

PROIECTARE

REZISTENTA SI INSTALATII;
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE;
BUNURI MOBILE;

CONSULTANTA;
ARHITECTURA SI DESIGN;

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI;
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE;
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANITUIRE SI LITIGII DE HOTARE;
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE.

SOCIETATI COMERCIALE;
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. JO8/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547168 | 0040-268-547169

STR. PROMOROBACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-213-300006

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE A IMOBILELOR AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487

NR.CONTRACT: 8140 / 2 - 4 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 75481 / 2020)

**DIRECTOR GENERAL,
ZUBCOV DAN**

CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării

Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicabile
- 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.11 Ipoteze generale
- 1.12 Condiții limitative
- 1.13 Clauza de nepublicare
- 1.14 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea județului Arad
- 2.4 Descrierea municipiului Arad
- 2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR

4. STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 5.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare
- 5.2 Analiza cererii și a ofertei
- 5.3 Echilibrul pieței, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII

- 6.1 Terenuri – abordări în evaluare
- 6.2 Construcții – abordări în evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 7.1 Cea mai bună utilizare – CMBU
- 7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparației

8. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul și informații utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate în patrimoniul municipiului Arad - domeniul public (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri și imagini cu proprietățile evaluate)

Raportul de evaluare conține 234 de pagini



Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL UAT ARAD**

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 30132 / 10.12.2019 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de reevaluare al activelor corporale de natura terenurilor și construcțiilor situate în intravilanul mun. Arad și a clădirilor, aflate în domeniul public al **UAT ARAD**.

2. Identificarea clientului – **UAT ARAD** cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD**, conform tabel anexat:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafata teren	Suprafata cladire
2	Teren - Bd.Revoluției nr.49-53, CF. 350680- amplasare monument - Arad 1918, 496 mp	350680	350680	496	
3	Teren - legătură între Calea Aurel Vlaicu și str.Avrig, CF.350766, 1.604 mp	350766	350766	1604	
4	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1- incinta 1, 6.866 mp	305547	305547	6866	
5	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1- incinta 2, 7.986 mp	305547	305547	7986	
6	Teren - între zona UTA și Ștefan cel Mare (str.Zorilor), CF.351271, 60.021 mp	351271	351271	60021	
7	Teren - str.Andrei Șaguna, CF.350923, 2.325 mp	350923	1946/2	2325	
8	Teren - str.Crasna (str.Horațiu), CF.300675, 22.353 mp	355482	355482	22353	
9	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354070, 1.143 mp	354070	354070	1143	
10	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354069, 44 mp	354069	354069	44	
11	Teren - cartier Micalaca, CF. 351509, 7.150 mp	351509	351509	7150	
12	Teren - cartier Micalaca, CF. 351508, 178.083 mp	351508	351508	178083	
13	Teren - cartier Alfa, CF 351650, 2.664 mp	351650	351650	2664	
14	Teren - cartier Alfa, CF 351649, 102.027 mp	351649	351649	102027	

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafata teren	Suprafata cladire
15	Teren - Calea Radnei DN7, CF. 315724, 5.467 mp	315724	9723 - 236.1985/1/1-11/4	5467	
16	Teren - Piata George Enescu (in fata Palatului Cultural), CF 355334, nr. cad. 355334, 2.554 mp	355334	355334	2554	
17	Clădire - cinematograful Dacia, Bd. Revoluției nr.49-53, CF.301118 , 1.151 mp	301118-C1-U50	234/1; 235/a; 8553/237/a/1; 8553/237/a/2/a/II		1151
18	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U8, 193 mp	301838-C1-U8	991/I		193
19	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U7, 1.170 mp	301838-C1-U7	991/V		1170
23	Clădire - anexă, Liceul Național de Informatică				70,25
24	Clădire - atelier, Liceul Național de Informatică				37,75
25	Clădire - sală sport, sală clasă, str.Prof. Dr. Ilarion Felea, nr.15, 495 mp	320236	320236		495
45	Clădire - sală de sport, Liceul Național de Informatică				182,75

5. Tipul valorii – Este **valoarea justă** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform

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

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul activelor fixe corporale – **UAT ARAD** cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**

7. Data evaluării – 09.11.2020

Data inspectării bunurilor – 07-09.11.2020

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

Ordonanța Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificată de Legea nr.79/2008

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.1917/2005 pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiuni de aplicare a acestuia, modificat de Ordinul 2021/2013

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificat de Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 221/2015

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

Extrase de carte funciara, incheieri, hotarari de consiliu local, proiecte de hotarare, planuri de amplasament

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină **valoarea justă** în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Valoarea justă a imobilelor aparținând domeniului public al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.11.2020 (lei)
2	Teren - Bd.Revoluției nr.49-53, CF. 350680-amplasare monument - Arad 1918, 496 mp	350680	591.028,64
3	Teren - legătură între Calea Aurel Vlaicu și str.Avrig, CF.350766, 1.604 mp	350766	344.138,20
4	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 1, 6.866 mp	305547	1.293.691,72
5	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 2, 7.986 mp	305547	1.467.746,94
6	Teren - între zona UTA și Ștefan cel Mare (str.Zorilor), CF.351271, 60.021 mp	351271	6.944.429,70
7	Teren - str.Andrei Șaguna, CF.350923, 2.325 mp	350923	310.759,50
8	Teren - str.Crasna (str.Horațiu), CF.300675, 22.353 mp	355482	1.343.638,83
9	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354070, 1.143 mp	354070	456.091,29

Nr. Crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.11.2020 (lei)
10	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354069, 44 mp	354069	18.758,96
11	Teren - cartier Micalaca, CF. 351509, 7.150 mp	351509	424.209,50
12	Teren - cartier Micalaca, CF. 351508, 178.083 mp	351508	8.606.751,39
13	Teren - cartier Alfa, CF 351650, 2.664 mp	351650	191.008,80
14	Teren - cartier Alfa, CF 351649, 102.027 mp	351649	5.070.741,90
15	Teren - Calea Radnei DN7, CF. 315724, 5.467 mp	315724	337.423,24
16	Teren - Piata George Enescu (in fata Palatului Cultural), CF 355334, nr. cad. 355334, 2.554 mp	355334	1.951.230,46
17	Clădire - cinematograful Dacia, Bd. Revoluției nr.49-53, CF.301118 , 1.151 mp	301118-C1-U50	1.586.799,04
18	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U8, 193 mp	301838-C1-U8	267.806,19
19	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U7, 1.170 mp	301838-C1-U7	1.623.488,29
23	Clădire - anexă, Liceul Național de Informatică		44.797,35
24	Clădire - atelier, Liceul Național de Informatică		24.072,60
25	Clădire - sală sport, sală clasă, str.Prof. Dr. Ilarion Felea, nr.15, 495 mp	320236	732.985,56
45	Clădire - sală de sport, Liceul Național de Informatică		350.604,47

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



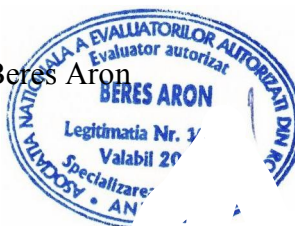
Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de către evaluator Beres Aron.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri din intravilanul municipiului - aflate în proprietatea **UAT ARAD, JUDEȚ ARAD**.

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii juste** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **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, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: ***Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*** Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preț care este just pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață; (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înțelege prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare. Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii. În situația în care nu există date pe piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor și a frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizați, potrivit legii.***

Metodologia de calcul a “valorii juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Beres Aron, în perioada 07-09.11.2020 - în baza documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **09.11.2020**.

1.7. Proprietarul activelor fixe corporale – **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON. Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a *valorii juste* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

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

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea justă* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etaple parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010

Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014

”Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2020 - iunie

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare

și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.

Ipoteza de lucru - terenuri situate în intravilanul municipiului.

