

Nr. 48993/, din 09.06.2026

ANEXA Nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 320 din 16.06.2026

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7665 / 4 iunie 2026

« Terenuri »

ADRESA PROPRIETATII: UAT Arad (conform tabel centralizator)

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ARAD / STATUL ROMÂN

CLIENT: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Jud. Arad

UTILIZATOR: PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU - 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



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 nr. Nr. 7665 / 4 iunie 2026.

Data de referință a evaluării:

01 iunie 2026

Data predării raportului:

4 iunie 2026

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport, opinie în cazul realizării unui drept de servitute de trecere, pe terenurile aparținând Mun. Arad (sau în administrare), în scopul amplasării unui cablu electric subteran necesar racordării parc fotovoltaic.

Tipul valorii estimate:

- ✓ *Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar - CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)*
- ✓ *Deținătorul servituții va beneficia de un drept real derivat, distinct de proprietarul terenului, care îi conferă posesia și folosința acestuia, în limitele ce vor fi stabilite de comun acord cu proprietarul.*
- ✓ *Se cere a se estima valoarea dezmembrământului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de cel mult 30 ani.*
- ✓ *În dreptul civil, conceptul de servitute de trecere reprezintă o modalitate de utilizare a proprietății, prin care un proprietar (numit servit) are dreptul să treacă cu bunurile sale peste proprietatea altuia (numit dominant).*

Dat fiind că nu există o piață activă a drepturilor de servitute de trecere, evaluarea se realizează în scopul determinării valorii echitabile pentru ambele părți identificate (proprietar și proprietarul fondului dominant - titularul dreptului de servitute de trecere).

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925.

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



Identificarea imobilelor pentru care se propune instituire servitute de trecere:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute
1	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela 1302, DC1302; cotă teren: 741,6 mp /51.037 mp	741,60 mp
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Câmpurilor, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883; cotă teren: 169,60 mp /21.527 mp	169,60 mp
3	Teren intravilan - drum, DN7 Tronson 20 km549+292-km549+310, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415; cotă teren: 10,4 mp /521 mp	10,40 mp
4	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Tribunalul Corcheș, CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909; cotă teren: 23,20 mp /4.779 mp	23,20 mp
5	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Poetului, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867; cotă teren: 17,60 mp /26.852 mp	17,60 mp
	Total	962,40 mp

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD / STATUL ROMÂN

Dreptul de proprietate evaluat: dezmembrământ al dreptului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de până la 30 ani.

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.11 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: neaplicat

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;



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.

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;

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (înscrisie drept de servitute de trecere) 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;





CENTRALIZATOR VALORI

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 30 ani	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)
1	Teren extravilan CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518	741,60 mp	465,7 €	29,4 €/an
2	Teren intravilan - CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	169,60 mp	4.478,6 €	283,2 €/an
3	Teren intravilan - CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415	10,40 mp	274,6 €	17,4 €/an
4	Teren intravilan - CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909	23,20 mp	612,6 €	38,7 €/an
5	Teren intravilan - CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	17,60 mp	464,8 €	29,4 €/an
	Total	962,40 mp	6.296,3 €	398,1 €/an
			32.937,63 lei	2.082,42 lei/an

Nota* În cazul servituții, cu plata periodică (anual) valoarea rentei (chiriei) se va actualiza/indexa periodic. (În practică, această sumă se indexează anual conform inflației sau altui indice convenit între părți).

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	2
1.1	Identitatea evaluatorului.....	2
1.2	Identificare / Descrierea raportului	3
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	3
1.4	Utilizarea desemnată	3
1.5	Utilizatorul desemnat	3
1.6	Activul supus evaluării (obiectul evaluării).....	3
1.7	Tipul valorii. Premise.....	4
1.8	Data evaluării	5
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	5
1.10	Natura și sursa informațiilor	5
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale.....	6
1.12	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.....	7
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.14	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	7
2	PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	8
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	8
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	8
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică	9
3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	15
4	ANALIZA PIETEI	17
5	EVALUAREA	20
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
7	ANEXE.....	27
7.1	Oferte / tranzacții.....	27
7.2	Documente ale proprietății	44



RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identitatea 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) 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 evaluarea 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 (instituire drept de servitute de trecere);

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;

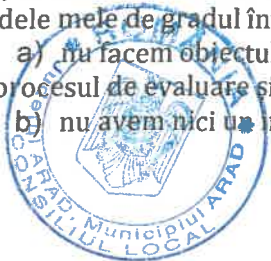
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

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 cauza, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
- b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilelor supuse analizei / evaluării;



1.2 Identificare / Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7665 / 4 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, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Jud. Arad.

1.4 Utilizarea desemnată

Evaluare pentru informarea utilizatorului, servicii suport, opinie în cazul realizării unui drept de servitute de trecere, pe terenurile aparținând Mun. Arad, în scopul amplasării unui cablu electric subteran necesar racordării parc fotovoltaic;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat de alte persoane în afara utilizatorului desemnat în prezentul raport.

1.5 Utilizatorul desemnat

Prezentul raport se adresează exclusiv PRIMĂRIA MUN. ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, și direcțiile/ compartimentele de specialitate din cadrul instituției în calitate de Utilizator.

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.

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 Obiectul supus evaluării (obiectul evaluării)

Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI
1	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela 1302, DC1302; suprafață totală teren 51.037 mp
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Câmpurilor, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883, suprafață totală teren 21.527 mp

3	Teren intravilan - drum, DN7 Tronson 20 km549+292-km549+310, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415, suprafață totală teren 521 mp
4	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Tribunalul Corcheș, CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909, suprafață totală teren 4.779 mp
5	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Poetului, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867, suprafață totală teren 26.852 mp

Proprietatea este situată în UAT Arad (conform tabel centralizator), iar conform înscrierilor din cartea funciară aparține MUNICIPIUL ARAD / STATUL ROMÂN, proprietar (CF 356415 Arad și CF 355909 Arad, proprietate este STATUL ROMÂN).

Conform utilizării desemnate, se cere estimarea (valoarea) dezmembrământului dreptului de proprietate, de tipul servitute de trecere peste terenurile identificate anterior pentru fiecare CF fiind alocate următoarele suprafețe:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Coefficient
1	CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518	51.037 mp	741,60 mp	1,5%
2	CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	21.527 mp	169,60 mp	0,8%
3	CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415	521 mp	10,40 mp	2,0%
4	CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909	4.779 mp	23,20 mp	0,5%
5	CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	26.852 mp	17,60 mp	0,1%
	Total		962,40 mp	

1.7 Tipul valorii. Premise

- ✓ Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar - CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)
- ✓ Titularul dreptului de servitute de trecere (proprietarul fondului dominant) va beneficiază de un drept real derivat, distinct de proprietatea terenului, care îi conferă posesia și folosința acestuia, în limitele ce vor fi stabilite de comun acord cu proprietarul.
- ✓ Se cere a se estima valoarea dezmembrământului de proprietate, servitute de trecere, pe o perioadă de până la 30 ani.
- ✓ În dreptul civil, conceptul de servitute de trecere reprezintă o modalitate de utilizare a proprietății, prin care un proprietar (numit servit) are dreptul să treacă cu bunurile sale peste proprietatea altuia (numit dominant).

Conform 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».

Dat fiind că nu există o piață activă a drepturilor de servitute de trecere, evaluarea se realizează în scopul determinării valorii echitabile pentru ambele părți identificate (proprietar și proprietarul fondului dominant - titularul dreptului de servitute de trecere).

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și 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 € = 5,2313 lei.

Ca și modalități de plată într-o tranzacție, valoarea exprimată ca opinie reprezintă din punct de vedere economic, că deținătorul dreptului de servitute poate achita anticipat valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de până la 30 ani sau periodic de obicei anual, sub formă de rentă (chirie)

Valoarea opinată nu include costurile generate de instituirea dreptului de servitute de trecere și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.8 Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată, 01 iunie 2026

Data predării raportului 4 iunie 2026.

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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 prin reprezentanții.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant).	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasamente, 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

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.

1.10 Natura și sursa informațiilor

Documente avute la dispoziție (puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant):

- Extrase de carte funciara,
- Plan de situație (traseu);
- Certificat de urbanism 1301/19 aug. 2025, cu anexa

Documente lipsă, pe care evaluatorul se considera relevante:

- Nu este cazul

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- 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
- Alte informații specifice.

