

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7666 / 11 iunie 2026

« Teren intravilan ,
în suprafață de 66,5 mp, din totalul de 1.631 mp »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, bdul. Revoluției, nr. 58, jud. 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 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, bdul. Revoluției, nr. 58, jud. Arad, aparținând Municipiului Arad, domeniul privat:

- o Teren intravilan - în suprafață de 66,5 mp/1.631 mp, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 58, CF nr. 354211 Arad, nr. cadastral 354211, nr. CF vechi: 23300, nr. top.: 262/a/2:262/a/1/1; Certificat de urbanism nr. 528/2026; valoare de inventar: 79.102,41 lei

Nota* Terenul supus evaluării este în suprafață de 66,5 mp, din totalul înscris în cartea funciară cu suprafața totală de 1.631 mp, vânzarea terenului se poate face în ipoteza “către proprietarul construcției, SPECIAL SRL”, fiind vorba de terenul de sub construcție.

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 48993/27.05.2026) și conform contractului de prestări servicii (nr. 48558/26.05.2026), 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, bdul. Revoluției, nr. 58, jud. 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 2026.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub 7666 / 11 iunie 2026.

Data de referință a evaluării / data inspecției: 05.06.2026.

Data predării raportului: 11 iunie 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).

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

Identificarea imobilului supus evaluării:

Teren intravilan - în suprafață de 66,5 mp din totalul de 1.631 mp, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 58, CF nr. 354211 Arad, nr. cadastral 354211, nr. CF vechi: 23300, nr. top.: 262/a/2:262/a/1/1; Certificat de urbanism nr. 528/2026; valoare de inventar: 79.102,41 lei.

Valoarea opinată este reprezentată de 66,5 mp, din totalul de 1.631 mp, reprezentând terenul de sub construcția identificată în Carte Funciară Nr. 354211 Arad, sub nr. cadastral 354211-C6, Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995 aparținând SPECIAL SRL.

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

Dreptul de proprietate evaluat: a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului, afectat de existența construcției aparținând unui terț și de limitările economice și funcționale rezultate din această situație (proprietarul legal al construcției înscris în cartea funciară SPECIAL SRL, asupra construcției 354211-C6, Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995)

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.



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

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor¹, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

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

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

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

15.580 € echivalent 81.921 lei

Valoarea opinată este reprezentată de 66,5 mp, din totalul de 1.631 mp, reprezentând terenul de sub construcția identificată în Carte Funciară Nr. 354211 Arad, sub nr. cadastral 354211-C6, Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995 aparținând SPECIAL SRL.

Premise ale valorii:

- Imobilul analizat este un teren intravilan în suprafață de 66,5 mp, teren aferent construcției C6 înscrise în CF nr. 354211 Arad.
- Conform Certificatului de Urbanism nr. 528/14.04.2026, terenul este intravilan categoria de folosință *curți construcții pe care sunt amplasate construcții cu caracter provizoriu*. Ținând cont de amplasament, acesta nu deține acces direct la drum, accesul fiind dependent de proprietăți învecinate.
- Cea mai probabilă categorie de cumpărători este reprezentată de proprietarii construcției C6 înscrise în CF nr. 354211 Arad.
- Piața relevantă este una extrem de îngustă, ceea ce implică:
- lichiditate scăzută,
- negociere puternic dezechilibrată, în favoarea potențialilor cumpărători

Valoarea 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. În lipsa unei cereri terenul este dificil de valorificat.

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.



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 guvernanță (ESG)	5
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	5
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	5
2	Prezentarea datelor	6
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	6
2.2	Informații despre amplasament. Descriere fizică	6
2.3	Date privind impozitele și taxele	8
3	Cea mai bună utilizare	9
4	Analiza pieței	11
5	Evaluare	12
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	14
7	Anexe	15
7.1	Documente	18
	Extras CF	18
	Certificat de urbanism nr. 528/ 14.04.2026	22
	Extras de plan cadastral	26
	Plan de ansamblu	27



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. 7666 / 11 iunie 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 48558/26.05.2026, 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. 48993/27.05.2026

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 » în suprafață de 66,5 mp din totalul de 1.631 mp identificat în CF 354211/ Arad. Numărul cadastral: 354211 (nr. topo 262/a/2:262/a/1/1). Este vorba despre terenul de sub construcția cu nr. cadastral 354211-C6, Anexa Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995, aparținând SPECIAL SRL.

Imobilul este localizat în Mun. Arad, bdul. Revoluției, nr. 58, jud. Arad, având ca proprietar MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată.

Dreptul de proprietate evaluat: A fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului, afectat de existența construcției aparținând unui terț și de limitările economice și funcționale rezultate din această situație

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

Definiții:

“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”.

Dat fiind că nu există o piață activă a dezmembrămintelor drepturilor de proprietate, evaluarea se realizează în scopul determinării valorii echitabile pentru ambele părți identificate (proprietar teren și proprietar construcție).

« 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 € = 5,2581 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 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

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, la data de 05.06.2026

Data de referință a evaluării, este considerată data inspecției, respectiv 05.06.2026.

Data predării raportului 11 iunie 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	Amplarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amplarea 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 a fost realizată de evaluator, 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);
- Utilizarea evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~5adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Revista Valoarea oriunde este ea



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 66,4 mp din totalul de 1.631 mp, aferentă construcției C6 identificată în 354211 Arad și datele de identificare în această carte funiculară sunt considerate corecte și complete;
- Evaluarea se bazează pe informațiile din Certificatul de Urbanism nr. 528/14.04.2026, care indică faptul că imobilul este teren constructibil, categoria *curți-construcții*.
- 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 consideră că singurii potențiali cumpărători relevanți sunt proprietarii construcției C6 identificată în 354211 Arad, 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 limitate;
- 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 opinată, 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)

Nu au fost identificați factori de mediu, sociali sau de guvernare care să ducă la ajustarea valorii opinată.

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)



- o SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 103)
- o SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- o SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- o SEV 203 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- o 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 66,5 mp din totalul de 1.631 mp, identificat în CF nr. 354211 Arad, nr. cadastral 354211, nr. CF vechi: 23300, nr. top.: 262/a/2:262/a/1/1. Obiectul evaluării îl constituie terenul de sub construcția cu nr. cadastral 354211-C6, Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995 aparținând SPECIAL SRL

Imobilul este localizat în Mun. Arad, bdul. Revoluției, nr. 58, jud. 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. 430/2021 și ANEXA LA HOTĂRÂRE, din 31.08.2021 emis de MUNICIPIUL ARAD, conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 137408/ 06.09.2021.

2.2 Informații despre amplasament. Descriere fizică

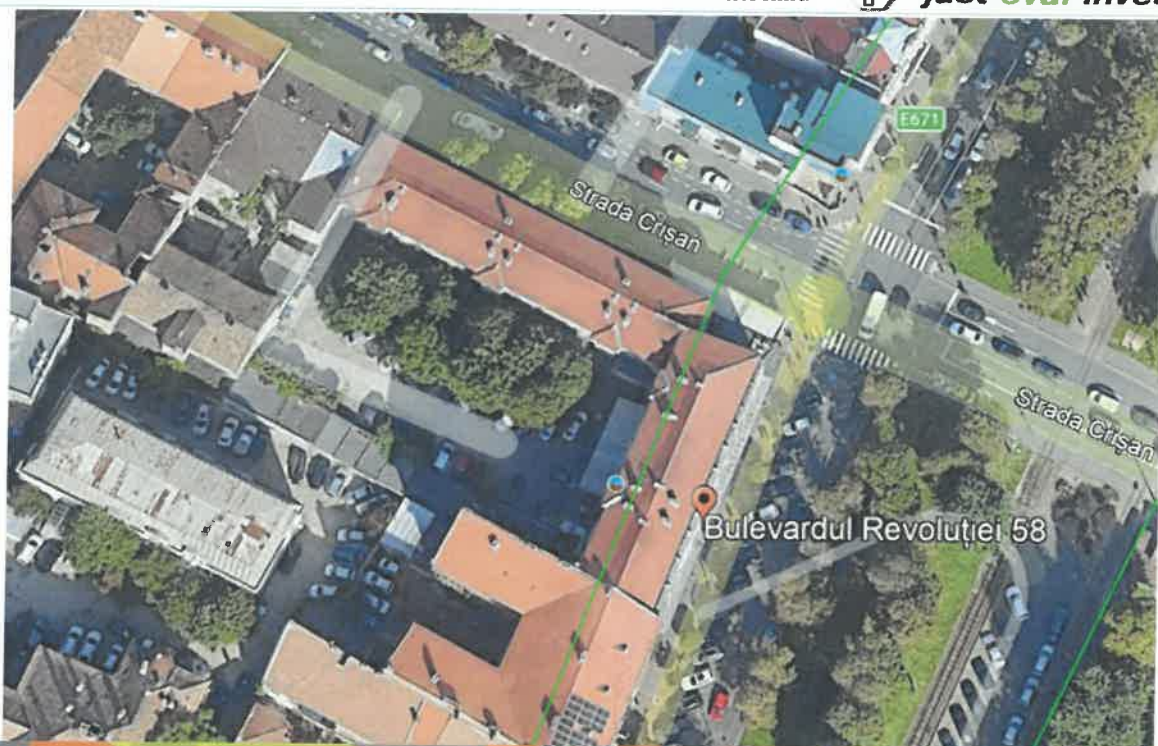
- o Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 66,5 mp din totalul de 1.631 mp (terenul de sub construcția aparținând SPECIAL SRL.
- o Nr. topografic: 262/a/2:262/a/1/1 (Carte Funciară Nr. 354211 Arad), de sub construcția 354211-C6, Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995 aparținând SPECIAL SRL
- o Proprietate: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată
- o Conform certificatului de urbanism 528/14.04.2026, terenul este situat în zona preponderent rezidențială cu clădiri P și P+1.
- o Conform aceluiași certificat de urbanism terenul este supus următorilor indicatori urbanistici: POT max 40% și CUT max 1,20, pentru construcții tip P+1 având categoria construcțiilor turism și cultură, POT max 80% și CUT max 1,60, pentru construcții tip P+1 având categoria construcțiilor administrativ și financiar bancar.

