

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7694 / 7 iulie 2026

« Teren intravilan, în suprafață de 420 mp »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, 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, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, jud. Arad, aparținând Municipiului Arad, domeniul privat:

- Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Tribunalul Dobra nr. 16, CF nr. 300381 Arad, nr. cadastral 300381, nr. CF vechi: 982, nr. top.: 1251;

Stimați domni,

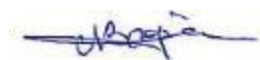
În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 58433/ 25.06.2026) și conform contractului de prestări servicii (nr. 48558/ 26.05.2026), vă înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii de piață, în scopul unei posibile tranzacții (vânzare).

Tranzacția propusă este vânzarea proprietății imobiliare „ Teren intravilan”, localizat în Mun. Arad, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, 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 7694 / 7 iulie 2026.

Data de referință a evaluării / data inspecției: 05.06.2026.

Data predării raportului: 7 iulie 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 ».

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 - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Tribunalul Dobra nr. 16, CF nr. 300381 Arad, nr. cadastral 300381, nr. CF vechi: 982, nr. top.: 1251; Certificat de urbanism nr. 915/10.06.2026; valoare de inventar: 180.071 lei.

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

Dreptul de proprietate evaluat: a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.12 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale.

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).

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.

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

44.428 € echivalent 232.936 lei

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării.....	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului.....	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	2
1.4	Identificarea destinatarului.....	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	2
1.6	Utilizarea desemnată.....	2
1.7	Identificarea proprietății (obiectul evaluării).....	2
1.8	Tipul și premisa valorii.....	3
1.9	Data evaluării.....	3
1.10	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	3
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	4
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative.....	4
1.13	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.....	5
1.14	Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG).....	5
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	5
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	6
2	Prezentarea datelor.....	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	7
2.2	Informații despre amplasament. Descriere fizică.....	7
2.3	Date privind impozitele și taxele.....	9
3	Cea mai bună utilizare.....	10
4	Analiza pieței.....	11
4.1	Analiza cererii.....	11
4.2	Analiza ofertei.....	11
4.3	Echilibrul pieței.....	12
5	Evaluare.....	13
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	15
7	Anexe.....	16
7.1	Documente.....	21
	Extras CF.....	21
	Certificat de urbanism nr. 915/ 10.06.2026.....	24



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. 7694 / 7 iulie 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. 58433/ 25.06.2026

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 420 mp identificat în CF 300381/ Arad. Numărul cadastral: 300381 (nr. topo 1251).

Imobilul este localizat în Mun. Arad, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, jud. Arad, având ca proprietar MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată.

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



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”.

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 € = 5,2430 lei.

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

Valoarea opinată 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. 3 – C.M.B.U.

1.9 Data evaluării

Inspekția 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 inspekției, respectiv 05.06.2026.

Data predării raportului 7 iulie 2026.

1.10 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client.	Nu a fost cazul
Inspekția	Inspekția 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	Evaluatorul a cules date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual.	Nu a fost cazul



activului supus evaluării	Informațiile cu privire la “starea tehnică și economică” a imobilului.	
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:

- S-a presupus că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin, valabil și opozabil terților, conform înscrierilor din cartea funciară, respectiv drept de proprietate în cotă de 1/1 în favoarea Municipiului Arad, bun aflat în proprietatea privată a acestuia.
- S-a presupus că imobilul evaluat este liber de sarcini, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție, litigii, interdicții sau alte limitări juridice care nu au fost comunicate evaluatorului și care nu rezultă din extrasul de carte funciară pus la dispoziție. Conform extrasului CF analizat, în Partea III – Sarcini nu sunt înscrise sarcini.
- Suprafața terenului luată în calcul este cea înscrisă în documentele cadastrale și de carte funciară, respectiv 420 mp, determinată în sistemul de proiecție Stereo 70. Evaluatorul nu a efectuat măsurători cadastrale proprii, iar eventualele diferențe rezultate din măsurători ulterioare pot conduce la modificarea valorii estimate.
- S-a presupus că terenul are categoria de folosință *curți construcții*, este situat în intravilanul municipiului Arad și poate fi analizat din perspectiva utilizării permise prin reglementările urbanistice aplicabile zonei.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că terenul poate fi înstrăinat prin procedura indicată de beneficiar, respectiv în vederea informării pentru vânzare prin licitație publică, conform scopului menționat în certificatul de urbanism.
- S-a presupus că toate informațiile urbanistice puse la dispoziție prin certificatul de urbanism sunt valabile la data evaluării și că nu există alte restricții urbanistice, tehnice, de mediu, administrative



sau de vecinătate care să afecteze negativ dreptul de construire ori utilizarea economică a terenului, cu excepția celor menționate expres în documentele analizate.

