



PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEȚUL ARAD
ROMÂNIA



Vladimirescu, Str. Revoluției, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.100 mp, înscris în C.F. 320850 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu

Primarul comunei Vladimirescu – județul Arad

VĂZÂND:

- referatul secretarului general al comunei Vladimirescu
- raportul d-ului primar care propune promovarea acestui proiect de hotărâre
- Raportul de evaluare a terenului nr. 169/2025

AVÂND ÎN VEDERE:

-art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b și art.363 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

In temeiul art.139 alin.(2) din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

PROPUN PROIECTUL DE HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.100 mp, înscris în C.F. 320850 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 16 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.169/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri și care face parte integrantă din aceasta;

Art.2. Se aprobă instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre care face parte integrantă din acesta.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentului proiect de hotărâre după adoptare se încredințează primarul comunei Vladimirescu și Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu

Prezentul proiect se comunică după adoptare cu :

- Instituția Prefectului- Județul Arad
- primarul comunei Vladimirescu
- Biroului de urbanism din cadrul Primăriei comunei Vladimirescu
- locuitorii comunei prin afișaj și publicitate media

PRIMAR
MAG MIHAI



AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
COMUNA VLADIMIRESCU
TANASĂ OVIDIU



PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEȚUL ARAD
ROMÂNIA

Vladimirescu, Str. Revoluției, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro



Nr.50839/21.10.2025

RAPORT

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.100 mp, înscris în C.F. 320850 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu

Doamnelor și domnilor consilieri !

Având în vedere necesitatea de a aduce noi venituri la bugetul comunei Vladimirescu propun aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.100 mp, înscris în C.F. 320850 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu la prețul stabilit în raportul de evaluare întocmit de un expert evaluator. Prin proiectul de hotărâre propun următoarele:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.100 mp, înscris în C.F. 320850 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 16 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.169/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și înșușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri și care face parte integrantă din aceasta;

Art.2. Se aprobă instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini cadru anexat prezentului proiect de hotărâre care face parte integrantă din acesta.

Ca urmare a celor prezentate solicit analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre promovat în forma prezentată.

PRIMAR
MAG MIHAI





COMUNA VLADIMIRESCU
JUDEȚUL ARAD
ROMÂNIA

Vladimirescu, Str. Revoluției, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro



NR.50840 / 21.10.2025

R E F E R A T

Subsemnatul, TANASĂ OVIDIU – NICOLAE în calitate de secretar general al comunei Vladimirescu, prin prezentul referat susțin promovarea sub forma unui proiect de hotărâre aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.100 mp, înscris în C.F. 320850 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu.

Având în vedere prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b, art.139 alin.(2) și art.363 din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ susțin aprobarea unui proiect de hotărâre care să prevadă următoarele:

- vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 1.100 mp, înscris în C.F. 320850 situat în localitatea Vladimirescu, proprietate privată a comunei Vladimirescu cu prețul de pornire a licitației de 16 Euro/mp la care se adaugă T.V.A. în conformitate cu Raportul de evaluare nr.169/2025 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR și însușit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentei hotărâri și care face parte integrantă din aceasta.
- aprobarea instrucțiunilor pentru ofertanți și caietul de sarcini cadru

Susțin vânzarea acestui teren întrucât prin vânzarea lui se aduc noi venituri în bugetul comunei Vladimirescu.

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320850 Vladimirescu

Nr. cerere	135710
Ziua	20
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196015964



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	320850	1.100	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82842 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 320850 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2363.	A1
95031 / 06/08/2025		
Act Administrativ nr. FCL NR. 113, din 22/07/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
	1/1	
	1) COMUNA VLADIMIRESCU, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

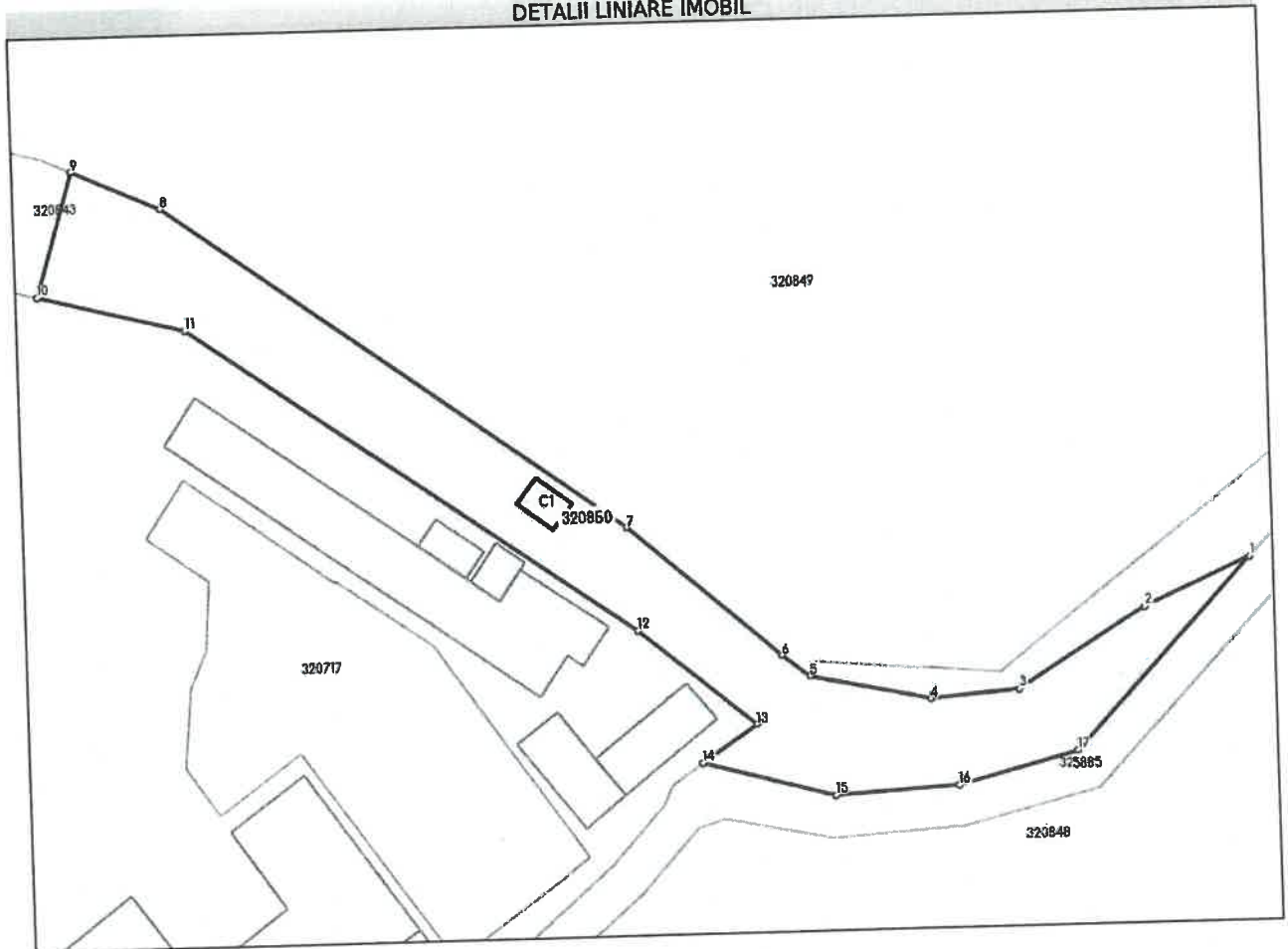
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
320850	1.100	