Amplasarea în localitate:

Terenul este amplasat în zona centrală,

La momentul inspecției, accesul la teren se realizează prin terenul identificat în CF 300305/ 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.

Analiza terenului ca teren liber

Permisibilitate legală

Conform Certificatului de Urbanism nr. 528/14.04.2026, terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, categoria de folosință curți-construcții.

Cu toate acestea, terenul analizat reprezintă doar o fracțiune din parcela inițială și este ocupat integral de o construcție existentă aparținând unei alte persoane. În plus, accesul la teren nu este asigurat direct din domeniul public, fiind dependent de proprietățile învecinate.

Din această perspectivă, posibilitățile de dezvoltare independentă sunt puternic limitate.

Posibilitate fizică

Suprafața redusă a terenului (66,5 mp), forma acestuia și amplasarea între alte construcții existente nu permit realizarea unei dezvoltări imobiliare independente.

Terenul nu poate funcționa autonom ca lot construibil și nu poate susține o utilizare distinctă fără integrarea în proprietățile învecinate.

Fezabilitate financiară

Nu există premise economice pentru dezvoltarea independentă a terenului.

Costurile generate de dezmembrare, reglementare urbanistică, asigurarea accesului și eventualele investiții necesare depășesc avantajele economice ce ar putea fi obținute din exploatarea individuală a terenului.

Prin urmare, utilizarea independentă a terenului nu este fezabilă financiar.

Maximizarea valorii

În condițiile actuale, utilizarea care generează cea mai mare valoare economică nu este exploatarea individuală a terenului, ci utilizarea acestuia ca teren aferent construcției existente.

Analiza terenului în situația existentă

La data evaluării, terenul este ocupat de construcția identificată cu nr. cadastral 354211-C6, aflată în proprietatea SPECIAL SRL.

Construcția și terenul formează, din punct de vedere economic și funcțional, o unitate de exploatare.



Separarea celor două componente nu conduce la crearea unei utilități economice suplimentare, ci dimpotrivă, ar genera limitări semnificative atât pentru proprietarul terenului, cât și pentru proprietarul construcției.

Din perspectiva pieței, cumpărătorul cel mai probabil și cel mai motivat este proprietarul construcției existente.

Pentru orice alt participant la piață, terenul prezintă o utilitate redusă, datorită:

- suprafeței foarte mici;
- inexistenței accesului direct la drum public;
- existenței construcției unui terț;
- imposibilității utilizării independente;
- costurilor juridice și tehnice necesare pentru valorificare.

În consecință, piața relevantă nu este piața generală a terenurilor construibile din municipiul Arad, ci o piață extrem de restrânsă, formată în principal din proprietarul construcției existente.

Concluzia privind cea mai bună utilizare

Având în vedere criteriile analizate, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a terenului este:

- menținerea utilizării actuale, ca teren aferent construcției existente și consolidarea juridică a raportului dintre teren și construcție prin transferul dreptului de proprietate către proprietarul construcției.

Această utilizare este:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- și conduce la maximizarea utilității economice a terenului.

Prin urmare, evaluarea a fost realizată având în vedere această utilizare și caracterul de proprietate complementară al terenului analizat.

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 (66,5 mp)* și, conform *Certificatului de Urbanism nr. 528/14.04.2026*, *terenul este intravilan categoria de folosință curți construcții pe care sunt amplasate construcții, 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 construcții.

Prin urmare:

- nu există cerere generală pentru acest tip de teren în piața largă,
- nu există ofertă substituibilă semnificativă,

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.

Ca urmare:

- *riscul de lichiditate* este ridicat,
- valoarea poate fi *sensibil inferioară* valorilor unitare pentru terenuri construibile din zonă,

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



5 Evaluare

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, suprafață, servitute de trecere etc. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație ex:

- Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de Construcții "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".
- Legea 15 /2003

Art. 1.

(1) Prezenta lege reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani, a unui teren în suprafață de 250 m² până la 500 m², din terenuri aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

(2) Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în care este situat terenul.

În anumite cazuri există limitări ale dreptului de proprietate prin caracteristici fizice. Un exemplu este folosirea unei parcele de teren cu destinație arabil – agricol "grădină", fără acces direct la acesta decât de către o anumită persoană care o și folosește. Din punct de vedere fizic nu se poate ajunge la parcela de teren decât prin trecerea pe altă proprietate.

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parțiale, generate de o închiriere, folosință, concesiune etc. are valoare de piață. De exemplu, dacă un chiriaș nu poate sau nu va putea să plătească chiria, valoarea de piață a dreptului de proprietate afectat de locațiune poate să scadă la o sumă mai redusă față de valoarea de piață. A unei proprietăți comparabile, care nu este închiriată sau față de cea a unei proprietăți comparabile care este închiriată unui chiriaș mai credibil, la o chirie mai redusă decât cea de piață.

Testul valorii:

- Se cere să se evalueze terenul de sub construcția cu număr cadastral 354211-C6, Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995, aparținând SPECIAL SRL, pe terenul aparținând Mun. Arad;

Datorită celor menționate anterior tipul valorii adoptate a fost valoarea echitabilă.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață.

Metodologia de evaluare

Evaluarea s-a realizat prin Abordarea prin venit, actualizând beneficiile economice aferente folosinței terenului (valoarea dezmembrământului cedat)

Pentru identificarea beneficiilor economice s-a pornit de la valorile de piață pentru terenuri situate în zona de amplasare (în anexa raportului este atașată grila de piață) apoi a fost calculată valoarea

echitabilă propusă pentru transferul dreptului de proprietate asupra terenului afectat de existența construcției aparținând SPECIAL SRL

Se determină *valoarea prezentă* a tuturor beneficiilor economice estimate (ex: pierderea de folosință anuală, recuperarea legală) $\times$ factor de actualizare, această valoare prezentă reprezintă *prețul echitabil al folosinței terenului*.

$$\text{Valoarea prezentă a dezmembrământului cedat (PV)} = CF_1 \times \text{factor de actualizare}$$

Unde:

PV - valoarea prezentă a fluxului

CF = fluxul de numerar

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

r = rata de actualizare

g = creșterea

n = perioada

Rata de actualizare a fost calculată prin metoda aditivă, compusă din rata fără risc (randamentul titlurilor de stat, 10 ani) și prima de risc specifică dezmembrământului evaluat, la care s-a adăugat o primă de risc specifică.

Valoarea de piață teren, la data evaluării	406,6 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,3%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,25%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luată în calcul pentru recuperare	25 ani
Beneficiu anual aferent dreptului rezidual	16,264 €/mp/an
Creșterea anuală	2,6%
Factor actualizare	14,405
valoarea echitabilă propusă pentru transferul dreptului de proprietate asupra terenului afectat de existența construcției	234,28 €/mp

Analiza de sensibilitate este un proces prin care se studiază cum se modifică soluția unui model sau rezultatul atunci când unul sau mai mulți parametri ai săi variază, scopul fiind înțelegerea riscurilor și a modului în care datele inițiale influențează rezultatul final

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,3%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	220,172	225,618	209,869	200,296
g2	2,3%	222,219	227,741	211,775	202,071
g3	2,6%	228,525	234,281	217,642	207,537
g4	3,0%	237,336	243,422	225,835	215,164
g5	3,5%	249,036	255,565	236,707	225,278



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 echitabilă estimată, a proprietății imobiliare descrise este:

15.580 € echivalent 81.921 lei

Valoarea opinată este reprezentată de 66,5 mp, din totalul de 1.631 mp, reprezentând terenul de sub construcția identificată în Carte Funciară Nr. 354211 Arad, sub nr. cadastral 354211-C6, Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995 aparținând SPECIAL SRL.

