

ROMÂNIA , JUDEȚUL ARAD  
ORAȘUL SÂNTANA  
INITIATOR: TOMUTA DANIEL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**PRIVIND APROBAREA VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI**  
**TEREN INTRAVILAN DIN SÂNTANA, JUD. ARAD, EVIDENȚIAT ÎN CF 302308**  
**SÂNTANA, AVÂND SUPRAFAȚA DE 320 MP**

INIȚIATOR – TOMUȚA DANIEL, PRIMARUL ORAȘULUI SÂNTANA  
AVÂND ÎN VEDERE:

Motivarea d-lui Tomuța Daniel Sorin, Primarul Orașului Sântana, nr.17175/17.07.2023;  
Raportul de specialitate Direcția Economică al d-nei Răuș Sanda, nr.17191/18.07.2023;  
Extras CF 302308 Sântana,  
Raportul de evaluare întocmit de către membru corporativ ANEVAR, Office Evcad, nr.  
autorizație 86  
Prevederile art. 129 alin (2) lit, c), alin (6) lit. b), art. 334-346 și art. 363 din OUG nr. 57/ 2019  
privind Codul administrativ;  
În temeiul art . 196 alin (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

**PROPUNE:**

**Art. 1** Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului teren intravilan din Sântana, jud. Arad, identificat cu CF 302308 Sântana, nr. Top302308, având suprafața de 320 mp

**Art. 2** Se aprobă vânzarea prin licitație publică precum și documentația de atribuire a imobilului teren intravilan din Sântana, jud. Arad, identificat cu CF 302308 Sântana, nr. Top 302308, având suprafața de 320 mp, care fac parte integrantă din prezentul proiect;

**Art. 3** Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către membru corporativ ANEVAR, Office Evcad, nr. autorizație 86. Prețul de pornire al licitației este de 28.587 lei fara TVA

**Art. 4** Garanția de participare la licitație este de 10% din prețul contractului de vânzare fără TVA, respectiv 2.858,70 lei

**Art. 5** Costul documentației de atribuire este de 50 lei pe suport de hârtie/ fără costuri dacă este transmis prin mijloace electronice;

**Art. 6** Cu organizarea licitației și semnarea contractului se împuternicește Primarul orașului Sântana.

**Art. 7** Se propun membrii în Comisia de licitație, în următoarea componentă:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

Membrii supleanți:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

**Art. 8** Se propun membrii în Comisia de soluționare a contestațiilor, în următoarea componentă:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

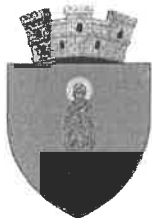
Membrii supleanti:

1. , consilier local;
2. , consilier local;
3. , consilier local;
4. , consilier local;
5. Reprezentant DIRECTIA FINANTELOR PUBLICE

**Art. 9** Comisia se va constitui prin dispoziția primarului.

INIȚIATOR  
TOMUȚA DANIEL SORIN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
SAS VIORICA



# Primăria Orașului Sântana

Sântana - Arad, Strada Muncii, Nr. 120A, Cod poștal 317280

Telefon: 0357/100074; Fax: 0357/100075

www.primariasantana.ro

contact@primariasantana.ro



**DIRECTIA ECONOMICA**  
**NR. 17191 /18.07.2023**

**Aprobat**  
**PRIMAR**  
**TOMUTA DANIEL SORIN**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

Privind vânzarea prin licitație publică, a imobilului situat în Oraș Sântana  
CF nr. 302308 Sântana, în suprafață de 320 mp, aparținând domeniului privat al  
Orașului Sântana, județul Arad

Subsemnata Răuț Sanda Lucia, în calitate de director executiv în cadrul Primăriei Orașului Sântana, având în vedere:

Prevederile OUG 57/2019 privind codul administrativ, respectiv:

- art. 108 lit. e) prin care Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat local să fie valorificate;

- art. 129 alin. 2 lit c) potrivit căreia Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului și alin. 6 lit.b) prin care Consiliul Local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a orașului;

- art. 363 alin. 4 potrivit căruia vânzarea bunurilor din domeniul privat al Unităților Administrativ Teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local ;

Menționăm că imobilul constând în teren intravilan, având categoria de folosință pășune, în suprafață de 320 mp, situat în localitatea Sântana, județul Arad, conform CF nr. 302308 Sântana, cu nr topografic 302308, se regăsește în inventarul domeniului privat al Orașului Sântana, având număr de inventar 1000045, cu o valoare de inventar în sumă de 15.739,52 lei.

În vederea vânzării acestui imobil s-a efectuat evaluarea la valoarea de piață, stabilită potrivit Raportului de evaluare nr. 119 din 28.06.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Office Evcad, legitimația nr. 86, valoarea imobilului este de 28.587 lei, fără TVA.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Potrivit art. 363 alin. 6 din OUG 57/2019, prețul minim de vânzare propus a fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local este 28.587 lei fără TVA, reprezentând valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Propunem stabilirea garanției de participare la licitație în limita procentului de 10% din prețul contractului de vânzare fără TVA, respectiv 2.858,70 lei.

Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător se transferă pe seama prețului contractului, iar garanția de participare a celorlalți ofertanți declarați necâștigători se va restitui acestora în baza unei solicitări scrise în acest sens.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de participare la licitație.

Ținând cont de cele de mai sus propunem:

1.Aprobarea de către Consiliul Local a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului având categoria de folosință pășune, situat în Oraș Sântana, jud. Arad, identificat cu CF 302308 Sântana, nr. Topografic 302308, având suprafața de 320 mp, în temeiul art. 363 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

2.Aprobarea de către Consiliul Local a organizării licitației publice, în vederea vânzării imobilului mai sus menționat.