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

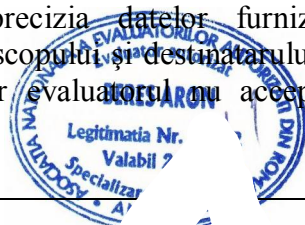
1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul public al municipiului).**

Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
2	Teren - Bd.Revoluției nr.49-53, CF. 350680- amplasare monument - Arad 1918, 496 mp	350680	350680
3	Teren - legătură între Calea Aurel Vlaicu și str.Avrig, CF.350766, 1.604 mp	350766	350766
4	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 1, 6.866 mp	305547	305547
5	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 2, 7.986 mp	305547	305547
6	Teren - între zona UTA și Ștefan cel Mare (str.Zorilor), CF.351271, 60.021 mp	351271	351271
7	Teren - str.Andrei Șaguna, CF.350923, 2.325 mp	350923	1946/2
8	Teren - str.Crasna (str.Horațiu), CF.300675, 22.353 mp	355482	355482
9	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354070, 1.143 mp	354070	354070
10	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354069, 44 mp	354069	354069
11	Teren - cartier Micalaca, CF. 351509, 7.150 mp	351509	351509
12	Teren - cartier Micalaca, CF. 351508, 178.083 mp	351508	351508
13	Teren - cartier Alfa, CF 351650, 2.664 mp	351650	351650
14	Teren - cartier Alfa, CF 351649, 102.027 mp	351649	351649
15	Teren - Calea Radnei DN7, CF. 315724, 5.467 mp	315724	9723 - 236.1985/1/1-11/4
16	Teren - Piata George Enescu (in fata Palatului Cultural), CF 355334, nr. cad. 355334, 2.554 mp	355334	355334
17	Clădire - cinematograful Dacia, Bd. Revoluției nr.49-53, CF.301118 , 1.151 mp	301118-C1-U50	234/1; 235/a; 8553/237/a/1; 8553/237/a/2/a/II

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
18	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U8, 193 mp	301838-C1-U8	991/I
19	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U7, 1.170 mp	301838-C1-U7	991/V
23	Clădire - anexă, Liceul Național de Informatică		
24	Clădire - atelier, Liceul Național de Informatică		
25	Clădire - sală sport, sală clasă, str.Prof. Dr. Ilarion Felea, nr.15, 495 mp	320236	320236
45	Clădire - sală de sport, Liceul Național de Informatică		

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

În anul 1131, la un kilometru de municipiul Arad de astăzi, se consumă una dintre cele mai sângeroase episoade din istoria Ungariei: 68 dintre cei mai de seamă aristocrați sunt măcelăriți de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetății unde a avut loc sângeroasa război sunt vizibile și astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupației otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic și un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoțul cu sare, unde târgul ținea zece zile și zece nopți.

Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac și otoman, pe Mureș, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul și Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ținutul Aradului a fost al ducelui Rinaldo de Modena.

În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, orașul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetății Aradului a marcat profund istoria orașului. O echipă de ingineri militari condusă de Ferdinand Philipp Harsch a proiectat cetatea în stil Vauban-Tenaille. Lucrările au durat peste 20 de ani (1763-1783) și s-au efectuat de mii de șerbi. Legenda spune că pe o distanță de zeci de kilometri cărămidile au fost date din mână în mână la construirea Cetății!

Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Națiunilor. Aici sunt întemnițați 1200 de soldați francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794), soldații turci luați prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminați. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluția din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 și iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat orașul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetății au fost executați de autoritățile austrice 13 generali ai armatei revoluționare maghiare, iar liderul revoluționarilor maghiari numește Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertății, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din țară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluției de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluționar a avut aici cartierul general, așa cum și alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetății Aradului a fost Gavril Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moștenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de început al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi și bosnieci au fost exterminați în Cetatea Aradului.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mișcării politice, culturale și istorice pentru unirea tuturor provinciilor românești. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea cu România.

Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internațional de la Nürnberg, care judeca atrocitățile naziste, s-a însurat la Arad. Soția sa era fiica proprietarului Castelului de la Șofronea (unde astăzi funcționează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roșie. După al Doilea Război Mondial, comuniștii l-au închis în beciul bisericii și l-au lăsat acolo să moară de foame și de sete.

În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale și are sala cu cea mai bună acustică din România. Pe tavanul de la intrare se află reprezentarea Cometei Haley, care în perioada respectivă a terorizat opinia publică cu perspectiva unei ciocniri fatale cu Terra și dispariția civilizației.

Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de același arhitect care a proiectat și Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble și o sală festivă superbă, un important punct de atracție pentru turiști.

Aradul este orașul care dispune și de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al orașului oferă o imagine splendidă asupra istoriei și a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului și tot aici este și Hanul „Crucea Albă”, unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susținut concerte extraordinare și unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluționarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coșbuc, Cincinat Pavelescu și multe alte personalități.

O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susține că doi dintre coloșii culturii europene, Ludwig van Beethoven și Franz Kafka au avut idile arădene și au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.

Secolul al XIX-lea găsește Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prințului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena și Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franței. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soția arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza și al lui Francisc I, fondatorul distanței Habsburg-Lorraine), la nunta căreia a fost interpretată pentru întâia oară opera Ascanio în Alba, compusă de Mozart la solicitarea împărătesei Maria Tereza.

Aradul este și orașul de origine al unor importante personalități. Aici, veți putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávör Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Ștefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniștii Vasile Goldiș și Ștefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) și de mulți alții.

O moștenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Și tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, și Palatul Hofburg, de la Viena. Așa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás și la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangel Antal și János.

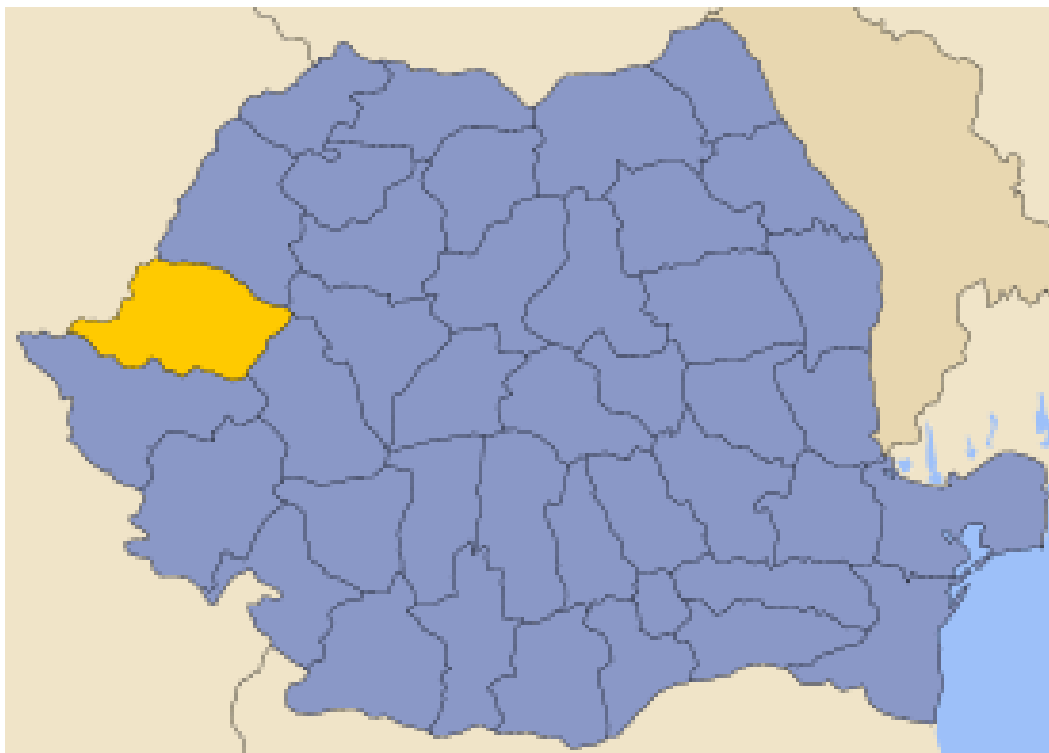
Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

Podgoria Aradului a fost premiată cu Medalie de Aur în anul 1982, la Concursul Mondial de la Londra, pentru vinul „Roșu de Miniș”. Cadarca de Miniș și Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute și apreciate în toată Europa.

Lunca Mureșului, un loc sălbatic pentru drumeții, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăpostește peste 2000 de specii de păsări!

Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoș Bodrog, și una dintre cele mai frumoase basilici din țară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al județului nostru.

Aradul este cunoscut și ca județul cu cele mai multe cetăți, conace și castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârșin, astăzi reședință a Regelui Mihai I de România. Stațiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!



2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apad/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sănnicolaul Mic), România.

La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie

pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie

Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ispan al zonei.

Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară *Arad vármegye*), s-a folosit scrierea cu A, fără întreruperi, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale

 România 1918–

 Austro-Ungaria 1867–1918

 Imperiul Austriac 1804–1867

 Imperiul Habsburgic 1687–1804

 Imperiul Otoman 1613–1687

 Principatul Transilvaniei 1595–1613

 Imperiul Otoman 1526–1595

 Regatul Ungariei –1526

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel” aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființează în 1135 Capitulum de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulum cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulumului arădean, devenise „loc de autentificare” pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru”
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara
- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
 - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly

- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României^{[5][6]}
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare^[7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
 - 1846 - Concertează Franz Liszt
 - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
 - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wiernawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie 1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 - *Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
 - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile Marta
 - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Murăș din Arad (actualul Club Sportiv "Voința" Arad)
- 1926 - Este înființată Fabrica de zahăr
- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimțită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înființată Fabrica de lacuri și vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înființată Uzina Tehnică Arad, producție becuri
- 1937 - Orașul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania* și al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ținutul Timiș

Perioada postbelică

- 1956 - Face parte din regiunea Arad
- 1956 - Face parte din regiunea Timișoara
- 1959 - Este înființată prima fabrică de jucării din țara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înființată prima fabrică de ceasuri din țara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din județul Arad
- 1968 - Orașul primește statutul de *municipiu*.