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale**A. Ipoteze semnificative:**

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea opinată va fi afectată.
- Proprietarul fondului aservit va reveni la folosința integrală a terenului la expirarea perioadei de 30 ani, se consideră valoare de reversiune 100% pentru teren, după încetarea dezmembrământului;
- Fiind vorba de o estimare a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, a fost evaluat doar efectul economic asupra proprietarului terenului (fondul aservit).
- Se consideră că nu există limitări suplimentare de utilizare a terenului în afara celor generate de servitute, servitutea analizată se consideră singura sarcină cu efect economic asupra proprietății;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Valoarea servituții de trecere nu este influențată de costurile legate de implementarea servituții (ex: reparații drum, cabluri) nu intră în valoarea dreptului cedat, nu cad în sarcina proprietarului.
- Suprafețele luate în calcul pe fiecare amplasament și traseul servituții rămân neschimbate pe durata celor 30 de ani, nu se anticipează relocări sau modificări de infrastructură, care să fie în sarcina proprietarului terenurilor;
- Evaluarea se realizează în ipoteza absenței riscului de contaminare sau afectare a solului, iar în astfel de cazuri remedierile cad în sarcina persoanei care deține dreptul de servitute;
- Fluxurile de numerar folosite în calculul evaluării au caracter nominal, incluzând efectul inflației pe termen lung, în premisele unei economii stabile în timp;
- Evaluarea nu ia în considerare eventuale modificări legislative viitoare privind regimul servituțiilor, se bazează exclusiv pe cadrul legal existent la data evaluării;
- Din punct de vedere economic, se consideră că deținătorul dreptului de servitute poate achita anticipat valoarea dreptului de folosință pe durata convenită de 30 ani sau periodic, de obicei anual, sub formă de rentă sau redevență (echivalentul unei chirii pentru folosința terenului, pe perioada dreptului servituții);
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;

Ipoteze Speciale semnificative: Nu sunt.



1.12 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.

1.13 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 general 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.

1.14 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 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (SEV 106)
- SEV 230 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. În prezentul raport pot exista devieri de la standardele menționate conform legislației aplicabile.

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 încheiat asigurarea de răspundere profesională.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	proprietar conform CF
1	CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518	MUNICIPIUL ARAD
2	CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	MUNICIPIUL ARAD
3	CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415	STATUL ROMÂN
4	CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909	STATUL ROMÂN
5	CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	MUNICIPIUL ARAD

Conform extraselor de carte funciară, dreptul de proprietate asupra terenurilor aparține MUNICIPIUL ARAD / STATUL ROMÂN și STATUL ROMÂN (conform documente atașate), iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini, proprietatea este liberă de sarcini.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietățile sunt situate în UAT Arad (conform tabel centralizator), zona extravilană și periferică a localității. Terenurile situate în intravilan sunt încadrate în categoria D.

Municipiul Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *160.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei pe țară*;

Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;

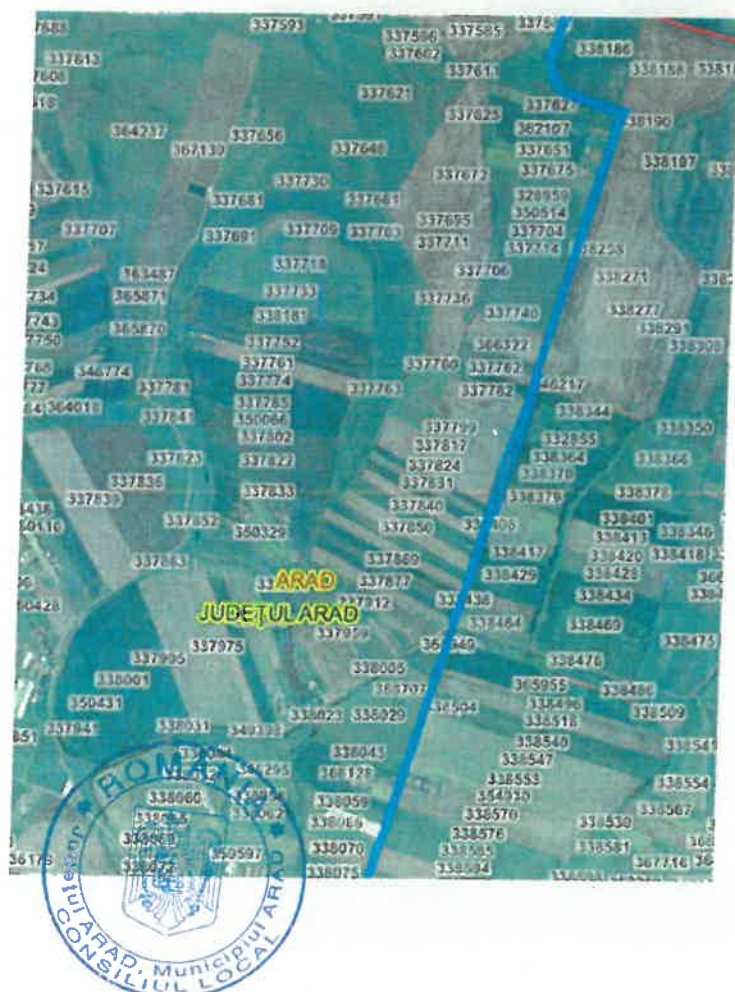
Zona în care se află amplasat imobilul evaluat (extravilan și intravilan zona D) este o zonă *agricolă și comercială* (industrie nepoluantă);

Zona analizată este una cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

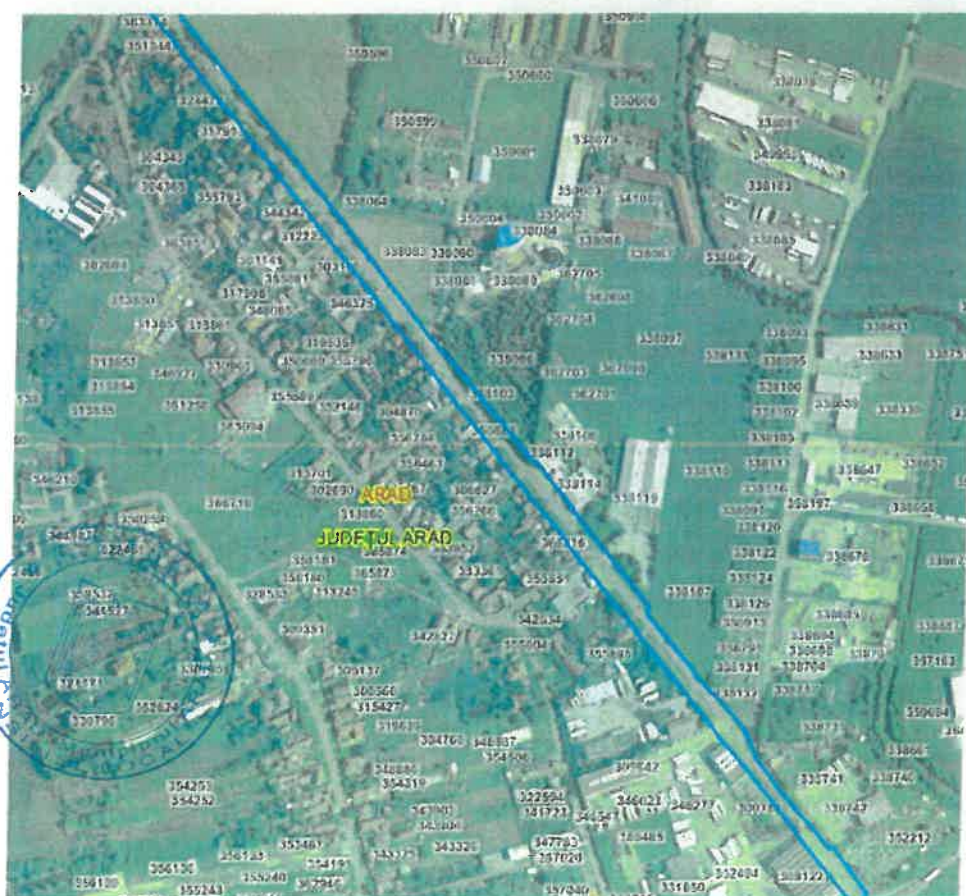
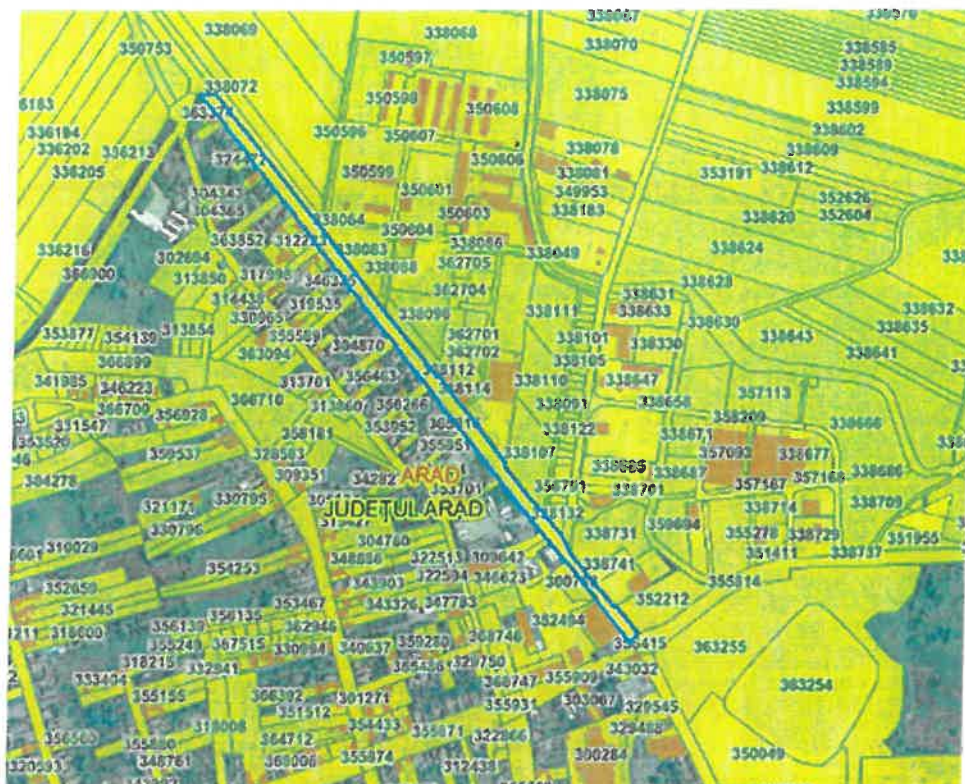