**Director Executiv  
Răuț Sanda Lucia**

**Responsabil domeniul public și privat  
Inspector Semidrean Adriana**



# Primăria Orașului Sântana

Sântana - Arad, Strada Muncii, Nr. 120A, Cod poștal 317280

Telefon: 0357/100.074; Fax: 0357/100.075

[www.primariasantana.ro](http://www.primariasantana.ro)

[contact@primariasantana.ro](mailto:contact@primariasantana.ro)



Nr. 17175/17.07.2023,,

## MOTIVARE

Subsemnatul Tomuța Daniel Sorin, în calitate de primar al orașului Sântana, având în vedere:

Prevederile OUG 57/2019 privind codul administrativ, respectiv:

- art. 108 lit. e) prin care Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat local să fie valorificate;

- art. 129 alin. 2 lit c) portivit căreia Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al orașului și alin. 6 lit.b) prin care Consiliul Local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a orașului;

- art. 363 alin. 4 potrivit căruia vânzarea bunurilor din domeniul privat al Unităților Administrative Teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local ;

Menționăm că imobilul constând în teren intravilan, având categoria de folosință pășune, în suprafață de 320 mp, situat în localitatea Sântana, județul Arad, conform CF nr. 302308 Sântana, cu nr topografic 302308, se regăsește în inventarul domeniului privat al Orașului Sântana, având număr de inventar 1000045, cu o valoare de inventar în sumă de 15.739,52 lei.

În vederea vânzării acestui imobil s-a efectuat evaluarea la valoarea de piață, stabilită potrivit Raportului de evaluare nr. 119 din 28.06.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Office Evcad, legitimația nr. 86, valoarea imobilului este de 28.587 lei, fără TVA.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Potrivit art. 363 alin. 6 din OUG 57/2019, prețul minim de vânzare propus a fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local este 28.587 lei fără TVA, reprezentând valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Propunem stabilirea garanției de participare la licitație în limita procentului de 10% din prețul contractului de vânzare fără TVA, respectiv 2.858,70 lei.

Garanția de participare depusă de ofertantul declarat câștigător se transferă pe seama prețului contractului, iar garanția de participare a celorlalți ofertanți declarați necâștigători se va restitui acestora în baza unei solicitări scrise în acest sens.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, acesta pierde garanția de participare la licitație.

Ținând cont de cele de mai sus propunem:

1.Aprobarea de către Consiliul Local a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului având categoria de folosință pășune, situat în Oraș Sântana, jud. Arad, identificat cu CF 302308 Sântana, nr. Topografic 302308, având suprafața de 320 mp, în temeiul art. 363 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

2.Aprobarea de către Consiliul Local a organizării licitației publice, în vederea vânzării imobilului mai sus menționat.

PRIMAR,  
TOMUȚA DANIEL SORIN



Office  
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086  
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichita nr 2 ap 2 (bloc Iris 2)  
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994  
email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro)  
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 119 din 28.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

## Bunuri Imobile – teren intravilan CF 302308

Adresa proprietăților subiect: Orașul Santana, Str. 8 Martie Jud. Arad

Client:  
Orașul Santana

Utilizatori desemnați:  
Orașul Santana

Proprietar:  
Orașul Santana

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

## Sinteza evaluării

Client:	Orașul Santana
Utilizatori desemnați:	Orașul Santana
Scopul evaluării:	vânzarea proprietății
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând în teren intravilan CF 302308, categoria pășune, în suprafața de 320 mp, înscris în CF nr. 302308 Santana, situată în Santana Str. 8 Martie Jud. Arad
Proprietar(i):	Orașul Santana
Drepturi de proprietate:	Dreptul deplin de proprietate asupra imobilului înscris în CF nr. 302308 Santana
Documente privind proprietatea (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	Extras CF nr. 302308 Santana Plan de amplasament și delimitare a imobilului Certificat de urbanism 65 din 28.06.2023
Tipul proprietății subiect:	teren intravilan CF 302308, categoria de folosință categoria pășune
Utilizare actuală / ocupată de:	neocupat

Localizarea proprietății în cadrul localității:

Proprietatea este situată în zona periferică a orașului Santana, intravilanul localității, Str. 8 Martie



Caracteristici localizare: Zona de amplasare a proprietății are caracter exclusiv rezidențial, compusă din proprietăți rezidențiale

Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate: n.c.

Data evaluării: 28.06.2023

Data raportului: 28.06.2023

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: 4,9630 lei/€

Valoare de piață a estimată propusă pentru proprietatea analizată este de (exclusiv TVA):

**5.760 euro, respectiv 28.587 lei**

Evaluator ANEVAR specializari:  
EPI, EBM  
Igonea Alina



Evaluator SC Office Evcad SRL



Evaluator ANEVAR specializarea EPI  
Raice Madalin





## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII .....	2
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI</b> .....	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI .....	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) .....	4
1.8. DATA EVALUĂRII.....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	5
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA. ....	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	5
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	6
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI .....	6
1.14. CONFORMITATEA CU SEV ȘI GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE .....	6
<b>2. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>7</b>
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA. ....	7
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	7
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE.....	7
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU. ....	7
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A PROPRIETĂȚII SUBIECT .....	8
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....	<b>9</b>
<b>4. EVALUARE</b> .....	<b>11</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA .....	11
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> .....	<b>14</b>
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR .....	14
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ.....	14
<b>6. ANEXE</b> .....	<b>15</b>
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII .....	15
6.2. OFERTE COMPARABILE.....	23

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

### 1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023  
Cod de înregistrare fiscală: RO 29352960  
Adresa: Timișoara, Str. Ghirardei nr. 24, Județul Timiș  
Adresa lucrativă (Birou): Timișoara, Str. Vasile Loichita nr. 2 ap. 2 Iris 2, Județul Timiș  
Date de contact:  
Telefon: +40786114878  
Telefon Mobil: +40722151088  
Email: contact@officeevcad.ro  
Calificări relevante evaluator: Ignea Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) și bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2023

### 1.2. Identificarea clientului

Client: Orașul Santana  
Adresa: Strada Muncii, nr. 120A, Santana, jud. Arad  
Reprezentat prin: Tomuța Daniel Sorin  
Date de contact:  
Telefon / Fax: 0357.100.074  
Email: contact@primariasantana.ro  
Utilizatori desemnați: Orașul Santana

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Nu sunt

### 1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate: Proprietatea constând în teren intravilan CF 302308, categoria pășune, înscris în CF nr. 302308 Santana, cu nr. cad. 472 - Comlaus, situată în Orașul Santana, jud. Arad.  
Suprafața teren: 320 mp  
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate: Dreptul deplin de proprietate conform documentelor și informațiilor furnizate de către client  
Construcții pe teren: Nu sunt, terenul subiect este liber  
Alte componente ale proprietății: n.c.  
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: n.c.

