

NR. 7538 / 8 decembrie 2025

ANEXA 1

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7538 / 8 decembrie 2025

« Teren intravilan »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, identificat în CF 366371 Arad

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 PATRIMONIUL - SERVICIUL
EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, alte entități
conform legislației în vigoare

EVALUATOR: JUST EVAL INVEST SRL, Aut. membru Corporativ ANEVAR 0366, administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin evaluator autorizat Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025



În atenția:

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

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Teren intravilan » localizat Mun. Arad, identificat în CF 366371 Arad.

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 106286/27.11.2025) și conform contractului de prestări servicii (nr. 38234/25.04.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii de piață / valoare echitabilă, în scopul unei posibile tranzacții (vânzare).

Tranzacția propusă este vânzarea conform legislației aplicabile, a proprietății imobiliare „ Teren intravilan”, localizat în Mun. Arad, identificat în CF 366371 Arad, deținută de MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată.

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

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub 7538 / 8 decembrie 2025.

Data de referință a evaluării / data inspecției: 05.12.2025.

Data predării raportului: 8 decembrie 2025.

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

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 ».

« Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți ».

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

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

Identificarea imobilului supus evaluării:

« Teren intravilan » în suprafață de 74 mp, identificat în Carte Funciară Nr. 366371 Arad.

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

Dreptul de proprietate evaluat: dreptul deplin de proprietate, dar ținând cont de restricțiile fizice, teren neconstruibil

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

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.



datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

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

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

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;

Valoare obținută

43,91 € / mp

3.250 € echivalent a 16.549 lei

Nota* Valoarea estimată este valabilă pentru scenariul transferului de proprietate în condiții normale de piață, cu respectarea legislației în vigoare, totuși în cazul unei licitații valoarea poate fi diminuată semnificativ, datorită pieței extrem de limitate a imobilului analizat și riscului ridicat de a nu exista potențiali cumpărători.

Premise ale valorii:

- Imobilul analizat este un teren intravilan în suprafață de 74 mp, înscris în CF nr. 366371 Arad.
- Conform *Certificatului de Urbanism nr. 18329/11.11.2025*, terenul este *curți construcții – teren neconstruibil*, fiind supus unor *restricții urbanistice semnificative*: nu este permisă edificarea de construcții independente. Ținând cont de amplasament, acesta *nu deține acces direct la drum*, accesul fiind *dependent de proprietăți învecinate*.
- Utilitatea economică a terenului, în forma actuală, este *foarte redusă*, provenind exclusiv din posibilitatea alipirii la loturile adiacente.
- *Cea mai probabilă categorie de cumpărători* este reprezentată de *proprietarii terenurilor învecinate*, care pot beneficia de o îmbunătățire a proprietății lor prin extinderea curții, regularizarea formei sau creșterea potențialului viitor de dezvoltare.
- Piața relevantă este una *extrem de îngustă*, ceea ce implică:
- *lichiditate scăzută*,
- *negociere puternic dezechilibrată*, în favoarea potențialilor cumpărători
- *volatilitate potențial ridicată a prețului*

Valoarea de piață a terenului analizat reflectă caracterul său de proprietate complementară, cu utilitate economică limitată independent și piață țintă restrânsă, fiind determinată în condițiile în care tranzacția are loc între părți informate și interesate, cu expunere adecvată pe piață. În lipsa unei cereri din partea proprietarilor învecinați, terenul este practic ilichid și dificil de valorificat.



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	6
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	6
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	9
3	Cea mai bună utilizare.....	10
4	Analiza pieței	11
5	Evaluare.....	12
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	16
7	Anexe.....	17
7.1	Documente	17
	Extras CF.....	17
	Certificat Urbanism	20
	Plan de amplasament si delimitare a imobilului.....	24
	Extras de plan cadastral.....	25

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 2025; 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 2025, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

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





1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7538 / 8 decembrie 2025 în baza de date a evaluatorului;

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106) .

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza comenzii nr. 106286/27.11.2025

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 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 » în suprafață de 74 mp

Imobilul este localizat în Mun. Arad, identificat în CF 366371 Arad, având ca proprietar MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată. Numărul cadastral: 366371 (nr. topo 4437/a.71.a. 1.b/118/3/1)

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





Dreptul evaluat include dreptul de dispoziție limitat de restricțiile de construire și acces rezultate din Certificatul de Urbanism și lipsa unei servituți înscrise.

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

1.8 Tipul și premisa valorii

S-a apelat la estimarea *valorii de piață*, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 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”.

Terenul analizat nu beneficiază de o piață funcțională tradițională; evaluarea reflectă exclusiv interesul potențial al proprietarilor învecinați, prin urmare, în opinia evaluatorului, poate fi luat în considerare și valoarea echitabilă, în cazul opiniei ca preț de pornire în licitație pentru terenul supus evaluării:

« Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți ».

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 € = 5,0920 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, eșalonări periodice etc).

Valoarea opinată este valabilă doar în cazul unei tranzacții nepărtinitoare, la data evaluării, în urma unei activități adecvate de marketing înainte de licitația publică și nu este valabilă în cazul unei vânzări forțate (într-o perioadă redusă de timp);

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 05.12.2025

Data de referință a evaluării, este considerată data inspekției, respectiv 05.12.2025

Data predării raportului 8 decembrie 2025.



1.10 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Prin asumarea și primirea temei, evaluatorul a solicitat clientului documentele minime necesare evaluării, fără a efectua o verificare a legalității acestora, aceasta fiind în sarcina clientului. Conform

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client.	Nu a fost cazul
Inspecția	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 au fost primite de la proprietara și confirmate cu ocazia realizării inspecției.