Valoarea rezultată nu reprezintă valoarea de piață a unui teren liber și disponibil, ci valoarea economică a dreptului rezidual rămas proprietarului terenului, afectat de existența construcției aparținând unui terț și de imposibilitatea valorificării independente a 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. 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

Comparabile folosite pentru intervalul valori

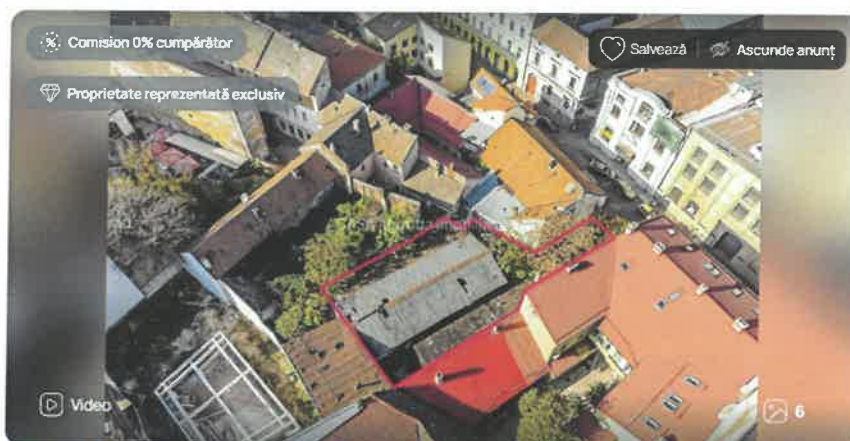
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-central-439mp-275295296>

Teren de 439mp pe str. Unirii

Central, Arad | Vezi Hartă

210.000 €

478.36 € / mp

Rate de la 4.897 RON/lună  simulează creditSup. teren: 439 mp
Tip: ConstrucțiiAndreea Szuchanszki
Consultant imobiliar
ACASA Agentia imobiliara Arad
PRO0742267773
0724200000

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Ascunde anunț

Descriere teren

Vând teren central cu suprafața de 439 mp, situat pe o strada Unirii din Arad, cu vad pietonal intens. Proprietatea se află aproape de teatru, restaurante și cele mai populare zone ale orașului ce oferă o oportunitate excelentă pentru dezvoltarea unui proiect cu funcționalitate mixtă, ideal pentru investitorii interesați de spații rezidențiale și comerciale într-o locație de primă clasă. Terenul dispune de racordări la apă, canalizare și curent, iar gazul este disponibil la limita proprietății. Unicitatea locației oferă un potențial ridicat pentru proiecte de succes.

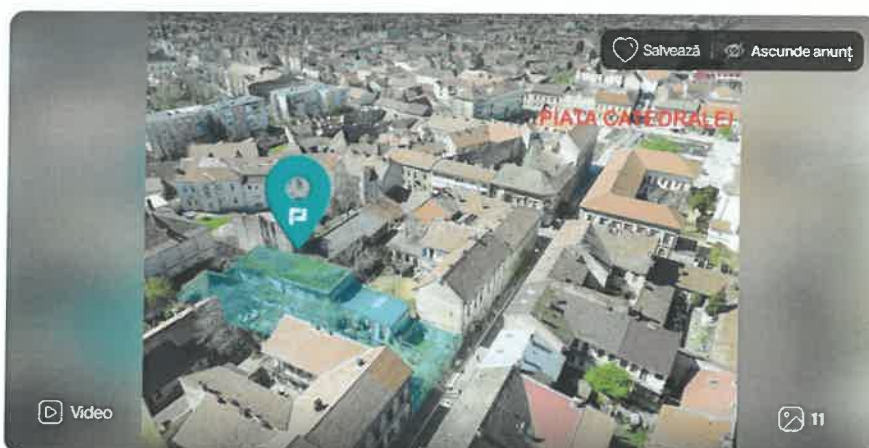
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-central-439mp-275295296>

Teren ultracentral 1200mp

Ultracentral, Arad | Vezi Hartă

319.000 €

262.98 € / mp

Rate de la 7.438 RON/lună  simulează creditSup. teren: 1.213 mp
Tip: Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

Almira Boboc
Real Estate Consultant Arad
PROPERTY LAB0745069393
0374484484 / 0753934085

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Ascunde anunț

Descriere teren

Teren ultracentral 1200mp Îți dorești o nouă locație pentru afacerea ta, într-o zonă ultracentrală din Arad? PropertyLab îți propune un teren pe strada pietonală Mețianu, cu o suprafață de 1213 mp și un front stradal de 19 ml. Această stradă face legătura între Piața Avram Iancu și Piața Catedralei, o zonă pietonală intens circulată și animată a orașului. Această proprietate este perfectă pentru domeniul HORECA, sau un nou proiect imobiliar mixt cu spații comerciale și rezidențiale. Pe acest teren se află un corp de clădire care este folosit ca și locuință, și o fostă cramă, ambele cu o suprafață totală construită de 466 mp.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-dezvoltare-imobiliara-1316-mp-ultracentral-o-goga-IDEauo>



Oportunitate dezvoltare imobiliară, 1316 mp, Ultracentral - O.Goga

590 000 € 448 €/m²

 Centru, Arad, Arad



Estateconnect 263

EstateConnect

☎ 0740391263

Nume*

Descriere

Estate Connect propune spre vanzare teren intravilan situat in zona ultracentrala, mai exact pe str. Octavian Goga.

Terenul are suprafata de 1.316 mp si are frontul stradal 22 m.

Pozitie foarte buna, zona cu atractivitate ridicata, infrastructura completa, acces facil.

Toate utilitati necesare sunt existente in zona, la limita de proprietate: energie electrica, retea de apa/canalizare, retea de gaze naturale, retea de telecomunicatii.

Video proprietate: youtu.be/qUedvnoJYcA

Pret: 590.000 Euro.

Reprezentant exclusiv Estate Connect.

Grila comparații relative

Raport de evaluare

Întocmit:  just eval invest

Elementul de comparatie	teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
PREȚ VÂNZARE		210.000 €	319.000 €	590.000 €
Suprafața	66,5 mp	439 mp	1.213 mp	1.316 mp
Pret unitar		478,36 €/mp	262,98 €/mp	448,33 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-15%	-15%	-15%
Pret unitar ajustat		406,61 €/mp	223,54 €/mp	381,08 €/mp

Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)

Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		406,61 €/mp	223,54 €/mp	381,08 €/mp
Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		406,61 €/mp	223,54 €/mp	381,08 €/mp
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		406,61 €/mp	223,54 €/mp	381,08 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după vânzare	fără	fără	da, decontare	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	3,4%	0,0%
Pret ajustat		406,61 €/mp	231,22 €/mp	381,08 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		406,61 €/mp	231,22 €/mp	381,08 €/mp
Circumstanțele vânzării	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		406,61 €/mp	231,22 €/mp	381,08 €/mp

Ajustari specifice imobilului

Localizare	bld. Revoluției, nr. 58	zona centrala	zona centrala	zona centrala
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat		406,61 €/mp	231,22 €/mp	381,08 €/mp

AJUSTĂRI CALITATIVE

Caracteristici	Suprafața	lot foarte mic	439 mp / lot mediu	1213 mp / lot mare	1316 mp / lot mare
Calificativ			superior	inferior	inferior
Acces la teren	DA, curte interioara	mai bun	mai bun	mai bun	mai bun
Calificativ			inferior	inferior	inferior
vad comercial / flux pietonal și auto	mare	mare	mediu	mediu	mediu
Calificativ			similar	inferior	inferior
Acces la transport public / parcare în zona	Da	da	da	da	da
Calificativ			similar	similar	similar
UTILITATI					
energie electrica	da	da	da	da	da
Calificativ			similar	similar	similar
apa+ canalizare	da	da	da	da	da
Calificativ			similar	similar	similar
gaz metan	da	da	da	da	da
Calificativ			similar	similar	similar
Pret ajustat (rotunjit)			406,61 €/mp	231,22 €/mp	381,08 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE

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

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
Comparabila	similar	Comparabila 1	406,61 €/mp
Comparabila	inferior	Comparabila 2	231,22 €/mp
Comparabila	inferior	Comparabila 3	381,08 €/mp

Opinie **406,61 €/mp**

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. 354211 Arad

Nr. cerere	54915
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
10070433033



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 23300

Nr. topografic: 262/a/2; 262/a/1/1

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354211	1.631	Teren împrejmuit; parțial cu gard

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	354211-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 18 mp; S. construită defasurată: 18 mp; Garaj P, anul 1963, emplasament 2
A1.2	354211-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 19 mp; GARAJ P, construit în anul 1994
A1.3	354211-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 21 mp; GARAJ P, construit în anul 1966
A1.4	354211-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 18 mp; GARAJ P, construit în anul 1996
A1.5	354211-C5	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 19 mp; S. construită defasurată: 19 mp; Garaj P, construit în anul 1977
A1.6	354211-C6	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 66.5 mp; S. construită defasurată: 66.5 mp; Anexă Sopron metalic (P); Anul construcției: 1995

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
137408 / 06/09/2021		
Act Administrativ nr. 430/2021 + ANEXA LA HOTARARE, din 31/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1
53345 / 29/03/2023		
Act Administrativ nr. HCL132, din 28/02/2023 emis de Consiliul local Arad; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 142959, din 27/03/2023 emis de Primaria mun. Arad; Inscris Sub Semnatura Privata nr. plan dezmembrare, din 23/04/1974 emis de OCPI Arad; Inscris Sub Semnatura Privata nr. identificare, din 29/03/2023 emis de Nechita Augustin Bogdan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37 al. 2 din L. 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FARCAȘ FLORIN-IOAN, si 2) FARCAȘ DANIELA	A1.1
107392 / 21/07/2023		
Act Administrativ nr. 447819, din 13/07/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37 al. 2 din L. 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) RĂDULESCU ANGHEL	A1.2
Act Administrativ nr. 448237, din 14/07/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37 al. 2 din L. 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) IORDACHE SMARANDACHE 2) IORDACHE EUGENIA	A1.3
Act Administrativ nr. 448126, din 13/07/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		