### 1.5. Moneda evaluării

Având în vedere că majoritatea tranzacțiilor și ofertelor existente până la data prezentului sunt efectuate în moneda de referință Euro (€) și valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate în euro (€) dar și în Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerate a fi plătite integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### 1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru vânzarea proprietății. Astfel scopul evaluării este informarea proprietarului cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect în vederea vânzării.

### 1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:  
(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;  
(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;  
(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile

implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din Romania.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii, astfel:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață a proprietății, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 ca fiind criteriul riguros de evaluare.

## 1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 28.06.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4,9630 lei.

## 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat proprietatea în baza acestora.

La data evaluării, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

Nu am avut la dispoziție documentele privind modul de dobândire pentru proprietatea analizată, se presupune ca dreptul de proprietate este valabil conform extrasului CF.

Informațiile privind caracteristicile urbanistice au fost preluate din certificatul de urbanism pus la dispoziție de către client/proprietar.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului / subsolului.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.

### 1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

### 1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Orașul Santana, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;

- Se prezuma ca toate documentele prezentate, reflecta realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la acestea;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în teren intravilan CF 302308 conform extras CF nr. 302308 Santana.
- Proprietatea imobiliară subiect, având în vedere scopul prezentului raport, este evaluată în ipoteza că este transferată de către proprietarul ocupant ca fiind negrevată de sarcini, adică un potențial cumpărător are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar impune ca valoarea să nu ia în considerație niciun avantaj special atribuibil ocupării de către proprietar, avantaj care însă poate fi reflectat într-o valoare. Astfel, presupunem că proprietatea nu este supusă vreunei alte restricții de ordin juridic în afara celor menționate expres.
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

#### 1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport conform cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

#### 1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

*Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.*

#### 1.14. Conformitatea cu SEV și gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 Decembrie 2021.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente și informații furnizate de către client.
- Informațiile tehnice privind caracteristicile imobilului, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau informații furnizate de către client.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Proprietatea constând în teren intravilan CF 302308, categoria pășune, în suprafața de 320 mp, înscris în CF nr. 302308 Santana, situată în Orașul Santana, jud. Arad.

Denumire bun	Extras CF	Nr. top/cad	Tip teren/categoria de folosinta	Suprafata teren (mp)	Adresa
Teren intravilan	302308	Lot1	pasune	320	Strada 8 Martie

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform informațiilor și documentelor furnizate de către client respectiv conform Hotărâre Ordin 233 din 04.04.2009.

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri mobile care să fie parte componentă a proprietății subiect.

### 2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritoriile din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turmu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

Proprietatea este situată în zona rezidențială Nord estică a localității la adresa Str. 8 Martie.

### 2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



## 2.5. Descrierea amplasamentului si a proprietății subiect

Proprietatea este situata in zona periferica /mărginașă in Puz dezvoltat de catre autoritatiile locale in baza Legii 15 / 2003 se sud a orasului Santana, intravilanul localitatii, in planul secund fata de Strada Muncii.

Zona de amplasare a proprietatii are caracter exclusiv rezidential, compusa din proprietati rezidentiale de tip case de locuit. Accesul la proprietate se realizeaza auto si pietonal direct din Strada N Balcescu.

Zona este deservita de mijloace de transport in comun, respectiv autobuze care fac legatura cu localitatile principale din judet. De asemenea, localitatea dispune de transport feroviar (statia Santana), care face legatura cu municipiile Arad si Oradea.

In zona de amplasare se regasesc:

- Proprietati industriale de productie si logistica: EKR Elektrokontakt, Grosman Land Santana, Detatex, Coldematom
- Proprietati cu destinatie de servicii: ateliere auto, fabricarea mobilei, materiale de constructii
- Spatii de retail: Penny, Profi, Pepco
- Magazine mixte si spatii de alimentatie publica
- Statii de alimentare cu carburanti
- Institutii de invatamant: gimnazial si liceal

Activul analizat consta in teren intravilan CF 302308, categoria pășune.

Proprietatea se invecineaza cu proprietati de tip case.

Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati: electricitate si gaz la limita parcelei, apa si canalizare la amplasaament.

Suprafata terenului este de 320 mp, avand o forma regulata, cu deschidere la strada de 26 m si o adâncime maxima de 22 ml, parcela desfășurând-se in planul secund. Raportul laturilor este favorabil utilizarii actuale de tip rezidential. Topografia terenului este plana.

La data evaluarii, terenul este ocupat de constructii de tip casa de locuit si cladiri anexa la locuinta.

Avand in vedere forma terenului, suprafata acestuia si parametrii urbanistici aferenti proprietatii, am considerat ca nu sunt afectate caracteristicile privind potentialul de dezvoltare..

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilelor comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan CF 302308, categoria pășune, cu potențial de dezvoltare pe segmentul rezidențial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip teren intravilan**, piața a cărei arie geografică cuprinde orașul Santana și amplasamente similare situate în jud. Arad, din punct de vedere al caracteristicilor fizice și economice.

Descrierea pieței

**Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de investiții, am constatat că piața are o dinamică echilibrată cu tendințe de stabilizare, care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung.**

#### Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru terenuri intravilane.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) persoane fizice pentru dezvoltarea pe segmentul rezidențial ca utilizatori finali sau cu caracter investițional.
- b) Persoane fizice pentru utilizarea proprietății în regim rezidențial
- c) Societăți comerciale pentru utilizarea proprietății ca locuință de servicii

Cererea pentru terenuri cu destinație rezidențială se situează la un nivel mediu, provenind cu preponderență din partea persoanelor fizice pentru segmentul rezidențial.

Cererea a înregistrat un trend crescător începând cu anul 2015, fiind mai ridicată pentru parcelele cu suprafețe până la 1000 mp, fiind mai scăzută pentru parcelele cu suprafețe peste 1000 mp, pentru care necesarul de finanțare este superior.

Cererea se manifestă în special pentru terenurile cu acces facil, utilități complete și infrastructură dezvoltată.

#### Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri pe segmentul analizat este medie, în zona de amplasare au fost identificate terenuri în localitatea Santana, precum și în localități situate la arterele principale din județ. Ofertele sunt variate constând atât în parcele cu suprafețe reduse până la 1.000 mp, cât și terenuri cu suprafețe peste 1.000 mp care necesită sistematizare.

Prețurile pentru terenurile rezidențiale în zona se situează în intervalul 20-27 euro/mp pentru parcelele cu suprafețe <1500 mp pretabile dezvoltării rezidențiale. La limita inferioară a intervalului se înregistrează proprietățile situate în localitățile cu acces la străzi și acces direct la drumurile publice asfaltate și grad scăzut de dezvoltare, la polul opus se clasifică terenurile situate adiacent arterelor importante de circulație, cu un grad mai mare de dezvoltare în zona și suprafețe până la 1000 mp.

Nr Cj	Tip proprietate	Localitate	Zona de amplasari	Categorie teren	Destinatie	Suprafata m <sup>2</sup>	Pret de oferta	Pret de oferta unitar
1	Teren intravilan de vanzare	Santana	Str Pacii	CC	rezidential	1440	32.000 €	22.2 €
2	Teren intravilan - 1 lot de casa	Santana	Strada Teiului	CC	rezidential	1200	30.000 €	25.0 €
3	Loc de casa	Santana	Str Micsunelor nr21	CC	rezidential	660	17.600 €	26.7 €
4	Teren intravilan	Santana	Strda Closca	CC	rezidential	1000	21.000 €	21.0 €
5	2 locuri de casa	Santana	Strada Viorelelor	CC	rezidential	1600	33.000 €	20.6 €
Analiza ofertelor						660	Min	20.6 €
						1600	Max	26.7 €
						1180	Medie	23.1 €
						1200	Mediana	22.2 €

#### Echilibrul pietei

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un dezechilibru în favoarea ofertei, oferta fiind superioara cererii – piata cumparatorului.



## 4. EVALUARE

### 4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În cazul proprietății analizate, având în vedere situația juridică a acesteia și faptul că terenul este liber, cea mai bună utilizare o constituie cea de teren intravilan cu potențial de dezvoltare pe segmentul rezidențial.

Cea mai bună utilizare, având în vedere amplasamentul și poziționarea într-o zonă cu utilizare rezidențială caracteristicilor juridice și economice ale proprietății, este aceea de teren cu utilizare rezidențială, aceasta respectând testele aferente analizei celei mai bune utilizări.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm că informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesare și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări*.

### 4.2. Valoarea terenului

**Evaluarea terenurilor** presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor în funcție de scopul raportului, tipul proprietății și caracteristicile acesteia.

**Tehnicile de evaluare a terenului sunt:**

- **Comparatia vanzarilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi aplicată în evaluarea terenului, proces care presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele, respectiv actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vanzarilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

#### Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare 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. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *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, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare 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. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *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, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenții parametrii ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe

ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

*Sursele de informații* sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzație. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzație și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapetele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Astfel valoarea de piață estimată propusă pentru terenul subiect este **de 18 euro/mp**, la nivelul proprietății comparabile 4, respectiv:

**5.760 euro, echivalent 28.587 lei**

Grila comparabilelor este:

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile			
		1	2	3	4
SUPRAFATA	320	1440	1200	1000	1600
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	22 €	25 €	21 €	21 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	32.000 €	30.000 €	21.000 €	33.000 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4.9630 lei	4.9630 lei/euro	4.9630 lei/euro	4.9630 lei/euro	4.9630 lei/euro
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	La zi	la zi	la zi	la zi
LOCALIZARE	Strada 8 Martie	Str Pacii	Strada Telului	Strda Closca	Strada Viorelelor
		Superioara	inferioara	Similara	Similara
SUPRAFATA (mp)	320	1440	1200	1000	1600
DESTINATIA (categoria terenului)	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidential	rezidentiala
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada asfaltata	asfaltat	partial aslatat	asfalt	asfalt
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	Toate utilitatile la amplasament	similar	toate in zona	similar	similar
FORMA IN PLAN	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
FRONT STRADAL	1 FS la cca 26 ml	1 fs - 20 m	1 fs - 60 m	1 fs - 16 m	1 fs - 34 m
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/0,8	raportul laturilor 1/3,6	raportul laturilor 1/0,3	raportul laturilor 1/3,9	raportul laturilor 1/1,4
AVIZE, AUTORIZATII	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

Localizare comparabile:



## Grila de comparatii este

Element de comparate	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
	Data evaluarii	La zi	La zi	La zi	La zi	
Suprafata [mp]	320	1.440	1.200	1.000	1.600	
PREȚ VANZARE EUR		32.000	30.000	21.000	33.000	
Preț de Vânzare (EUR / mp) - conținut de comparație		22,2	25,0	21,0	20,6	
<b>A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății</b>						
a	TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	
	Manja de negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	
	Corecție totală pentru tipul comparabilii (€/mp)	-€ 2,22	-€ 2,50	-€ 2,10	-€ 2,06	
	Preț ajustat (€/mp)	20,00	22,50	18,90	18,56	
	Explicare ajustare	Au fost ajustate proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției față de prețul de ofertă, manja de negociere considerată este de 10% conform informațiilor colectate de la participanții la piața.				
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț ajustat (€/mp)	€ 20,00	€ 22,50	€ 18,90	€ 18,56	
	Explicare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietățile comparabile.				
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici	Fără	similar	similar	similar	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț ajustat (€/mp)	€ 20,00	€ 22,50	€ 18,90	€ 18,56	
	Explicare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.				
d	CONDII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț ajustat (€/mp)	€ 20,00	€ 22,50	€ 18,90	€ 18,56	
	Explicare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de finanțare la piața.				
e	CONDII DE VANZARE	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț ajustat (€/mp)	€ 20,00	€ 22,50	€ 18,90	€ 18,56	
	Explicare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de vânzare similare.				
f	CONDII DE PIAȚĂ	Data evaluării	La zi	La zi	La zi	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț ajustat (€/mp)	€ 20,00	€ 22,50	€ 18,90	€ 18,56	
	Explicare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări, informațiile proprietăților comparabile sunt actuale.				
<b>B. Elementele de baza ale proprietății</b>						
LOCALIZARE	Strada 8 Martie	Str. Pacii	Strada Teiuș	Strada Cloșca	Strada Viorelelor	
	estimare localizare în comparație cu propriu subiect	Superoară	inferoară	Similară	Similară	
	Ajustare (%)	-10%	10%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	-€ 2,00	€ 2,25	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț ajustat (€/mp)	€ 18,00	€ 24,75	€ 18,90	€ 18,56	
	Explicare ajustare	Comparabila 1 a fost ajustată negativ, aceasta este situată în superior în cadrul				
<b>C. Caracteristici fizice</b>						
a	Suprafata (mp)	320	1.440	1.200	1.000	1.600
	Ajustare (%)	8%	7%	7%	8%	
	Ajustare (€/mp)	€ 1,44	€ 1,73	€ 1,32	€ 1,48	
	Explicare ajustare	Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor prețului unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.				
b	Destinația (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Explicare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări, proprietățile comparabile au utilizare similară.				
c	Amenajare exteroară (străzi, trotuare)	strada asfaltată	asfaltat	parțial asfaltat	asfalt	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Explicare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.				
d	Topografie / Relief	plan	plan	plan	plan	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Explicare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, proprietățile comparabile au caracteristici similare.				
e	Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	Toate utilitățile la amplasament	similar	toate în zonă	similar	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Explicare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări.				
f	Forma în plan	neregulată	regulată	regulată	regulată	
	Ajustare (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	
	Ajustare (€/mp)	-€ 1,80	-€ 2,48	-€ 1,89	-€ 1,86	
	Explicare ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate negativ fiind considerate superoare având în vedere forma în plan fapt care influențează direct decizia dezvoltării parcelei.				
g	Frontul străzii și pondere din raportul laturilor	1 FS la cca 26 m raportul laturilor 1/0,9	1 fs - 20 m raportul laturilor 1/3,6	1 fs - 60 m raportul laturilor 1/0,3	1 fs - 16 m raportul laturilor 1/3,9	1 fs - 34 m raportul laturilor 1/1,4
	Ajustare (%)	5%	-15%	5%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,90	-€ 3,71	€ 0,95	€ 0,00	
	Explicare ajustare	Comparabilele 1 și 3 a fost ajustate pozitiv având o pondere a laturilor inferoară la dezvoltarea rezidențială iar comparabila 2 a fost ajustată negativ având un front străzii superior față de subiect.				
h	Avize, autorizații	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Explicare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări.				
	<b>Total ajustare - Caracteristici fizice (%)</b>	3,0%	-18,0%	2,0%	-2,0%	
	<b>Total ajustare - Caracteristici fizice (€/mp)</b>	€ 0,54	-€ 4,46	€ 0,38	-€ 0,37	
	<b>Preț ajustat (Eur/mp)</b>	18,54	20,25	19,278	18,19	
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construcție	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	
	Ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Ajustare (€/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Explicare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări.				
	<b>Preț ajustat (Eur/mp)</b>	€ 19,0	€ 20,0	€ 19,0	€ 18,0	
	ajustare totală brută (absolut)	€ 6,14	€ 10,17	€ 4,15	€ 3,34	
	(procentual)	30,70%	45,20%	22,00%	18,00%	
	Preț ajustat (euro /m <sup>2</sup> )	0,31	0,45	0,22	0,18	
		19,00	20,00	19,00	18,00	
	Curs valutar lei/euro	4 9630 lei				
	Valoare estimată_€/mp	18,0 €				
	Valoare estimată_€ (rotunjita)	5 760 €				
	Valoare estimată_Lei (rotunjita) exclusiv TVA	28,587 lei				

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru proprietatea subiect este cea rezultată prin abordarea prin piață, de:

Denumire bun	Extras CF	Nr. top/cad	Tip teren/categoria de folosinta	Suprafata teren (mp)	Adresa	Valoare de piata		
						euro/mp	euro	lei
Teren intravilan	302308	Lot1	pasune	320	Strada 8 Martie	18	5.760	28.587

### 5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, Ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea de piata estimata nu cuprinde TVA;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluator ANEVAR specializari:

EPI, EBM

Ignes



Evaluator SC Office Evcad SRL



Evaluator ANEVAR specializarea

EPI

Raica Madalin



## 6. ANEXE

## 6.1. Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 302308 Sântana

Nr. cerere	16068
Ziua	09
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare  
10034349740



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Sântana, Ud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	302308		320	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5454 / 19/04/2011</b>	
Act Administrativ nr. Ordin nr. 233, din 08/04/2009 emis de ORDIN PREFECT:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL SANTANA, proprietate privata	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 301603/Sântana, Inscrisa prin incheierea nr. 4919 din 19/05/2010;	

## C. Partea III. SARCINI .

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

## Carte Funciară Nr. 302308 Comuna/Oraș/Municipiu: Sântana

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	0.994	14	15	0.962
15	16	0.98	16	17	1.084
17	18	0.915	18	19	1.015
19	20	0.766	20	21	0.385
21	22	2.245	22	1	22.262

\*\*\* 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 procedurai 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/05/2023, 11:14