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

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

- Se presupune că terenul este deținut legal de proprietar, liber de sarcini care ar putea afecta transferul dreptului de proprietate, cu excepția celor evidențiate în documentația cadastrală oficială. Suprafața de 74 mp și datele de identificare rezultate din CF nr. 366371 Arad sunt considerate corecte și complete;
- Evaluarea se bazează pe informațiile din Certificatul de Urbanism nr. 18329/11.11.2025, care indică faptul că imobilul este teren neconstruibil, categoria *curți-construcții*, fără drept de edificare a construcțiilor independente în situația actuală;



- Se presupune că terenul nu dispune de acces direct la drum public, accesul fiind dependent de proprietăți învecinate, aspect care limitează valoarea și lichiditatea imobilului. Evaluatorul nu are cunoștințe despre posibile drepturi de servituți de trecere sau alte documente care ar permite accesul către un drum public al proprietății supuse evaluării;
- Se presupune că terenul are utilitate economică foarte redusă independent și poate dobândi valoare superioară exclusiv prin alipire la un lot vecin, întrucât numai astfel se poate asigura accesul și eventual un drept viitor de dezvoltare;
- Se consideră că singurii potențiali cumpărători relevanți sunt proprietarii loturilor învecinate, piața fiind extrem de restrânsă, cu risc ridicat de neatractivitate în expunerea liberă pe piață;
- Valoarea rezultată este valabilă doar în tranzacții între părți informate, interesate, în condiții de piață liberă. În caz de vânzare prin licitație, valoarea poate fi semnificativ diminuată;
- Se presupune că nu există litigii, revendicări sau alte impedimente juridice care să afecteze dreptul de dispoziție asupra terenului;
- Se consideră că terenul nu este afectat de contaminanți sau condiții de teren care ar genera costuri suplimentare semnificative la utilizarea viitoare;

În cazul modificării oricăreia dintre ipotezele semnificative menționate mai sus, concluziile evaluării, inclusiv valoarea de piață estimată, pot suferi modificări semnificative.

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)

A. Mediu

- *Suprafață foarte mică, un impact ecologic redus asupra mediului înconjurător.*
- Poate contribui la îmbunătățirea procentului de spațiu verde din proprietatea rezultată prin alipire.
- Lipsa construcțiilor existente te teren denotă cu nu există poluare istorică evidentă.
- Nu necesită demolări construcții.

Impact ecologic minim – foarte redus

B. Social

- Poate crește *calitatea utilizării proprietăților învecinate* (curte, loc sigur de joacă, spațiu verde privat).
- Îmbunătățește *intimitatea și securitatea* proprietății vecine (limitarea accesului neautorizat).
- Fără impact asupra comunității largi, *riscuri sociale reduse*.
- Pot apărea *dispute sociale* dacă accesul nu este clar reglementat (servitute).

Impact social scăzut, cu influență locală doar asupra proprietăților învecinate.

C. Guvernare / conformitate

- Reglementare urbanistică clară prin CU, *transparență în drepturi și restricții*.
- Evaluarea reflectă *utilizarea legal permisă* conform normelor urbanistice.
- Teren *neconstruibil*, necesită *modificări administrative* (alipire, servitute) pentru orice utilizare superioară.
- Tranzacția poate depinde de *negocieri individuale* cu proprietarii vecinătăților, există un risc de guvernare.



Respectarea CU reprezintă cadrul minim de conformitate. Teren fără acces reglementat legal, sunt necesare clarificări juridice suplimentare.

Din perspectiva criteriilor ESG, terenul analizat prezintă un impact *ecologic și social redus*, fără externalități negative semnificative asupra mediului sau comunității. Principalele riscuri se situează în zona de *guvernanță*, datorită lipsei accesului direct și a necesității de reglementare juridică prin alipire sau constituirea unei servituți. În forma actuală, imobilul nu poate genera un impact economic sau funcțional independent, valoarea sa fiind condiționată de utilizarea împreună cu o proprietate învecinată.

**Nota: Factorii ESG prezentați anterior nu reprezintă o certificare a datelor prezentate, ele sunt considerarea strictă a evaluatorului, elementele prezentate nu au fost măsurate de evaluator, acesta neavând atribuții în domeniu, datele au fost prezentate ca fiind rezonabile pentru a aplica un raționament al evaluatorului în influența asupra valorii.*

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; Prezentă 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 » în suprafață de 74 mp

Imobilul este localizat în Mun. Arad, identificat în CF 366371 Arad, având ca proprietar MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată.

Actualul proprietar, Municipiul Arad, a întabulat dreptul de proprietate prin Lege, cota actuală 1/1, în baza Act Administrativ nr. 611, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD, conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 143529/26.11.2024.

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini nu sunt înscrise în Cartea funciară

2.2 Informații despre amplasament. Descriere fizică

- Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 74 mp.
- Nr. topografic: 4437/a.71.a. 1.b/118/3/1 (CF Carte Funciară Nr. 366371 Municipiu: Arad
- Proprietate: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată
- Conform certificatului de urbanism 1839/11.11.2025, terenul este situat în zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2. Funcțiunea dominantă locuințe.
- Conform aceluiași certificat de urbanism terenul nu este construibil
- Există posibilitatea alipirii cu unul dintre loturile alăturate CF 366371 / Arad. Operațiunea de alipire se va putea realiza cu acordul tuturor proprietarilor de drept înscrși în CF, fără ca proprietățile învecinate să fie afectate.

Amplasarea în localitate:

Terenul este amplasat în zona Grădiște, frontul al doilea, la strada Rozelor nr. 98.

La momentul inspecției, accesul la teren se realizează prin terenul identificat în CF 366371 / Arad, evaluatorul neavând cunoștință despre o înscriere legală care să permită accesul.





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

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 alternativele posibile atât în 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.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 18329/11.11.2025, terenul analizat este încadrat ca curți-construcții – teren neconstruibil, fiind supus unor restricții urbanistice semnificative: nu este permisă edificarea de construcții independente, iar accesul la drum public nu este asigurat, accesul fiind dependent de proprietățile învecinate.

De asemenea, cu o suprafață de 74 mp, terenul nu îndeplinește criteriile minime pentru realizarea unei construcții principale, nici pentru o funcțiune individuală distinctă în piață.