* 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 constructii	DA	1.100	148	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320850-C1	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; MAGAZIE

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	223.748,1 521.601,172	2	223.737,668 521.596,529	11.419
2	223.737,668 521.596,529	3	223.725,181 521.588,879	14.644
3	223.725,181 521.588,879	4	223.716,391 521.588,144	8.821

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
4	223.716,391 521.588,144	5	223.704,548 521.590,658	12.107
5	223.704,548 521.590,658	6	223.701,797 521.592,743	3.452
6	223.701,797 521.592,743	7	223.686,929 521.605,537	19.615
7	223.686,929 521.605,537	8	223.642,108 521.637,623	55.122
8	223.642,108 521.637,623	9	223.633,448 521.641,41	9.452
9	223.633,448 521.641,41	10	223.629,718 521.629,317	12.655
10	223.629,718 521.629,317	11	223.644,123 521.625,719	14.848
11	223.644,123 521.625,719	12	223.687,738 521.595,467	53.08
12	223.687,738 521.595,467	13	223.699,129 521.586,134	14.726
13	223.699,129 521.586,134	14	223.693,713 521.582,511	6.516
14	223.693,713 521.582,511	15	223.706,75 521.579,037	13.492
15	223.706,75 521.579,037	16	223.718,969 521.579,728	12.239
16	223.718,969 521.579,728	17	223.730,747 521.582,784	12.168
17	223.730,747 521.582,784	1	223.748,1 521.601,172	25.283

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

20/10/2025, 14:11

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>



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
Str.Revolutiei nr. 4; Tel.0257/514/101, Fax.0257/514/101

Nr. 26140 din 22/08/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 271 din 26/08/2025

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de COMUNA VLADIMIRESCU prin MAG Mihai
 CNP/CUI/CIF 3519615 cu sediul în județul Arad, comuna Vladimirescu-, satul VLADIMIRESCU cod poștal -, - Revoluției, nr. 4, bloc -, scara -, et. -, ap. -,
 tel/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 26140 din 22/08/2025
 pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Arad, comuna Vladimirescu-, satul -,
 cod poștal -, - -, nr. -, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identificat prin
 CF nr. 320850 Vladimirescu nr. topografic / nr. cadastral - / 320850
 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 44R / 2008 faza PUG,
92 și 97 / 23.07.2015 și
 aprobată prin Hotărârea Consiliului Local VLADIMIRESCU nr. 24.06.2025
 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
 republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare teren: intravilan comuna Vladimirescu, sat Vladimirescu, trup izolat A16;
 Teren proprietate privata Comuna Vladimirescu, conform extras CF nr. 320850 Vladimirescu.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala cf. CF si destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025: curti constructii, situat in trup izolat A16 - Zona cu functiunea dominanta de agrement, subzona SPAG cv - subzona casute de vacanta.
 Utilizari permise: casute de vacanta, amenajari terenuri sport si spatii verzi, c-tii anexe cu caracter sportiv, pavilioane expozitionale, c-tii si lucrari de echipare tehnico-edilitara, drumuri, alei, platforme parcare.
 Se solicita: INFORMARE
 In vederea autorizarii, se va face dovada achitarii taxei pentru punerea la dispozitie a studiului hidrologic privind inundabilitatea trupului izolat A16 conform H.C.L. Vladimirescu nr. 47/30.03.2021.

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata totala teren conform extras C.F.: 1100 mp; Regimul de aliniere: casutele de vacanta vor fi retrase intre 5,00 si 10,00 m de la aliniamentul stradal; Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vecinatatile; distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,50 m. Construcția solicitata incadrându-se la anexe gospodaresti, va fi amplasata de asa natura incat sa permita amplasarea ulterioara a unei casute de vacanta in concordanta cu retragerile precizate mai sus. Aspectul general: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Împrejmuiri la frontul stradal: aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m și Hmax. = 2m; Împrejmuiri laterale: opace/transparente cu Hmax. = 2m; împrejmuirea se va realiza integral in limita de proprietate a beneficiarului și se va figura astfel în documentatie. Pentru amplasarea împrejmuirii centrat pe miezuina se va prezenta acordul notarial al vecinilor. Regim de înălțime: max. P+1 sau P+1E+M; Hmax cornișă = 7,00 m; Hmax coamă = 9,50 m; înaltimea peretilor perimetrali ai mansardei (Hmax=1,25m) vor respecta prevederile Codului de proiectare seismică pentru cladiri P100-1/2013, actualizat. Indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 35 %; C.U.T. max. = 1,05; Rețele în zonă: -; se vor adopta solutii locale. Cf. art. 27, alin. (1) și (2) din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se admit solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului. Accesul pietonal și carosabil pe parcelă: din drumul de exploatare identificat prin CF 325885 Vladimirescu; Parcaje: se va prevedea cel puțin un loc de parcare în incintă. Spatii verzi: min. 25%. Cotele CTN, CTS și +/- 0.00 vor fi prevăzute în valori absolute raportate la NMN; lucrarile de sistematizare a terenului nu vor afecta în nici un fel proprietățile învecinate. Nu se vor bloca caile de acces. Nu se vor depozita materiale pe domeniul public. Lucrarile se autorizeaza în conformitate cu Legea nr. 50/1991, actualizata, și Legea nr. 10/1995, actualizata. Documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire va conține contractul de depozitare a deeurilor din constructii la depozitul de deseuri municipale al județului Arad.

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

INFORMARE

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
CU Nr. 271 din 26/08/2025

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

RAPORT DE EVALUARE NR. 169/2025

Teren

CF 320850 VLADIMIRESCU,
situat în intravilanul localitatii
Vladimirescu, zona de agrement Padure,
proprietatea COMUNA VLADIMIRESCU

Cuprins

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Sinteza raportului
 - 1.2. Certificarea evaluatorului
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
 - 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
 - 2.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - 2.3. Utilizare desemnata
 - 2.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
 - 2.5. Tipul valorii
 - 2.6. Data evaluarii
 - 2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
 - 2.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
 - 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale
 - 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
 - 2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
 - 2.12. Descrierea raportului
3. PREZENTAREA DATELOR
 - 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
 - 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
 - 3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
 - 3.4. Informatii despre amplasament
 - 3.5. Date privind impozitele si taxele
 - 3.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotate curente
4. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE
5. EVALUAREA
 - 5.1. Abordarea prin piata
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7. ANEXE
 - 7.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
 - 7.2. Date detaliate despre proprietati
 - 7.3. Plan de amplasament si delimitare
 - 7.4. Fotografii ale proprietatii
 - 7.5. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alet tipuri de harti
 - 7.6. Date despre vanzari si cotate
 - 7.7. Alte informatii considerate adecvate