- S-a avut în vedere faptul că terenul este amplasat într-o zonă centrală / protejată urbanistic, conform certificatului de urbanism, iar reglementările urbanistice specifice acestei zone pot limita categoria de utilizatori potențiali, tipul construcțiilor admisibile, regimul de intervenție și procedurile de autorizare.

- S-a presupus că accesul la imobil și posibilitatea de racordare la utilități sunt conforme cu situația urbanistică a zonei și cu prevederile certificatului de urbanism. Nu au fost efectuate verificări tehnice detaliate privind capacitatea rețelelor edilitare, costurile de branșare/racordare sau eventualele lucrări necesare pentru asigurarea accesului.

- Nu s-au efectuat investigații privind contaminarea solului, existența unor materiale periculoase, poluarea istorică, vestigii arheologice, restricții de mediu sau alte condiții ascunse ale amplasamentului. În lipsa unor informații contrare, s-a presupus că terenul nu este afectat de asemenea elemente. Dacă ulterior se constată existența unor astfel de condiții, valoarea estimată poate fi afectată semnificativ.

- Evaluatorul nu a verificat în mod independent existența eventualelor rețele edilitare subterane, conducte, cabluri, servituți neînscrise, trasee tehnico-edilitare sau alte limitări de folosință care nu rezultă din documentele puse la dispoziție. S-a presupus că nu există asemenea limitări care să afecteze substanțial utilizarea terenului.

- S-a presupus că forma, dimensiunea și configurația terenului permit o utilizare rezonabilă în raport cu reglementările urbanistice, vecinătățile și piața specifică zonei. Totuși, având în vedere suprafața relativ redusă și configurația cadastrală, valoarea estimată reflectă inclusiv limitările specifice unui teren urban de dimensiuni mici, amplasat într-o zonă construită.

- Certificatul de urbanism a fost tratat ca document de informare urbanistică și nu ca autorizație de construire. Prin urmare, evaluarea nu presupune existența unui drept cert și imediat de construire, ci doar posibilitatea analizării terenului în raport cu regimul urbanistic indicat și cu obținerea ulterioară a avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare.

- **Ipoteze speciale semnificative:**

- S-a avut în vedere că accesul fizic existent la data inspecției se realizează prin CF nr. 368482/Arad, însă, din analiza amplasamentului și a configurației terenului, rezultă posibilitatea amenajării unui acces direct din drum public, prin intervenții asupra zidului de împrejmuire. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că acest acces direct este posibil tehnic și urbanistic, sub rezerva obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare. Costurile uzuale de amenajare/desființare parțială a împrejmuirii nu au fost considerate de natură să afecteze semnificativ concluzia asupra valorii. În cazul în care posibilitatea accesului direct nu se confirmă juridic sau tehnic, valoarea estimată poate fi influențată.

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)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 203 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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



2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Imobil « Teren intravilan » în suprafață de 420 mp, identificat în CF nr. 300381/ Arad, nr. cadastral 300381, nr. CF vechi: 982, nr. top.: 1251.

Imobilul este localizat în Mun. Arad, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, 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. 636 din 26.11.2025 emis de MUNICIPIUL ARAD, conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 724/ 09.01.2026.

2.2 Informații despre amplasament. Descriere fizică

- Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 420 mp
- Nr. topografic: 300381
- Proprietate: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată
- Conform certificatului de urbanism 915/10.06.2026, terenul este situat în zona centrală, ZIR 2, SIR 43, zona având construcții individuale / codomenii cu regim de înălțime P+1, P+2 cu valoare ambientală ce pot fi modificate până la regim maxim de înălțime P+1

Amplasarea în localitate:

Terenul este amplasat în zona centrală.