Situația actuală:

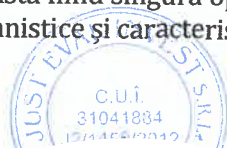
Criteriul	Opinia evaluatorului
Posibilă fizică	<i>Limitată</i> – chiar dacă în documente apare ca și curți construcții, suprafață redusă, fără acces, legal reglementat
Legal permisă	<i>Teren folosit ca și grădină</i> – teren neconstruibil (restricții urbanistice în vigoare)
Fezabilitate financiară	<i>Inexistentă</i> – nu poate genera valoare economică independent, pentru proprietar se poate vorbi doar de taxele locale pentru folosință
Maximizarea valorii	<i>Nu</i> – utilizează doar o fracțiune din potențialul său
Concluzie:	Utilizarea terenului ca unitate independentă NU întrunește criteriile CMBU

Situația potențială:

Prin alipirea terenului la un imobil învecinat, care deține acces la drum public și drept de construire

Criteriul	Opinia evaluatorului
Posibilă fizică	<i>Da</i> – lotul poate îmbunătăți geometria și accesul vecinătăților, conform certificate de urbanism
Legal permisă	<i>Da</i> – cu respectarea CU și a regulilor de alipire
Fezabilitate financiară	<i>Da</i> – creșterea valorii imobilului rezultat
Maximizarea valorii	<i>Da</i> – utilizarea care generează valoarea cea mai mare, schimbarea pieței țintă
Concluzie:	Cea mai bună utilizare este alipirea terenului la o proprietate învecinată, unde lotul contribuie complementar la valoarea economică a imobilului rezultat

Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenului în forma actuală este utilizarea sa ca teren complementar unei proprietăți învecinate, prin alipire, aceasta fiind singura opțiune care maximizează valoarea economică și este compatibilă cu reglementările urbanistice și caracteristicile fizice ale terenului supus evaluării.





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.

Pentru imobilul analizat nu poate fi identificată o *pieță liberă, competitivă* în sensul obișnuit al evaluărilor imobiliare. Terenul are o *suprafață foarte mică (74 mp)* și, conform *Certificatului de Urbanism nr. 18329/11.11.2025*, reprezintă *teren neconstruibil, fără acces direct la drum public*, accesul fiind dependent de proprietățile învecinate.

Aceste caracteristici determină o *pieță ținută extrem de restrânsă*, constituită exclusiv din proprietarii imobilelor adiacente.

Prin urmare:

- nu există cerere generală pentru acest tip de teren în piața largă,
- nu există ofertă substituibilă semnificativă,
- valoarea este dependentă mai degrabă de un schimb bilateral, cumpărător unic sau foarte puțini.

Condițiile de piață sunt substanțial diferite față de tranzacțiile tipice pentru terenuri construibile, datorită dependenței de o utilizare complementară. Această piață *nu este "normală"* în sensul definiției pieței din SEV

Valoarea de piață rezultată nu poate fi extrapolată la piața largă, ci reflectă exclusiv utilitatea economică a terenului pentru proprietățile învecinate.

Ca urmare:

- *riscul de lichiditate* este ridicat,
- valoarea poate fi *sensibil inferioară* valorilor unitare pentru terenuri construibile din zonă,
- în caz de licitație, există un risc serios de *lipsă totală a potențialilor cumpărătorilor*, dacă prețul nu este unul echitabil

Concluzie: Terenul analizat nu beneficiază de o piață funcțională tradițională; evaluarea reflectă exclusiv interesul potențial al proprietarilor învecinați.



5 Evaluare

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația vânzărilor, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

Aplicarea tehnicii comparațiilor relative și a analizei prin clasament

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

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

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

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

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acesteia. Pentru a se conforma standardelor, evaluatorul a considerat CMBU ca situație potențială a terenului, ca alipirea terenului la o proprietate învecinată, unde lotul contribuie complementar la valoarea economică a imobilului rezultat.

Ajustarea aplicată utilizării a fost estimată separat față de grila de calcul, apoi a fost scăzută valoarea cu utilitatea utilitate economică a terenului față de valorile unitare ale terenurilor construite din zonă.

Ipoteze alipire teren: Terenul se poate alipii cu vecinătățile astfel rezultând următoarele suprafețe:

Terenul supus analizei	Vecinătăți	Suprafața teren	Suprafața după alipire
CF 366371 Arad (74 mp)	CF 322778 Arad	248 mp	322 mp
	CF 318249 Arad	633 mp	707 mp
	CF 313389 Arad	312 mp	386 mp
	CF 356915 Arad	946 mp	1020 mp

Grila de comparație:

Elementul de comparație	teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
PREȚ VÂNZARE		78.000 €	82.490 €	105.000 €	53.000 €	54.900 €
Suprafața	(322-1020 mp)	668 mp	532 mp	652 mp	906 mp	612 mp
Pret unitar		116,77 €/mp	155,06 €/mp	161,04 €/mp	58,50 €/mp	89,71 €/mp
Tip comparabilă		oțerta	oțerta	oțerta	oțerta	oțerta
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-20% -800 €	-20% -700 €	-20% -800 €	-20% -800 €	-20% -800 €
Preț unitar ajustat		115,57 €/mp	153,74 €/mp	159,82 €/mp	57,62 €/mp	88,40 €/mp

Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)						
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €
Preț ajustat		115,57 €/mp	153,74 €/mp	159,82 €/mp	57,62 €/mp	88,40 €/mp
Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		115,57 €/mp	153,74 €/mp	159,82 €/mp	57,62 €/mp	88,40 €/mp
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		115,57 €/mp	153,74 €/mp	159,82 €/mp	57,62 €/mp	88,40 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după vânzare	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		115,57 €/mp	153,74 €/mp	159,82 €/mp	57,62 €/mp	88,40 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		115,57 €/mp	153,74 €/mp	159,82 €/mp	57,62 €/mp	88,40 €/mp
Circumstanțele vânzării	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este, casa demolabila, fundație existentă"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	-14,4% -23,03 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		115,57 €/mp	153,74 €/mp	136,79 €/mp	57,62 €/mp	88,40 €/mp
Ajustari specifice imobilului						
Localizare	zona Grădiște	Grădiște, str. Grigore Tocilescu	zona Grădiște, strada Mierlei	zona Grădiște, strada Mierlei	zona Grădiște, mai slab plasat	zona Grădiște, mai slab plasat
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-5,0% -5,78 €/mp	-5,0% -8 €	-5,0% -7 €	5,0% 3 €	5,0% 4 €
Preț ajustat		109,79 €/mp	146,05 €/mp	129,95 €/mp	60,50 €/mp	92,82 €/mp