1. INTRODUCERE

1.1 Sinteza raportului

Proprietatea evaluata:	Teren intravilan curti constructii situat in zona periferica a localitatii Vladimirescu, la padure, in zona de agrement, intre Bela Foresta si padure, inscris in CF 320850 VLADIMIRESCU la CAD. 320850 - teren neimprejmuit intravilan in suprafata de 1.100 mp; in realitate, terenul este imprejmuit cu plasa metalica
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan curti constructii
Proprietar:	COMUNA VLADIMIRESCU
Situatia juridica a terenurilor:	a COMUNA VLADIMIRESCU – PROPRIETATE PRIVATA
Clienții lucrării:	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADIMIRESCU
Data evaluării:	16.10.2025
Data inspectiei proprietatii:	16.10.2025
Moneda evaluării:	EUR, la cursul de 5,0884 LEI/EUR
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piata a terenului la nivelul preturilor practicate pe piata imobiliara in luna octombrie 2025
Metode de evaluare utilizate:	Abordarea prin piata
Valoarea recomandata	Valoarea de piata a terenului a fost estimata la 16 EUR/mp, respectiv 81,4 LEI/mp la cursul de 5,0884 LEI/EUR stabilit de BNR la data de 16.10.2025
Executantul evaluării:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

**EVALUATOR AUTORIZAT
ING. FLORICA LUCA**



3
1



1.2 Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Ing. LUCA FLORICA
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare, experiență profesională și asigurare:

- **FLORICA LUCA**, este inginer mecanic, membru titular ANEVAR cu LEG. 13701, evaluator ANEVAR pe sectiunile: intreprinderi, proprietati imobiliare si bunuri mobile (EI, EPI, EBM) si tutore ANEVAR pe sectiunea EPI; este inscrisa in programul de pregatire continua al ANEVAR. este inscrisa in programul de pregatire continua al ANEVAR. Are asigurare de raspundere profesionala, conform CERTIFICAT NR. 52821/2025, emis de catre societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA, pentru anul 2025; este EXPERT TEHNIC JUDICIAR in specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, Autorizatia Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea

imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Ing. LUCA FLORICA
Evaluator autorizat, membru ANEVAR

2.2 Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU
UTILIZATOR DESEMENAT: CONSILIUL LOCAL VLADIMIRESCU

2.3 Utilizarea desemnata

Scopul prezentului Raport de evaluare il constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan curti constructii in suprafata de 1.100 mp, situat in localitatea Vladimirescu, in zona de agrement Padure, Bella Foresta, in scris in CF 320850 VLADIMIRESCU, in vederea vanzarii.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Terenul supus evaluării este amplasat în zona periferică a localității Vladimirescu, în zona de agrement Padure, Bella Foresta, înscris în CF 320850 VLADIMIRESCU la CAD. 320850 - teren intravilan curți construcții, în suprafața de 1.100 mp; pe teren este construită o magazie, intabulată fără acte și construcții metalice demontabile.

2.5 Tipul valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață. Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum este definită în STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2025, ANEVAR aplicate în prezenta lucrare sunt STANDARDE GENERALE: SEV 102 – paragraful A10.1:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing adecvată, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.6 Data evaluării

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 09.10.2025 – 20.10.2025.
Data estimării valorii este 16.10.2025, data inspecției proprietății.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a imobilului.

Proprietatea, vecinătățile și zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de către evaluator în prezenta reprezentantului clientului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului.

Inspecția activului a fost efectuată în prezenta reprezentantului proprietarului, considerându-se veridice informațiile și date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile și s-au adunat informații privind istoricul de utilizare, privind costurile de întreținere, alte costuri.

2.8 Natura și sursa de informații pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date și informații care sunt utilizate în abordările folosite sunt date reale dar și date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: prețurile obținute pentru active similare sau identice, costul efectiv al activelor identice sau similare, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea percepută față de risc a participanților de pe piață. Trebuie știut că o credibilitate mai mare i se poate acorda, în mod normal, datelor de intrare reale, dar totuși, când acestea sunt mai puțin relevante, de exemplu, când informațiile despre tranzacțiile reale sunt vechi sau când fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori când

informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

Primele date au fost puse la dispozitie de catre client (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activului la data evaluarii) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activului la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Acte de proprietate aferente – extras CF, Certificat de Urbanism de Informare nr. 271/26.08.2025 emis de Primaria Vladimirescu.
- Standarde de evaluare - ANEVAR și IROVAL;
- Consultare INTERNET: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.rig-imobiliare.ro, www.olx.ro, www.real-investments.ro, www.eurolux.ro, www.teren-arad.ro, www.publi24.ro
- colecția ziarelor Vând și Cumpăr etc
- proprietari ai unor active oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
- informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum si din baza de date a evaluatorului.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

- Titlurile de proprietate se presupun valabile si tranzactionabile, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.

- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii, deci terenul nu se considera contaminat. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste sa stabileasca daca terenul este contaminat sau nu.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in scris in această privinta.
- Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 320850 VLADIMIRESCU, identificare administrativa si identificare OCPI Arad, CU de Informare nr. 271/26.08.2025.
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe elementele cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris in prealabil, al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresa doar la informatiile si datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere, in continuare, consultanta sau sa depuna marturie in instanta cu privire la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care exista prevederi prealabile in acest sens.

2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2025 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2025, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025 aplicate in prezenta lucrare sunt

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 - Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Am luat in considerare standardul valorii de piata, utilizarea desemnata a evaluarii fiind aprecierea valorii de piata a unei proprietati imobiliare destinata vanzarii. Definitia de baza din care deriva plaja de valori estimata in raport este definitia **valorii de piata** (SEV 102 –paragraful A10.1):

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

2.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2025, atat ca forma cat si continut.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Terenul supus evaluarii este amplasat in periferica a localitatii Vladimirescu, in zona de agrement Padure, Bella Foresta, inscris in CF 320850 VLADIMIRESCU la CAD. 320850 - teren intravilan curti constructii, in suprafata de 1.100 mp, cu front stradal de cca. 60 m la drum de exploatare de pamant, situat in trup izolat A16 – zona cu functiunea dominanta de agrement, in subzona SPAG cv – subzona casute de vacanta; pe teren

este construita o magazie, intabulata fara acte si constructii metalice demontabile. Terenul este iomprejmuit de catre Bella Foresta, utilizat ca zona de depozitare.

Conform CU nr. 271/26.08.2025, se prezinta astfel:

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala cf. CF si destinatia stabilita prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025: curti constructii, situat in trup izolat A16 - Zona cu functiunea dominanta de agrement, subzona SPAG cv - subzona casute de vacanta. Utilizari permise: casute de vacanta, amenajari terenuri sport si spatii verzi, c-tii anexe cu caracter sportiv, pavilioane expozitionale, c-tii si lucrari de echipare tehnico-edilitara, drumuri, alei, platforme pa'care. Se solicita: **INFORMARE**
In vederea autorizarii, se va face dovada achitarii taxei pentru punerea la dispozitie a studiului hidrologic privind inundabilitatea trupului izolat A16 conform H.C.L. Vladimirescu nr. 47/30.03.2021.