2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela 1302, DC1302; servitute propusă 741,6 mp



Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Câmpurilor, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883; servitute propusă 169,60 mp



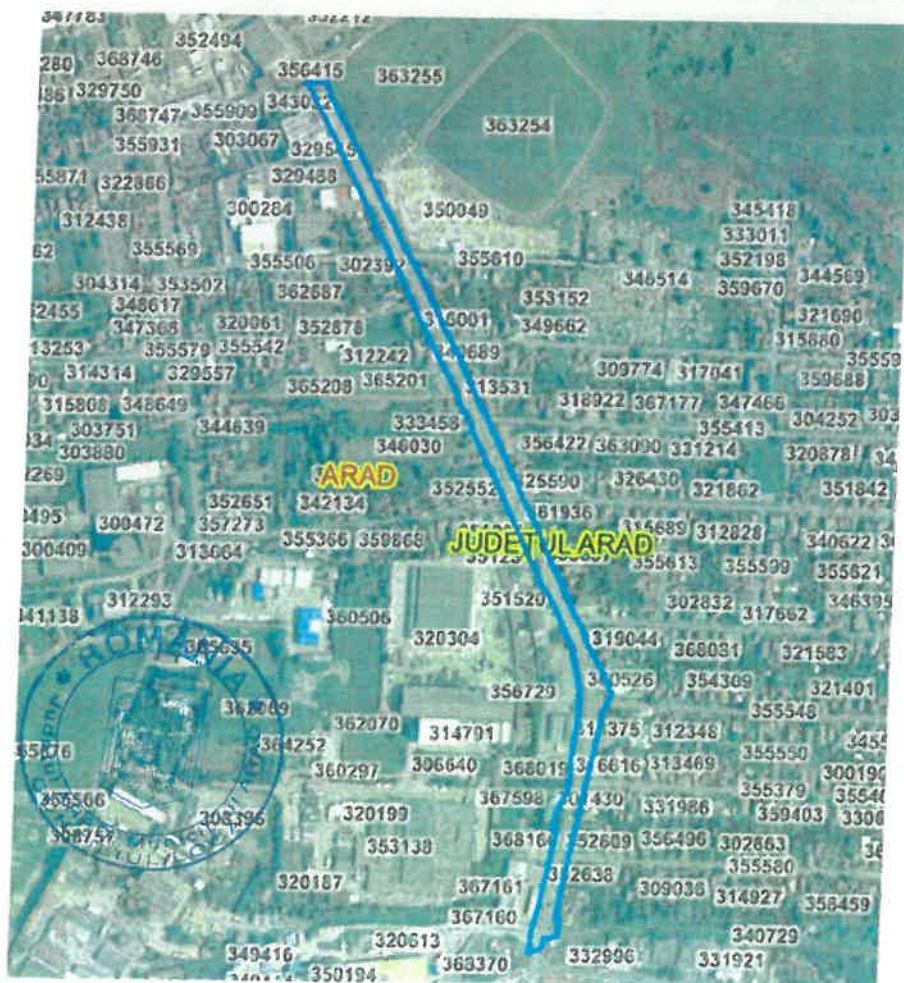
Teren intravilan - drum, DN7 Tronson 20 km549+292-km549+310, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415; servitute propusă 10,4 mp



Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Tribunal Corcheș, CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909; servitute propusă 23,20 mp



Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Poetului, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867; servitute propusă 17,60 mp





Centralizator terenuri propuse pentru servitute de trecere

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ totală teren	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Coeficient
1	Teren extravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518, parcela 1302, DC1302	51.037 mp	741,60 mp	1,5%
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Câmpurilor, CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	21.527 mp	169,60 mp	0,8%
3	Teren intravilan - drum, DN7 Tronson 20 km549+292-km549+310, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415	521 mp	10,40 mp	2,0%
4	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Tribunalul Corcheș, CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909	4.779 mp	23,20 mp	0,5%
5	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Poetului, CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	26.852 mp	17,60 mp	0,1%
Total			962,40 mp	





3 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Deși conceptual de cea mai bună utilizare (CMBU) se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații, chiar și în cazul valorii echitabile, o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților deținute de Stat sau UAT (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public / privat se referă la utilizarea lor naturală;
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund tot timpul la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere întotdeauna valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice /private deținute de UAT-uri poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).
- ❖ Atunci când ia o decizie de închiriere / concesiune / cedarea unui drept parțial de proprietate a unui teren, Proprietarul (STAT sau UAT) nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public, ghidându-se pe prevederile legale aplicabile.
- ❖ Oportunitatea închirierii / concesiunii / instituirea unui drept de servitute / superficiei / cedarea unui drept parțial de proprietate, unui teren este decizia Proprietarului fiind el Stat sau UAT.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonelor de amplasare, la data evaluării, terenurile au destinația de drum, și află în cea mai bună utilizare CMBU.

În cazul instituirii unei servituți de trecere, evaluatorul a considerat că nu se schimbă cea mai bună utilizare a terenurilor, aceasta rămânând drum.

Evaluatorul a realizat un impact al factorilor de influență astfel:

Nr.	Factor	Descriere	Scor (1-5)	Pondere (%)	Punctaj
1	Folosința terenului	Amplasare cablu electric subteran pentru parc fotovoltaic	3	30	90
2	Durata servituții	Temporară 30 ani	2	20	40
3	Beneficiu economic	Pierdere din valoare a terenului	1	25	25
4	Restricții fond aservit	Pierdere de utilizare pentru terenul afectat	1	15	15
5	Riscul juridic	Claritatea înscrierii în CF și stabilitatea dreptului	4	10	40
		Punctaj total		100	210

Impactul este mediu. Servitutea subterană pentru cablu electric nu împiedică utilizarea terenului la suprafață, dar introduce o restricție tehnică privind construcțiile sau modificările viitoare;

Durata de 30 ani, chiar dacă este temporară, este suficient de lungă pentru a afecta deciziile de utilizare și investițiile alternative pe viitor;

Pierdere de valoare există, dar este relativ redusă comparativ cu alte tipuri de servituți (construcții permanente);

Restricțiile sunt scăzute, întrucât terenul poate fi folosit în continuare, cu excepția zonei de protecție a cablului;

Dreptul de servitute are un grad bun de siguranță juridică prin înscrierea în Cartea Funciară, ceea ce limitează riscurile de contestare, după semnarea unui acord / contract;

Scala de interpretare a punctajului servituții:

< 300 puncte ($\leq 60\%$) → Impact scăzut;

300 – 400 puncte (61% – 80%) → Impact moderat;

> 400 puncte (81% – 100%) → Impact ridicat.