AJUSTĂRI CALITATIVE							
Caracteristici							
	Suprafața	lot mic / mediu	668 mp / lot mic	532 mp / lot mic	652 mp / lot mic	906 mp / lot mic	612 mp / lot mic
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
Front stradal / raport front adâncime	da, după alipire		da, cca 14 ml	da, cca 16 ml	da, cca 14 ml	da, cca 15 ml	da, cca 20 ml
Calificativ			similar	superior	similar	similar	superior
	Topografie	plan	plan	plan	cu fundatie	plan	plan
Calificativ			similar	similar	superior	similar	similar
	Acces	da, după alipire	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct neamenajat	direct neamenajat
Calificativ			similar	similar	similar	inferior	inferior
UTILITATI							
energie electrica	da		da	da	da	da	da
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
apa+ canalizare	da		da	da	da	da	da
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
gaz metan	da		da	da	fara	fara	fara
Calificativ			similar	similar	similar	inferior	inferior
Pret ajustat (rotunjit)			109,79 €/mp	146,05 €/mp	129,95 €/mp	60,50 €/mp	92,82 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Calificativ "inferior"	0	0	0	2	2
Calificativ "superior"	0	1	1	0	1
Calificativ "similar"	0	7	7	6	5
Total Calificativ	similar	superior	superior	inferior	inferior

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
Comparabila	inferior	Comparabila 4	60,50 €/mp
Comparabila	inferior	Comparabila 5	92,82 €/mp
Comparabila	similar	Comparabila 1	109,79 €/mp
Comparabila	superior	Comparabila 3	129,95 €/mp
Comparabila	superior	Comparabila 2	146,05 €/mp

Selectat din interval	109,79 €/mp
Ajustare pentru utilitate	-65,87 €/mp
Opinie	43,92 €/mp



Valoare unitară luată în calcul 43,92 €/mp, după deducerea ajustării pentru utilitate



Explicarea ajustărilor:

- Pentru o serie de elemente (Drept de proprietate transmis, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Cheltuieli imediat următoare după vânzare, Condiții ale pieței, timpul) nu au fost necesare ajustări.
- A fost aplicată o ajustare comparabilei 3 deoarece cuprinde o fundație folosibilă de cca 105 mp, ajustare rezultată din aportul fundației la valoarea terenului
- Au fost aplicate ajustări comparabilelor pentru localizare, ajustă rezultate din intervalul de piață (analiza datelor secundare), extrapolat la zonele de amplasare a comparabililor
- Ajustarea pentru utilitate, aplicată ulterior rezultatului obținut a fost calculată folosind o metodă bazată pe venit astfel:

S-a aplicat o metodă a beneficiului economic pierdut pentru neconstruire, urmând pașii:

- S-a pornit de la valoarea unui teren construibil în piață → 109,79 €/mp
- S-a luat în considerare o perioadă de recuperare de 25 ani, pentru teren, apoi a fost calculat venitul anual „ratat” (ca și valoare de recuperare a terenul neconstruibil → 4,392 €/mp/an (≈ 4% randament anual, ținând cont și de prevederile legale)
- S-au actualizat fluxurile pe durata 25 ani → perioadă considerată realistă pentru recuperarea utilității pierdute
- A fost estimată o rată de actualizare în trepte, din care a fost dedusă creșterea pe o perioadă lungă de timp, pentru capitalizare

Calculul se prezintă astfel:

Valoarea de piață teren construibil, la data evaluării	109,79 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luata în calcul pentru recuperare valoare	25 ani
Recuperarea legală / an	4,392 €/mp/an
Creșterea anuală (ca rată a inflației pe termen lung)	2,6%

PV - valoarea prezentă fluxur

CF = fluxul de numerar

r = rata de actualizare

g = creșterea

n = perioada

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

Valoarea economica = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Factor actualizare	13,604
Valoarea unitara ajustata pentru utilitate	59,74 €/mp

Realizarea intervalului de valori, având ca parametri rata de actualizare și creșterea anuală



g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	59,45 €/mp	57,59 €/mp	56,67 €/mp	54,08 €/mp
g2	2,3%	60,00 €/mp	58,12 €/mp	57,18 €/mp	54,56 €/mp
g3	2,6%	61,71 €/mp	59,74 €/mp	58,77 €/mp	56,04 €/mp
g4	3,0%	64,08 €/mp	62,01 €/mp	60,98 €/mp	58,10 €/mp
g5	3,5%	67,24 €/mp	65,02 €/mp	63,91 €/mp	60,83 €/mp

A rezultat un interval între 53 %- 61 %, din valoarea de piață a unui teren construibil, considerat 109,79 €/mp.

Diferența de valoare între terenul construibil și terenul analizat, generată de pierderea dreptului de construire și acces este estimată la cca. 60% din valoarea completă.





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 / echitabilă estimată, a proprietății imobiliare descrise este:

3.250 € echivalent a 16.549 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 2025	
Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366 JUST EVAL INVEST SRL Adm. Bojan Nicolae Emanoil	

7 Anexe**7.1 Documente****Extras CF**

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 366371 Arad

Nr. cerere	143124
Ziua	05
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196652013

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 16130

Nr. topografic: 4437/a.71.a.1.b/118/3/1

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața ^m (mp)	Observații / Referințe
A1	366371		74	Imobil parțial împrejmuit cu gard din plasa de sarma pe al pct.1-2, 2-5 și de limita construcțiilor pe al pct.1-7.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
143529 / 26/11/2024			
Act Administrativ nr. 611, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD:			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, - proprietate privata -			

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 366371 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