(pag.2/4, C.U. nr. 271)

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata totala teren conform extras C.F.: 1100 mp; Regimul de aliniere: casutele de vacanta vor fi retrase intre 5,00 si 10,00 m de la aliniamentul stradal; Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vecinatatile; distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,50 m. Construcția solicitată încadrându-se la anexe gospodaresti, va fi amplasată de așa natura încât să permită amplasarea ulterioară a unei casute de vacanță în concordanță cu retragerile precizate mai sus. Aspectul general: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Împrejmuiri la frontul stradal: aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m și Hmax. = 2m; Împrejmuiri laterale: opace/transparențe cu Hmax. = 2m; împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului și se va figura astfel în documentație. Pentru amplasarea împrejmuirii centrat pe miezuina se va prezenta acordul notarial al vecinilor. Regim de înălțime: max. P+1 sau P+1E+M; Hmax cornișă = 7,00 m; Hmax coamă = 9,50 m; înălțimea peretilor perimetrării ai mansardei (Hmax=1,25m) vor respecta prevederile Codului de proiectare seismică pentru clădiri P100-1/2013, actualizat. Indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 35 %; C.U.T. max. = 1,05; Rețele în zonă: -; se vor adopta soluții locale. Cf. art. 27, alin. (1) și (2) din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se admit soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului. Accesul pietonal și carosabil pe parcelă: din drumul de exploatare identificat prin CF 325885 Vladimirescu; Parcaje: se va prevedea cel puțin un loc de parcare în incintă. Spatii verzi: min. 25%. Cotele CTN, CTS și +/- 0.00 vor fi prevăzute în valori absolute raportate la NMN; lucrările de sistematizare a terenului nu vor afecta în nici un fel proprietățile învecinate. Nu se vor bloca caile de acces. Nu se vor depozita materiale pe domeniul public. Lucrările se autorizează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, actualizată, și Legea nr. 10/1995, actualizată. Documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire va conține contractul de depozitare a deșeurilor din construcții la depozitul de deșeurii municipale din cadrul Municipiului Arad.

3.2 Proprietatea asupra bunurilor evaluate, sarcini

Conform extrasului CF 320850 VLADIMIRESCU, terenul se prezinta astfel:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320850 Vladimirescu



CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	320850	1.100	Teren nelmprejmuīt;

Proprietatea asupra terenului se prezinta astfel:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
82842 / 02/06/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a Imobilului 320850 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2363.	A1
95031 / 06/08/2025		
Act Administrativ nr. FCL NR. 113, din 22/07/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) COMUNA VLADIMIRESCU, domeniu privat		

Terenul este fara sarcini:

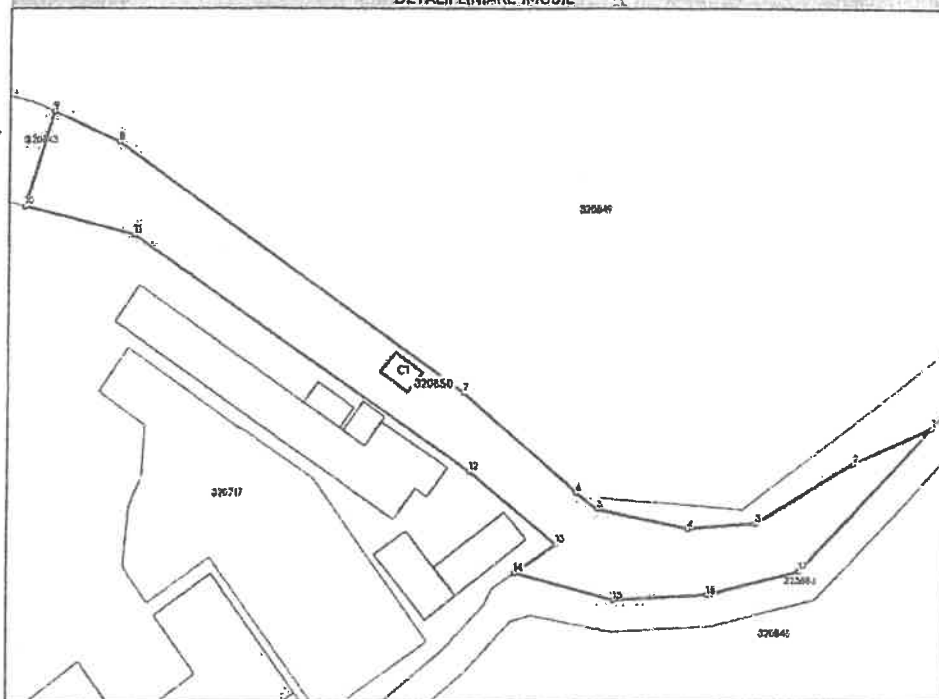
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
320850	1.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.100	148	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320850-C1	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; MAGAZIE

3.3 Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

3.4 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Vladimirescu (maghiară *Glogovác ori Öthalom*) (germană *Glogowatz*) este o comună suburbană a municipiului Arad, situată la 8 km est de acesta pe drumul E 68, Crișana, România.

În localitate se poate ajunge ușor, atât cu mașină, cât și cu tramvai.

Populația comunei număra la ultimul recensământ 10649 locuitori din care 92,8% erau români, 3,1% maghiari, 1,2% rromi, 2,2% germani, 0,3% slovaci, 0,2% ucrainieni și 0,2% alte naționalități și populație nedeclarată.

Economia comunei este puternic influențată de evoluția economică a municipiului Arad. Datorită apropierii comunei de municipiul Arad în ultimii ani s-a înregistrat o creștere importantă a sectoarelor economice terțiar și secundar. Industria chimică, industria alimentară, industria ușoară și transporturile dețin ponderi importante în spectrul economic al comunei.

Investiții mari s-au înregistrat în domeniul construcțiilor și mai ales al construcțiilor de locuințe.

La iesirea din comuna Vladimirescu, în stanga soselei naționale se afla amplasat, pe sute de hectare, Combinatul chimic "ARCHIM".

Comuna Vladimirescu are o linie de tramvai directă cu Municipiul Arad.

Descrierea zonei

Proprietatea este situată în intravilanul localității Horia, în zona centrală.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Directia și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă:** zona industrială a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, se află la o distanță de aproximativ 7 km, accesul putând fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luată în considerare ca centru de ocupare a forței de muncă și zona Bulevardului Revoluției aflat la o distanță de aproximativ 2 km, precum și zonele Micalaca Est și Zona Industrială Sud Zadareni care este în dezvoltare.
- **Accesul din strada se face pietonal sau auto pe un drum asfaltat.**
- **Utilități:** zona beneficiază de toate utilitățile din localitate: rețea de energie electrică, apă, gaz, telefonie, rețea de cablu

3.5 Istoric, incluzând vanzarile anterioare și oferte sau cotații curente

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Vladimirescu, în zona de agrement Padure, Bella Foresta.

Utilitățile sunt stradal.

Terenul are o formă neregulată, este teren plan și normal pentru fundare.

Accesul la teren se face din drum de exploatare de pamant, unde are front stradal de cca. 60 m.

La momentul actual, ofertele de terenuri intravilane, in Vladimirescu, cu acces din strada asfaltata, variaza intre 47 eur/mp si 75 eur/mp, iar in zona de agrement variaza intre 22 eur/mp si 23 eur/mp, cu acces din strada pietruita.

4 ANALIZA PIETEI

Tipul pieței

Proprietatea evaluată face parte din *piața proprietăților teren intravilan*.

Generalități

Piața real estate se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață ciclicăⁱⁱ.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
 - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
 - funcție de localizare;
 - funcție de preț;
 - funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVARⁱⁱⁱ:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

Analiza pieței imobiliare locale

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților industriale, majoritatea firmelor renunțând la a-și desfășura activitatea în hale vechi uriașe, din beton armat, preferând hale noi, modulare, în structură ușoară metalică, mult mai ușor de întreținut și exploatat.

TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII

Prețurile terenurilor pentru construcții variază funcție de poziție și de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care consideră valoarea terenurilor numai funcție de zona din oraș unde sunt situate, nu poate fi utilizată nici măcar cu caracter indicativ (vezi și poziția oficială ANEVAR^{iv}).