Carte Funciară Nr. 354211 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art.37 al.2 din L.7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) POPA ALINA ANAMARIA	A1.4
21888 / 23/02/2024		
Act Administrativ nr. 60203, din 22/01/2024 emis de Municipiul Arad;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 alin.2 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata si republicata, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PANTEA CORNELIA	A1.5
70654 / 12/06/2025		
Act Administrativ nr. 387999, din 09/07/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37, al. 2 din L. 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SPECIAL SRL	A1.6
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

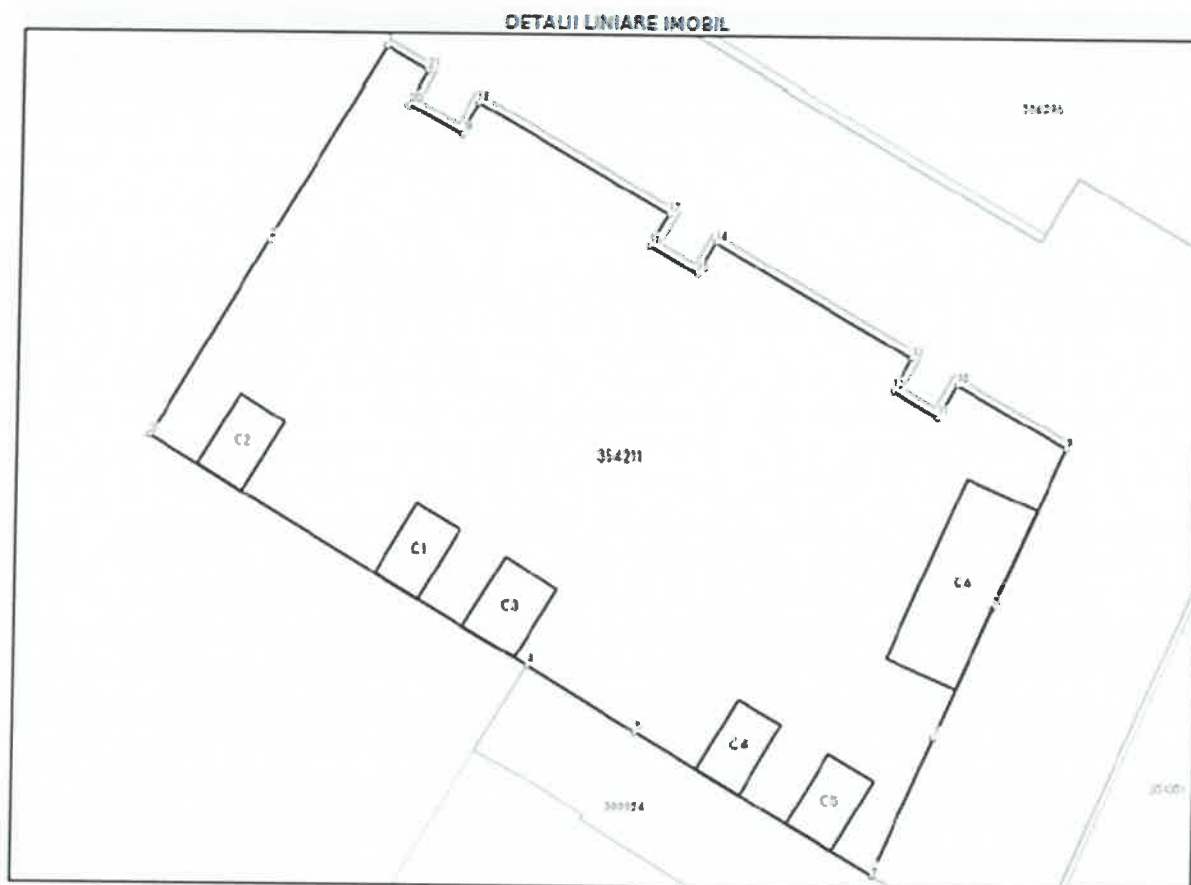
Carte Funciară Nr. 354211 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354211	1.631	parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.631	-	-	262/a/2: 262/a/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	354211-C1	construcții anexa	18	Cu acte	S. construită la sol:18 mp; S. construite desfășurate:18 mp; Garaj, P, anul 1963, amplasament 2
A1.2	354211-C2	construcții anexa	19	Cu acte	S. construită la sol:19 mp; GARAJ P, construit în anul 1994
A1.3	354211-C3	construcții anexa	21	Cu acte	S. construită la sol:21 mp; GARAJ P, construit în anul 1966
A1.4	354211-C4	construcții anexa	18	Cu acte	S. construită la sol:18 mp; GARAJ P, construit în anul 1996
A1.5	354211-C5	construcții anexa	19	Cu acte	S. construită la sol:19 mp; S. construite desfășurate:19 mp; Garaj P, construit în anul 1977
A1.6	354211-C6	construcții anexa	66,5	Cu acte	S. construită la sol:66,5 mp; S. construite desfășurate:66,5 mp; Anexă Sopron metalic (P); Anul construcției: 1995

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.873	2	3	15.136
3	4	29.443	4	5	8.497
5	6	18.477	6	7	9.967
7	8	9.522	8	9	11.538
9	10	8.366	10	11	2.45
11	12	3.48	12	13	2.45
13	14	15.213	14	15	2.4
15	16	3.68	16	17	2.384
17	18	14.655	18	19	2.369
19	20	4.034	20	21	2.413
21	1	3.168			

** 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 ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/04/2026, 10:07

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 4 din 4

Certificat de urbanism nr. 528/ 14.04.2026

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 31935 din 06.04.2026**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 528 din 14 APR. 2026

În scopul :

Operatiuni notariale privind circulatia imobiliara: Vanzari directe conform art. 364 OUG nr. 57/2019

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENTA DOMENIU PRIVAT** pers. juridica cu sediul in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 31935 din 06.04.2026

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 58, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 354211 Arad

TOP: 354211.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 201/ 2014 .

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, proprietate privata a MUNICIPIULUI ARAD conform CF 354211 Arad..

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Pe teren sunt edificate constructii-garaje/anexa proprietate privata. Este intabulat Anexă Sopron metalic (P) cu o suprafata construita de 66,5 mp, proprietate a societatii SPECIAL SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE: subzona predominant rezidentiala.

Folosinta actuala : teren intravilan viran, imprejmuit, categoria de folosinta curti constructii pe care sunt amplasate constructii cu caracter provizoriu (garaje).

Zona de impozitare - conform HCLM Arad nr.370 / 2015 cu modificarile si completarile ulterioare

Se vor achita taxele si impozitele conform HCLM Arad nr.822 / 2025.

Se solicita: „ VANZARII DIRECTE CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE - ART. 364, OUG. NR. 57/2019 - PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV ”

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul teren situat în Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.12, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014

Suprafața teren: conf. C.F. și măsurători S=1.631 mp.

Utilități existente în zonă: apă, canalizare, energie electrică, energie termică, gaz, telefonie.

Pentru construcții noi:

- POT max: 40% (categoria construcțiilor: turism și cultură);

CUT max: 1,20 pentru P+1;

- POT max: 80% (construcții administrative, financiar bancare);

CUT max: 1,60 pentru P+1

Se interzice desființarea în totalitate a părților de construcție existente - intervențiile admise se vor realiza astfel încât să rămână părți vizibile din construcția existentă

Nu se admite realizarea de goluri noi la fațadă.

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot cere autorizații directe de construire:

- locuințe individuale/condominii cu regim mic de înălțime;

- construcții administrative;

- construcții financiar - bancare;

- construcții comerciale;

- construcții culturale;

- construcții de turism;

- construcții de sănătate;

- construcții de agrement;

* pe Bd. Revoluției, str. Horia - nu se admit modificări ale regimului de înălțime

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal:

a) locuințe individuale/condominii de tip vilă (maxim 6 apartamente) cu regim mic de înălțime, inclusiv

completarea cu nivele noi a locuințelor existente pentru regimul de înălțime maxim impus

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) construcții de turism cu destinația de hotel, pensiuni;

d) construcții cu funcțiuni mixte

e) orice construcție care presupune schimbarea de destinație sau care presupune schimbarea parametrilor urbanistici și funcționali;

Destinația construcțiilor interzise:

- servicii cu caracter industrial;

- autoservice;

- spalatorii auto;

Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 12 este permisă numai dacă se asigură acces pietonal direct din domeniul public, sau prin servitute de trecere, potrivit importanței și destinației construcției.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: Vânzări directe conform art. 364 OUG nr. 57/2019**

**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 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/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);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa☐ canalizare☐ alimentare cu energie 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 Bibari
VICEPRIMAR
Lazar Faur

14 APR 2025



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

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 15. 04. 2025

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașca

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,

SECREȚAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

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



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 354211, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Bdul. Revoluției, Nr. 58