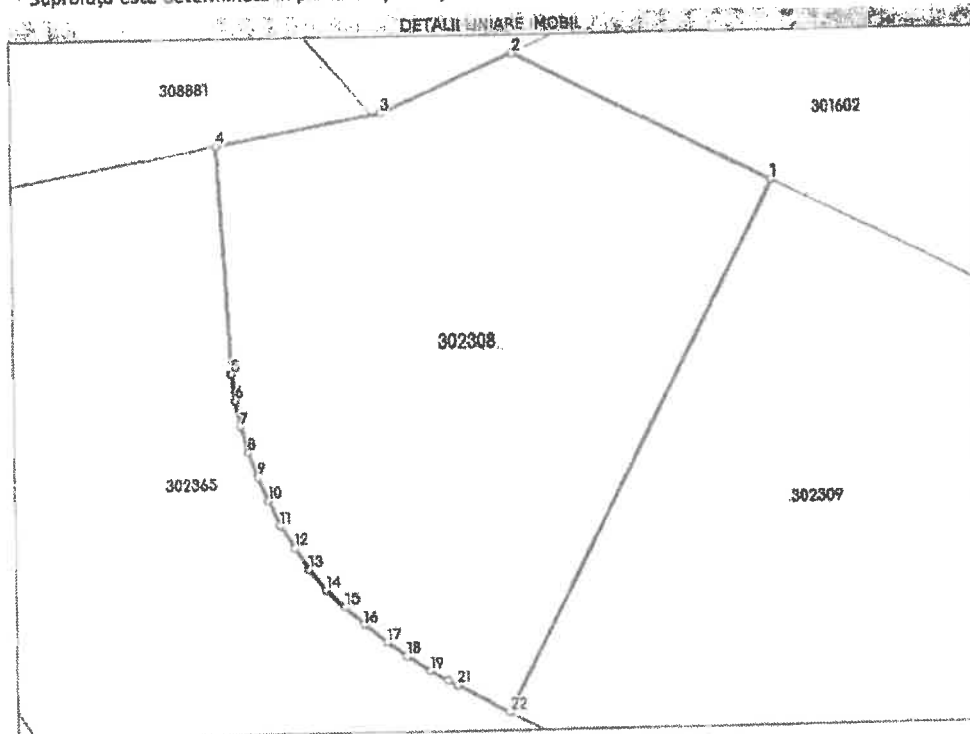
BUCHER FLORENTINA-NONICA

Carte Funciară Nr. 302308 Comuna/Oraș/Municipiul: Sântana  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
302308	320	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



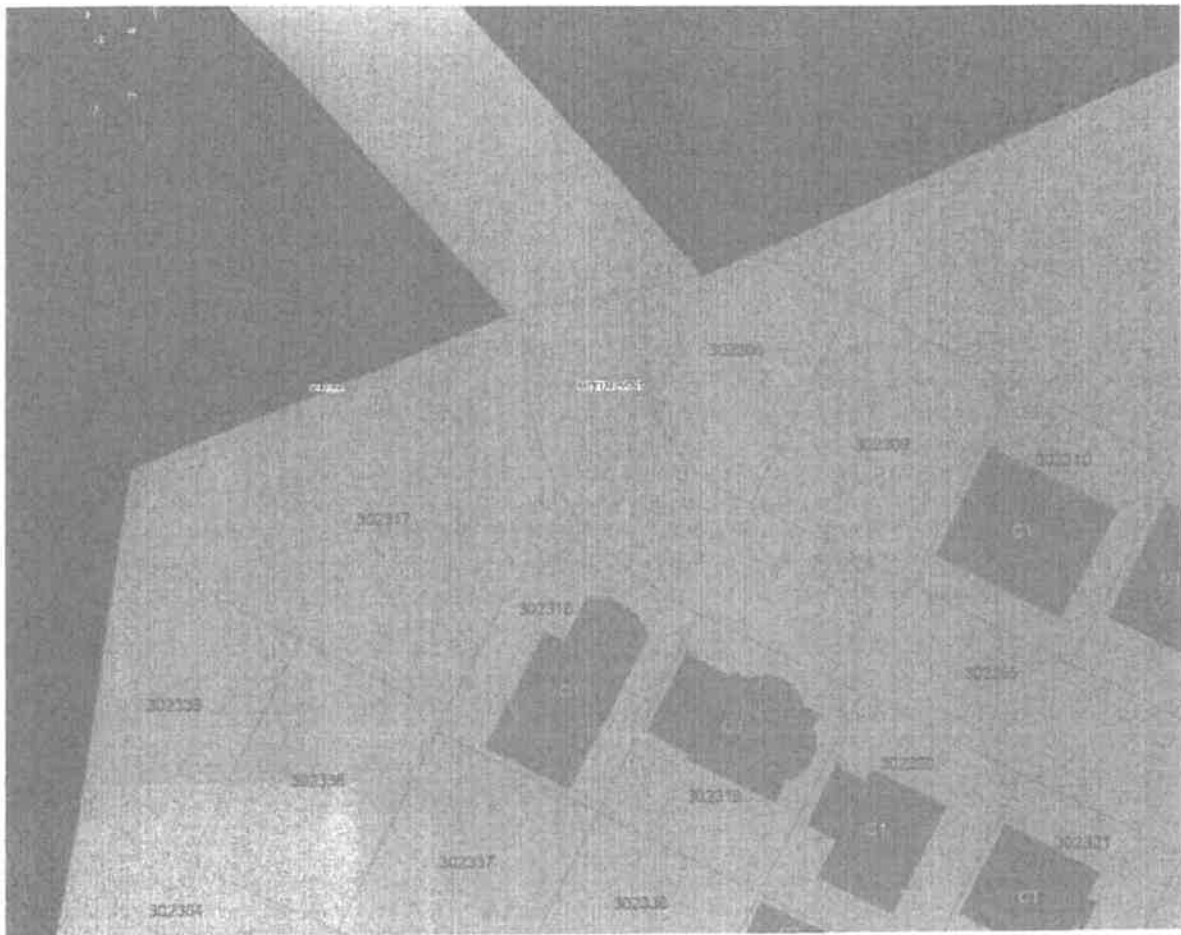
## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie fotosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	320	-	-	-	LOT1

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.821	2	3	5.408
3	4	6.261	4	5	8.594
5	6	1.0	6	7	0.995
7	8	0.999	8	9	1.0
9	10	0.957	10	11	1.037
11	12	0.993	12	13	0.984





**ROMÂNIA**  
**Județul ARAD**  
**Primăria Orașului Sântana**  
nr.15759 din 28.06.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 65 din 28.06.2023**

**ÎN SCOPUL:** de informare

Urmare cererii adresate de **COSTEA SORIN**  
cu sediul/domiciliul în județul: **Arad, oraș Sântana, satul --- sectorul --- cod postal 317280**  
strada **Grivita Reduta, nr.1, bl. - sc. - et. --- ap. -**  
telefon / fax **0741 017 590**, e-mail -  
înregistrată la nr. 15750 din 27.06.2023