Cu un punctaj total de 210/500 (42%), impactul servituții este evaluat ca fiind moderat spre redus

Prin urmare, ajustarea valorii terenului liber de sarcini, va fi tratată ca efect economic parțial, justificând un coeficient de diminuare limitat comparativ cu alte tipuri de servituți permanente.





4 ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței, în cazul proprietăților și utilizării raportului, nu se referă la o piață efectivă a „servituților de trecere”, ci mai degrabă se poate exprima ca o piață derivată a terenurilor similare și la condițiile de piață pentru drepturile de folosință comparabile.

Analiza pieței terenurilor din municipiul Arad și zonele limitrofe evidențiază existența a două segmente distincte:

- I. terenuri construibile (intravilan, reglementate urbanistic), utilizate pentru dezvoltări imobiliare rezidențiale sau industriale;
- II. terenuri destinate infrastructurii (drumuri de acces, benzi de protecție, domeniul public sau privat).

Terenurile construibile prezintă o valoare de piață superioară, fiind direct influențate de:

- amplasament și accesibilitate la căile principale de circulație,
- existența utilităților edilitare (apă, canalizare, energie, gaz),
- reglementările urbanistice (PUG/PUZ, CUT, POT, regim de înălțime),
- cererea efectivă pentru construcții rezidențiale sau industriale.

Terenurile destinate exclusiv căilor de acces sunt caracterizate printr-o utilitate funcțională limitată, iar valoarea acestora depinde în principal de:

- suprafața efectiv afectată de dreptul real,
- posibilitatea de utilizare concomitentă cu restul terenului,
- caracterul temporar sau permanent al restricției,
- poziția relativă față de terenurile construibile adiacente.

Ținând cont de utilizarea raportului, de tipul activului (teren destinație drum), evaluatorul a folosit în raționamentul de selectare a ajustărilor calitative sau cantitative doar poziția relativă față de terenurile construibile adiacente sau din zona de amplasare

În baza datelor de piață analizate și a interviurilor realizate cu agenți imobiliari locali, s-au constatat următoarele tendințe generale:

- terenurile construibile (cu regim intravilan, rezidențial sau industrial) înregistrează valori medii între 30 – 70 €/mp, uneori mai ridicat, în funcție de zonă și utilități;
- terenurile agricole se situează într-un interval de 7.000 €/Ha – 15.000 €/Ha

Contextul general al pieței imobiliare specifice:

Tendințele generale ale pieței terenurilor în zona respectivă (rurală/urbană, extravilan/intravilan);

- Extravilan - creștere
- Intravilan - ușoară creștere, cu reducerea numărului de tranzacții

Nivelul general al cererii și ofertei pentru terenuri, agricole sau industriale (în funcție de utilizarea terenului afectat):

- Extravilan - cererea > oferta;
- Intravilan - cererea < oferta;

Un clasament al comparabilelor selectate în analiza finală se prezintă astfel:

min 28,93 €/mp
max 71,25 €/mp
median 50,09 €/mp

Terenuri extravilane



Elementul de comparație		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Identificare		CF 335895, tarla 19	CF 338203	CF 338403	CF 319380	CF 338341	CF 302896
Suprafața		1,15 Ha	1,50 Ha	1,00 Ha	0,92 Ha	2,67 Ha	5,00 Ha
Preț total vânzare / ofertă		13.977 €	14.782 €	9.858 €	15.000 €	20.018 €	73.911 €
Prețul unitar- unitatea de comparație		12.154 €/Ha	9.855 €/Ha	9.858 €/Ha	16.304 €/Ha	7.497 €/Ha	14.782 €/Ha
Tip comparabilă		oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.
Marja de negociere (%) / absoluta		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț de vânzare ajustat		12.150 €/Ha	9.850 €/Ha	9.860 €/Ha	16.300 €/Ha	7.500 €/Ha	14.780 €/Ha
Ajustări specifice tranzacționării							
1. Dreptul de proprietate transmis							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		12.150 €/Ha	9.850 €/Ha	9.860 €/Ha	16.300 €/Ha	7.500 €/Ha	14.780 €/Ha
2. Restricții legale / de mediu							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		12.150 €/Ha	9.850 €/Ha	9.860 €/Ha	16.300 €/Ha	7.500 €/Ha	14.780 €/Ha
3. Situația la "CF" (CF/ Titlu de proprietate/schiță cadastral)							
Cheltuieli intabulare, schite cadastrale		da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		12.150 €/Ha	9.850 €/Ha	9.860 €/Ha	16.300 €/Ha	7.500 €/Ha	14.780 €/Ha
4. Condiții de finanțare							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		12.150 €/Ha	9.850 €/Ha	9.860 €/Ha	16.300 €/Ha	7.500 €/Ha	14.780 €/Ha
5. Condiții de vânzare							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		12.150 €/Ha	9.850 €/Ha	9.860 €/Ha	16.300 €/Ha	7.500 €/Ha	14.780 €/Ha
6. Condiții ale pieței							
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat		12.150 €/Ha	9.850 €/Ha	9.860 €/Ha	16.300 €/Ha	7.500 €/Ha	14.780 €/Ha

min 0,75 €/mp
max 1,63 €/mp
median 1,19 €/mp

5 EVALUAREA

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 servitutea de trecere;
- Noul Cod civil nu cuprinde și o definiție a ceea ce înseamnă „dezmembrăminte ale dreptului de proprietate”, dar potrivit doctrinei ele reprezintă drepturile reale principale, derivate din dreptul de proprietate privată asupra unui bun proprietatea altei persoane, care se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană, sau prin exercitarea acestor elemente de către proprietarul bunului și o altă persoană.

- Nu există o piață a dezmembrămintelor dreptului de proprietate;

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. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

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.

Ipoteze de lucru:

- Evaluarea a fost realizată în ipoteza constituirii unui *drept de servitute de trecere*, cu durată determinată de până la 30 ani, aferent amplasării și exploatării unor cabluri electrice subterane destinate unui parc fotovoltaic. Suprafața afectată nu este considerată pierdută sau indisponibilizată integral, ci grevată de o restricție tehnică de folosință, aferentă amplasării și exploatării cablului electric subteran, cu menținerea utilizării principale a terenului ca drum.
- Se presupune că *dreptul de servitute urmează să fie constituit în mod valabil*, fără litigii, sarcini suplimentare sau restricții administrative asupra terenului, iar proprietarul își va recăpăta integral folosința terenului la încetarea dreptului.
- Modelul de evaluare are la bază *abordarea prin venit*, utilizând fluxuri actualizate ale pierderii de folosință estimate, în condițiile unei *rate de actualizare constante* și a unei *creșteri anuale a pierderii de utilizare* conform tendinței generale a pieței, și/sau a ratei inflației pe termen lung
- Valoarea opinată reflectă *valoarea echitabilă a dezmembrământului* la data evaluării, fiind destinată exclusiv scopului prezentului raport și neputând fi utilizată în alt context fără acordul scris al evaluatorului.

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 mediene de piață pentru terenuri situate în zonele de amplasare, apoi a fost calculată "recuperarea legală / an", împărțind valoarea de piață la perioadă, în cazul nostru 30 ani.

- Teren extravilan 1.100 €/Ha, 1,19 €/m²;
- Teren intravilan, zona Gai (zona D), 50,09 €/m²;

Au fost prevăzute două scenarii, [1] Servitutea de trecere cu plată integrală (anticipată) pentru întreaga perioadă de 30 ani, în al doilea scenariu [2] Servitutea de trecere cu plată eșalonată (în rate periodice, anual pe o perioadă de 30 ani).