- 1989 - Aradul este *primul oraș, reședință de județ din țară care s-a alăturat revoltei începute în Timișoara*
 - Eroii martiri
 - Luptători cu brevet de revoluționar

Perioada postdecembristă

Ulterior modificărilor apărute odată cu dispariția statului socialist român apar în oraș două instituții de învățământ superior: Universitatea „Aurel Vlaicu”, continuatoarea Institutului de Subingineri fondat în 1972, și Universitatea de Vest „Vasile Goldiș”, ca universitate privată. La sfârșitul anilor '90 se înființează în zona de nord-vest a orașului, Zona Industrială Arad, ce reunește pe platforma sa cei mai mari angajatori din oraș

Geografie

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situat la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

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 Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

Climă

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră și faună

În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plop, anini.

Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kerneri, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirium branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.

Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepii și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), bapțiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Aurel Vlaicu
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate

Economie și transport

Pe parcursul secolelor XIX și XX, Aradul s-a afirmat ca unul dintre cele mai importante centre economice din regiune. În acest sens semnificativă este evaluarea făcută în anul 1937, potrivit căreia, raportat la activitatea celor 4001 societăți comerciale, orașul a fost considerat drept cel mai puternic centru economic din Transilvania și al patrulea din România.

În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță, și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi. Aceiași factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producția de aparatură și

instrumente de măsură verificare și control (Contor Group), industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

În Arad își are sediul central și social Intesa Sanpaolo Bank România. O altă instituție de credit care își are începuturile în Arad este Banca Comercială Feroviară, a treia instituție de credit cu capital românesc.

Angajați pe sectoare de activitate

- Industrie - 41,5%
- Transport și telecomunicații - 12,27%
- Comerț - 10,75%
- Construcții - 7,92%
- Învățământ - 5,99%
- Sănătate și asistență socială - 5,14%
- Utilități - 3,16%
- Administrație publică - 2,28%
- Bănci și asigurări - 1,97%
- Agricultură - 1,73%

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renașcentist
- Teatrul Clasic "Ioan Slavici", construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renașcentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea

- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

- Statuia Sfântului Ioan de Nepomuk, realizată în anul 1729 în stil baroc
- Monumentul Sfânta Treime – ridicat, între anii 1738-1740, în amintirea victimelor răpuse de epidemia de ciumă
- Aleea personalităților arădene
- Parcul Reconcilierii, cu cele două monumente închinat Revoluției de la 1848-1849
 - Statuia Libertății, operă a sculptorului György Zala, ridicată în anul 1890
 - Arcul de Triumf, realizat în anul 2004 de către sculptorul Ioan Bolborea
- Crucea Martirilor Unirii, ridicată în anul 1936, închinată preoților martiri din perioada noiembrie 1918 - primăvara 1919

Lăcașuri de cult

- Biserica sârbească "Sf. Petru și Pavel", edificată între anii 1698-1702 în stil baroc timpuriu
- Mănăstirea "Sf. Simion Stâlpnicul", construită în anul 1762 în stil baroc
- Catedrala ortodoxă română "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul", realizată între anii 1862-1865 după planurile arhitectului Anton Czigler, în stil neobaroc. Pe fațada vestică sunt plasate două turnuri cu clopotniță de un aspect maiestuos cu secțiuni pătrate. Fiecare latură a acestora cuprinde câte un orologiu. Învelitoarea turnurilor, bogat ornamentată, a fost supraînălțată în anul 1905. Pictura murală îi aparține lui Anastase Damian. Execuția acestei lucrări a început în anul 1957 și s-a finalizat în anul următor.
- Biserica „Sf. Anton de Padova”, ordinul călugărilor minoriți, a fost edificată în anul 1904 în stilul renașcentist
- Biserica Roșie (evangelic-luterană), construită în anul 1906 în stil neogotic
- Sinagoga neologă, construită în anul 1834 în stil *grec, toscan*
- Biserica Reformată, construită în anul 1847 în stil baroc
- Catedrala Ortodoxă Română "Sfânta Treime", construită în anul 2009

Muzee și expoziții

- Complexul Muzeal Arad
 - Secția istorie
 - Secția științele naturii
 - Secția Artă
- Muzeul Memorial "Vasile Goldiș"
- Colecția de artă Doina și Barutu Arghezi
- Galeria Delta. Principalele evenimente cu o componentă de tradiție sunt: Salonul Bial International de Desen, Salonul Bial de Sculptură Mică, Salonul Anual de Artă
- Galeria Alfa
- Galeria Clio
- Galeria Turnul de Apă
- Galeria Takács
- Galeria Carola's
- Expo Arad International, Centrul Expozițional din cadrul Camerei de Comerț Industrie și Agricultură a județului Arad, al doilea cel mai mare pavilion expozițional din România după Romexpo.

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Măltăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleză Mureșului
- Păduricea (Piața Podgoria)
- Patinoar

Administrație și politică

Municipiul Arad este administrat de un primar și un consiliu local compus din 23 consilieri. Primarul, Laurențiu Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

	Partid	Consilieri	Componența Consiliului									
	Partidul Național Liberal	9										
	Uniunea Salvați România	7										
	Platforma Social-Liberal Creștină	3										
	Partidul Mișcarea Populară	2										
	Uniunea Democrată Maghiară din România	2										

Educație

Prima școală elementară din Arad, s-a înființat în 1707 de călugărul de origine bavareză, **Fr. Camil Nöffrich**. În 1745 școala începătoare devine *școală latină*, apoi în 1762 *gimnaziu*. În 1844-1845 se aplică o nouă reformă școlară în Austria, introdusă un an mai târziu și în Ungaria, în urma căreia gimnaziul din Arad se completează inițial cu 7 clase, apoi cu 8 clase, devenind în 1851-1852 *gimnaziu superior complet*, iar în 1868 ia denumirea de *gimnaziu superior regal*. Școala latină și gimnaziul din Arad, patronate de călugării minoriti au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădese un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Raț (în anul 1850), Ioan Popovici-Desseanu (în anul 1871), Vasile Goldiș (în anul 1906), Onisifor Ghibu (în anul 1915), Ion Montani (în anul 1924), Memoriile din 18 septembrie 1940, din 11, 20 și 30 ianuarie 1945, din 19 august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința nestrămutată a intelectualității și nu numai a acesteia, că Aradul este îndreptățit, prin strălucita sa istorie, să devină centru universitar. Inspectoratul Școlar Județean Arad s-a înființat în 1 martie 1968. Rețeaua școlară din municipiul Arad totalizează 88 de unități, din care 34 de grădinițe, 14 școli cu clasele I-IV și I-VIII, o școală privată cu clasele I-IV, 22 de licee și grupuri școlare (3 colegii naționale, un colegiu economic, 2 colegii tehnice, un colegiu particular, un liceu de limbă germană, un colegiu de limbă maghiară, un liceu cu program sportiv, un liceu de artă, 6 licee tehnologice, un liceu particular, 2 licee teologice, un seminar teologic ortodox, un liceu UCECOM), cât și 2 școli ajutătoare, o școală normală, un liceu pentru nevăzători și 2 școli postliceale.

Universități

Ulterior anului 1989, învățământul superior a fost reînființat în Arad prin 2 universități:

- Universitatea de Vest "Vasile Goldiș" (1990)
- Universitatea "Aurel Vlaicu" (1991)

Licee

- Colegiul Național „Moise Nicoară”
- Colegiul Național "Elena Ghiba Birta"
- Liceul Pedagogic "Dimitrie Țichindeal"
- Colegiul Național "Vasile Goldiș"
- Colegiul Economic
- Liceul Teoretic "Adam Müller Guttenbrunn"
- Colegiul "Csiky Gergely"
- Liceul de Artă "Sabin Drăgoi"
- Liceul Teologic Baptist "Alexa Popovici"
- Liceul Teologic Penticostal
- Seminarul Teologic Ortodox

- Liceul cu Program Sportiv
- Colegiul Tehnic de Construcții și Protecția Mediului
- Colegiul Tehnic "Aurel Vlaicu"
- Liceul Tehnologic de Electronică și Automatizări "Caius Iacob" (Liceul CFR)
- Liceul Tehnologic "Francisc Neuman"
- Liceul Tehnologic de Industrie Alimentară
- Liceul Tehnologic de Transporturi Auto "Henri Coandă"
- Liceul Național de Informatică
- Liceul Tehnologic "Iuliu Moldovan" (Liceul Forestier)
- Liceul UCECOM Spiru Haret
- Colegiul Particular "Vasile Goldiș"
- Liceul Special "Sfânta Maria" | pentru copii cu dizabilități

Sănătate

În oraș funcționează Spitalul Clinic Județean de Urgență, Spitalul Clinic Municipal(acesta s-a unit cu Spitalul Clinic Județean de Urgență) și o serie de spitale și centre medicale de specialitate, publice(Policlinica, Clinica dentară, Spitalul Matern, etc.) și private (MedLife Genesys, Laser System, Mediqua etc.).