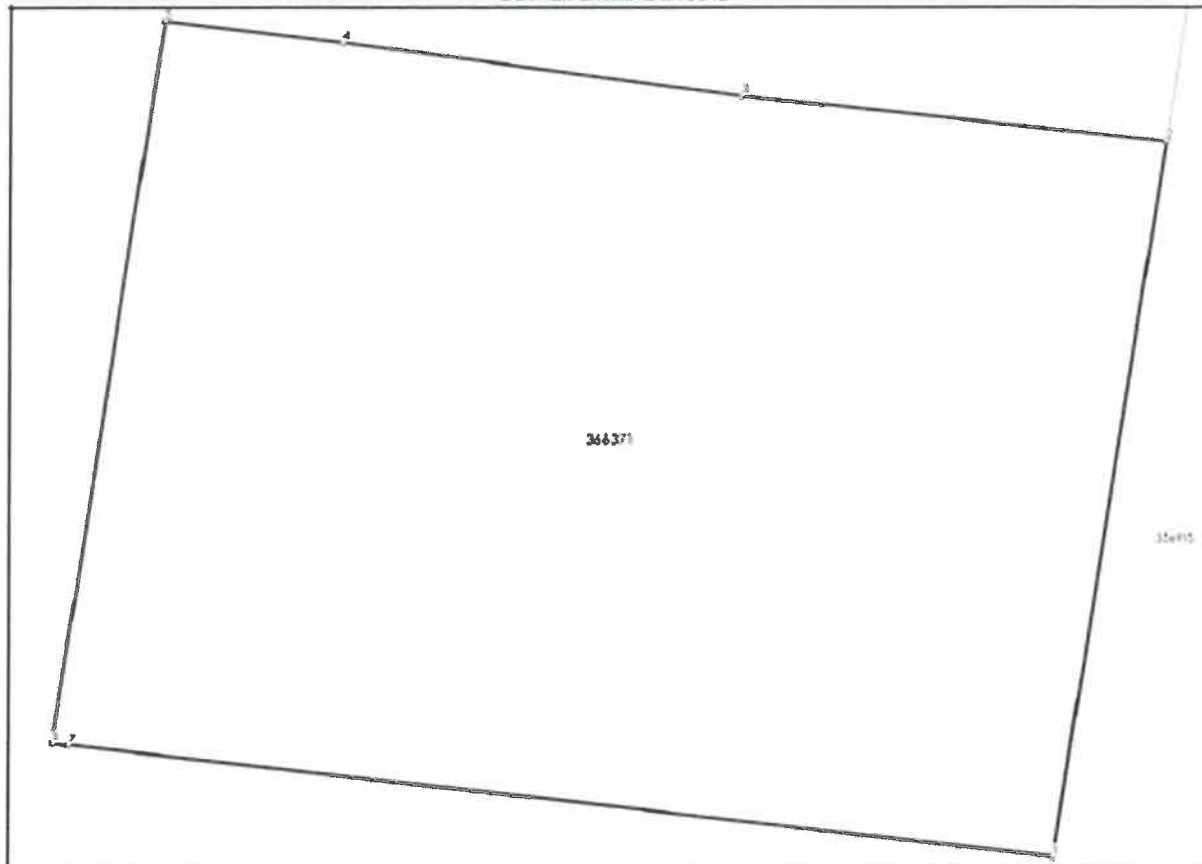
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366371	74	Imobil parțial împrejmuit cu gard din plasa de sarma pe al.pct.1-2, 2-5 și de limita construcțiilor pe al.pct.1-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	74	-	-	4437/a.71.a. 1.b/118/3/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.3
2	3	4.293
3	4	4.038
4	5	1.807
5	6	7.352
6	7	0.172

Carte Funciară Nr. 366371 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
7	1	9.967

** 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,

05/11/2025, 09:15

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



Certificat Urbanism

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 99436 din 05.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1839 din 11 NOV. 2025

În scopul :
INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail enlc.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 99436 din 05.11.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , INTRAVILAN, nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 366371 Arad

TOP: 366371.

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 intravilanul municipiului Arad, domeniul privat al MUNICIPIULUI ARAD
Suprafata teren conform extras C.F. nr. 366371 Arad, S= 74 mp

● REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform PUG: LM - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale, prestări servicii.

Folosința actuală: curți construcții.

Se solicita: „VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA, ALIPIRE CU UNUL DINTRE LOTURILE ALATURATE - CF 366371”.



3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în UTR nr. 26 conform PUG aprobat. Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban - LMu26E.
Utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefonie

POTmaxim=40%; CUTmaxim=1,05, Regim de înălțime - P, P+2, retragere maxim 10m de la frontul stradal

Teren intravilan în suprafața de 74 mp înscris în C.F. nr. 366371 Arad, categoria de folosință curți construcții - teren neconstruit.

Alipirea se va realiza cu respectarea Ordinului nr. 600/2023/A.N.C.P.I privind regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara-actualizat, H.G.R. nr.525/1996 rep. pentru aprobarea regulamentului general de urbanism.

Operațiunea de alipire se va realiza cu acordul tuturor proprietarilor de drept înscși în CF, iar proprietățile învecinate nu vor fi afectate.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/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 apă☐ canalizare☐ alimentare cu energie electrică☐ alimentare cu energie termică☐ gaze naturale☐ telefonic☐ 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
Lazăr F.

11 NOV. 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stănescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 11.11.2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcălu

INTOCMIT,
Ing. Trif Cristian



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

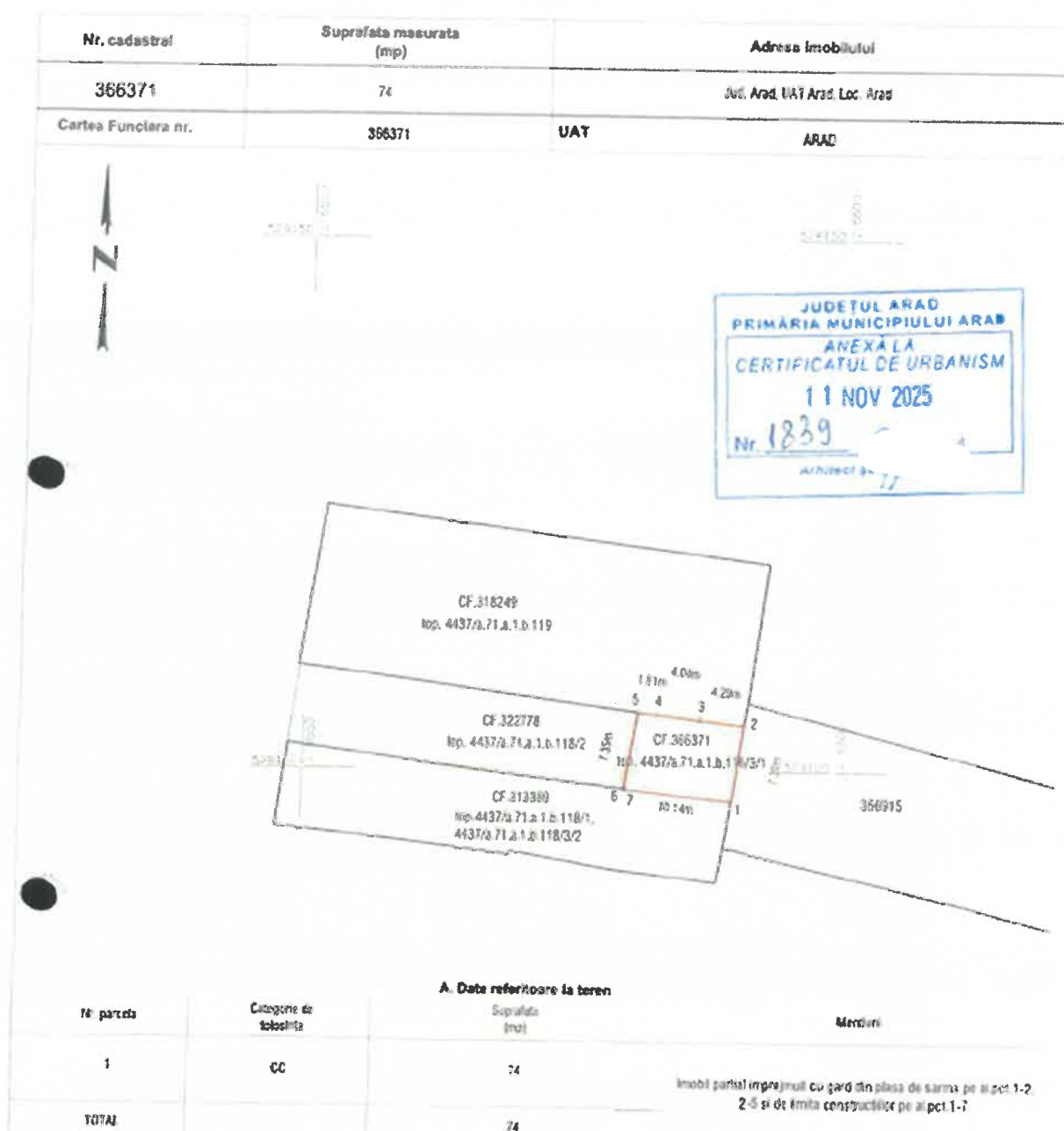




Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA 16



Suprafata totala masurata a imobilului = 74 mp
Suprafata din act = 74 mp

Executant:



DATCAD

Confirm executarea lucrarilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CLASA II

din 01.02.2020

Semnatura si stampila

P.N. TATCRA79

CATEGORIA B

R.N.E. din 01.02.2020

Inspector

Confirm intreducerea imobilului in baza de date integrate
si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si paraf
Stampila HCP

Horia-

Semnat digital
de Horia-Toma

Extras de plan cadastral



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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 366371, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad

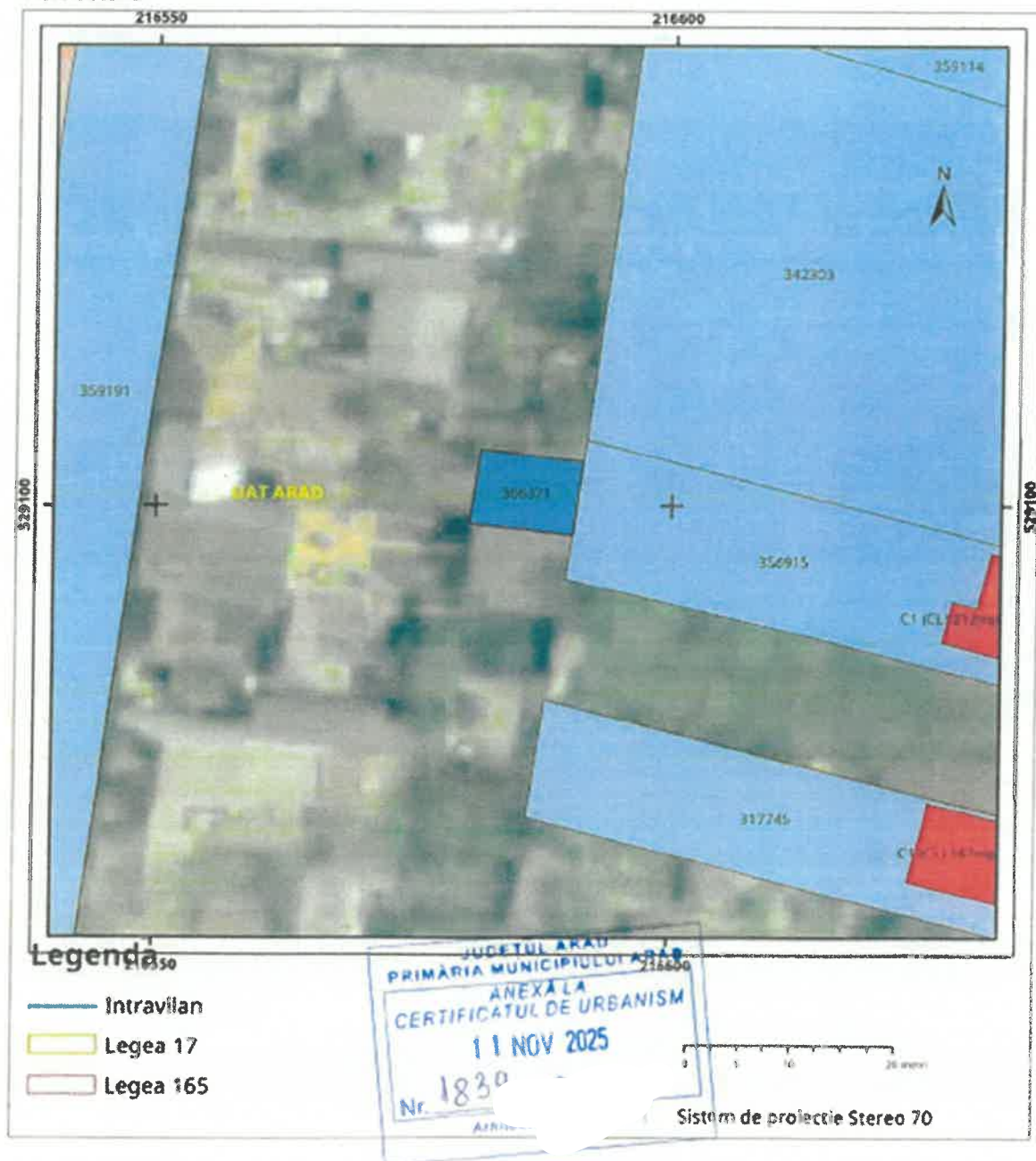
Nr. cerere	143125
Ziua	05
Luna	11
Anul	2025