Scenariul 1

Descriere juridică, economică și tehnică din punct de vedere evaluare

Plata se face la momentul constituirii dreptului, pentru întreaga perioadă;

Din punct de vedere economic, se consideră că deținătorul dreptului de servitute *achită anticipat valoarea dreptului de folosință* pe durata convenită;

După plata integrală, nu mai există fluxuri financiare ulterioare între părți.

Se determină valoarea prezentă a tuturor beneficiilor economice estimate (ex: pierderea de folosință anuală, recuperarea legală) × factor de actualizare, această valoare prezentă reprezintă *prețul echitabil al servității de trecere*.

Valoarea prezentă a dezmembrământului cedat (PV) = CF₁ × 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

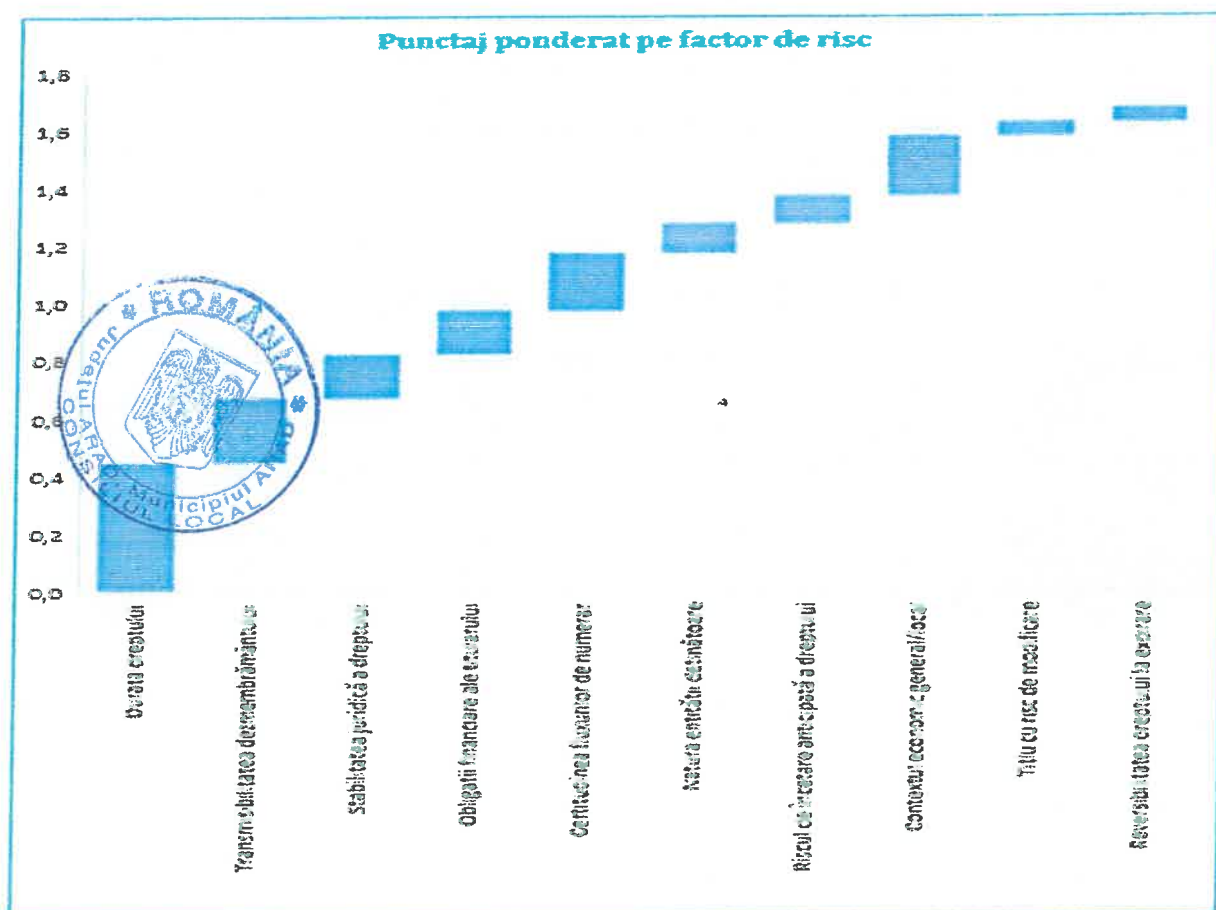
g = creșterea

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.

Prima de risc specifică a fost estimată folosind o matrice a riscurilor, cu 10 factori de risc și o scară de la 1-5

Nr.	Factor de risc	Scor (1-5)	Pondere (%)	Punctaj ponderat
1	Durata dreptului	3	15	0,5
2	Transmisibilitatea dezmembrământului	1,5	15	0,2
3	Stabilitatea juridică a dreptului	1	15	0,2
4	Obligații financiare ale titularului	1	15	0,2
5	Certitudinea fluxurilor de numerar	2	10	0,2
6	Natura entității deținătoare	1	10	0,1
7	Riscul de încetare anticipată a dreptului	1	10	0,1
8	Contextul economic general/local	4	5	0,2
9	Titlu cu risc de modificare	1	5	0,1
10	Reversibilitatea dreptului la expirare	1	5	0,1
Total:				1,7



Interpretarea scorului total (0-5)

Scor total	Nivel de risc	prima de risc
0-1,5	Foarte scăzut	0,50%
1,6-2,5	scăzut	1 % - 1,5 %
2,6-3,5	Mediu	2 % - 2,5 %
3,6-4,5	Ridicat	3 % - 4%
4,6-5	Foarte ridicat	4,5%-5%

Primă de risc selectată: 1 %

Pentru a estima în mod transparent riscul asociat dreptului evaluat, s-a utilizat o matrice de analiză a factorilor relevanți. Scorul total a fost de 1,7 (din maxim 5), corespunzător unui nivel scăzut de risc. În consecință, s-a aplicat o primă de risc de 1 %, adăugată la rata de referință fără risc de rezultând o rată de actualizare totală.

Calculul pentru terenul intravilan se prezintă astfel:

Valoarea de piață teren, la data evaluării	50,09 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM € + Rs)	7,3%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, €)	6,3%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luata în calcul pentru recuperare	30 ani
Recuperarea / an	1,670 €/mp/an
Creșterea anuală a pierderii din utilizare	2,6%
Factor actualizare	15,816
Valoarea prezentă a dezmembrământului cedat	26,41 €/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%	24,590	25,282	23,291	22,097
g2	2,3%	24,853	25,557	23,533	22,320
g3	2,6%	25,668	26,407	24,282	23,010
g4	3,0%	26,816	27,605	25,337	23,981
g5	3,5%	28,358	29,216	26,753	25,283

Pentru testarea robusteții valorii obținute, s-a efectuat o analiză de sensibilitate asupra variabilelor principale – rata de actualizare (r) și rata de creștere a fluxurilor (g).

Rezultatele arată că valoarea actualizată a dezmembrământului cedat variază între **≈22 €/mp** (scenariu conservator) și **≈29 €/mp** (scenariu optimist), valoarea centrală fiind **≈26,4 €/mp**, corespunzătoare ipotezelor $r = 7,3\%$ și $g = 2,6\%$.

Se observă că variațiile moderate ale ipotezelor ($\pm 0,5\%$) nu modifică semnificativ rezultatul final ($< 10\%$), ceea ce confirmă stabilitatea și fiabilitatea valorii estimate.

Calculul pentru terenul extravilan se prezintă astfel:

Valoarea de piață teren, la data evaluării	1,19 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM € + Rs)	7,3%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, €)	6,3%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luată în calcul pentru recuperare	30 ani
Recuperarea / an	0,040 €/mp/an
Creșterea anuală a pierderii din utilizare	2,6%
Factor actualizare	15,816
Valoarea prezentă a dezmembământului cedat	0,63 €/mp

Analiza de sensibilitate:

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,3%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	0,585	0,601	0,554	0,525
g2	2,3%	0,591	0,608	0,560	0,531
g3	2,6%	0,610	0,628	0,577	0,547
g4	3,0%	0,638	0,656	0,602	0,570
g5	3,5%	0,674	0,695	0,636	0,601

Valoarea dreptului de servitute este rezistentă la variațiile moderate ale ipotezelor de actualizare și creștere. Modelul indică o valoare stabilă, între 0,52–0,69 €/mp, pentru scenarii rezonabile de piață, ceea ce susține robustețea estimării de 0,62 €/mp utilizată în raport.