Festivaluri

- Festivalul Internațional de Teatru Clasic (Ediția XXI în 2015)
- Festivalul Internațional Euromarionete (Ediția XVI în 2015)
- Festivalul Internațional de Teatru în limba franceză „Amifran” (Ediția XXIII în 2015)
- Festivalul Internațional de Teatru Nou (Ediția III în 2015)
- Festivalul de film documentar fARAD (Ediția II în 2015)
- Media Art Festival (Ediția II în 2015)
- Festivalul Național de Literatură „Discuția Secretă” (Ediția II în 2015)
- Festivalul de Literatură Zilele Doinaș (Ediția I în 2015)
- Festivalul de muzică americană și jazz
- Festivalul Internațional de Jazz
- Gala de Operă Open Air
- Festivalul Minorităților
- Târgul Meșterilor Populari
- Zilele Aradului - în luna august
- Festivalul Vinului — în septembrie/octombrie
- Festivalul internațional de muzică și dans „Ghiocelul de Argint”

Teatru

- Teatrul Clasic "Ioan Slavici"
- Teatrul de Marionete Arad
- Teatrul Vechi, sau Teatrul Hirschl

Muzică clasică

Filarmonica de Stat Arad, etatizată în 1948, o dată cu venirea lui Nicolae Brânzeu la Arad, își va continua tradiția muzicală arădeană marcată în anul 1833 de înființarea celui de-al șaselea Conservator din Europa, după cele de la Paris, Praga, Bruxelles, Viena și Londra.

Instituții de cultură

- Centrul Cultural Județean Arad
- Casa de Cultură a Municipiului Arad
- Biblioteca Județeană „A.D. Xenopol” Arad

Presa scrisă

Primul ziar tipărit la Arad a fost săptămânalul de limbă germană *Arader Kundschaftsblatt* în anul 1837, sub redacția lui Franz Schwester, care în 1840 începe tipărirea și variantei în limba maghiară, *Aradi Hirdeto*. La 1 iulie 1848 apare săptămânalul *Der Patriot*, publicat de Joseph Schmidt.

Primul periodic arădean tipărit în limba română, a fost gazeta *Speranța*, apărută între 1 februarie - 15 decembrie 1869 și ulterior între 10 ianuarie - 13 iunie 1872, periodic considerat „unica și prima

foaie bisericească a românilor ortodocși din Ungaria și Ardeal”. Mai târziu, în anul 1877, apare revista, *Biserica și școala*, cu existență neîntreruptă până în 1948.

În 1897 apare ziarul *Tribuna Poporului*, sub redacția lui Ioan Russu-Șirianu, care în 1904 își schimbă numele în *Tribuna*, iar în 1905 redactorul devine Sever Bocu. *Tribuna* fuzionează în 1912 cu ziarul *Românul*, înființat în 1911 ca organ de presă al Partidului Național Român din Ungaria și Transilvania.

În perioada 1916 - 1940, în Arad mai apar următoarele publicații literare: *Pagini literare* (1916), *Genius* (1924-1925), *Salonul literar* (1925-1926), *Laboremus* (1926), *România literară* (1930), *Hotarul* (1933-1940), *Înnoirea* (1937-1940) și *Litera* (1938-1939).

După revoluție, apar noi surse de informare, “*Tribuna Aradului*” (1990-1991), “*Curierul Aradului*” și “*Libertatea Aradului*” (1991-1997). În prezent, presa scrisă cuprinde o varietate de publicații: *Jurnal Arădean*, cel mai vechi cotidian local, apărut în anul 1944, care a purtat succesiv denumirea de *Patriotul*, *Flacăra roșie* și *Adevărul* (denumire schimbată la începutul anului 2008, prin decizie judecătorească în defavoarea ziarului *Adevărul de București*). După anul 1990 mai apar și *Arad Expres*, *Observator Arădean*, *Glasul Aradului*, *Oglinda de Vest*, *Realitatea*, *Buletinul de Arad*, *Ziarele Munca*, *Piața Aradului* și *Informația Aradului* acestora adăugându-se cotidianul de limba maghiară, *Nyugati Jelen*. De asemenea, a fost înființată Agenția de Presă a Județului Arad NewsAr.

Sport

Fotbal

- FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6).
- CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.

Baschet

- BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară
- BC West Olympia Phoenix Arad

Polo

- AMEFA Arad

Rugby

- CS UAV Arad

Tenis de câmp

- Competiții
 - BRD Arad Challenger

Volei

- UVVG Pro Volei

Kaiac

- CSM Arad

Escalada

- CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad

Scufundari - SCUBA

- CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad

Speologie

- CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad

Lupte Greco-Romane

- C.S.S. Gloria Arad
- C.S."Astra" Arad
- Fundația Lupte Club Gloria Arad

Judo

- CSM Gloria Arad
- Rapid Arad

Personalități

Profesori:

- Dimitrie Țichindeal
- Alexandru Gavra
- Anastasie Șandor
- Constantin Diaconovici Loga

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș

- Caius Iacob
- Nicolae Ștefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suciu
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

- Ivan Tabaković
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza
- Dacian Andoni
- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chirița
- Iolanda Rosa
- Mihály Takács

- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghită
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Arhitecți :

- Lajos Szántay
- Milan Tabacovici
- Silvestru Răfiroiu
- Miloș Cristea

Sculptori :

- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

Compozitori:

- Ion Vidu
- Nicolae Brânzeu
- Sabin Drăgoi
- Emil Monția

Sportivi :

- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovszky - baschetbalistă
- Ladislau Brosovszky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

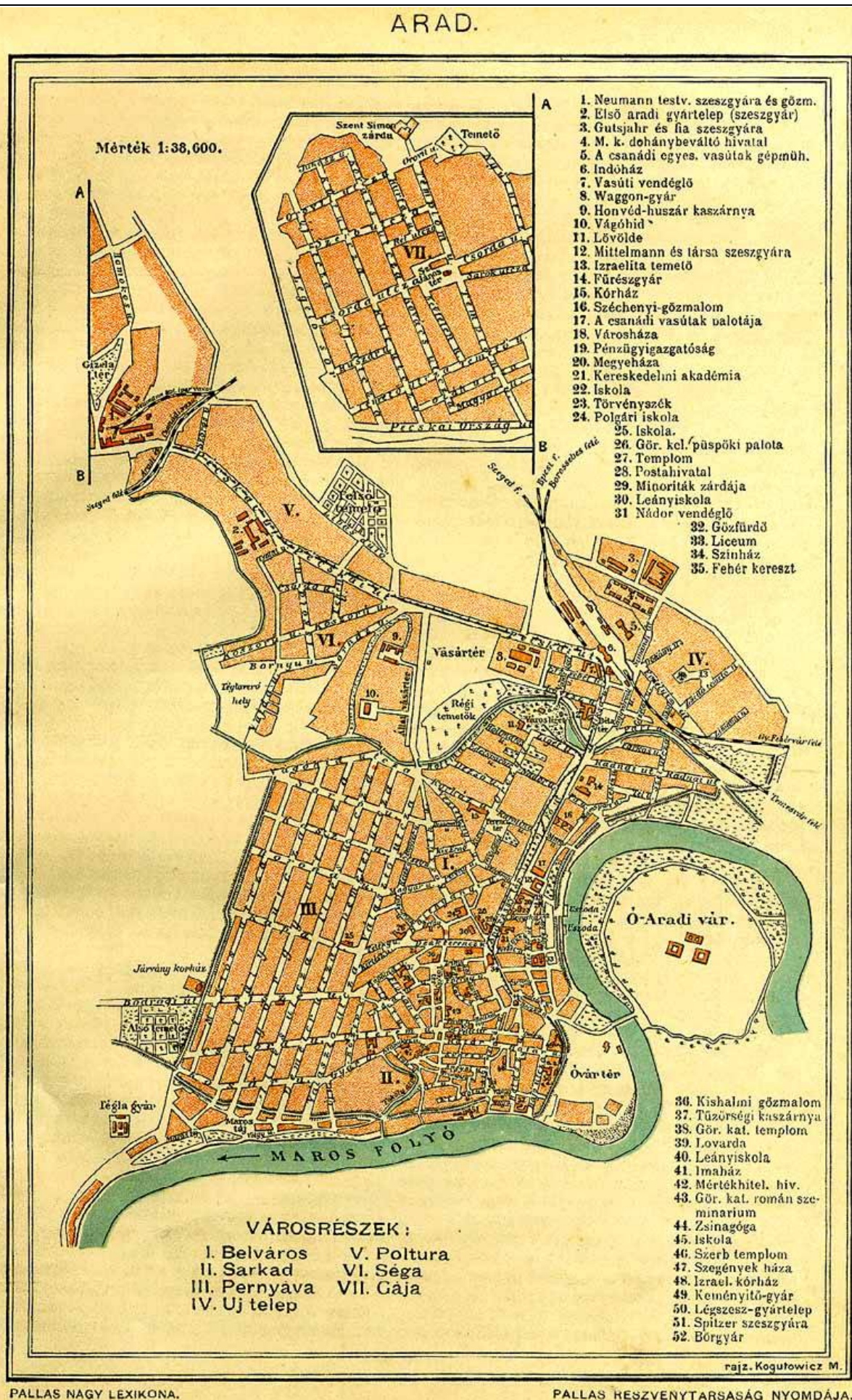
Relații externe

Orașe înfrățite

-  Zrenjanin, Serbia
-  **Atlit (עַתְלִית)**, Israel
-  Fushun, China
-  Gyula, Ungaria
-  Hódmezővásárhely, Ungaria
-  **Giv'atayim (גִּבְעָתַיִם)**, Israel
-  Pecs, Ungaria
-  Budapesta, Ungaria Înfrățit cu sectorul XII Hegyvidék