Pentru imobilul- teren și/sau construcții - situat în județul **Arad, orașul Sântana, sat. --**  
**str.Someșului, nr.-, extras de CF nr. 302308 Sântana;**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. OT 01/2011 , faza PUG aprobată prin hotărârea  
Consiliului local Sântana, Nr. 154/2012

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 :**

Teren situat în: intravilan, UAT Sântana  
Proprietar: proprietate privată- Oraș Sântana, conform CF 302308 Sântana;  
Sarcini: -

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

Folosința actuală : teren intravilan, pășune;  
Destinația prin PUG : Conf. UTR 3 - L2 –Zona locuințe cu regim de înălțime P, maxim P+1 și funcțiuni  
complementare;  
Prin cerere se solicită: de informare- construire parcare utilaje;

**3. REGIMUL TEHNIC :**

St.= 320 mp

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament: la frontul stradal sau max. 6 metri

Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor: P+M, P+1

Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin  
alegerea materialelor de construcție și a esențelor vegetale cât și prin calitatea execuției.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Înălțimea maximă a împrejuririlor spre stradă: 2,00 metri din care 0,40 metri soclu opac, dublat de gard viu

P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 0,8

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati.

Sistem constructiv: se vor folosi materiale de calitate, construcția se va încadra în specificul zonei

Documentația pentru obținerea AC se va întocmi în conformitate cu LEGEA 50/1991 actualizată și republicată.

Documentația pentru obținerea AC se va întocmi în conformitate cu LEGEA 10/1995 actualizată și republicată.

Documentația pentru obținerea AC se va întocmi în conformitate cu LEGEA 114/1996 actualizată și republicată.

Documentația pentru obținerea AC se va întocmi în conformitate cu LEGEA 372/2005 actualizată și republicată.

Documentația pentru obținerea AC se va întocmi în conformitate cu Ordinul MS nr. 119/2014 actualizat și republicat.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat pentru întocmirea documentației: **de informare**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE  
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului Arad, Splaiul Muresului, FN, Mun. Arad, Jud. Arad, Cod Postal 310132**

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 2003/36/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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

a) Certificatul de urbanism;

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

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

Alte avize/acorduri

alimentare cu apă - CA Arad S.A.

canalizare - CA Arad S.A.

alimentare cu energie electrică - E-Distributie Banat S.A.

alimentare cu energie termică

gaze naturale -

DELGAZ GRID S.A.

telefonizare

salubritate

transport urban

.....

.....

.....

.....

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

.....

.....

.....

d.4. Studii de specialitate

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată - cf. LEGE 372/2005

Studiu geotehnic

Plan de situație pe suport topografic vizat OCPI

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa AC

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
TOMUȚA DANIEL SORIN

SECRETAR GENERAL,  
SAS VIORICA

ARHITECT ȘEF,  
COCIȘ DIANA- ALEXANDRA

Achitat taxa de : 9 lei, conform chitanței nr. 0014266 din 28.06.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct în data de 28.06.2023

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM  
Nr. 65 din 28.06.2023**

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,  
TOMUȚA DANIEL SORIN**

**SECRETAR GENERAL,  
SAS VIORICA**

**ARHITECT ȘEF  
COCIȘ DIANA- ALEXANDRA**

Data prelungirii valabilității :  
Achitat taxa de :  
din

lei, conform chitanței nr.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_

direct / prin poștă.

### 6.2. Oferte comparabile


<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pentru-investitie-in-santana-IDw0VR.html>

storia

[De vânzare](#) | [De închiriat](#) | [Amplasament rezidențial](#) | [Companii](#) | [Echipe](#) | [Conturi](#) | [Ajutor utilizator](#)

REMAX Online

[← Inapoi la lista](#) | [Oferta de vânzare](#) > [Ialoh](#) > [Santana](#) > [Teren intravilan de vanzare pentru investitie in santana](#)



**Teren intravilan de vanzare pentru investitie in Santana**

23.760 RON / Anua

**32.000 €**

22.5 km<sup>2</sup>  
BUCUREȘTI, BREST

Valoarea terenului	23.760 RON / Anua	Suprafata terenului	22.5 km <sup>2</sup>
Tipul terenului	urbana	Starea terenului	agencie

**Georgiana Roșanu**  
Agent  
0247 259 105

1.47

Imaginile sunt orientate în sensul în care sunt prezentate în descriere.

[Pentru mai multe informații](#)

[Salvează oferta](#)

[Reportare](#)

Agencia imobiliara  
1000000  
749  
Strada Vaslui, nr. 7, Et. R1, Cl. B, 0104  
Ap. 15, 150115, Bucuresti  
Căminatari

[Vezi toate ofertele](#)

**Prezentare generală**

Suprafata	1.440 m <sup>2</sup>	Tipul teren	urbana
Statutul	urbana	Starea terenului	agencie

**Descriere**

REMAX ofera spre vanzare un teren intravilan de vanzare pentru investitie in santana.

Pentru mai multe informații, adresați-vă la agenția de imobiliare REMAX Online.

**Particularitati**

Statutul	nr
Tipul teren	asfaltat

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1-lot-de-casa-in-orasul-santana/467851h646i676272h4he6268113i0i1.html>

publi24.ro

Conținut salvat

Postare

Publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Teren intravilan / Anunt / Teren intravilan - 1 lot de casa in orasul Santana

Teren intravilan - 1 lot de casa in orasul Santana

25 EUR negociabil

0744957197



Click în interiorul imaginii pentru a măăriți și a micșina.

Adresa

Localitatea

Localitate

Preț

Permis

Viere!

Publicat de

Comparteați

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

Vand 1 lot de casa de 1.000mp, teren situat in zona intravilan Santana, oras Santana.

Terenul se afla pe strada Teodiu si beneficiaza de utilitat locale.