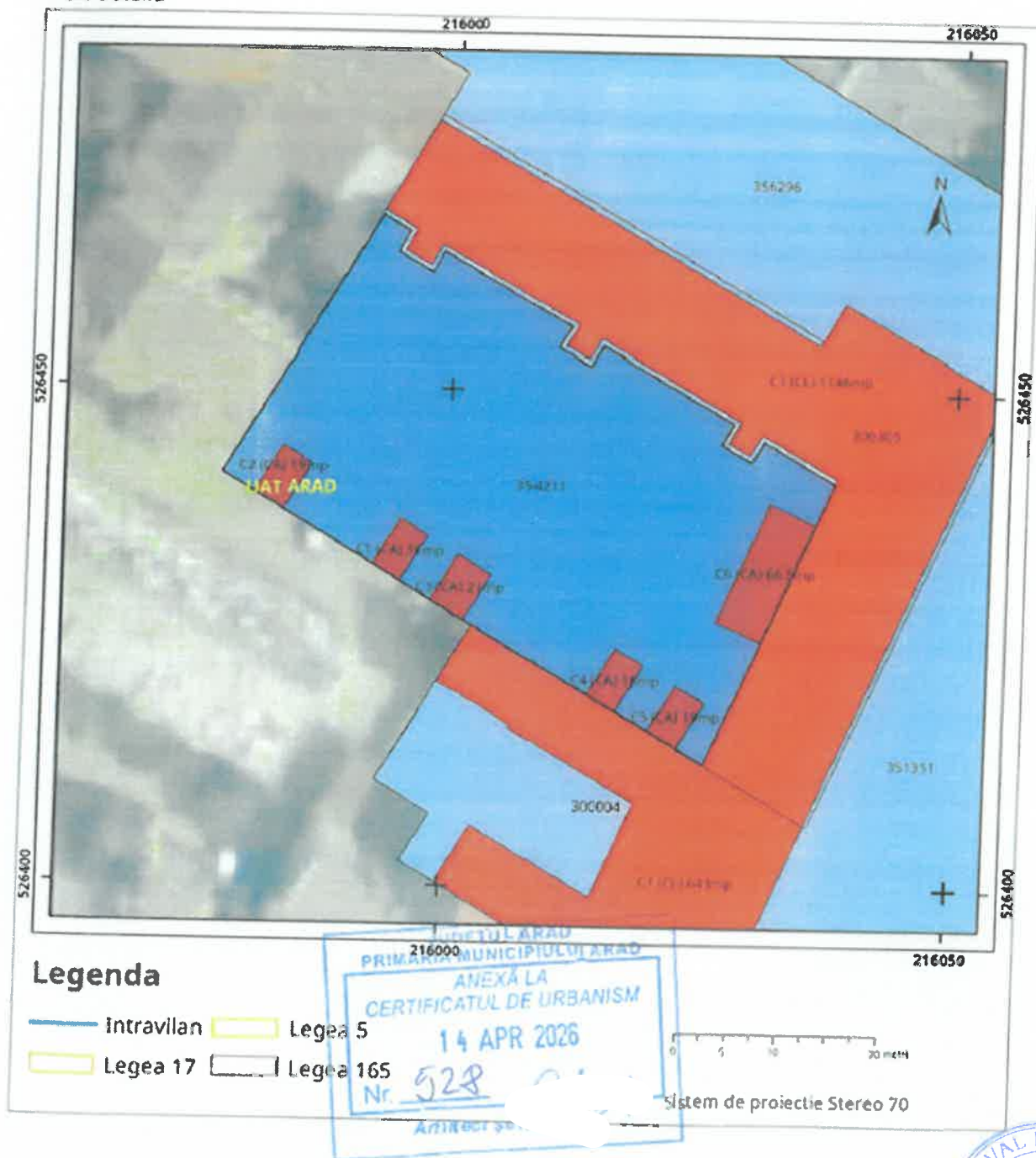
Nr.cerere	50974
Ziua	06
Luna	04
Anul	2026

Teren: 1.631 mp

Teren: Intravilan

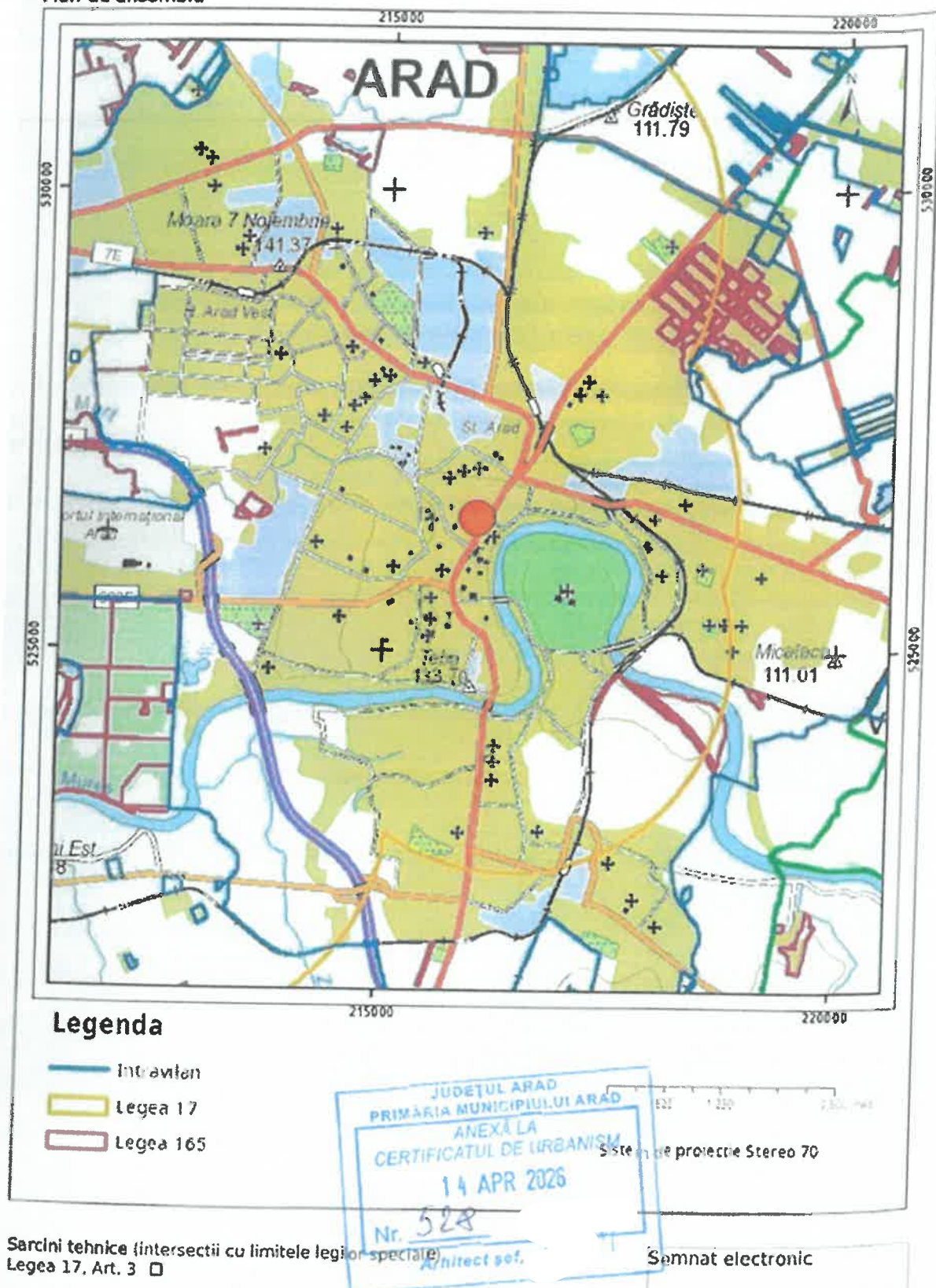
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1631mp

Plan detailu



Plan de ansamblu

Plan de ansamblu



Ultima actualizare a geometriei: 02-07-2025
Data și ora generării: 06-04-2026 14:37



**Raport nr. 5 / 01.07.2026 de verificare a valorii de piață a Teren situat în Arad,
Bd. Revoluției nr. 58, CF nr. 354211 Arad**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare Raport de evaluare nr. 7666 / 11 iunie 2026 (RESV)



**Autor Raport evaluare verificat JUST EVAL INVEST S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație Bojan Nicolae Emanoil / 17634**

**Clientul raportului de evaluare supus verificării
(RESV)**

Utilizator desemnat al evaluării
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și
Administrație Domeniul Public

Cientul verificării
Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrație Domeniul Privat

Data evaluării în RESV 05.06.2026

Data RESV 11.06.2026

Data de referință a VOE 01.07.2026

Data raportului de verificare 01.07.2026

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

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Tipul valorii estimate

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

Comunicarea cu evaluatorul

natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din rRESV. Documentarea verificării

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

5.2409

Utilizarea unui specialist

Având în vedere că evaluatorul verificator deține competențele tehnice, experiența, informațiile și cunoștințele necesare pentru a efectua verificarea în toate aspectele acestea, nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii

Declararea utilizării unor Modele Automate de Evaluare (AVM)

În Tehnica Comparărilor Relative au fost realizate ajustări cantitative specifice tranzacționării și localizării imobilului, și, respectiv, ajustări calitative specifice caracteristicilor fizice asupra prețurilor terenurilor similare oferite la vânzare în format excel, conforme cu modelele prezentate de ANEVAR la cursurile de evaluare a proprietății imobiliare.

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Întrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Tip verificare



Cu inspecție



ANEXA Raportul de evaluare supus verificării (RESV)

943/25.03.2026

169

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD	
26392 S. IV	23. MAR. 2026
Nr.	data.