Orașe partenere

-  Kirklees, Anglia
-  Ditzingen, Germania
-  Würzburg, Germania
-  Trenčín, Slovacia
-  Tatabánya, Ungaria



2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea terenurilor de evaluat s-a facut in baza documentelor (extrase CF, HCL-uri, proiecte de hotarare, planuri de amplasament) puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale terenurilor se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafata teren	Suprafata cladire
2	Teren - Bd.Revoluției nr.49-53, CF. 350680- amplasare monument - Arad 1918, 496 mp	350680	350680	496	
3	Teren - legătură între Calea Aurel Vlaicu și str.Avrig, CF.350766, 1.604 mp	350766	350766	1604	
4	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1- incinta 1, 6.866 mp	305547	305547	6866	
5	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1- incinta 2, 7.986 mp	305547	305547	7986	
6	Teren - între zona UTA și Ștefan cel Mare (str.Zorilor), CF.351271, 60.021 mp	351271	351271	60021	
7	Teren - str.Andrei Șaguna, CF.350923, 2.325 mp	350923	1946/2	2325	
8	Teren - str.Crasna (str.Horațiu), CF.300675, 22.353 mp	355482	355482	22353	
9	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354070, 1.143 mp	354070	354070	1143	
10	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354069, 44 mp	354069	354069	44	
11	Teren - cartier Micalaca, CF. 351509, 7.150 mp	351509	351509	7150	
12	Teren - cartier Micalaca, CF. 351508, 178.083 mp	351508	351508	178083	
13	Teren - cartier Alfa, CF 351650, 2.664 mp	351650	351650	2664	
14	Teren - cartier Alfa, CF 351649, 102.027 mp	351649	351649	102027	
15	Teren - Calea Radnei DN7, CF. 315724, 5.467 mp	315724	9723 - 236.1985/1/1-11/4	5467	
16	Teren - Piata George Enescu (in fata Palatului Cultural), CF 355334, nr. cad. 355334, 2.554 mp	355334	355334	2554	
17	Clădire - cinematograful Dacia, Bd. Revoluției nr.49-53, CF.301118 , 1.151 mp	301118-C1-U50	234/1; 235/a; 8553/237/a/1; 8553/237/a/2/a/II		1151
18	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U8, 193 mp	301838-C1-U8	991/I		193
19	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U7, 1.170 mp	301838-C1-U7	991/V		1170
23	Clădire - anexă, Liceul Național de Informatică				70,25
24	Clădire - atelier, Liceul Național de Informatică				37,75
25	Clădire - sală sport, sală clasă, str.Prof. Dr. Ilarion Felea, nr.15, 495 mp	320236	320236		495
45	Clădire - sală de sport, Liceul Național de Informatică				182,75



Capitolul 3

REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din CAP. 2 "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice.

Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

În situația în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați, valoarea justă la data bilanțului se determină de o comisie numită de conducătorul instituției publice.

ART. 2. Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, cu modificările ulterioare.

În cazul reevaluării efectuate de specialiști din cadrul instituțiilor publice, pentru desfășurarea în bune condiții a operațiunilor de inventariere și reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică și tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă și la timp a inventarierii activelor fixe corporale și să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică și morală, utilitatea și valoarea de piață a acestora.

Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.

În vederea realizării în bune condiții a operațiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialiști instituțiile subordonate.

ART. 3. Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se revaluează după cum urmează :

a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu : terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;

b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;

c) capacitățile puse în funcțiune parțial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiții (modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanțare a investițiilor.

Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări și separat pentru valoarea investiției, prin aplicarea indicilor de preț

corespunzătorilor perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.

Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;

e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentanțele diplomatice, comerciale, militare din străinătate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se revaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.

Investițiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se revaluează de operatorii economici/instituțiile publice care au efectuat investițiile.

ART. 4. Nu se revaluează :

a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durată normală de funcționare expirată;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale în curs de execuție.

ART. 5. Pentru determinarea diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:

a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se revaluează;

b) data intrării în patrimoniu.

Data intrării în patrimoniu se consideră :

- data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;

c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;

d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";

e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică. Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa:

www.insse.ro Se parcurg următorii pași :

- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).

Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferență între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:

În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1^a);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);

În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizați, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1d);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).

În situația în care instituțiile publice au în patrimoniu bunuri aparținând atât statului, cât și unităților administrativ-teritoriale, vor întocmi situații distincte pentru bunurile aparținând statului și pentru bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.

ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare.

Evidența rezervelor din reevaluare se ține cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".

Creșterea sau descreșterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operațiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fișa mijlocului fix respectiv.

ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie făcută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creștere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creștere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreștere a valorii contabile

nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:

- ca o scădere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, cu valoarea minimă dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii (contul 105); eventuala diferență ramasă neacoperită din rezervele din reevaluare existente se înregistrează ca o cheltuială (contul 6813);
- ca o cheltuială cu întreaga valoare a descreșterii, dacă în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă aferentă acelui activ (contul 6813).

ART. 8. La reevaluarea activelor fixe amortizabile, amortizarea cumulată la data reevaluării se tratează într-unul din următoarele moduri:

a) recalculată proporțional cu schimbarea valorii contabile a activului fix (înregistrată în contul 2xx), astfel încât valoarea contabilă a activului fix, după reevaluare, să fie egală cu valoarea sa reevaluată. Această metodă este folosită deseori în cazul în care activul fix este reevaluat prin aplicarea unui indice (de exemplu, indicele prețurilor de consum – total);

b) eliminată din valoarea contabilă a activului fix (înregistrată în contul 2xx), iar valoarea netă astfel obținută devine valoarea reevaluată a activului fix. Metoda de reevaluare este bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea contabilă a activului fix. Această metodă este folosită deseori pentru clădiri care sunt reevaluate la valoarea lor de piață.

ART. 9. Diferențele din reevaluare evidențiate în contul 105 “Rezerve din reevaluare” urmează să fie trecute asupra contului 117.15 “Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare” în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute etc. Prin înregistrarea: $105 = 117.15$.

ART. 10. Funcțiunea contului 105 “Rezerve din reevaluare” prevăzută în Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează astfel:

Contul 105 “Rezerve din reevaluare” este un cont de pasiv. În creditul contului se înregistrează creșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale, iar în debit, descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale.

Soldul creditor al contului reprezintă valoarea rezervelor din reevaluarea activelor fixe corporale existente în instituție, neamortizate integral.

Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se detaliază pe următoarele conturi sintetice de gradul II:

1051 “Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri”;

1052 “Rezerve din reevaluarea construcțiilor”;

1053 “Rezerve din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor”;

1054 “Rezerve din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale”;

1055 “Rezerve din reevaluarea altor active ale statului”.

Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se creditează prin debitul conturilor:

101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

211 “Terenuri și amenajări la terenuri”

- cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
212 “Construcții”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
 - 214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
 - 215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
- Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se debitează prin creditul conturilor:
- 101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.
 - 102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.
 - 103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
 - 104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
- 117.15 “Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare”
- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.
- 211 “Terenuri și amenajări la terenuri”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
 - 212 “Construcții”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
 - 213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
 - 214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
 - 215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
- 281 “Amortizări privind activele fixe corporale”
- cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.
- ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.
- În situația în care reevaluarea construcțiilor și terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituției publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare și calcularea amortizării

ART. 14. Instituțiile publice amortizează activele fixe corporale și activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.

Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare din Catalogul privind duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului ($CA = 100/\text{durata normală de funcționare}$). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituțiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcționare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situația în care nu se cunoaște anul punerii în funcțiune.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Duratele normale de funcționare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaționale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele și alineatele corespunzătoare. Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcționare.

Durata normală de funcționare rămasă se determină ca diferența între durata normală de funcționare stabilită potrivit legii și durata normală de funcționare consumată.

Instituțiile publice au obligația să înscrie în documentul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat și amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.