La momentul inspecției, accesul fizic utilizat în fapt se realizează prin terenul identificat în CF nr. 368482/Arad. Totodată, proprietatea analizată prezintă posibilitatea realizării unui acces direct din drum public, prin desființarea parțială a zidului de împrejmuire situat la limita cu domeniul public, sub rezerva verificării dreptului de proprietate asupra zidului, a reglementărilor urbanistice aplicabile și a obținerii avizelor/autorizațiilor necesare. Prin urmare, imobilul nu a fost tratat ca lipsit de acces, ci ca teren cu acces fizic actual indirect și cu acces direct amenajabil din drum public.





Acces din drumul public

Fotografii ale proprietății

Acces fizic la data inspecției





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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare construcții, conform cu zona de amplasare.

Terenul intravilan construibil este amplasat în zona centrală a loc. Arad, zonă cu un caracter mixt, construcții rezidențiale cât și comerciale. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru dezvoltarea unor spații comerciale sau rezidențiale – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Conformitatea / legalitatea, Conform CU nr. 915 din 10.06.2026

Regim juridic: conform cu extrasul de carte funciară anexat în raport

Regim economic:

Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE: zona centrală
Imobil situat în Z.I.R.2, S.I.R.43, subunitate funcțională Lm-III-27;
Destinația și folosința actuală: curți construcții;
Zona de impozitare cf. HCLM Arad nr 370/2015 cu modificările și completările ulterioare
Impozitele și taxele se achită conform HCLM nr 859/2024 sau, după caz conform HCLM care se va adopta pentru anul 2026
Se solicită:-- INFORMARE -- VANZARE prin LICITATIE PUBLICA in conformitate cu OUG 57/2019 --

Cea mai bună utilizare probabilă a terenului este aceea de teren intravilan cu destinație de dezvoltare de mică amploare, compatibilă cu amplasarea centrală și cu reglementările urbanistice aplicabile. Această concluzie are în vedere atât accesul fizic actual, cât și posibilitatea amenajării unui acces direct din drum public prin intervenții asupra zidului de împrejmuire, sub rezerva obținerii avizelor/acordurilor necesare

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este aceea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).



4 Analiza pieței

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

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

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

Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Teren intravilan*, piață locală.

Ca și areal analizat se poate vorbi de zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare (mun. Arad).

4.1 Analiza cererii

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

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ²	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj

Concluzii privind cererea:

- în cazul în care proprietățile ar fi expuse pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, acestea ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică cu venituri medii (putere economică normală)*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

4.2 Analiza ofertei

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

Disponibilitate proprietăți similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială

**Costuri de construire**☐

scădere

☐

stagnare

☒

Creștere

Condiții si circumstanțe economice speciale:**a. Condițiile politice**☐

favorabile

☒

neinfluențabile

☐

dezavantajoase

b. Condițiile juridice☐

favorabile

☒

neinfluențabile

☐

dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale☐

favorabile

☐

neinfluențabile

☒

dezavantajoase

d. Condițiile sociale☐

favorabile

☐

neinfluențabile

☒

dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale☒

Favorabil

☐

nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare☐

mică

☒

medie

☐

mare

Concluzii privind oferta:

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

4.3 Echilibrul pieței

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

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
DA	Echilibru relativ <i>Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.</i>
NU	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:**Nivelul cererii**☐

Scăzut

☒

„Echilibru relativ”

☐

Peste ofertă

Nivelul ofertei☐

Scăzut

☐

„Echilibru relativ”

☒

Peste cerere

Perioada de marketabilitate☐

< 6 luni

☒

6 - 12 luni

☐

>12 luni

Lichiditate☐

Mică

☒

Medie

☐

Mare

Interes la cumpărare☐

Mare

☒

Mediu

☐

Mic

Interes la închiriere☐

Mare

☐

Mediu

☒

Mic



5 Evaluare

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

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

Aplicarea tehnicii comparațiilor relative și a analizei prin clasament

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

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

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

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

Grila de comparație:



Elementul de comparatie	teren	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4		Comparabila 5	
Tip	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan		intravilan	
PREȚ VÂNZARE		170.000 €		68.000 €		42.930 €		40.000 €		59.119 €	
Suprafata	420 mp	1.566 mp		700 mp		318 mp		400 mp		338 mp	
Pret unitar		108,56 €/mp		97,14 €/mp		135,00 €/mp		100,00 €/mp		174,91 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10%	-11 €	-10%	-10 €	-10%	-14 €	-10%	-10 €	-10%	-17 €
Preț unitar ajustat		97,70 €/mp		87,43 €/mp		121,50 €/mp		90,00 €/mp		157,42 €/mp	
Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)											
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin		deplin		deplin		deplin	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €	0,0%	0 €
Preț ajustat		97,70 €/mp		87,43 €/mp		121,50 €/mp		90,00 €/mp		157,42 €/mp	
Condiții de finanțare	considerat numerar	similar		similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		97,70 €/mp		87,43 €/mp		121,50 €/mp		90,00 €/mp		157,42 €/mp	
Condiții de vanzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		97,70 €/mp		87,43 €/mp		121,50 €/mp		90,00 €/mp		157,42 €/mp	
Cheltuieli imediat următoare după vânzare	fără	fără		fără		fără		fără		fără	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	13,31 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		97,70 €/mp		100,74 €/mp		121,50 €/mp		90,00 €/mp		157,42 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluarii	data evaluării		data evaluării		data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		97,70 €/mp		100,74 €/mp		121,50 €/mp		90,00 €/mp		157,42 €/mp	
Circumstanțele vânzării	”așa cum este”	”așa cum este”		”așa cum este”		”așa cum este”		”așa cum este”		”așa cum este”	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		97,70 €/mp		100,74 €/mp		121,50 €/mp		90,00 €/mp		157,42 €/mp	
Ajustari specifice imobilului											
Localizare	bld. Revoluției, nr. 58	str. Tabacovici		str. Tabacovici		zona Micalaca		zona Aradul Nou		Ared Imar	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		5,0%	4,89 €/mp	5,0%	5 €	5,0%	6 €	10,0%	9 €	0,0%	0 €
Preț ajustat		102,59 €/mp		105,78 €/mp		127,58 €/mp		99,00 €/mp		157,42 €/mp	
AJUSTĂRI CALITATIVE											
Caracteristici											
Suprafata	lot mediu	1566 mp / lot mare		700 mp / lot mediu		318 mp / lot mic		400 mp / lot mediu		338 mp / lot mic	
Calificativ		inferior		similar		superior		similar		superior	
Acces la teren	DA, curte interioara	mai bun		mai bun		mai bun		mai bun		mai bun	
Calificativ		superior		superior		superior		superior		superior	
vad comercial / flux pietonal și auto	mare	mediu		mic		mediu		mic		mare	
Calificativ		inferior		inferior		inferior		inferior		similar	
Acces la transport public / parări in zona	da	da		da		da		da, mai slab		da	
Calificativ		similar		similar		similar		inferior		similar	
UTILITATI											
energie electrica	da	da		da		da		da		da	
Calificativ		similar		similar		similar		similar		similar	
apa+ canalizare	da	da		da		da		da		da	
Calificativ		similar		similar		similar		similar		similar	
gaz metan	da	da		da		da		da		da	
Calificativ		similar		similar		similar		similar		similar	
Preț ajustat (rotunjit)											
		102,59 €/mp		105,78 €/mp		127,58 €/mp		99,00 €/mp		157,42 €/mp	
SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE											
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4		Comparabila 5	
Calificativ "inferior"		2		1		1		2		0	
Calificativ "superior"		1		1		2		1		2	
Calificativ "similar"		5		6		5		5		6	
Total Calificativ		inferior		similar		superior		inferior		superior	

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
	inferior	Comparabila 4	99,00 €/mp
	inferior	Comparabila 1	102,59 €/mp
	similar	Comparabila 2	105,78 €/mp
	superior	Comparabila 3	127,58 €/mp
	superior	Comparabila 5	157,42 €/mp

Explicarea ajustărilor:

- Pentru o serie de elemente (Drept de proprietate transmis, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Cheltuieli imediat următoare după vânzare, Condiții ale pieței, timpul) nu au fost necesare ajustări.
- Au fost aplicate ajustări comparabilelor pentru localizare, ajustă rezultate din intervalul de piață (analiza datelor secundare), extrapolat la zonele de amplasare a comparabilor
- Accesul a fost considerat adecvat, întrucât, deși accesul folosit în fapt se realizează printr-un alt CF, proprietatea are posibilitate de acces direct din drum public prin desființare parțială a zidului de împrejmuire.