Centralizator valori în cazul scenariului 1:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 30 ani	
1	Teren extravilan CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518	741,60 mp	465,7 €	2.435,97 lei
2	Teren intravilan - CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	169,60 mp	4.478,6 €	23.428,81 lei
3	Teren intravilan - CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415	10,40 mp	274,6 €	1.436,67 lei
4	Teren intravilan - CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909	23,20 mp	612,6 €	3.204,88 lei
5	Teren intravilan - CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	17,60 mp	464,8 €	2.431,29 lei
	Total	962,40 mp	6.296,3 €	32.937,63 lei

Scenariul 2

Valoare servitute de trecere cu plata periodică, (anual), reprezintă echivalentul anual al valorii totale a dreptului (la data evaluării), determinată prin împărțirea valorii terenului la durata aferentă cedării.

Această valoare exprimă *nivelul teoretic al unei plăți anuale egale*, care ar asigura, pe durata dreptului cedat, o recuperare echivalentă cu valoarea totală actualizată a dezmembrământului. În practică, ea poate fi interpretată ca o *chirie echivalentă anuală* aferentă folosinței terenului afectat de dreptul de servitute de trecere.

Valoarea cu plată periodică (anuală) reprezintă echivalentul economic al unei rente constante (chirii), anual actualizate pentru perioada de 30 ani

În acest caz, suma opinată trebuie actualizată / indexată anual. (În practică, această sumă se indexează anual conform inflației sau altui indice convenit între părți).

Valoare în acest scenariu este:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)	
1	Teren extravilan CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518	741,60 mp	29,4 €/an	153,89 lei/an
2	Teren intravilan - CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	169,60 mp	283,2 €/an	1.481,34 lei/an
3	Teren intravilan - CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415	10,40 mp	17,4 €/an	90,84 lei/an
4	Teren intravilan - CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909	23,20 mp	38,7 €/an	202,64 lei/an
5	Teren intravilan - CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	17,60 mp	29,4 €/an	153,72 lei/an
		962,40 mp	398,1 €/an	2.082,42 lei/an



6 ANALIZA REZULTATILOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării, precum și utilizarea evaluării, în opinia evaluatorului valoarea echitabilă în cazul cedării unui drept de proprietate, dezmembriământ (servitute) este:

Valoare echitabilă

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ afectată de dreptul de servitute	Valoare servitute cu plata anticipată pentru întreaga perioadă de 30 ani	Valoare servitute de trecere, cu plata periodică, (anual)
1	Teren extravilan CF nr. 333518 Arad, nr. cadastral 333518	741,60 mp	465,7 €	29,4 €/an
2	Teren intravilan - CF nr. 355883 Arad, nr. cadastral 355883	169,60 mp	4.478,6 €	283,2 €/an
3	Teren intravilan - CF nr. 356415 Arad, nr. cadastral 356415	10,40 mp	274,6 €	17,4 €/an
4	Teren intravilan - CF nr. 355909 Arad, nr. cadastral 355909	23,20 mp	612,6 €	38,7 €/an
5	Teren intravilan - CF nr. 355867 Arad, nr. cadastral 355867	17,60 mp	464,8 €	29,4 €/an
	Total	962,40 mp	6.296,3 €	398,1 €/an
			32.937,63 lei	2.082,42 lei/an

Valorile nu cuprind TVA.

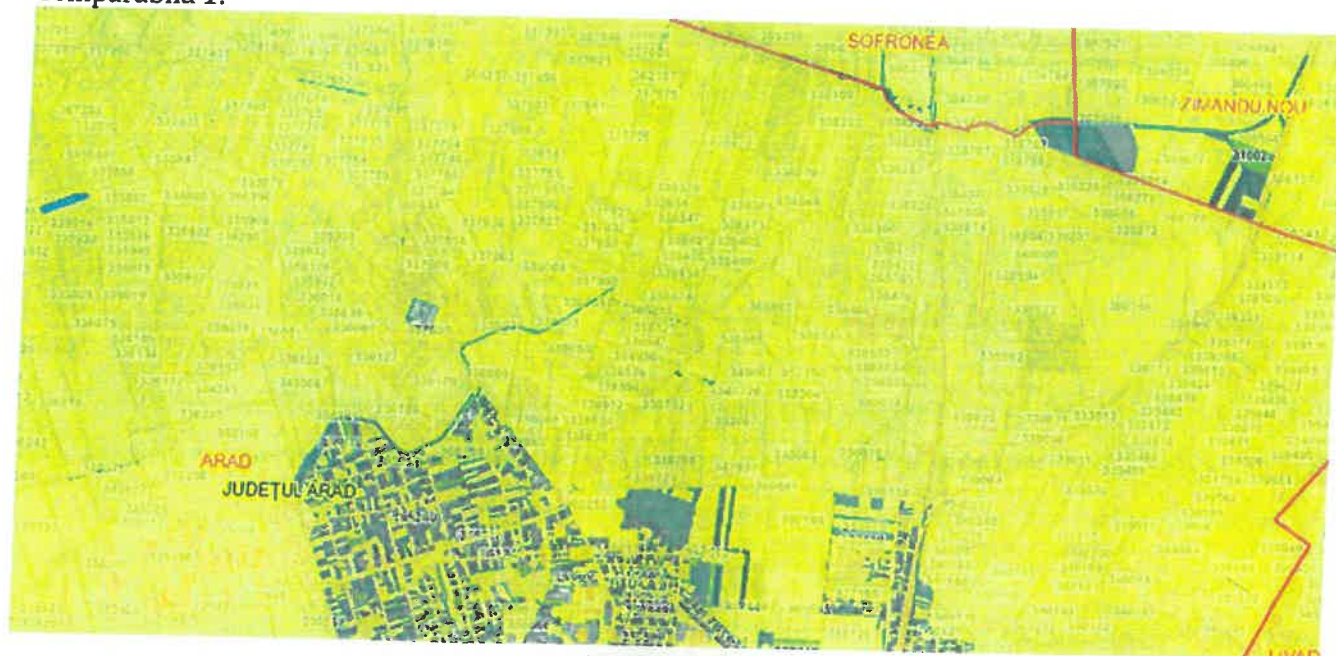


7 ANEXE

7.1 Oferte / tranzacții

Terenuri extravilane

Comparabila 1:



NR: 7287
DATA: 19/08/2023
CUI: 4033
5719

Formular pentru persoane fizice.

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata(*1) AL DEA MONICA-IRENNE, CNP 2691101131212, având adresa de domiciliu în localitatea:

Județul/sectorul

del poștal 900105, e-mail amonajandara@gmail.com, tel 0741070701, vând teren agricol

situat în extravilanul municipiului ARAD, în suprafață de 1,15 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de 70.800 lei(*) (șaptezeci de mii opt sute și 800 lei)

(Prețul se va scrie în cifre și litere)

Condițiile de vânzare(*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Iaria 10, parcela A22076.3, identificată cu număr cadastral 335895, înscrisă în Cartea funciara nr. 335895.