ART. 15. Data punerii în funcțiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:

- a) activele fixe corporale independente, care nu necesită montaj și nici probe tehnologice, se consideră puse în funcțiune la data achiziționării lor, pe baza procesului-verbal de recepție;
- b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care nu deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcției, pe baza procesului-verbal de recepție;
- c) utilajele și instalațiile care necesită montaj și probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcțiune.

ART. 16 Capacitățile puse în funcțiune parțial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcțiune, cu ocazia recepției finale, amortizarea se determină în funcție de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcționare rămasă.

ART. 17. Investițiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc., și care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcționare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcționare cu 20%. Dacă investițiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.

ART. 18. Investițiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălților, iazurilor, terenurilor și pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituției publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 19. Plantațiile tinere, precum și plantațiile de protecție, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:

- a) până la trecerea pe rod, pentru plantațiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.

Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.

ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială. În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.

ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare rămasă, după caz.

La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.

În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.

ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.

ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.



Capitolul 4

STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale companiilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acestuia în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing și datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit și pierdere.

Secțiunea de aplicare a acestei Aplicații face referire la diferitele cerințe ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deși IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des și standardele naționale. Cu toate că într-un document internațional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naționale, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant și pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situațiilor periodice privind poziția financiară a unei entități. Acestea se mai numesc și standarde de contabilitate.
- Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-urile), și Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).

Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINȚE

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3(f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea. Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3(d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare poate să fie diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu:

- tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deținute în scopul de a se obține fluxuri de numerar contractuale, care conțin numai încasări de rate de rambursare a creditului și de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziție a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit față de activele similare deja deținute de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”.

Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3(g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă. Definiția lor este conținută în standardul de contabilitate relevant.

În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.

De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale*.

Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:

- măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Raportare (SEV 103)

În plus față de cerințele minime ale SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situație financiară va include referințele adecvate la aspectele abordate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informație pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informații referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referință prețurile observabile sau tranzacțiile recente de pe piață. Unele standarde cer și informații despre sensibilitatea valorii față de modificările unor date de intrare semnificative.

Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.

Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menționată orice condiție referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situațiile financiare publicate ale entității.

GHID DE APLICARE

Această secțiune oferă informațiile de fond privind cerințele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). IFRS-urile cuprind standarde și interpretări numerotate individual. Standardele publicate inițial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaționale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri și referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundației IFRS.

Referirile la IFRS-uri și la alte publicații ale IASB sunt făcute pentru cele emise la data la care acest standard de evaluare a fost publicat. IFRS-urile și interpretarea lor se schimbă pe parcursul timpului. În consecință, referirile din prezentul document sunt supuse riscului de a nu mai fi de actualitate. Acest document nu trebuie folosit pentru a înlocui referirile la IFRS-urile curente sau la interpretările publicate de către IASB sau de Fundația IFRS. Mai multe informații cu privire la IFRS-uri și la alte publicații asociate pot fi obținute de pe website-ul www.ifrs.org.

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiștii în evaluare și pentru a-i ajuta pe utilizatori să înțeleagă anumite cerințe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deși scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenței unui conflict între prevederile acestui ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Valoarea justă

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. ***Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*** Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Agregarea

G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

1. datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

G5. IFRS 13 cere ca, în situațiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie al oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerințe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Datorii

G6. IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii presupune faptul că aceasta este transferată unui participant de pe piață la data evaluării; nu se presupune a fi decontată cu cealaltă parte sau stinsă în alt mod. Atunci când pentru datorie nu există un preț de piață observabil, valoarea sa trebuie estimată prin utilizarea aceleiași metode pe care ar folosi-o cealaltă parte în tranzacție pentru a estima valoarea activului corespondent. Valoarea justă a unei datorii reflectă riscul de neperformanță asociat cu datoria, dar îl consideră a fi același, înainte și după presupusul transfer. Riscul de neperformanță include efectul riscului de credit al entității.

G7. În IFRS 13 există prevederi speciale referitoare la situațiile în care nu există un activ corespondent pentru o datorie, așa cum este cazul multor datorii nefinanciare. De asemenea, în estimarea valorii juste a unei datorii există o cerință de a ignora orice restricție contractuală sau de altă natură privind posibilitatea unei entități de a transfera datoria respectivă.

Deprecierea

G8. IAS 16 include o cerință pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă a acestuia pentru o entitate. Există o cerință de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viață utilă similară și care se amortizează într-un mod similar. În cazul proprietății imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost*, astfel încât să indice valoarea activului atunci

când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

G11. Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăți imobiliare sau unei părți a unei proprietăți imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

G13. După ce a fost stabilită valoarea teoretică pentru componenta construcție, trebuie estimată valoarea reziduală a construcției. Pentru a face acest lucru este necesar să se estimeze durata de viață utilă. Este important de reținut faptul că aceasta poate fi diferită de durata de viață economică rămasă, așa cum aceasta ar fi recunoscută de un participant tipic de pe piață. Conform IAS 16, durata de viață utilă este specifică entității. Dacă proprietatea imobiliară nu ar fi disponibilă entității pentru întreaga sa durată de viață sau dacă entitatea decide că respectiva construcție va fi în scurt timp un surplus pentru cerințele sale, atunci aceasta reprezintă durata de viață utilă.

G14. Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situației financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viață utilă și într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Construcțiile pot avea o durată de viață economică care depășește perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate și, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

Deprecierea: componentizare

G16. Atunci când valoarea contabilă are la bază costul istoric trebuie să fie identificat costul curent al acelor componente care au atârnat un cost semnificativ în raport cu întregul, cât și o durată de viață utilă care diferă semnificativ.

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deși ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, dacă există o piață activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacționate în mod activ. Situația din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcții, de exemplu, construcțiile sunt rareori vândute fără instalațiile mecanice și electrice necesare pentru încălzire, iluminat și aerisire, iar instalațiile încorporate nu pot fi vândute fără construcție. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

G18. Conform IFRS 16, contractele de leasing sunt clasificate pentru a fi incluse în situațiile financiare fie ca leasing-uri operaționale, fie ca leasing-uri financiare. Aceste tipuri de leasing sunt definite în IFRS 16, astfel:

- un leasing financiar este operațiunea de leasing care transferă în mare măsură toate riscurile și recompensele aferente dreptului de proprietate asupra unui activ. Titlul de proprietate poate să fie transferat sau nu, în cele din urmă;

- un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.

În situațiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosință/utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing.

Evaluările pot fi cerute de exemplu pentru a stabili cum se clasifică un contract de leasing pentru locator sau pentru înregistrarea activelor de tipul drepturilor de folosință la valoarea justă, în cazul locatarului.

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și construcție ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea

contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 și G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

G20. Testul de clasificare depinde mai degrabă de conținutul contractului decât de forma acestuia. De exemplu, un contract între două părți, pentru utilizarea unui activ în schimbul unei plăți, poate să nu fie numit contract de leasing, dar dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de IFRS 16, atunci va fi necesar ca acest contract să fie clasificat ca și contract de leasing.

G21. În IFRS 16 se enumeră următoarele exemple de situații care ar putea indica existența unui leasing financiar, fie individual, fie în combinație. Acestea reprezintă doar exemple:

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;

- locatarul are opțiunea de a cumpăra activul la un preț estimat a fi suficient de mic față de valoarea justă de la data la care opțiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opțiunea va fi exercitată;

- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;

- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților minime de leasing este cel puțin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deținut în leasing;

- activele deținute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

- dacă locatarul poate rezilia contractul de leasing, pierderile locatorului generate de rezilierea contractului sunt suportate de locatar;
- câștigurile sau pierderile rezultate din variația valorii juste a valorii reziduale cad în sarcina locatorului;
- locatarul are capacitatea de a continua leasingul pentru o a doua perioadă, la o chirie care este substanțial mai mică față de chiria de piață.

G22. IFRS 16 subliniază faptul că aceste criterii enumerate sunt doar exemple și indicii și nu sunt întotdeauna concludente. Dacă din alte caracteristici reiese clar că leasingul nu transferă în mare măsură toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate, atunci leasingul este clasificat drept leasing operațional. De exemplu, acesta poate fi cazul când proprietatea asupra activului este transferată la sfârșitul contractului de leasing, în schimbul unei plăți variabile egale cu valoarea sa justă la acel moment sau dacă există ajustări regulate ale chiriei, la nivelul chiriei de piață din acel moment sau prin indexare cu un indice.

G23. Clasificarea leasingului se face la începutul contractului de leasing. Clasificarea presupune o estimare a măsurii în care se transferă beneficiile economice printr-un contract de leasing. În multe cazuri, o apreciere calitativă a termenilor contractului de leasing va indica rapid clasificarea corectă, fără a fi necesară evaluarea diferitelor drepturi incluse în contractul de leasing. Totuși, evaluările pot fi cerute pentru a ajuta la stabilirea beneficiilor locatorului și respectiv ale locatarului, de exemplu, la estimarea valorii reziduale la sfârșitul contractului, pentru a stabili dacă leasingul a acoperit o parte semnificativă din durata de viață economică a activului.