6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și credibilitatea acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea și calitatea informațiilor), precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată, a proprietății imobiliare descrise este:

44.428 € echivalent 232.936 lei

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

Evaluator Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2026	
Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366 JUST EVAL INVEST SRL Adm. Bojan Nicolae Emanoil	 

7 Anexe

Comparabile folosite pentru intervalul valori

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1566mp-275615780>

Teren de vanzare Tabacovici
Arad (Nou), Arad - Vilele de 1566 mp

170.000 €
10,82 €/mp

Rating de la 5.000 de utilizatori [Amplasarea terenului](#)



Comision 0% cumpărător

Salvează Anunțul

Marcel
Proprietar

0770827376
Apelată 2 ori

Trmite mesaj

WhatsApp

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Activează notificările

Descriere teren

Teren de vanzare in Aradul Nou, strada Tabacovici. Terenul este unul generos - 1566 mp - cu diverse posibilitati de utilizare si avand aprobat un PUD pentru o casa familiala cu garaj si piscina.
Pretul solicitat este de 170.000 euro - direct proprietar si nu sunt interesat in a colabora cu agentii imobiliare.

P.S. este alina adreasa este doar o idee de ce ar putea sa se poarta pe teren si pentru a avea dimensiunile exacte mai in detaliu

Detalii teren

ID anunț: XN0035CK 2/5615/80 Actualizat în 30 iunie 2025

Tip tranzacție:	De vânzare de către proprietar	Clasificare teren:	Intravilan
Front strada:	10 m		

Utilități

Comision

0%

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-700mp-275620283>

Teren intravilan de vânzare - 700 mp | Arad

Aradul Nou, Arad - Vișnișeni

68.000 €

974 € / mp

Rate de la 1.588 RON/lună  [Simulează credit](#)

Sup. teren: 700 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

Oportunitate excelentă pentru construcția unei locuințe într-o zonă în creștere, aflată în plină dezvoltare, cu acces facil către oraș și centura Aradului.

Detalii proprietate:

- * Suprafață teren: 700 mp
- * Front stradal: 15 m
- * Teren cu formă regulată, ideal pentru casă individuală
- * Acces din Strada Șaptesenzilor
- * Utilități în zonă, cu posibilitate de racordare
- * Zonă rezidențială cu locuințe construite în vecinătate
- * Acces rapid către principalele puncte de interes din oraș

Preț: 68.000 euro

Pentru informații suplimentare sau programarea unei vizionări, nu ezinați să ne contactați.

Contact: 0755217587 [Apasă pe WhatsApp](#) - Mesajele pot fi trimise direct către agentul.

Imotrust Property - Partenerul dumneavoastră în tranșacții imobiliare de succes.

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

GABRIEL MARUSCA
Agent Imobiliar
IMOTRUST PROPERTY 

0755217587
0755217587

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)

Detalii teren

Detalii: 0755217587 [0755217587](#) [Activat în: 30 iunie 2025](#)

Tip intervenție	De vânzare prin agent	Cu ocazia unei	Intervenție
Front stradal:	15.0 m	Nr. fronturi strada:	1
Lățime drum acces:	6.0 m	Modalitate de plată:	Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi

Burimele străzi: [Mijloc de transport în comun](#) [Acces auto](#)

Comision:

standard

Disponibilitate proprietate:

imediat

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-micalaca-318mp-275468039>

Pe colț cu 2 fronturi Super teren intravilan in Micalaca Parcela 49

Micalaca, Arad - Vișnișeni

42.930 €

135 € / mp

Rate de la 1.002 RON/lună  [Simulează credit](#)

Sup. teren: 318 mp
Tip: Construcții

Raul Trif
Consultant Vânzări
Căminari

0723181815
0723181815

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)

Activează notificările



Descriere teren

Parcela 49

Prețul este de 35479,54 EURO fără TVA (42 930 EURO cu TVA de 21% inclus)

PROPRIETAR: Persoana Juridică, avem de vânzare un teren pe colț, cu 2 fronturi într-un cartier nou de case în Micalaca, Arad.