Teren: 74 mp

Teren: Intravilan

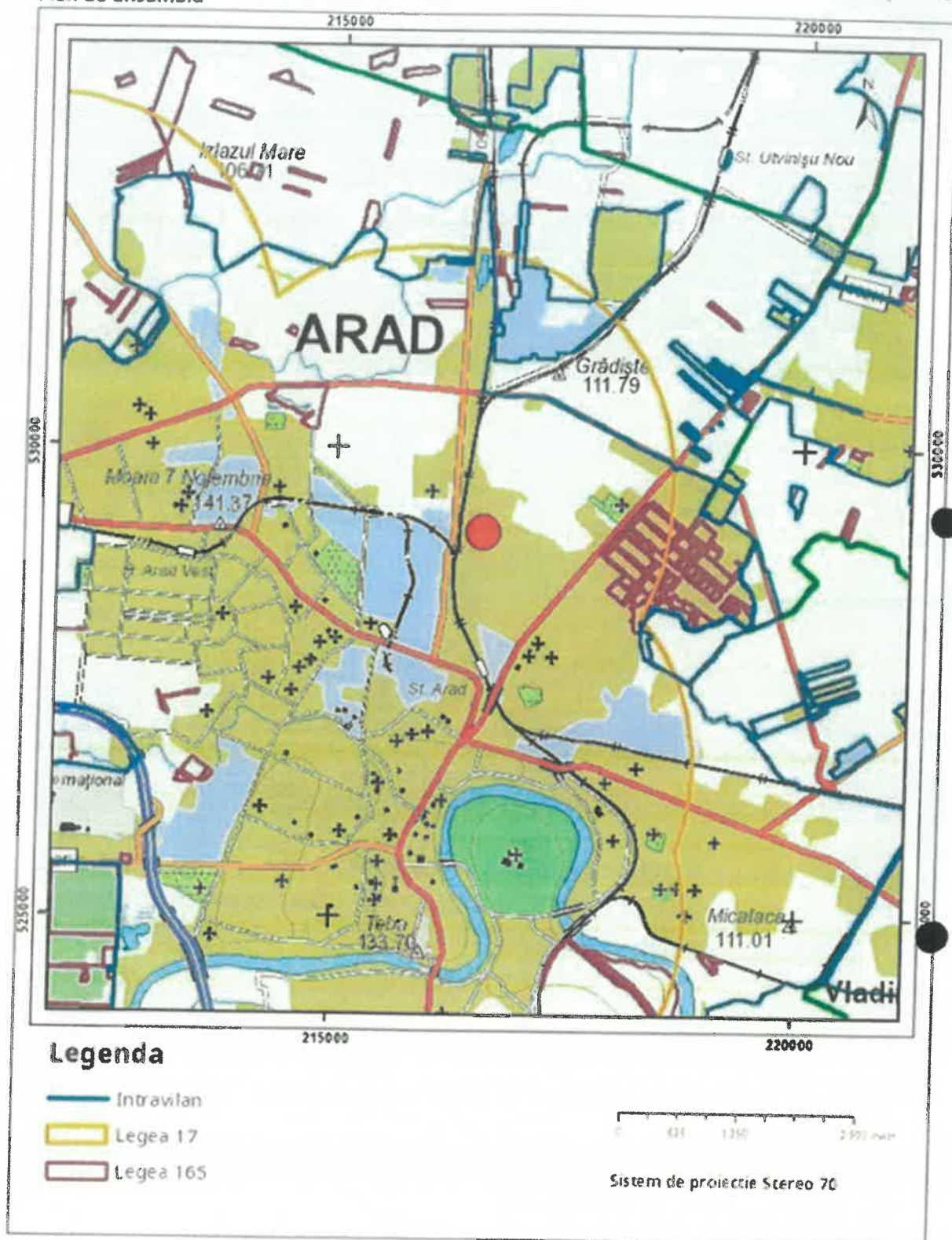
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 74mp

Plan detaliu





Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-10-2025



Comparabile folosite pentru intervalul valori

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-668-mp-n-grdite-arad-IDDxs6>

Toate imaginile (18)

Teren intravilan 668 mp în Grădiște, Arad

78 000 € 117 €/m²

Strada Grigore Tocilescu, Grădiște, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	668 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	14.0 x 47.71 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 668 mp, situat într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare în cartierul Grădiște, Arad.

Suprafață: 668 mp

Front stradal (pe drumul de servitute): 13,64 metri

Regim de construcție: teren intravilan / construcții

Documentație completă – act de proprietate, cadastru, intabulare.

Acces facil pe un drum de servitute cu lățimea de 4 metri.

Toate utilitățile (apă, canalizare, gaz, curent electric) se află la doar 10 metri, pe strada principală.

Ideal pentru construcția unei case de locuit, a unei vile sau pentru investiție pe termen lung.

Zonă aerisită, aproape de facilități urbane – școli, magazine, transport public.

Terenul oferă intimitate și liniște, dar în același timp acces rapid către centrul orașului Arad.

Pentru mai multe detalii sau pentru o vizionare, nu ezitați să mă contactați!

Victor Nedelcu - consultant imobiliar PropertyLab Arad



Victor Nedelcu

PROPERTY LAB - ARAD

☎ 0744772772

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren
vânzare și aș vrea să fac o vizie
Aștept cu interes răspunsul d
Mulțumesc!