23 MAR. 2026
Mm

24 MAR 2026



NR: 26392
DATA: 23/03/2026
COD: 10556

M1

Către,

Primăria Municipiului Arad

Special S.R.L., cu sediu în Arad Strada Crișan nr. 1, CUI RO1687515, înmatriculată la ONRC sub nr. J02/1243/1991, reprezentată legal prin Vlad Ana în calitate de proprietar al corpului de clădire – construcție de sub A1.6, anexă șopron metalic în suprafață de 66,5 mp, înscrisă în C.F. nr. 354211 – C6 – Arad, prin prezenta solicit aprobarea cumpărării cotei de teren în suprafață de 66,5/1631 mp, teren aferent corpului de clădire descris mai sus, conform legislației în vigoare – art. 364, O.U.G. nr. 57/2019 – privind codul administrativ.

Fac de asemenea precizarea că Special S.R.L. este proprietarul apartamentului înscris în C.F. nr. 300305-C1-U7, situat în Arad, str. Crișan nr. 1, sc. B, ap. 18, parter, apartament a cărui activitate este deservită de construcția descrisă mai sus, respectiv C.F. nr. 354211 – C6 – Arad.

Arad, 23.03.2026

Special S.R.L.

prin Vlad Ana

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL ARAD.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: SPECIAL SRL

Sediu social: Municipiul Arad, Str. CRISAN, Nr. 1, Județ Arad

Activitatea principală: 1071 - Fabricarea pâinii, fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie

Cod Unic de înregistrare: 1687515

din data de: 04.02.1993

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ02/1243/1991

Nr. de ordine în registrul comerțului:

12/1243/02.08.1991

Data eliberării: 16.01.2019

DIRECTOR,

Aurilia Cîmencu

Seria



ROMANIA

Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice TIMIȘOARA
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad

ANAF
Semnatul electronic
Digitally signed by: Direcția Generală Regională
Finanțelor Publice - Timișoara
Date: 2026.07.21 14:04:52 EEST
Reason: Document MFP

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA

Nr. 18003 Data eliberării 21.07.2026
emis ca urmare a cererii nr. 16690537 din data de 17.07.2026

Denumire / Nume si prenume

SPECIAL S.R.L.

Cod de identificare fiscala **): 1687515

Domiciliul fiscal :

Jud. ARAD, Mun. Arad, Str. Crisan, Nr. 1, Cod Postal 310016

**) In cazul persoanelor fizice se vor inscrie CNP precum si CIF

A. OBLIGATII FISCALE SI ALTE OBLIGATII BUGETARE

Sus-numitul contribuabil figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele obligatii fiscale si obligatii bugetare individualizate in titluri executorii emise potrivit legii si existente in evidenta organului fiscal central in vederea recuperarii, restante la data de 30.06.2026:

		- lei -
0	Denumirea obligatiei fiscale/bugetare	Suma
1	Obligatii fiscale/bugetare principale	0
2	Obligatii fiscale/bugetare accesorii	0
3	TOTAL (3=1+2)	0

B. SUME DE RAMBURSAT / RESTITUIT***):

Sus-numitul contribuabil figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele sume de rambursat/restituit :

		- lei -
0	Sume solicitate	Suma
1	Sume solicitate a fi restituite	0
2	Sume negative de TVA solicitate la rambursare	0
3	TOTAL (3=1+2)	0

***) In situatia in care suma obligatiilor fiscale inscise la sectiunea A este mai mica sau egala cu totalul sumelor de rambursat/restituit inscise la sectiunea B, la sectiunea D pct. III se va face mentiunea cu privire la situatia prevazuta la art. 157 alin.(3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare.

C. INFORMATII PRIVIND VERIFICAREA ELIGIBILITATII CONTRIBUABILILOR PENTRU ACCESAREA FONDURILOR NERAMBURSABILE

Nu a fost solicitata completarea sumelor

a) Diferenta dintre obligatiile fiscale/bugetare cuprinse la sectiunea A si sumele mentionate la sectiunea B:

b) Totalul obligatiilor fiscale/bugetare in ultimele 12 luni

D. ALTE MENTIUNI:

I. OBLIGATII FISCALE/BUGETARE****)



ROMANIA

Ministerul Finanțelor
Agenția Națională de Administrare Fiscală
Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice TIMIȘOARA
Administrația Județeană a Finanțelor Publice Arad



CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA

Nr. 18003 Data eliberării 21.07.2026
emis ca urmare a cererii nr. 16690537 din data de 17.07.2026

Sef serviciu Evidenta platitor
Schmidt Beatrice

Intocmit,
Sanda Mihaela

Conducatorul organului fiscal central ,

Numele si prenumele: Draganescu Marius

Semnatura si stampila organului fiscal central

Organ fiscal central..... prin
(numele si prenumele conducatorului organului fiscal central*****)
certifica faptul ca prezentul in scris este conform cu originalul.

Semnatura si stampila unitatii

*****) Se completeaza numai in cazul in care contribuabilul solicita certificarea pentru conformitate cu originalul unui certificat emis prin mijloace de transmitere la distanta.

Certificatul de atestare fiscala se poate utiliza de catre persoana interesata pe o perioada de pana la 30 de zile de la data eliberării ori de pana la 90 de zile de la data eliberării de catre persoanele fizice, care nu desfasoara activitati economice in mod independent sau nu exercita profesii libere.

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ARAD
DIRECTIA VENITURI - SERVICIUL IMPUNERE PERSOANE JURIDICE

Codul de identificare fiscala: 3519925

BD.REVOLUTIEI Nr.75

Operator de date cu caracter personal inregistrat la Autoritatea Nationala de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal sub numarul 14208

Nr. 393252 / data: 15/07/2026

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei
cu domiciliul in str.
loc. ARAD legitimata prin B.I.
avand calitatea de
autoritatilor publice locale la nr. de rol nominal unic: 837

VLAD ANA ADMINISTRATOR
nr., bl. .

nr. 393252 din data de.

si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al
se atesta urmatoarele:

Denumire S.C.SPECIAL S.R.L.

, C.F. 1687515

Cu sediul Str. CRISAN, Nr. 1, Bl. , Ap. , Loc. ARAD, Jud ARAD, ROMANIA

La data de întâi a lunii urmatoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscala, ☐ figureaza / ☒ nu figureaza in evidentele compartimentului
fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Accesorii	Total Sold Anual	Total Sold la 01/08/2026
1	[IMPOZIT/TAXA AUTO] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	[IMPOZIT CLADIRI] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	[IMPOZIT TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	[TAXA FIRMA (TAXA AFISAJ LOC EXERCITARE)] - decl nr. 388238/17.08.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	[TAXA FIRMA (TAXA AFISAJ LOC EXERCITARE)] - decl nr. 388238/17.08.2015	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	[TAXA FIRMA (TAXA AFISAJ LOC EXERCITARE)] - 14287/31.01.2006	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	[TAXA TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	[TAXA DE REINNOIRE AUTORIZATII FUNCTIONARE ACTIV COMERT] - Viza 2026: AUT. NR. 1089	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	[TAXA DE REINNOIRE AUTORIZATII FUNCTIONARE ACTIV COMERT] - Viza 2026: AUT. NR. 1090	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	[TAXA DE REINNOIRE AUTORIZATII FUNCTIONARE ACTIV COMERT] - Viza 2026: AUT. NR. 3752	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	[TAXA REINNOIRE AVIZ ORAR FUNCTIONARE] - Viza 2026: AUT. NR. 3060	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	[TAXA REINNOIRE AVIZ ORAR FUNCTIONARE] - Viza 2026: AUT. NR. 851	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	[TAXA REINNOIRE AVIZ ORAR FUNCTIONARE] - Viza 2026: AUT. NR. 892	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

TOTAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
-------	------	------	------	------	------

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbție/divizare/privatizare certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscrie în sarcina cui rămân debitele, iar documentul se comunica, în copie, organului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : *

spre a-i servi la: PRIMARIA ARAD

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 30 de zile de la data emiterii. La transferul dreptului de proprietate, certificatul emis în decembrie, are termen 31.12.2026 .

p. Conducătorul organului fiscal local,

J. In Toma



Intocmit : NEGIRIA REMUS

Data Intocmirii : 15/07/2026 11:08:28 AM

1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil

2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri.... proprietate-folosință din data... /alte situații

3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea atât și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ARAD
DIRECTIA VENITURI - SERVICIUL IMPUNERE PERSOANE JURIDICE

Codul de identificare fiscala: 3519925

BD.REVOLUTIEI Nr.75

Operator de date cu caracter personal înregistrat la Autoritatea Nationala de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal sub numărul 14208

Nr. 3519925/data....03/07/2026..