PREț: 25.000.000.000

Permis: nu este deținut și nu este în posesia

Reg. multa: nu este deținut

Realizator: nu este deținut

Comparteați anunțul

#### Anunturi recomandate



#### Informații utile

[Ajutor](#)  
[Despre noi](#)  
[Listare gratuită cu verificare](#)  
[Siguranță în vânzări](#)  
[Terminii și condiții](#)  
[Metodă de schimb de confidențialitate](#)  
[Lista categoriilor](#)  
[Contact](#)  
[Regulamentul Comisiei](#)

#### Parteneri

[Beastar.ro](#) - Anunturi imobiliare  
[Bani.ro](#) - Anunturi imobiliare  
[Bani.ro](#) - Anunturi imobiliare  
[Cazare24.ro](#) - Anunturi imobiliare  
[Bestbike.ro](#) - Anunturi imobiliare  
[Animalutul.ro](#) - Anunturi imobiliare  
[Starrepro.hu](#) - Anunturi imobiliare

#### Urmărește-ne pe



Descarcă aplicația Publi24



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-santana-loc-de-casa-IDvpWW>

storia



Acasa  
10000  
111111111

10

Compartimentul de teren este destinat a fi folosit pentru construirea unei case.

111111111

Teren intravilan Santana - Loc de casa

17 600 €

111111111

111111111

111111111

111111111

111111111

Reportează

Prezentare generală

Suprafata: 600 m<sup>2</sup>  
Cantitate: 1  
Tipul terenului: Teren intravilan  
Tipul terenului: Teren intravilan  
Tipul terenului: Teren intravilan  
Agentie

Descriere

Teren intravilan Santana, de dimensiuni de 600 m<sup>2</sup>.  
Este un teren intravilan, situat în zona de dezvoltare urbană.  
Este un teren intravilan, situat în zona de dezvoltare urbană.  
Este un teren intravilan, situat în zona de dezvoltare urbană.  
Este un teren intravilan, situat în zona de dezvoltare urbană.

Particularitati

Caracteristici: Teren intravilan  
Tipul terenului: Teren intravilan  
Tipul terenului: Teren intravilan  
Tipul terenului: Teren intravilan

Harta



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000-mp-IDgCfHH.html



Message



Contul tău

Adaugă anunț nou



Căutare

< Închideți funcționarea calculatorului

Publicat



Imobil A Ștefiu @ Peștera

300



PRIVAT

bogdan

17 februarie 2023

074 063 3753

Trimite mesaj

Me rasucit anunt si de acurto vici 1200 5

LOCALIZARE

Săteana, Arad



DEPTURILE CONSUMATORILOR

Acum este o formă publică de către un vânzător privat.

Cum ar putea să apară o eroare în procesul de vânzare.

Arată mai multe

Imobil A Ștefiu

teren intravilan 1000 mp

21 000 €

Promovată

NEACTUALIZATĂ

Prețuri mici

Tranzacții rapide

Suprafață: 1000 mp

DESCRIERE

Imobil se află în zona clucă front școlii într-o zonă rezidențială cu infrastructură bună.

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

bogdan

17 februarie 2023

074 063 3753

Trimite mesaj

074 063 3753



Publicat



<https://lajumate.ro/teren-de-inchiriat-2041-mp-in-orasul-santana-15009944.html>

lajumate.ro


Adresa: Cluj Napoca

Trasa noua

500 EUR

Grădina, Arieș

100



Salveaza oferta

Tip	Central	Tip locu	Teren constructi
Capacitate locu	Intarziat	Capacitate locu	2041
Față strada (mtr)	15	Capacitate	Da


Va propun să închiriez un teren în suprafață de 2041 mp cu un front strada de 15 m în centrul orașului Sântana pe drumul principal, foarte aproape de biseră, poșta, restaurant, etc.

Utilitățile se află pe teren.

Pentru mai multe detalii sau propuneri pentru un termen mai scurt vă rog să contactați

Publicat prin EVCAD Z.C., vezi anunțul complet aici

Localizare anunt



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-2-locuri-casa-in-santana/f692ihd6369h7gg4178e90d777d8i65g.html>

**publi24.ro**

Contul meu



+ Adaugă anunț

Căutare avansată

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri în intravilan / Teren intravilan

### Vand 2 locuri casa in Santana

**33 000 EUR negociabil**

Arad, Santana [Vezi pe harta](#)

#### Descriere

SC Relucip Imobiliare va propune spre achiziție 2 parcele de teren intravilan în suprafața de 600 mp parcela 1600 mp ambele parcele cu un front de 17 m fiecare .34 m ambele parcele .terenul este intabulat cu actele la zi si situat aproape de centru .pret 33 mii euro ambele parcele .nu se vinde separat

comision de la cumparator 2 % + TVA din valoarea

Anunț publicat de SC Relucip Imobiliare & Development SRL

Vezi detalii pe [www.comisio.ro](http://www.comisio.ro)

0747 16 1063

0747 16 1063

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă șirier ?

Contactează anunțatorul

Fă oferta

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1-lot-de-casa-in-orasul-santana/467851h646i676272h4he6268113i0i1.html>

**publi24.ro**

Contul meu



+ Adaugă anunț

Căutare avansată

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri în intravilan / Teren intravilan

### Teren intravilan - 1 lot de casă în orașul Sântana

**25 EUR negociabil**

Arad, Santana [Vezi pe harta](#)



0744917167

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă șirier ?

Contactează anunțatorul

Fă oferta

0744917167

Reprezentare



**Violet**

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

Vând 1 lot de casă de 1200mp front strada de 60m în orașul Sântana, jud. Arad - teren intravilan. Terenul se află pe strada Telului și beneficiază de utilități stradale.

PREȚ: 25 euro/mp negociabil

Pentru mai multe detalii, vă rog să sunați la nr. de telefon. Rog multă seriozitate!

Vezi detalii pe [www.comisio.ro](http://www.comisio.ro)

0747 16 1063

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2880-m2/0587f251200178492h6d167g6938d18d.html>

**publi24.ro**

Contul meu   + Adaugă anunț

Căutare avansată

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

## Teren intravilan 2880 m2

Arad, Santana  [Vezi pe harta](#)

**30 EUR negociabil**

Suprafață: 2880 m<sup>2</sup> | 10.05.2024



0745608417

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Său ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizare: 10

Reportează



**Viorica**

Vezi toate anunțurile

Urmărește

### Descriere

Vând teren intravilan situat în oras Santana jud Arad

Suprafata - 2880 m2

Pret 30 /m2. Usor negociabil

Tel:

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

Distribuie anunțul pe



0745608417 Arad, Santana