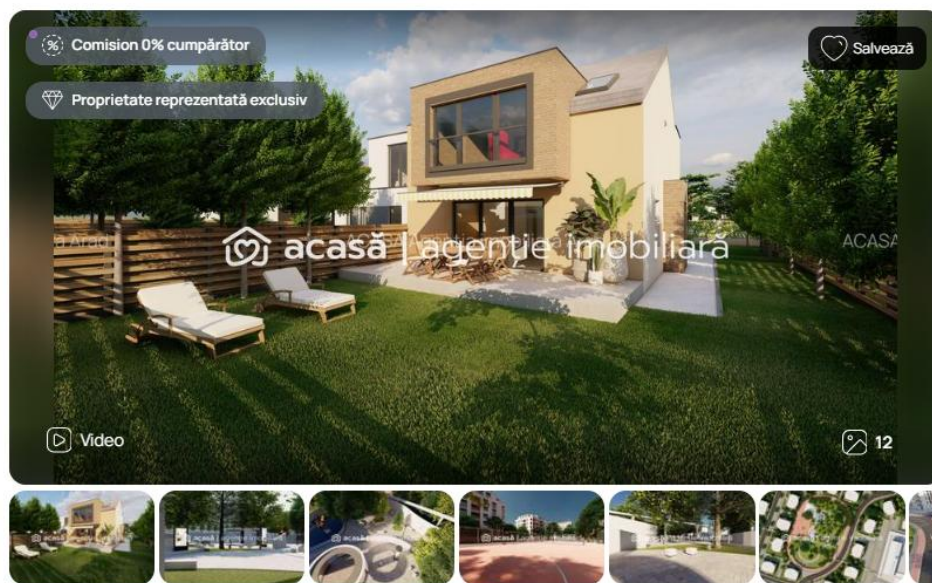
Acces auto

Comision

0%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-6-vanatori-360mp-275447043>**ARED - parcele de case. Loturi limitate. Direct de la dezvoltator.**6 Vânători, Arad - [Vezi Hartă](#)**67.480 € + TVA**

187.44 € + TVA / mp

Rate de la 1.855 RON/lună [simulează credit](#)

Mihai Molnar
Consultant imobiliar
ACASA Agentia imobiliara
Arad **PRO**

0761899230
0724200000

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)

Descriere teren

Imaginează-ți diminețile în care ieși la alergat în parc, iar seara revii într-un cartier liniștit, organizat, cu acces securizat. Dacă vrei un loc unde să construiești și să simți că faci parte dintr-o comunitate nouă, aici merită să vii. ARED Parcela Case | Loturi limitate | Direct de la dezvoltator Preț: 67.480 € + TVA | Parcela nr. 31 | 374 mp total (360 mp teren + 14 mp parcare) De ce o să-ți placă? Acces controlat, camere de supraveghere, 4 intrări securizate, utilități la stradă (infrastructură completă), locație premium: aproape de AFI Arad, Atrium Mall, McDonald's, stadionul Francisc Neuman.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XCUT130BT

275447043

Actualizat în: 17 Aprilie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

12.0 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

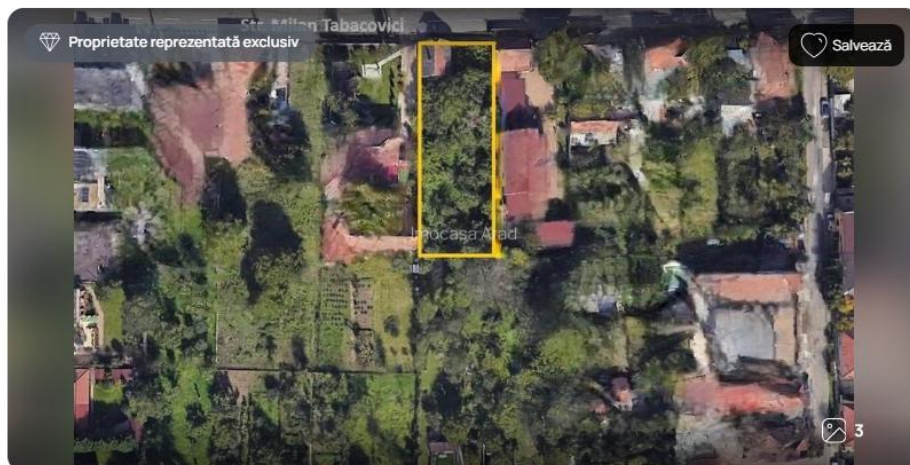
Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-972mp-275299292>**De vanzare Teren Intravilan 972 mp, Str. Tabacovici Arad -Vila/Duplex**Aradul Nou, Arad - [Vezi Hartă](#)**190.000 €**

195.47 € / mp

Rate de la 4.315 RON/lună [simulează credit](#)Sup. teren:
972 mpTip:
Construcții

Petrone Pasquale
Manager
Imocasa Arad

0732210000
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai**Descriere teren**

Teren intravilan generos, 972 mp, front stradal 19 m, utilități la limita proprietății, situat pe Strada Arhitect Milan Tabacovici, Arad. Ideal pentru construcția unei vile premium sau a unui duplex pentru două familii. Amplasament excelent, zonă rezidențială liniștită, acces facil la infrastructura orașului. O oportunitate perfectă pentru proiect imobiliar exclusivist. Generous urban land, 972 sq m, 19 m street frontage, utilities at the property boundary, located on Arhitect Milan Tabacovici Street, Arad. Ideal for the construction of a premium villa or a duplex for two families. Excellent location, quiet residential area, easy access to the city's infrastructure. A perfect opportunity for an exclusive real estate project.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XEMA1303C

275299292

Actualizat în: 14 Aprilie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

19.0 m

Nr. fronturi stradale:

2**Utilități****Amenajare străzi**

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

Construcție demolabilă

La șosea

Parcelabil

Teren împrejmuit

Comision

standard