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **OCENIC LINDA-SEF SERVICIU EVID SI ADMIN DOMENIU**
cu domiciliul în str. nr....., bl., sc., ap., sector ,
loc. **ARAD** legitimata prin B.I./C.I./A.I./Pasaport/ seria..... nr..... cu CNP.....0.....
având calitatea de si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al
autoritatilor publice locale la nr. de rol nominal unic: **2063** se atesta urmatoarele:

Denumire **MUNICIPIUL ARAD**

, C.F. **3519925**

Cu sediul **Str. BD. REVOLUTIEI, Nr. 75, Bl. , Ap. , Loc.ARAD, Jud ARAD, ROMANIA**

Figureaza cu teren intravilan proprietate privata cu procent de proprietate 100 % din suprafata de 1631.00 mp din care ocupat 161.50 mp situat la adresa : Loc. ARAD, str. BD. REVOLUTIEI, nr. 58 Zona Fiscala: A, nr. cf. 354211 ARAD, nr. topo. 262/a/2:262/a/1/1, Parcela: , Tarla: , dupa cum urmeaza: teren curti si constructii 1469.50 mp liber, 161.50 mp ocupat, dobandit la data: 31/08/2021 , Specificare: teren ocupat:- 18 mp aferent C1; 19 mp aferent C2; 21 mp aferent C3; 18 mp aferent C4; 19 mp aferent C5; 66,5 mp aferent C6

La data de întâi a lunii urmatoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscala, ☐ figureaza / ☒ nu figureaza în evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data întocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Accesorii	Total Sold Anual	Total Sold la 01/08/2026
1	[IMPOZIT/TAXA AUTO] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	[IMPOZIT CLADIRI] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	[IMPOZIT TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	[TAXA AUTO PESTE 12 TONE] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	[IMPOZIT TEREN EXTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	[TAXA TEREN INTRAVILAN] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	[TAXA CLADIRI] - (cumulat)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	[REDEVENTA ACTIVITATI EXPLOATARE] - Suprasolvire aferenta scadentei - 31/12/24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	[REDEVENTA EXPLOATATII AGRICOLE] - ??	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	[REDEVENTA EXPLOATATII AGRICOLE] - Act Control - STINGERE SUPRASOLVIRE CONT DE DEBIT SUME VIRATE DE ANAF	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	[REDEVENTA EXPLOATATII AGRICOLE] - virare cota de 40% redevente	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	[REDEVENTA EXPLOATATII AGRICOLE] - Suprasolvire aferenta scadentei - 31/12/24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	[REDEVENTA EXPLOATATII AGRICOLE] - virare cota de 40% redevente	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Către,

SERVICIUL EVIDENȚA ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PRIVAT

Referitor la adresa dvs. nr. 49471/M1/28.05.2026, prin care solicitați să vă comunicăm dacă se aplică TVA pentru operațiunea de vânzare a terenului situat în Arad, str. B-dul Revoluției, nr.58, înscris în CF nr. 354211 Arad, în suprafață de 66,5 mp, teren proprietate privată a Municipiului Arad, teren ocupat de construcție proprietatea SC Special SRL, vă comunicăm următoarele:

- În conformitate cu prevederile art. 292, alin. 2, lit. f) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, sunt **scutite de plata TVA** *“livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile. Teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare”*;
- În conformitate cu prevederile cap. IX secțiunea 1, pct 55, alin. (6) din HG 1/2016 privind Normele de aplicare a Legii 227/2015 privind Codul fiscal *“..... În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren construibil sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din certificatul de urbanism. În situația în care livrarea unui teren pe care se află o construcție are loc ulterior livrării construcției sau independent de livrarea construcției, livrarea fiind realizată de persoana care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren construibil în sensul art. 292, alin. (2), lit. f) din Codul fiscal.”*
- În conformitate cu prevederile art. 331 din Legea 227/2015 privind Măsurile de simplificare, *“(1) Prin excepție de la prevederile art. 307 alin. (1), în cazul operațiunilor taxabile, persoana obligată la plata taxei este beneficiarul pentru*

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354211 Arad

Nr. cerere	50970
Ziua	06
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100205910540



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:23300

Nr. topografic:262/a/2:262/a/1/1

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354211	1.631	Teren împrejmuit; parțial cu gard

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	354211-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Garaj, P, anul 1963, amplasament 2
A1.2	354211-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; GARAJ P, construit in anul 1994
A1.3	354211-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; GARAJ P, construit in anul 1966
A1.4	354211-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; GARAJ P, construit in anul 1996
A1.5	354211-C5	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Garaj P, construit in anul 1977
A1.6	354211-C6	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 58	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66.5 mp; S. construita desfasurata:66.5 mp; Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995

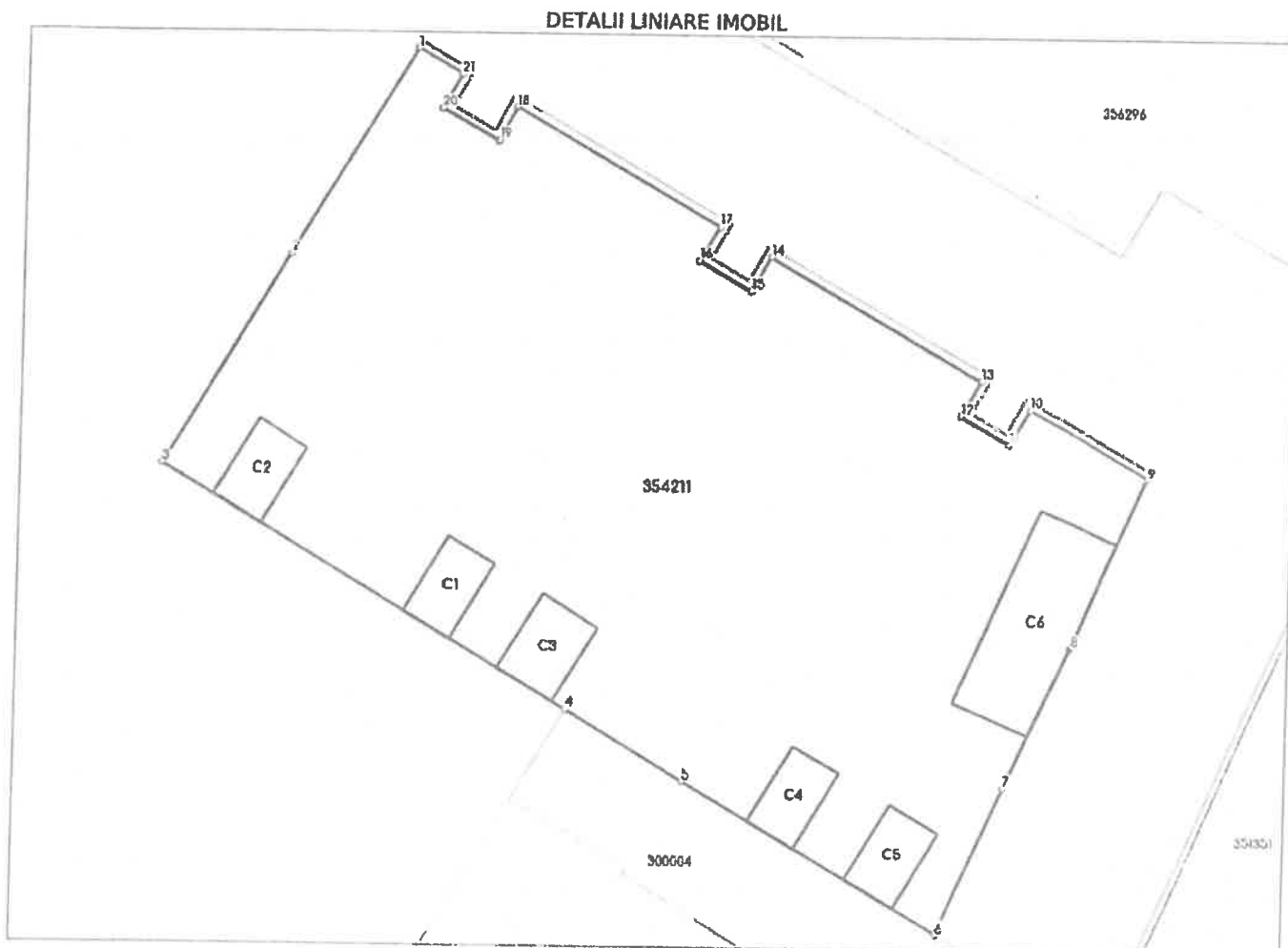
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
137408 / 06/09/2021		
Act Administrativ nr. 430/2021 + ANEXA LA HOTARARE, din 31/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1
53345 / 29/03/2023		
Act Administrativ nr. HCL132, din 28/02/2023 emis de Consiliul local Arad; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.142959, din 27/03/2023 emis de Primaria mun.Arad; Inscris Sub Semnatura Privata nr. plan dezmembrare, din 23/04/1974 emis de OCPI Arad; Inscris Sub Semnatura Privata nr. identificare, din 29/03/2023 emis de Nechita Augustin Bogdan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art.37 al.2 din L.7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) FARCAȘ FLORIN-IOAN, si 2) FARCAȘ DANIELA	A1.1
107392 / 21/07/2023		
Act Administrativ nr. 447819, din 13/07/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art.37 al.2 din L.7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) RĂDULESCU ANGHEL	A1.2
Act Administrativ nr. 448237, din 14/07/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art.37 al.2 din L.7/1996,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) IORDACHE SMARANDACHE 2) IORDACHE EUGENIA	A1.3
Act Administrativ nr. 448126, din 13/07/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354211	1.631	parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.631	-	-	262/a/2; 262/a/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	354211-C1	constructii anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Garaj, P, anul 1963, amplasament 2
A1.2	354211-C2	constructii anexa	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp; GARAJ P, construit in anul 1994
A1.3	354211-C3	constructii anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; GARAJ P, construit in anul 1966
A1.4	354211-C4	constructii anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; GARAJ P, construit in anul 1996
A1.5	354211-C5	constructii anexa	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Garaj P, construit in anul 1977
A1.6	354211-C6	constructii anexa	66,5	Cu acte	S. construita la sol:66.5 mp; S. construita desfasurata:66.5 mp; Anexă Șopron metalic (P); Anul construcției: 1995