PUZ-ul este aprobat, parcelele sunt dezmembrate și au CF separat.

Terenul este intravilan și este constructibil.

SE POATE CONSTRUI: case individuale sau duplex.

REGLEMENTARI: regim de înălțime maxim de Parter + Etaj 1 + Etaj 2 retras sau Mansardă. Procentul de Ocupare al Terenului (POT) este de 40% iar Coeficientul de Utilizare al Terenului (CUT) este 1,2.

Prețul de vânzare este de 42 930 EURO cu TVA de 21% inclus (35479,54 EURO fără TVA). Pentru alte detalii va rog să ma apelați.

Mai avem încă 4 parcele:

- Parcela 28 cu suprafața de: 437mp
- Parcela 29 cu suprafața de: 557mp
- Parcela 34 cu suprafața de: 557mp
- Parcela 39 cu suprafața de: 357mp

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X90713000 275468057 Actualizat în: 19 Mai 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi stradale:	2	Modulitate de plată:	Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi	Comision
Iluminat străzi	Mijloace de transport în comun
Asfaltate	0%

Disponibilitate proprietate:

Imediat

Comparabila 4

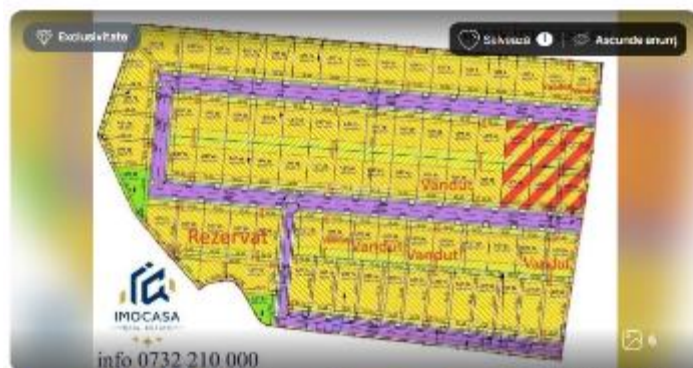
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-400mp-275480577>

De vânzare Teren parcela loc de casa noul cartier Aradul nou Arad

Aradul Nou, Arad - Veri identifi

40.000 €

120 €/mp

Rate de la 254 RON/lună [anunțat credit](#)

Sup. teren: 400 mp
Tip: Construcții

Petrone Pasquale
Manager
Imocasa Arad

0732210000
Apelarea acum

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Reportează anunț](#)

888 Vizualizări prin 2026 + 400





Descriere teren

NEW ENTRY

Agentie imobiliara Imocasa Arad va propun direct de la proprietar parcela de vanzare pentru casa in noul cartier rezidential Aradul Nou str. Constantin Ticu Dumitrescu.

*Caracteristici de Parcela

- Suprafata parcela 400 mp - 470 mp
- Utilitati strada principala
- Regimul inaltimetric: S (0)+P+2E (n max. 12 mt)
- P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) - Aprobat
- P.Q.T. (Procentul de Ocupare al Terenului) - min 10% max. 40%
- C.U.T. (Coeficientul de Utilizare al Terenului): min 0.10 max 0.95

- Front Stradal 16 mt aprox.
- Spatiu verde: min 20%
- Dimensiune medie parcela aprox. FS 16x25 mp

*Caracteristici Cartier

- Latime Cail de accesibili (Carosabil) 7,00 mt
- Trotuar lateral Carosabil Dreapta/Stanga 1,25 mt
- Spatiu verde lateral Trotuar Dreapta/Stanga Trotuar 1,25 mt
- Parcela casa pentru locuinta dorita.

Acest nou cartier este prevazut pentru Unitate de comerț/alimentară, parc de joacă, zona agrement și sport, spațiu verde amenajat și alineament aferent calilor de comunicații.