Principalele modalități de evaluare a terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele afișate pe site-uri specializate sau în periodice de reclame;
- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafața desfășurată construibilă și suprafața totală a terenului), funcție de Planul de Urbanism și de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferență între prețul de vânzare al proprietății dezvoltate și costurile de construire, incluzând aici și profitul investitorului (metoda parcelării și dezvoltării).

Terenurile intravilane din Arad se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 300 eur/mp, chiar mai mult în zonele de interes investițional. Piața este în ușoară creștere, dar tendințele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale, una dintre aceste comune fiind Vladimirescu. Și aici terenurile ajung la 50 eur/mp, costurile cu utilitățile reprezentând între 5 și 20 eur/mp.

Cererea este reprezentată de marii investitori (pentru construcția de blocuri) și de pătura înstărită (pentru dărâmarea caselor vechi și construcția de vile moderne).

Oferta este reprezentată în principal fostele întreprinderi industriale care își lichidează activitatea.

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarle de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Am determinat de pe piața un număr de cca. 60 oferte de vânzare de teren, din care peste 40 locuri de casa în Vladimirescu și cca. 10 terenuri industriale, administrative, etc.

Din ofertele de pe piața am selectat următoarele:

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii	utilizare
500	23500	47	15	stradal	strada pietruita	Vladimirescu	Imobiliare	str. Inului, cu Proiect casa	rezidential
517	35000	68	12	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	Imobiliare	zona scolii str. Garii	rezidential
600	42000	70	21/28	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	Imobiliare	str. 15 colt cu str. Garii	rezidential
1 207	60000	50	20	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Tineretului	Imobiliare	langa cart Tineretului, cu casa demolabila	rezidential
420	26040	62	20	pe teren	strada asfaltata	Vladimirescu, Via Carmina	Imobiliare	Via Carmina, zona noua	rezidential
497	24.500	49	26	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	cartier Prima Casa	rezidential
589	38.285	65	16	pe teren	asfaltat	Vladimirescu	storia	Via Carmina, zona noua	rezidential
468	10.990	23	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	obx	zona turistica - Padure	rezidential
440	9.680	22	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure	rezidential
1 522	33.484	22	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure	rezidential

5 EVALUAREA

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa a evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (oferentului).

Procesul de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (dacă există) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la proprietar și client, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Prin conceptul de cea mai bună utilizare înțelegem utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, adecvat fundamentată, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare (este maxim productivă).

Reprezintă o alternativă de folosire a unui activ imobiliar aleasă din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare. "Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

CMBU pentru teren liber ia în considerare valoarea de piață a terenului liber estimată prin comparația vânzătorilor.

5.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vânzare se cunosc. În prima etapă a acestei abordări se obțin prețurile activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, se iau în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic, iar când este necesar se ajustează prețul altor tranzacții pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții fără de cele ale activului evaluat. Valorile de piață ale terenului se prezintă astfel:

V piață unitară a terenului CF 320850 VLADIMIRESCU = 16 EUR/mp

Calculul se regăsește în ANEXE – 7.6

6 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevanta datelor de pe piata si consistenta informatiilor de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru terenurile in discutie tine seama de *valoarea de piata* determinata in ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA.

V piata unitara a terenului CF 320850 VLADIMIRESCU = 16 EUR/mp

Valoarea de piata teren CF 320850 VLADIMIRESCU = 17.600 EUR

7 ANEXE

7.1 Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 320850 Vladimirescu

Nr. cerere	89031
Ziua	06
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare 10092755746	

**CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ**

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	320850	1.100	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
02842 / 02/06/2021 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vladimirescu); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;	A1
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 320850 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2363.	A1
95031 / 06/08/2025 Act Administrativ nr. FCL NR. 113, din 22/07/2025 emis de COMUNA VLADIMIRESCU;	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA VLADIMIRESCU, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

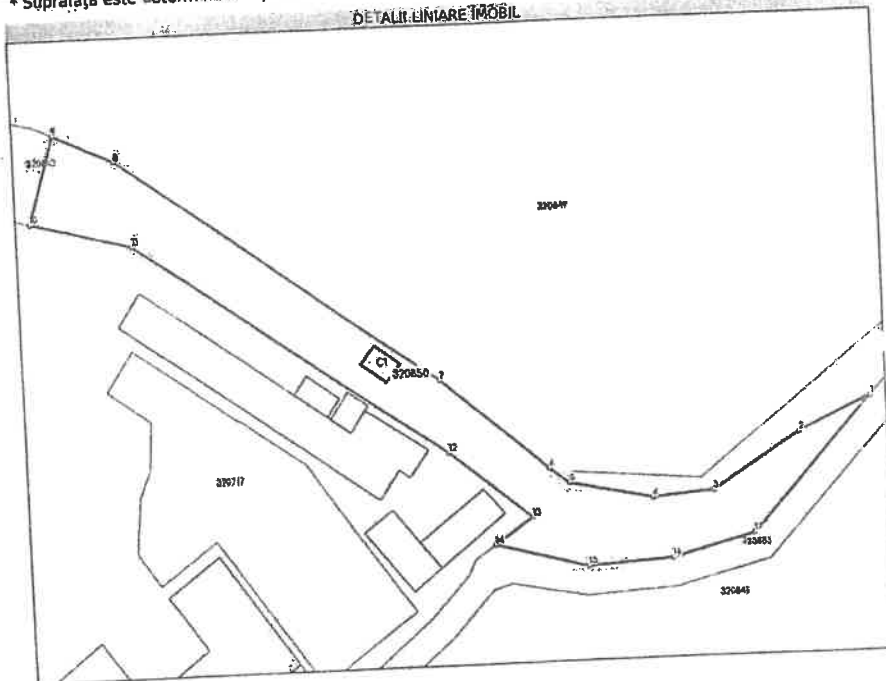
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 320850 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral 320850	Suprafața (mp)* 1.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren							
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.100	148	-	-	

Date referitoare la construcții					
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	320850-C1	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; MAGAZIE

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	223.748,1 521.601,172	2	223.737,668 521.596,529	11.419
2	223.737,668 521.596,529	3	223.725,181 521.588,879	14.644
3	223.725,181 521.588,879	4	223.716,391 521.588,144	8.821

Carte Funciară Nr. 320850 Comuna/Oraș/Municipiu: Vladimirescu

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment m (m)
4	223.716,391 521.588,144	5	223.704,548 521.590,658	12.107
5	223.704,548 521.590,658	6	223.701,797 521.592,743	3.452
6	223.701,797 521.592,743	7	223.686,029 521.605,537	19.615
7	223.686,029 521.605,537	8	223.647,108 521.637,623	55.122
8	223.647,108 521.637,623	9	223.633,448 521.641,41	9.452
9	223.633,448 521.641,41	10	223.629,718 521.629,317	12.655
10	223.629,718 521.629,317	11	223.644,123 521.625,719	14.848
11	223.644,123 521.625,719	12	223.687,738 521.595,467	53.08
12	223.687,738 521.595,467	13	223.699,129 521.586,134	14.726
13	223.699,129 521.586,134	14	223.693,713 521.582,511	6.516
14	223.693,713 521.582,511	15	223.706,75 521.579,037	13.492
15	223.706,75 521.579,037	16	223.718,969 521.579,728	12.239
16	223.718,969 521.579,728	17	223.730,747 521.582,784	12.168
17	223.730,747 521.582,784	1	223.748,1 521.601,172	25.283