Nr. Crt.	Nr. de inv.	Denumirea bunurilor	Suprafata (mp)	Valoarea de inventar	Valoare justa (Lei)	Diferenta din reevaluare
4289	3601235	Stan Dragu, nr. 31, CF nr. 355097 Arad, nr. CF vechi: 318588, nr. top: 1911-12/b.71-72/1, 932 mp	932	289,236.88	300,406.00	11,169.12
4290	3601236	Stan Dragu, nr. 33; CF nr. 301086 Arad, nr. CF vechi: 3852, nr. top: 1911-12/b.71-72/3, 936 mp	936	290,440.80	301,694.00	11,253.20
4291	3601237	D. Bagdazar, nr. 45A, CF nr. 357180 Arad, nr. CF vechi: 5930, nr. top: 1911-1912/a/877; 1911-1912/a/86/8, 248 mp	248	77,560.40	79,934.00	2,173.60
4292	3601238	Revoluției nr. 58, CF nr. 354211 Arad, nr. CF vechi: 23300, nr. top: 262/a/2; 262/a/1/1.	1631	1,940,090.81	1,943,734.00	3,643.19
4293	3601239	Ștefan O. Iosif, nr. 8-10, CF nr. 311168 Arad, nr. CF vechi: 49578, nr. top: 6988:88/4011/2/2, 400 mp	400	94,324.00	95,891.00	1,567.00
4294	3601240	Semenicului, nr. 30, CF nr. 357181 Arad, nr. CF vechi: 341830, nr. cad: 357181, 988 mp	988	306,378.80	318,452.00	12,073.20
4295	3601241	P-ța. UTA FN, CF nr. 302899 Arad, nr. CF vechi: 57668, nr. top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2, 4000 mp	4000	1,624,840.00	1,896,863.00	272,023.00

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 31935 din 06.04.2026



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 528 din 14 APR. 2026

În scopul :

Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: Vanzări directe conform art. 364 OUG nr. 57/2019

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENȚA DOMENIU PRIVAT** pers. juridică cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail ocenic.linda@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 31935 din 06.04.2026

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. 58, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 354211 Arad

TOP: 354211.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUZ**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. 201/ 2014 .

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, proprietate privată a **MUNICIPIULUI ARAD** conform CF 354211 Arad..

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Pe teren sunt edificate construcții-garaje/anexa proprietate privată. Este intabulat Anexă Sopron metalic (P) cu o suprafață construită de 66,5 mp, proprietate a societății **SPECIAL SRL**.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE: subzona predominant rezidențială.

Folosința actuală : teren intravilan viran, împrejmuit, categoria de folosință curți construcții pe care sunt amplasate construcții cu caracter provizoriu (garaje).

Zona de impozitare - conform HCLM Arad nr.370 / 2015 cu modificările și completările ulterioare

Se vor achita taxele și impozitele conform HCLM Arad nr.822 / 2025.

Se solicită: „ VÂNZĂRI DIRECTE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE - ART. 364, OUG. NR. 57/2019 - PRIVIND CODUL ADMINISTRATIV ”

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil teren situat în Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.12, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.

Suprafața teren: conf. C.F. și măsuratori S=1.631 mp.

Utilități existente în zona : apa, canalizare, energie electrică, energie termică, gaz, telefonie.

Pentru construcții noi

- POT max: 40% (categoria construcțiilor: turism și cultura);

CUT max: 1,20 pentru P+1;

- POT max: 80%; (construcții administrative, financiar bancare);

CUT max: 1,60 pentru P+1

Se interzice desființarea în totalitate a partilor de construcție existentă - intervențiile admise se vor realiza astfel încât să rămână părți vizibile din construcția existentă.

Nu se admite realizarea de goluri noi la fațadă.

Destinația construcțiilor admise în zona pentru care se pot emite autorizații directe de construire:

- locuințe individuale/condominii cu regim mic de înălțime ;

- construcții administrative;

- construcții financiar - bancare;

- construcții comerciale;

- construcții culturale;

- construcții de turism;

- construcții de sănătate;

- construcții de agrement;

* pe Bd. Revoluției, str. Horia- nu se admit modificări ale regimului de înălțime

Destinația construcțiilor admise în zona doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal:

a) locuințe individuale/condominii de tip vilă (maxim 6 apartamente) cu regim mic de înălțime, inclusiv

completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) construcții de turism cu destinația de hotel, pensiuni;

d) construcții cu funcțiuni mixte

e) orice construcție care presupune schimbarea de destinație sau care presupune schimbarea parametrilor urbanistici și funcționali;

Destinația construcțiilor interzise:

- servicii cu caracter industrial;

- autoservice;

- atelier auto;

Realizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversii funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 12 este permisă numai dacă se asigură acces pe pietonale directe din domeniul public, sau prin servitute de trecere, potrivit importanței și destinației construcției.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Operațiuni notariale privind circulația imobiliară: Vanzări directe conform art. 364 OUG nr. 57/2019**

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 desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

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

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu☐ protecția civilă☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al 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 Faur

14 APR. 2026



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

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

15. 04. 2026

ȘEF SERVICIU,
ing. Simona A. Hoblea

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcalău

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,

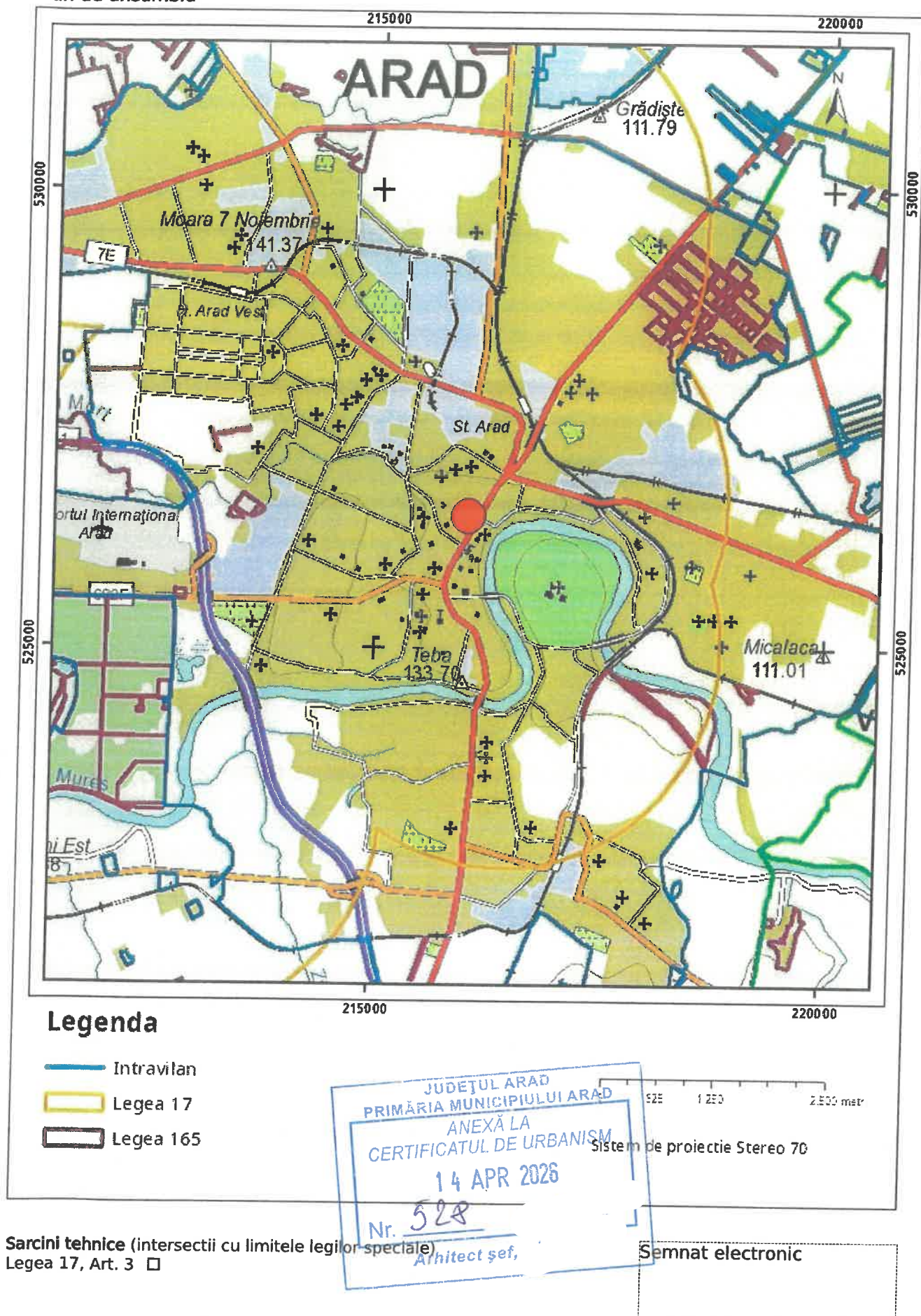
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-07-2025
Data și ora generării: 06-04-2026 14:37

Cod verificare



100205910997

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 354211, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Bdul. Revoluției, Nr. 58

Nr. cerere	50974
Ziua	06
Luna	04
Anul	2026

Teren: 1.631 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1631mp

Plan detaliu