Semnificația calculelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință(*3)(**);

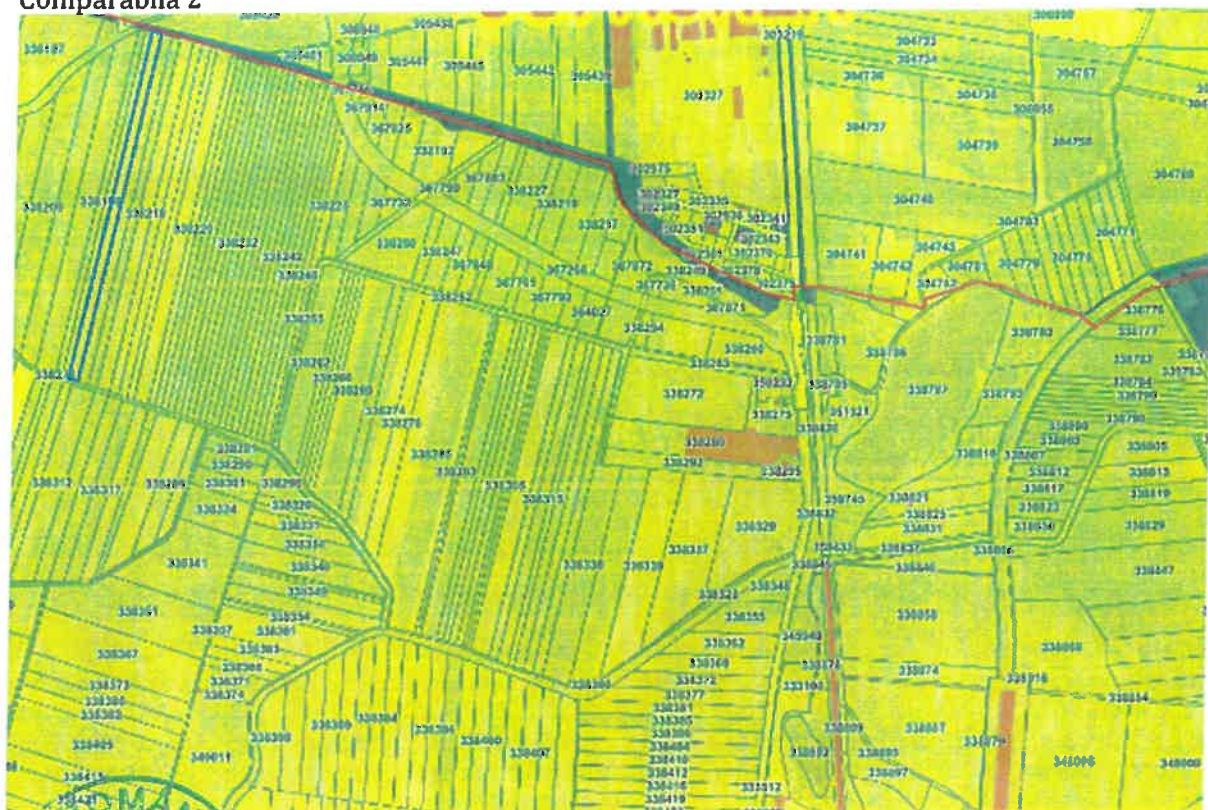
B - Observații;

C - Suprafața totală(*4).

Specificații	Informații privind amplasamentul terenului					
Nr. de ordine	Cota parte	Suprafață (ha)	Cadastru	Cadastru	Cadastru	Cadastru
1	1/1	1,15	335895	10	22076.3	A

(*) Declar că terenul agricol este în extravilan. Nu face obiectul alj unui plan pentru promulgarea unei hotărâri judecătorești, care să pînă la de contract de vânzare

Comparabila 2




 NR: 05628
 DATA: 23/09/2023
 COD: 50616
 5870

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

 Subsemnatul/Subsemnata*1) **DORIN DOREL GHEORGHE**
ISRAELSON FLORENTIN RATTOLU CNP

 având adresa de comunicare în: localitatea **ARAD** str.

 nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul **ARAD**, codul postal

 e-mail **corina.hint@gmail.com** tel.

 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **15000** (ha), reprezentând cota parte **1/1**

 la prețul de (*) **15000 € / 75000 lei (șapte mii cinci sute lei)** (lei).
 (Prețul se va scrie în cifre și litere).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)			
	(*)	C	Cota parte (*)						
Se completează de către vânzător.	ARAD	15000	1/1	338203	338203	172	1630/5		



Comparabila 3





ID: 654
 DA: 12/17/2025
 TM: 11:11

MA, CNP

Travand adresa de comunicare in ARAD, str.

1. Subsemnata, DIANA ELENA, CNP
/nr. 18, județul ARAD codul poștal 310317,

2. Subcarnatal DIMA GEFÖRGT

avand adresa de comunicare in ARAD, su.

Ind. AR 112, codul postal 310295.

3. Subseminar Data CATALIN-MARIO, CNP
ARAD, 50.

avand adresa de comunicare in

Y. ARAD, cod postal 310280.

vinde teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1.0000 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de 50.000 lei (cincizecimi)

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: conform I.17/2014

Date privind semnificarea termenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de tensiune³⁾ (°C):

B. Observations,

C - Supracard 4000 (4000),

[illegible]

Declarăm că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să rîmă înscris în contract de vânzare:

DA 201A

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și

Второй этап – это формирование у обучающихся навыков самостоятельного поиска информации, умение анализировать и обобщать полученные знания, умение применять полученные знания на практике.

Dima C. de la Cruz, Mario



Comparabila 4:



OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



NR: 44280
DATA: 14/05/2025
CUI: 28626

Subsemnata KIVADER RADMILA-DIANA, CNP

localitatea Arad, str. _____

0747039593,

vând adresa de domiciliu în:

Județul Arad, codul poștal 310092, tel.

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,9200 (ha),

reprezentând cota parte 1/1, la prețul de 76.000 (sapezecisiasemii) lei
(contravaloarea a 15.000 euro)Condițiile de vânzare⁴²⁾ sunt următoarele: conform Legii 17/2014
Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință³⁾ (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vanzător.	ARAD/ARAD	0,9200	1/1	319380	319380	lot 1	A	
Verificat primărie ⁴⁾								

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri
judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NUX

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu
modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.Vânzător: Kivader Radmila-Diana
(numele și prenumele în clar)Data
14. 05. 2025

Semnatura ...



Comparabila 5



Comparabila 6





Data: 19/09/2023

CNP: 57000

1799

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) TEA LILIANA ZAMFIR
Soi NICOLAE OARZAN
Soi MARIA
Soi IOLAN NICOLAE, CNPavând adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str.nr. bl. sc. et., ap., județul/sectorul ARAD, codul postal 310207,e-mail zotrinco@yahoo.com, tel.vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 5,00 (ha), reprezentând cota partela prețul de (*) 375.000 - treisuteșaptezecișicinci mii lei (lei).
(Prețul se va scrie în cifre și litere).Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:
Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
Gresul / Comuna / Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral (*)	Număr de carte funciară (**)	Număr Parcela / Parcela (**)	Număr Parcela / Parcela (**)	Număr Parcela / Parcela (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>ARAD / ARAD</u>	<u>5,00</u>	<u>1/1</u>	<u>360852</u>	<u>360852</u>	<u>331</u>	<u>2981</u>	<u>1/1</u>
Verificat (***)								



Terenuri intravilane:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-exterior-nord-8307mp-257596637>

Teren cu PUZ în Arad, servicii, industrie, depozitare 8.307 mp

249.210 €

Publicat în: 03.04.2026

Rate de la 1.07% pe lună [Simulează credit](#)



MOS FLORIN

Realizator
ACASA Agentia Imobiliara Arad
PRO



0721356746

0724000000

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Trimite linkul unui prieten pe:](#)

[Ascunde anunț](#)

Descriere teren

Teren de vânzare în Arad, poziționat strategic vis-a-vis de BAT și în imediata vecinătate a Parcului Industrial UTA2. Preț: 30 eur/mp

Suprafață totală: 8.307 mp, dar terenul este parcelabil, iar tu poți alege loturi cuprinse între 920 mp și 1.255 mp, în funcție de nevoile afacerii tale!

PUZ aprobat – Funcțiuni permise: servicii, industrie, logistică, depozitare. Oportunitate versatilă și profitabilă!

/// Utilități în apropiere: apă, canalizare, gaz, curent electric.

Acces excelent la centura orașului și autostrada A1 – mobilitate ideală pentru logistică și transport!

Zona este în plină dezvoltare – în apropiere sunt deja numeroase proiecte industriale și comerciale.

Ideal pentru investitori, companii de transport, firme de producție, centre logistice sau comerciale.

Detalii teren

ID anunț: **XCUT1307E257596637**

Actualizat în: 03 Aprilie 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **90.0 m** Nr. fronturi stradale: **2**

Utilități

Destinație

ComercialIndustrialRezidențial

Utilități Utilități în zonă

Amenajare străzi

Iluminat stradalMijloace de transport în comunAsfaltate

Alte caracteristici

Acces autoLa Sosea



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-vest-1000mp-270413122>

Teren intravilan, 1000 mp în Arad, lângă Westfield, comision 0%

29.000 €

Vest Arad Vest-Horiz



Tip teren: Teren
Suprafata: 1000mp



Estera Yomuta

Agent Imobiliar

GOLDEN REAL ESTATE



0371546700

0715579012

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunț



Descriere teren

ID CP2667958 Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan, cu o suprafață de 1000 mp. Terenul este într-o zonă cu acces facil și potențial excelent pentru dezvoltare rezidențială, situat în Arad, pe drumul către Iratoș, lipit de cartierul Westfield iar frontul stradal este de 17 m. Documentația pentru Planul Urbanistic Zonal este în lucru, ceea ce oferă viitorului proprietar flexibilitatea în configurarea proiectului dorit. Agent exclusiv Golden Real Estate. Preț 29.000 ușor negociabil. Comision 0% la cumpărare.