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
06-08-2025

Asistent Registrator,
RADU MARC

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 3 din 3

Extrase pentru Informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

(pag.1/4, C.U. nr. 271)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
Str.Revoluției nr. 4; Tel.0257/514/101, Fax.0257/514/101

Nr. 26140 din 22/08/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 271 din 26/08/2025

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de COMUNA VLADIMIRESCU prin MAG Mitral
CNP/CUI/CIF 3519615 cu sediul în județul Arad, comuna Vladimirescu, satul
VLADIMIRESCU cod poștal -, - Revoluției, nr. 4, bloc -, scara -, et. -, ap. -,
tel/fax -, e-mail - înregistrată la nr.26140 din 22/08/2025
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Arad, comuna Vladimirescu, satul
-, cod poștal -, nr. -, bloc -, scara -, et. -, ap. - sau identificat prin
CF nr. 320850 Vladimirescu nr. topografic / nr. cadastral - / 320850
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 44R / 2008 faza PUG,
92 și 97 / 23.07.2015 și
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local VLADIMIRESCU nr. 24.06.2025
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Situare teren: intravilan comuna Vladimirescu, sat Vladimirescu, trup izolat A16;
Teren proprietate privată Comuna Vladimirescu, conform extras CF nr. 320850 Vladimirescu.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală cf. CF și destinația stabilită prin PUG Vladimirescu aprobat prin HCL 92/23.07.2015 cu o
valabilitate de 10 ani, prelungit prin HCL Vladimirescu nr. 97/24.06.2025: curți construcții, situat în trup izolat
A16 - Zona cu funcțiunea dominantă de agrement, subzona SPAg cv - subzona casute de vacanță.
Utilizări permise: casute de vacanță, amenajări terenuri sport și spații verzi, c-ții anexe cu caracter sportiv,
pavilioane expoziționale, c-ții și lucrări de echipare tehnico-edilitară, drumuri, alei, platforme parcare.
Se solicită: INFORMARE
În vederea autorizării, se va face dovada achitării taxei pentru punerea la dispoziție a studiului hidrologic
privind inundabilitatea trupului izolat A16 conform H.C.L. Vladimirescu nr. 47/30.03.2021

(pag.2/4, C.U. nr. 271)

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata totala teren conform extras C.F.: 1100 mp; Regimul de aliniere: casutele de vacanta vor fi retrase între 5,00 si 10,00 m de la aliniamentul stradal; Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vecinătățile; distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,50 m. Construcția solicitată încadrându-se la anexe gospodărești, va fi amplasată de așa natură încât să permită amplasarea ulterioară a unei casute de vacanță în concordanță cu retragerile precizate mai sus. Aspectul general: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Împrejmuiri la frontul stradal: aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu pînă de 0,30-0,80 m și Hmax. = 2m; Împrejmuiri laterale: opacă/transparențe cu Hmax. = 2m; împrejmuirea se va realiza integral în limita de proprietate a beneficiarului și se va figura estfel în documentație. Pentru amplasarea împrejmuirii centrat pe miezul se va prezenta acordul notarial al vecinilor. Regim de înălțime: max. P+1 sau P+1E+M; Hmax comisă = 7,00 m; Hmax coamă = 9,50 m; înălțimea peretilor perimetrali ai mansardei (Hmax=1,25m) vor respecta prevederile Codului de proiectare seismică pentru clădiri P100-1/2013, actualizat. Indicatori urbanistici: P.O.T. max. = 35 %; C.U.T. max. = 1,05; Rețele în zonă: -; se vor adopta soluții locale. Cf. art. 27, alin. (1) și (2) din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se admit soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție mediului. Accesul pietonal și carosabil pe parcelă: din drumul de exploatare identificat prin CF 325885 Vladimirescu; Parcaje: se va prevedea cel puțin un loc de parcare în incintă. Spații verzi: min. 25%. Cotele CTN, CTS și +/- 0.00 vor fi prevăzute în valori absolute raportate la NMN; lucrările de sistematizare a terenului nu vor afecta în nici un fel proprietățile învecinate. Nu se vor bloca caile de acces. Nu se vor depozita materiale pe domeniul public. Lucrările se autorizează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, actualizată, și Legea nr. 10/1995, actualizată. Documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire va conține contractul de depozitare a deșeurilor din construcții la depozitul de deșeurii municipale din localitatea...

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat în scopul declarat pentru:

INFORMARE

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

(pag.3/4, C.U. nr. 271)

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

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

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale telefonizare
 canalizare salubritate

electrica

alimentare cu energie termica transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar,
 Mag Mihai



Secretar general,
 Tanasa Ovidiu Nicolae

Arhitect-șef,
 Suci Laura Manuela

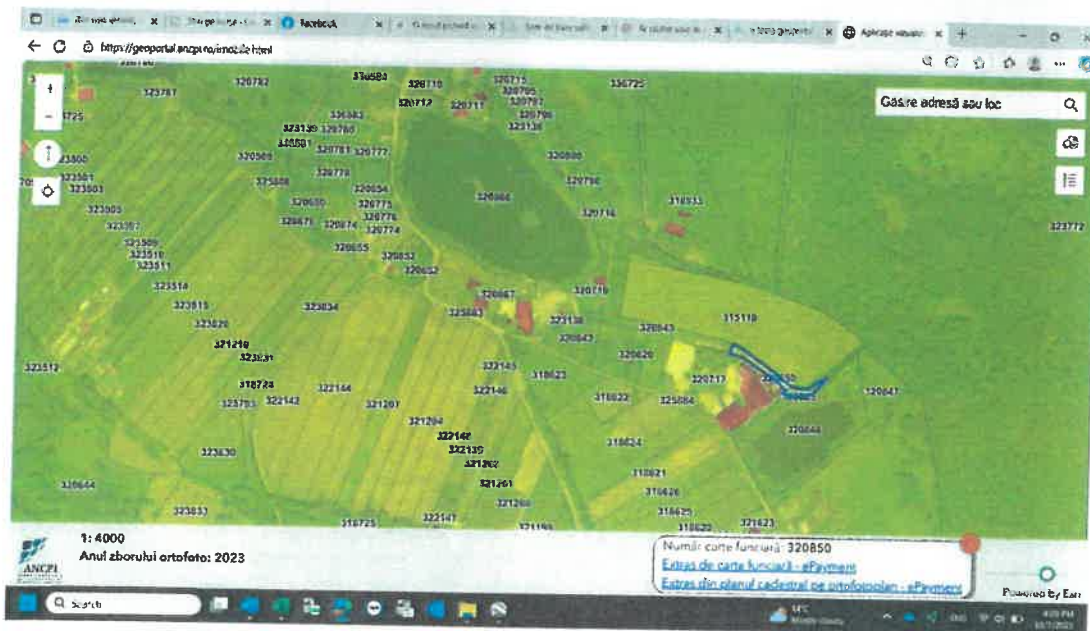
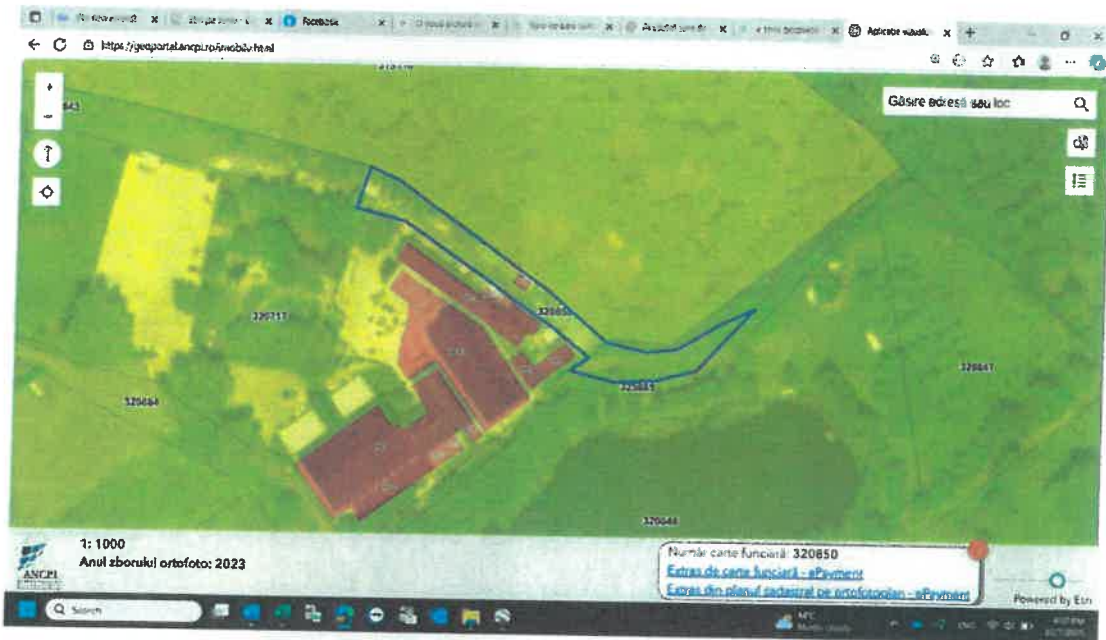
Intocmit,
 Puțina Alivandru