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

G24. Atunci când un contract de leasing are ca obiect un teren și o construcție sau mai multe construcții la un loc, IFRS 16 impune ca cele două componente să fie tratate separat în scopul clasificării. Dacă componenta contractului de leasing atribuibilă construcției este un leasing financiar, va fi necesar să se facă o alocare a chiriei inițiale, luând drept criteriu valorile juste relative ale fiecărei componente, de la data începerii contractului de leasing.

G25. În cazul celor mai multe contracte de leasing imobiliar terenul și construcțiile revin locatorului la sfârșitul contractului de leasing. Deseori există și prevederi care impun ca chiria să fie reajustată periodic pentru a reflecta modificările intervenite în valoarea proprietății și frecvent o obligație a locatarului de a înapoia locatorului construcțiile în stare bună. Acestea, de obicei, sunt indicii asupra faptului că locatorul nu a transferat locatarului în mare parte toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra construcțiilor sau terenului, atunci când a încheiat contractul de leasing. Ca urmare, multe contracte de leasing, care au ca obiect terenuri și construcții, sunt ușor identificabile drept contracte de leasing operațional.

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri și construcții, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanța o posibilă achiziție a proprietății de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opțiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plățile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanțare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existența unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plățile chiriei nu susțin valoarea proprietății. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar.

G27. În practică, contractele de leasing având ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spații de închiriat, de obicei, sunt leasing-uri operaționale și întreaga proprietate va fi clasificată ca investiție imobiliară de către locator. În astfel de cazuri alocarea nu este necesară. În cazurile în care componenta clădire face, în mod clar, obiectul unui contract de leasing financiar, componenta teren

este în majoritatea cazurilor identificabilă. Se întâmplă rar ca o clădire să îndeplinească criteriile pentru a fi clasificată ca leasing operațional și componenta teren să nu poată fi clar identificată. Totuși, dacă există un astfel de caz, nu trebuie să fie realizată o alocare între teren și clădire pe baza unor criterii neconcludente. În astfel de situații, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

În astfel de situații, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiția imobiliară în leasing

G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren și construcții ale unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing și contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situațiile sale financiare ca activ, un drept de folosință asupra activului suport, și nu va trata componentele sale (dreptul de folosință asupra terenului, dreptul de folosință asupra construcțiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaționate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

G29. Conform IFRS 16, la data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing, în afară de excepțiile prevăzute în IFRS 16.

G30. La data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să evalueze datoria care decurge din contractul de leasing la valoarea actualizată a plăților de leasing care nu sunt achitate la acea dată. Plățile de leasing trebuie actualizate utilizând rata dobânzii implicită în contractul de leasing dacă acea rată poate fi determinată imediat. Dacă această rată nu poate fi determinată imediat, locatarul trebuie să utilizeze rata marginală de împrumut a locatarului.

G31. Cerințele privind amortizarea din IAS 16 se aplică și activelor în sistem de leasing și, de aceea, pot fi relevante și paragrafele G8–G17.

G32. Dacă un locatar aplică pentru investiția sa imobiliară modelul bazat pe valoarea justă din IAS 40 Investiții imobiliare, locatarul trebuie să aplice modelul bazat pe valoarea justă și în cazul activelor aferente dreptului de utilizare care corespund definiției unei investiții imobiliare din IAS 40.

G33. Dacă activele aferente dreptului de utilizare sunt asociate unei clase de imobilizări corporale căreia locatarul îi aplică modelul de reevaluare din IAS 16, un locatar poate opta să aplice acel model de reevaluare tuturor activelor aferente dreptului de utilizare care sunt asociate respectivei clase de imobilizări corporale.

Alocarea prețului de achiziție

G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziția unei participații care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacția prin recunoașterea activelor identificabile separat dobândite și a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate.

G35. Activele corporale ale unei întreprinderi sunt, în general, ușor de identificat și pot fi evaluate separat. Identificarea și evaluarea separată a *activelor necorporale* identificabile poate provoca mai multe dificultăți, însă partea de Introducere (paragraful 20) din SEV 210 *Active necorporale* conține îndrumări relevante.

G36. IFRS 3 prezintă excepții față de cele menționate mai sus, privind recunoașterea și/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerințele speciale se aplică datoriei contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaților, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acțiuni și activelor deținute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierei

G37. Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 *Deprecierea activelor*, o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situații privind poziția financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieței sau tehnologiei, de învechirea activului, de subperformanța activului în comparație cu beneficiul așteptat sau de o intenție de a întrerupe sau de a restructura activitatea entității. Anumite active (fondul comercial și activele necorporale cu o durată de viață nedeterminată sau care nu sunt încă disponibile pentru a fi utilizate) trebuie testate anual pentru a identifica deprecierea.

G38. Dacă se consideră că a apărut deprecierea, valoarea contabilă a activului, obținută fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul „valorii recuperabile”. Aceasta este cea mai mare valoare dintre „valoarea de utilizare” a activului și „valoarea sa justă minus costurile asociate vânzării”.

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

G39. Valoarea recuperabilă este cea mai mare valoare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile asociate vânzării. Nu este întotdeauna necesar să se determine ambele valori; dacă una dintre acestea depășește valoarea contabilă a activului, activul nu este depreciat și nu mai este necesară estimarea celeilalte valori.

Testarea deprecierei – valoarea de utilizare

G40. Valoarea de utilizare este definită de IAS 36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.

G41. Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:

- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variații ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcție de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piață;
- prețul suportării incertitudinii inerente activului;
- alți factori, cum ar fi absența lichidității, pe care participanții pe piață ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv.

G43. Fluxurile de numerar preconizate trebuie testate pentru a le verifica rezonabilitatea, asigurându-se că ipotezele care stau la baza previziunilor făcute de entitate sunt în concordanță cu rezultatele

efective anterioare, cu condiția ca efectele unor evenimente sau situații ulterioare, care nu au existat când aceste fluxuri efective de numerar au fost generate, să justifice aceste rezultate. Fluxurile de numerar se estimează pentru activul aflat în situația lui curentă și, de aceea, fluxurile de numerar preconizate nu trebuie să reflecte orice creșteri ale acestora datorate oricăror restructurări sau modernizări ale activului, la care entitatea nu s-a angajat încă.

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.

G45. IAS 36 prezintă considerente detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărtinitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la data evaluării, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.

G47. Costurile asociate vânzării sunt costurile direct atribuibile tranzacției, de exemplu, taxele legale, costurile de marketing, costurile aferente îndepărtării activului, taxele nerecuperabile aferente tranzacției și orice cost direct pentru scoaterea la vânzare a activului sau a unității generatoare de numerar. Aceste costuri nu includ costurile colaterale, de exemplu, acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii după transferul activului.



Capitolul 5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Piața studiată este cea a terenurilor, aflate în domeniul public și privat al localității.

Natura zonei studiate este: UAT Arad (terenuri intravilane - grupate pe cartiere).

5.2. Analiza cererii și a ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Județul Arad, situat în vestul țării, este unul dintre cele mai prospere județe din România din punct de vedere economic. Poziționarea strategică a acestuia, la granița de vest a României, pe culoarul IV paneuropean, a atras atenția mai multor investitori, astfel în județ activând companii din domeniul materialului rulant și al pieselor. Conexiunea facilă cu vestul Europei atât prin autostradă cât și prin calea ferată, garantează un potențial economic enorm pentru acest județ.

Principalul motor economic al acestui județ este Municipiul Arad, un oraș frumos situat pe cursul inferior al râului Mureș și care are totodată o piață imobiliară foarte dinamică. Aradul este în același timp și un centru universitar, iar acest fapt îl face un oraș și mai dinamic pe sectorul chiriilor de locuințe. Printre cele mai importante companii care activează în Municipiul Arad putem aminti: Astra Vagoane, Alcoa Fujikura, Maschio-Gaspardo, sau Takata Petri. Nivelul prețului mediu pe mp în Arad este în continuă creștere, ajungând la peste 800 EUR pe mp. Aradul se prezintă astfel drept una dintre cele mai scumpe piețe imobiliare din România, fiind cu siguranță în top 10.