Id: 1000675

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID Cerere: XEMAR305 275482577 Actualizat în: 26 Aprilie 2025

Tip tranzacție	De vânzare prin agent	Clasificare teren	Intravilan
Front stradal:	16.0 m	Nr. fronturi stradales:	1
Modelul de plată:	Cash sau Credit		

Utilități

Utilități	Amenajare străzi
Utilități în zonă	Iluminat stradal Asfaltate
Alte caracteristici	Comision
Acces auto Parcelabil	standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

Comparabila 5

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-uta-338mp-64678952>

Teren construcții casă lângă Atrium Mall direct de la dezvoltator

117A, Arad - Vezi harta

59.119 €

(74.51 €/mp)

Rate de la 1.580 RON/mă. [Simulează credit](#)

Sup. teren: 338 mp
Faza: Construcție

Dorel Veres
Consultant imobiliar
ACASA Agentia imobiliara Arad
(194)

0724694458
0724200000

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunț





Descriere teren

Comision 0%

Pentru doar 140 de familii a sosit oportunitatea mult așteptată: aceea de a putea cumpăra parcele de teren în zonă din Arad cu cea mai mare rată de dezvoltare.

Noul cartier rezidențial RED 9 dezvoltat de ARED, la 1 minut de Atrium Mall și AFI, cuprinde deja blocuri de locuințe și un viitor cartier select și exclusivist de case, cu incintă privată, securizată, la standarde occidentale, a cărui start este acum, oferindu-ți și posibilitate de investiție pe termen mediu-lung.

În noul cartier urmează a fi construite zone verzi cu parcuri și un teren multisport (Fotbal, tenis, baschet, volei) + piste de alergat și pentru bicicletă, precum și alte zone comerciale. Tot model de organizare avem un cartier din Budapesta*

Visul tău de a locui la casă într-un cartier select, în incintă privată, cu acces controlat prin barieră și paznic este la un telefon distanță, sună-mă la [0724694458](tel:0724694458) [Apăsând aici](#) Dorel Vereș consultant Imobiliar Acasă Arad/ARED Brou. Centru/Scul Decobal 2.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID unic: [XCU112044](#) [645/8952](#)

Actualizat în 22 Iunie 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Front strada:	13.0 m	Nr. fronturi stradale	1
Lățime drum acces:	6.0 m	Modalitate de plată:	Cash sau Credit

Utilități

Destinație	Utilități
Residențial	Utilități în zonă
Amenajare străzi	Comision
Iluminat strădal	0%
Mijloace de transport în comun	
Asfaltate	

Disponibilitate proprietate:

Imediat



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. 300381 Arad

Nr. cerere	83156
Ziua	10
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212766191



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 982
Nr. topografic: 1251

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Tribunalul Dobra, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	300381	420	Imobil partial împrejmuit cu gard de caramida pe alin. pct. 4-5 si 7-8 si de limita constructiilor pe alin. pct. 5-6, 8-9, 9-10, 11-2, 2-3 si 3-4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
724 / 09/01/2026		
Act Administrativ nr. 636, din 26/11/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
300381	420	Imobil partial împrejmuit cu gard de caramida pe alin. pct. 4-5 si 7-8 si de limita constructiilor pe alin. pct. 5-6, 8-9, 9-10, 11-2, 2-3 si 3-4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	420	-	-	1251	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	9.845
2	3	0.418
3	4	16.789
4	5	9.937
5	6	14.118
6	7	0.249



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	5.554
8	9	23.204
9	10	10.569
10	11	4.156
11	1	10.874

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

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

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

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

Data și ora generării,
10/06/2026, 13:14

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>



Certificat de urbanism nr. 915/ 10.06.2026

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 49760 din 28.05.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 915 din 10 IUN. 2026

În scopul :

-- INFORMARE -- VANZARE prin LICITATIE PUBLICA in conformitate cu OUG 57/2019 --

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL EVIDENTA DOMENIU PRIVAT** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **ocenic.linda@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **49760** din **28.05.2026**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. TRIBUNUL DOBRA** , nr. **16**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.CF: 300381 Arad;**

TOP: **NR.TOP/CAD: 300381;**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietate a Municipiului Arad.

Suprafata terenului: S=420mp (CF: 300381 Arad);

Categorica de folosinta: curti constructii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE: zona centrală

Imobil situat în Z.I.R.2, S.I.R.43, subunitate funcțională Lm-III-27;

Destinația și folosința actuală: curti constructii;

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

Impozitele si taxele se achita conform HCLM nr 859/2024 sau, dupa caz conform HCLM care se va adopta pentru anul 2026

Se solicită:-- INFORMARE -- VANZARE prin LICITATIE PUBLICA in conformitate cu OUG 57/2019 --