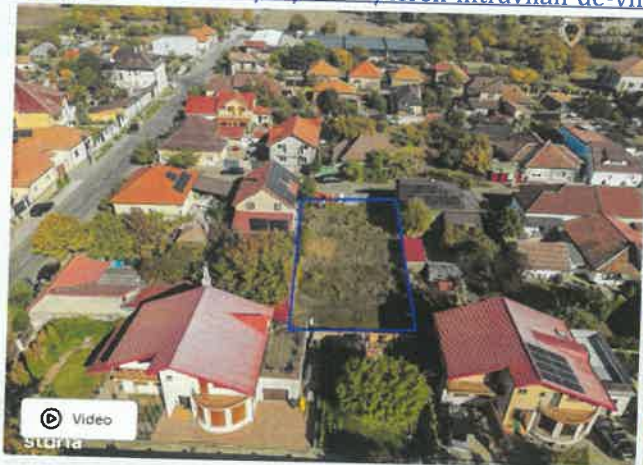
Administratorul acestor date este S.C. O
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul





<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-532-mp-in-grdite-IDFI2I>



Toate imaginile (8)

Teren intravilan de vânzare 532 mp în Grădiște

82 490 € 155 €/m²



Marian Lazar

Lazar Top Estate

0755 114 074

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	532 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	16.0 x 33.25 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren excelent amplasat în zona Grădiște – pe strada Salcâmului, o stradă liniștită, retrasă, cu trafic auto redus, ideală pentru construcția unei locuințe.

Detalii teren:

Suprafață totală: 532 mp

Front stradal: 16 ml

Regim de construcție: locuințe individuale

Utilități disponibile la poartă: Gaz, Curent electric, Apă, Canalizare

Avantaje:

Zonă foarte bună și liniștită, ideală pentru locuință permanentă
Stradă retrasă, cu acces facil
Toate utilitățile sunt disponibile la limita proprietății
Teren drept, ușor de construit

Localizare:

Situat în cartierul Grădiște, una dintre cele mai căutate zone rezidențiale din Arad, cu acces rapid către magazine, școli și transport public, dar suficient de retras pentru a oferi liniște și intimitate.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-pentru-construcie-in-suprafata-de-652-mp-IDiZA0q.html>



Postat 10 noiembrie 2025



Vând teren intravilan pentru construcție în suprafață de 652 mp

105 000 €

Descriere

Preț: 105.000 €

Vând teren intravilan pentru construcție în suprafață de 652 mp situat în cartierul Grădiște, Arad — zonă foarte liniștită, cu acces rapid către Podgoria și Liceul Național de Informatică.
Teren ideal pentru construcția unei case familiale în una dintre cele mai căutate zone rezidențiale din Arad.

Caracteristici:

- Suprafață teren: 652 mp
- Front stradal 14 metri
- Toate utilitățile pe teren și contorizate: apă, canalizare, gaz, curent electric
- Există casă veche cu autorizație de demolare
- Fundație monobloc suprafața 105 mp. (adâncime 1,20 m, înălțime 1,20 m)
- Autorizație de construire existentă → se poate începe imediat construcția, fără timp pierdut cu avize

Avantaje & localizare:

- Cartier Grădiște – zonă rezidențială căutată și bine conectată
- Aproape de Podgoria / Liceul de Informatică
- Stradă liniștită, trafic redus, vecinătate stabilă
- Acces rapid spre centru, școli, transport și magazine

PRIVAT ⓘ



elamaku2

Pe OLX din noiembrie 2025

Activ pe 10 noiembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 741 4818

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Arad

Arad



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci de la acest vânzător. Este deosebit

Arată mai multe ▾





Recomandat pentru:

- Casă individuală cu grădină

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-n-grdite-906-mp-IDA6xi>

Teren intravilan în Grădiște, 906 mp

53 000 € 58 €/m²

Grădiște, Arad, Arad



Claudiu Coșerî

PROPERTY LAB - ARAD

☎ 0741406291

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	906 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15.0 x 60.40 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Property Lab vă oferă o oportunitate unică de a achiziționa un teren de 906 m2 în Grădiște, un cartier în plină dezvoltare, care oferă o combinație perfectă între liniștea naturii și accesibilitatea orașului. Acest teren generos vă oferă posibilitatea de a vă construi casa de vis într-un mediu înconjurat de natură și relaxare.

Suprafață: 906 m2

Localizare:

Grădiște, un cartier în dezvoltare, cu potențial de creștere valorică.

© Just Eval Invest



Cartierul este cunoscut pentru atmosfera sa calmă, fiind ideal pentru familii și pentru cei care doresc să evite agitația urbană.

În Grădiște se află instituții de învățământ, precum Școala Gimnazială „Aron Cotruș” și Liceul Teologic Penticostal, precum și cinematograful recent renovat, oferind diverse opțiuni educaționale și de petrecere a timpului liber.

Zona a cunoscut o dezvoltare semnificativă, cu construcția de noi ansambluri rezidențiale care respectă principiile regenerării urbane și se integrează armonios în peisajul cartierului.

Aceste aspecte contribuie la crearea unui mediu de viață plăcut și echilibrat în cartierul Grădiște, atrăgând atât familii, cât și persoane în căutarea unui stil de viață liniștit și confortabil.

Terenul este situat într-o zonă liniștită, oferind o oază de calm și verdețură în mijlocul agitației urbane.

Cu opțiunea de a trăi în oraș și totuși în mijlocul naturii, acest teren este ideal pentru cei ce caută un echilibru perfect între urban și rural.

Proprietatea beneficiază de acces la apă, curent și un put forat, facilități esențiale pentru construcția unei locuințe moderne și confortabile.

Acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei ce doresc să-și construiască casa de vis într-un mediu natural, cu toate facilitățile necesare pentru o viață confortabilă. Grădiște este un cartier în dezvoltare, oferind perspective promițătoare pentru viitorul dumneavoastră loc de rezidență.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-n-cartier-nou-zona-grdite-IDDnS7>



Teren intravilan în cartier nou zona Grădiște

54 900 € 90 €/m²

Strada Tismana, Gradiște, Arad, Arad



Carol Szekeres
PROPERTY LAB - ARAD
☎ 0729 966 649

Nume*



**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	612 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	20.0 x 30.60 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Propertylab vă opropune spre vânzare un teren intravilan în suprafață de 612 mp, situat în cartierul Grădiște, într-o zonă rezidențială nouă, în plină dezvoltare.

Suprafață: 612 mp

Destinație: Construcții locuințe (regim rezidențial)

PUZ: Finalizat

Utilități: În curs de introducere (în scurt timp)

Front stradal generos, acces facil

Terenul este ideal pentru construirea unei case familiale, fiind într-o zonă liniștită, cu potențial ridicat de dezvoltare.

Locație: Grădiște, Arad – zonă rezidențială nouă, cu vecini civilizați și acces rapid spre oraș.