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7AN130C0270413122

Actualizat în: 20 Aprilie 2026.

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**Clasificare teren: **Intravilan**Front stradal: **17.0 m**Alte caracteristici: **Acces auto Comision standard**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-gai-7549mp-2200298>

Teren, curti constructii, Arad Zona Gai

278.300 €

Vedi Harta

Rate de la 18.513 RON/lună Administrator
CREDIT EUROPE BANK0726182314
Pozitionat acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Ascunde anunț

**Descriere teren**

Teren (21 loturi * 330 mp), avand destinatia de teren „curti constructii, situat in zona periferica a municipiului Arad, in zona Gai, dupa centura Aradului la marginea drumului judetean 709C Arad - Variasu Mic, iar accesul se realizeaza din strada Campurilor. Imobilul este situat in Arad - zona Gai, judetul Arad.

Detalii terenID anunț: **X43L030222200298**

Actualizat în: 23 Februarie 2024

Tip tranzacție: **Licitație de vânzare**Clasificare teren: **Intravilan**

Utilități

Destinație Industrial Comercial**Amenajare străzi** Asfaltate

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-25000mp-75149>

Teren industrial cu acces din centura (PUZ in lucru)

1.179.750 €

Teren industrial Vecher



Sau poze
25000mp
66000000

Remedieri imobiliare.ro Finance

Administrator
Căminari Arad

0724249298
Apelarea este

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunț

Descriere teren

Teren intravilan, in zona industrială de nord, in vecinătatea BAT, 25.000 mp, front stradal 50 m, 2 drumuri de acces, toate utilitățile la limita terenului, PUZ in lucru pentru construire hale de productie si depozitare, 39 euro mp+TVA.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: **X0CM1301075149**

Actualizat în: 04 Februarie 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **50 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

Destinație: **Industrial Rezidențial**

Amenajare străzi: **Asfaltate**

Oportunitate de investiție: **La șosea** Acces auto

Comision: **3%**

Vecinătate: **Spații Industriale**



471.900 €

Rate de la 1^{re} DGE Activité www.factix.credit

Percevoir, mobiliser et financer

ad Administrator
Customs And

 0724249298

Trimiti mesaj



Trimite linkul unui prieten pe:



1. *Abstract* (100 words)

Accordo su:

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26



Vecinătăți: Spații industriale



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-exterior-nord-5000mp-1-257845148>

Teren Industrial Arad 5000 mp 33 euro mp+TVA

165.000 €



5000 mp
33 euro/mp

Rate de la 3.863 RON/Lună [solicitează credit](#)

Finanțare Imobiliare.ro Finance

Attila Balint
Agent de
ASTRA IMOBILIARE SRL

0745303563
Apelată acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Email](#)

Trimitere în...

Ascunde anunț

Descriere teren

Vand teren industrial in Loc Arad, situat langa Centura Nord Arad drumul spre Oradea, DN7 Km 548+273, PUZ INDUSTRIAL, total suprafata 45000 mp impartit in 7 parcele de 5000 mp si una de 10000 mp. Front 47 ml, adancime 107 ml. Ideal pentru centru logistic sau hale de dimensiuni mai mici 500-600 mp. Specificatii din Urbanismul de Informare: Functiuni dominante de comert, servicii, productie industriala nepoluanta: POTmax: 60%, CUTmax=2, Regim maxim de inaltime: P+3E, H max=20 m; Subzona de birouri/administrativ: Regim maxim: P+2E, H max= 12 m; Regim de aliniere: Retrageri fata de drum: min 10 m Retrageri fata de proprietatea posterioara: min 6 m Retrageri fata de proprietatea laterala: 3 m Se poate vinde tot puzul la pachet. De asemenea la cerere se poate proiecta si construi hala in regim "BUILD TO OWN". Pret: 33 euro+ TVA/ mp Electricitate Gaz

Detalii teren ID anunț: **X4NI03033257845148**

Actualizat în: 20 Mai 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**

Clasificare teren: **I ntravilan** Front stradal: **47 m** Nr. fronturi stradale: **1** P.O.T.: **60%** C.U.T.: **2**

Lățime drum acces: **24 m**

Destinație Industrial

Utilități Utilități în zonă

Amenajare străzi Betonate

Comision 0%

Vecinătăți: Petrom, Torontal Logistic, CET Arad



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-gai-1000mp-268812900>

Teren intravilan în Gai - suprafață flexibilă, zonă rezidențială liniștită

65.000 €

Valoarea terenului

Rata de la 1.522 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren
1.000 mp

ID
Constructii

Valentin Costas

Consultant imobiliar
HVL IMOBILIARE

0745522641
Apelată acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger

Facebook Messenger

Ascunde anunț

Descriere teren

HVL Imobiliare vă oferă, în reprezentare exclusivă, oportunitatea de a achiziționa un teren intravilan situat în cartierul Gai, Arad, într-o zonă rezidențială liniștită și bine poziționată. Proprietatea poate fi cumpărată în suprafață adaptată nevoilor dumneavoastră, cuprinsă între 1.000 mp și 1.650 mp, fiind ideale atât pentru construcția unei locuințe individuale, cât și pentru o investiție de viitor.

Detalii principale: • Suprafață: între 1.000 - 1.650 mp (configurabile) • Front stradal: 16,52 m • Acces direct din strada Spătarul Preda • Stare drum: asfalt • Utilități disponibile în apropiere: apă, curent, gaz, canalizare

Preț: 65 €/mp - negociabil • Comision cumpărător: 0% • Terenul oferă un cadru ideal pentru construcția unei locuințe moderne, într-un cartier liniștit și bine conectat la oraș. Datorită posibilității de parcelare, este potrivit atât pentru familii, cât și pentru investitori care doresc să valorifice potențialul zonei.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren ID anunț: **XCUS0300G268812900**

Actualizat în: 19 Mai 2026 Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **16.52 m** Nr. fronturi stradale: **1** Lățime drum acces: **6 m**

Destinație Rezidențial

Utilități Utilități în zonă

Amenajare străzi Asfaltate Iluminat stradal

Comision 0%

Alte detalii despre preț: **Negociabil**



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-28812mp-17407436>

Teren industrial 28812 mp în Parcul Industrial UTA2 Arad

My Home Vea Maria

1.728.720 €



MOS FLORIN

ACASA Agentia Imobiliara Arad
PRO



0721356746

0721356746

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Descriere teren

De vânzare teren industrial 28.812 mp cu PUZ și PUD aprobat în Parcul Industrial UTA2 Arad. Terenul are acces autorizat direct din Drumul European E68 (Str. Ovidiu), la numai 5 km de intrarea pe Autostrada A1, ieșirea spre Nădlac. Suprafață teren: 28.812 mp. Utilități incluse în preț: apă, gaz, curent electric și canalizare. Indicatori urbanistici: Destinația terenului: construcții industriale, depozitare și servicii. Înălțimea maximă permisă a clădirilor: 18 m. Procentul total de ocupare a terenului cu construcții (POT): 60%. Procentul minim total de spații verzi: 20%. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): 1.5. Orice rezident care dobândește calitatea de proprietar în Parcul Industrial UTA2 are dreptul de a beneficia de scutiri la plata impozitului pentru teren și clădiri, în baza Ordinului nr. 2980/2013.

Electricitate Apă GazC analizare

Detalii teren ID anunț: **XCUT1302517407436**

Actualizat în: 03 Aprilie 2026 Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **220.0 m** Nr. fronturi stradale: **1**

Iluminat stradal Mijloace de transport în comun: **Asfaltate**

Alte caracteristici

Acces auto La șosea Parcelabil Teren împrejmuit

Comision standard



7.2 Documente ale proprietății

Extrasele CF pentru proprietățile supuse analizei, preluate de evaluator de la utilizator, în baza de date a evaluatorului