Achitat taxa de 0 lei, conform chitanței nr scutit din 22/08/2025
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

7.2 Date detaliate despre proprietati – Cap. 2

7.3 Plan de amplasament si delimitare

IDENTIFICARE OCPI



7.4 Fotografii ale proprietatii



7.5 Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti



7.6 Date despre vanzari si cotate

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare/ oferte, se cunosc. Din ofertele prezente pe piata, am selectat trei comparabile apropiate de terenul de evaluat, carora le-am aplicat ajustarile necesare, pentru a putea estima valoarea de piata a terenului de evaluat.

Din piata, am identificat urmatoarele comparabile:

suprafata (mp)	Oferta pret (EUR)	Oferta pret unitar pret/mp (eur/mp)	front stradal (m)	utilitati	acces	adresa	site	observatii	utilizare
500	23500	47	15	stradal	strada pietruita	Vladimirescu	imobiliare	str. Inului, cu Proiect casa	rezidential
517	35000	68	12	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	zona scolii str. Garii	rezidential
600	42000	70	21/28	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu	imobiliare	str. 15 coit cu str. Garii	rezidential
1,207	60000	50	20	stradal	strada asfaltata	Vladimirescu, zona Tineretului	imobiliare	langa cart Tineretului, cu casa demolabila	rezidential
468	10.990	23	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	oix	zona turistica - Padure	rezidential
440	9.680	22	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure	rezidential
1.522	33,484	22	15	stradal	pietruita	Vladimirescu	storia	zona turistica - Padure	rezidential

Calculul valorii de piata a terenului:

Elementul de comparatie	Teren de evaluat	A - ID: www.imobiliare.ro	B - ID: www.imobiliare.ro	C - ID: www.storia.ro	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	1100	468	440	1522	
Pretul de ofertare (EUR/mp)		47	60	66	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	marja de negociere se considera 10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-2	-2	-2	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
CHELTUIELI IMMEDIATE	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Vladimirescu / zona turistica	Vladimirescu / zona turistica	Vladimirescu / zona turistica	Vladimirescu / zona turistica	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	

Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		21	20	20	
Suprafata (mp)	1100	468	440	1522	
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%	din analiza pietrei, corectie negativa la suprafetele comparabile mai mici de cat suprafata e evaluat
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-2	-2	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		19	18	20	
Acces forma relief	direct, plan, front stradal la dum de exploatare, de pamant	direct, plan, front stradal la strada pietruita, cca 15 ml	direct, plan, front stradal la strada pietruita, cca 15 ml	direct, plan, front stradal la strada pietruita, cca 15 ml	
Cuantum ajustare pentru acces (%)		-10%	-10%	-10%	Din analiza pietrei
Cuantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		(2)	(2)	(2)	
Pret ajustat (EUR/mp)		17	16	18	
Cuantum ajustare pentru topografie (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuantum ajustare pentru topografie (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		17	16	18	
Cuantum ajustare front stradal (%)		-10%	-10%	-10%	din analiza pietrei
Cuantum ajustare front stradal (EUR/mp)	(1.68)	(1.60)	(1.78)		
Pret ajustat (EUR/mp)		15	14	16	
Echilibrare teren (utilitati)	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	utilitati stradal	
Cuantum ajustare utilitati (%)		0%	0%	0%	Nu este cazul
Cuantum ajustare utilitati (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		15	14	16	
caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0	0%	0	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		15	14	16	
Utilizare	curti constructii	rezidential	rezidential	rezidential	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		15	14	16	
Componente non imobiliare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuantum ajustare (%)		0%	0	0	
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	nu este cazul
Pret ajustat (EUR/mp)		15	14	16	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)	6	5	4		
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		24%	24%	17%	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)	16				
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)	17.600				

7.7 Alte informatii considerate adecvate

OFERTE TERENURI VLADIMIRESCU

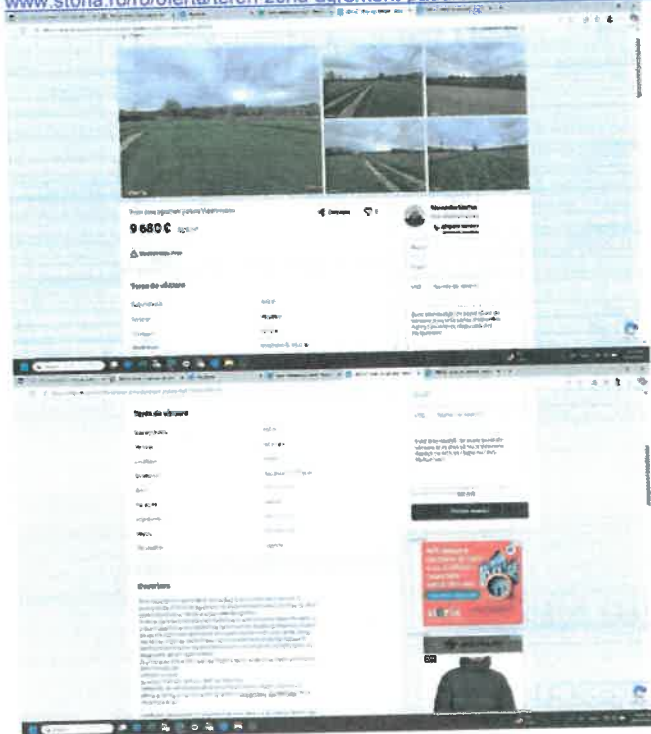
468 m², teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 8481138 • www.storia.ro



[440 m², teren de vanzare - Arad \(judet\), Vladimirescu - 9441320 • www.storia.ro](#)



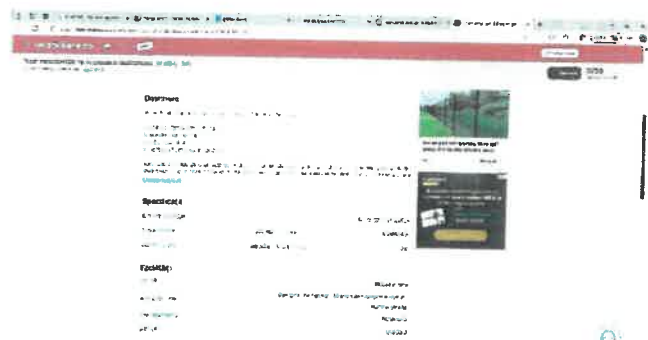
[www.storia.ro/oferta/teren-zona-agrement-padure-vladimirescu-IDDC7m](#)



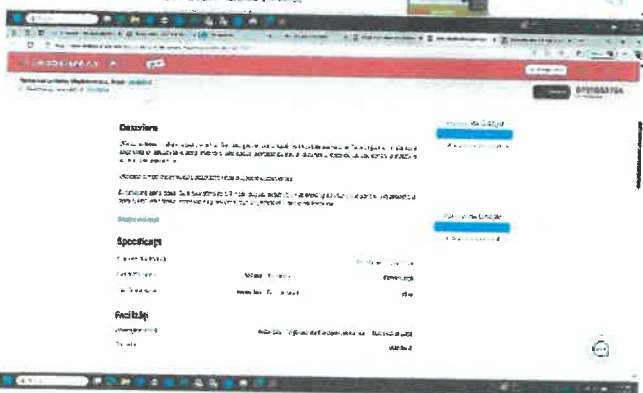
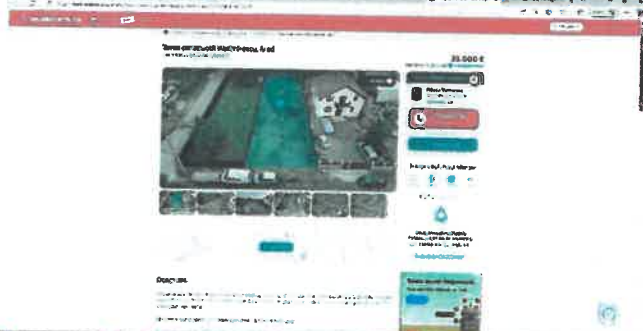
Parcele de 440 mp, 468 mp, 1522 mp

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-500mp-69151500](#)



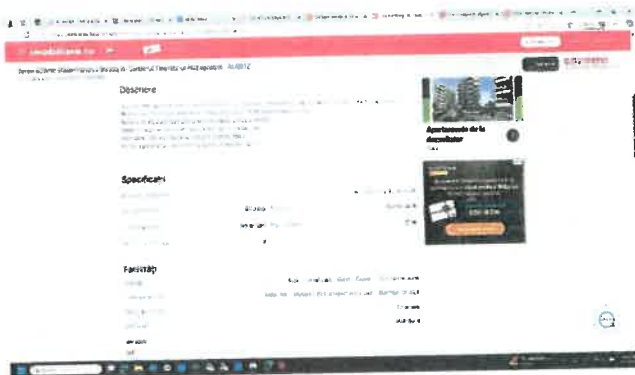


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-517mp-214877016

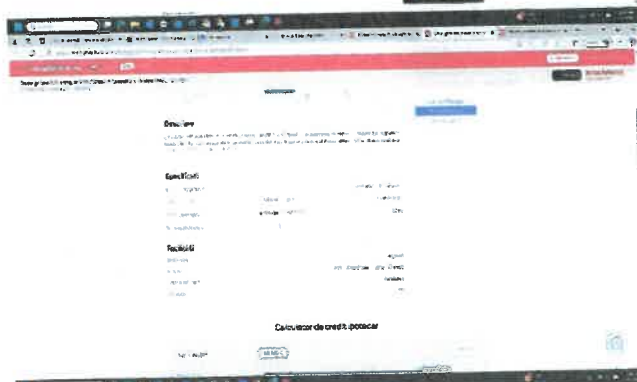


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-600mp-256954385



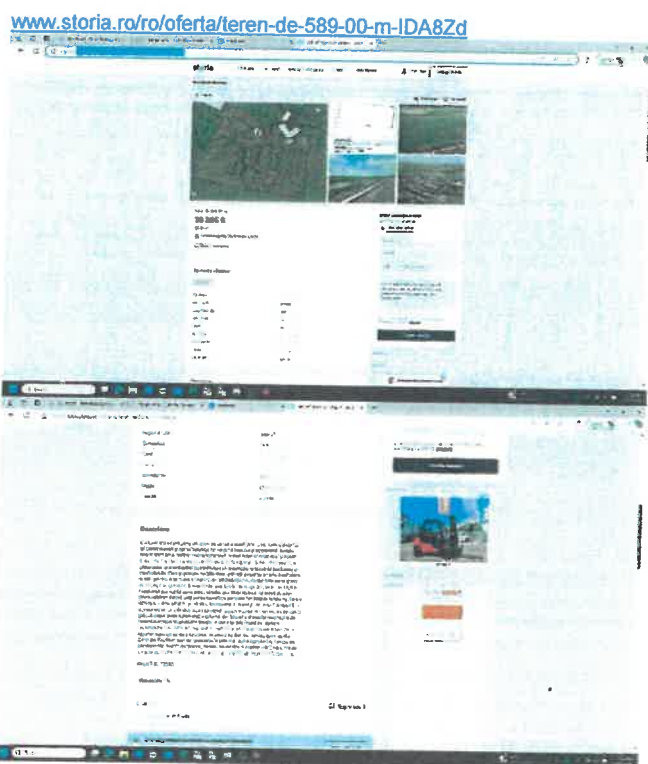
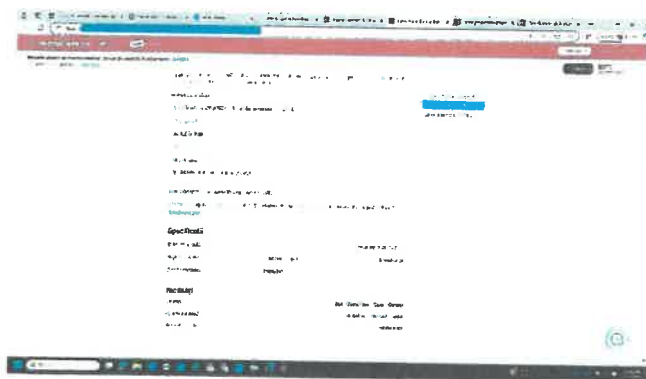


www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-1207mp-201969998



www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vladimirescu-420mp-256608817





- ⁱ Benedetto Manganelli (2015). *Real Estate Investing. Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing Switzerland.
- ⁱⁱ <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/8545612/KS-FT-16-001-EN-N.pdf/9e4bbc9b-8c6f-44a9-b686-1083a7a8fa0f>
- ⁱⁱⁱ ANEVAR (2018). *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a doua. București.
- ^{iv} http://site2.anevar.ro/sites/default/files/page-files/pdv_studiu_piata_notari.pdf