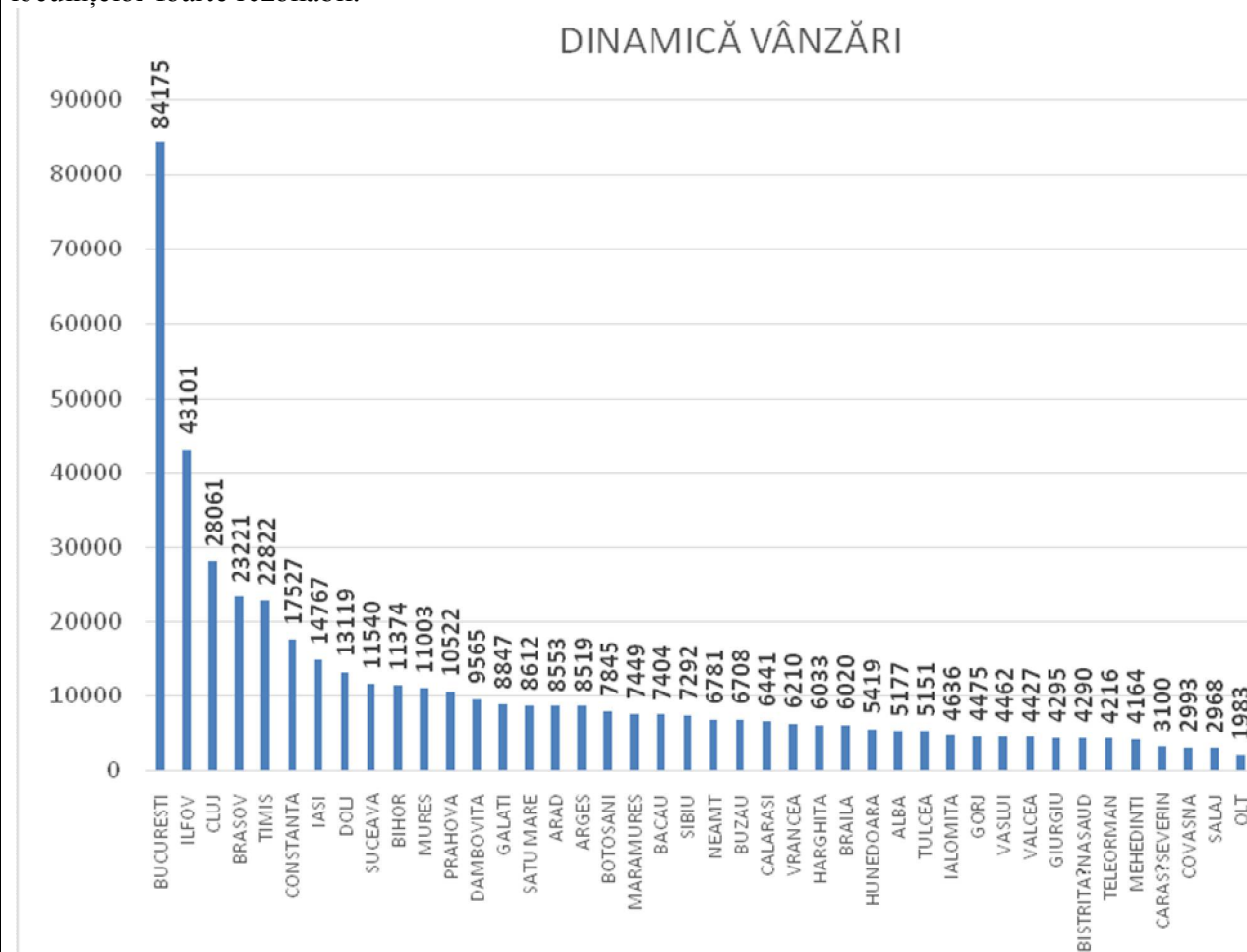
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000 EUR, în funcție de locație, finisaje, suprafață și alte aspecte. Pentru apartamentele de 3 camere, prețurile pot varia de la 32000 EUR la 146000 EUR.

Intervalul mediu de al prețurilor apartamentelor tranzacționate în Arad este de 30000 – 36000 EUR, dar în zonele mai puțin populare cum ar fi Aurel Vlaicu sau Confecții, prețurile variază între 20000 și 32000 EUR. În zone precum Micălaca, prețurile pentru astfel de apartamente variază între 25000 EUR și 35000 EUR, iar în Intim prețurile variază între 30000 și 37000 EUR. În oferta agențiilor imobiliare sunt și multe case de vânzare sau de închiriat, ofertele fiind pentru toate gusturile și buzunarele.

În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de altfel și cele mai numeroase oferte. Printre zonele rezidențiale ale orașului se numără UTA, Micălaca, Aurel Vlaicu, Confecții, Aradul Nou, Intim, Subcetate, Grădiște, Polivalentă etc.

Aradul este unul dintre cele mai frumoase orașe din România, cu arhitectură barocă care fură ochiul oricărui turist, iar situația economică și apropierea față de graniță, îl face unul dintre cele mai atractive orașe din România, impulsționând astfel piața imobiliară a orașului. Cei interesați de o

relocare, ar putea lua serios în considerare Aradul, din motive că oferă o calitate a vieții ridicată, oferă locuri de muncă numeroase, și este un oraș superb. La toate acestea se adaugă și un preț al locuințelor foarte rezonabil.



În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna octombrie 2020, există următoarele date statistice la ANCP:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	1.202	16	429	269	269	2.185

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 7 – 300 EUR/mp, funcție de amplasare, forma, utilități, restricții existente etc.

5.3. Echilibrul pieței, previziuni

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Momentan pietele din această zonă a țării sunt în stagnare.



Capitolul 6 ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

6.2. Construcții

Abordări în evaluare Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV100 *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra *proprietății imobiliare*.

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- ☐ dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- ☐ localizările respective;
- ☐ calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- ☐ utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- ☐ situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
- ☐ data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se

modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză. Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață între participanții de pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare* prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin indici

Această abordare se folosește doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele prețurilor de consum (total) stabilit de Institutul Național de Statistică. Indicii folosiți în prezenta lucrare, au fost calculați ținând cont de data ultimei reevaluări, respectiv, de data punerii în funcțiune a obiectivului (dacă aceasta data este ulterioară ultimei reevaluări).



Capitolul 7 EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca 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.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere

cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru aceea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Calea Timisorii:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calca Timisorii	zona Calea Timisorii
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		2.246	1.080	4.000
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		95,00	121,50	95,00
	Pret total de vanzare (EUR)		213.370	131.220	380.000

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.246	1.080	4.000
Pret oferta [EUR/mp]	100,00	135,00	100,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	5,00	13,50	5,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	95,00	121,50	95,00

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat ajustări valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren pentru case de vanzare!!! - teren constructii de vanzare in Arad, ju...

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...>

ID Anunt: #XV06031AL

Teren pentru case de vanzare!!!

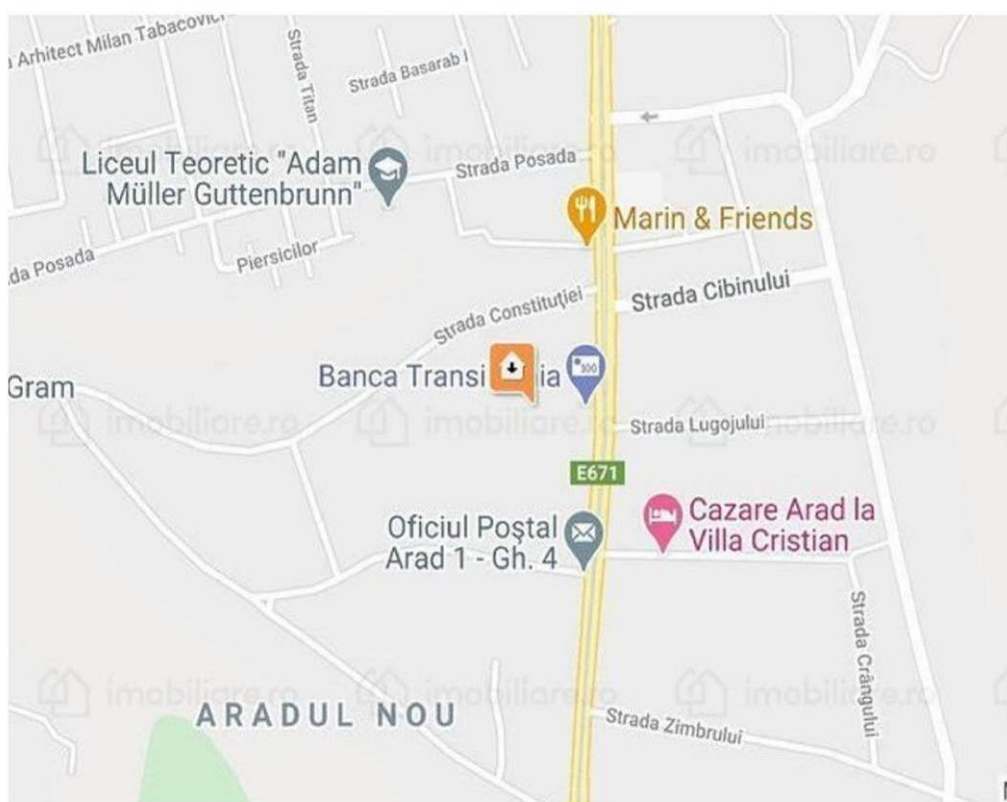
Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 26.08.2020

224.600 EUR

100 EUR / mp

Comision 0% cumpărător

**Detalii**

Teren în suprafața de 2246 mp, situat în Aradul Nou, Calea TIMISORII nr 50, lângă Stadionul Motorul, la prețul de 100 euro/ mp. Relații la telefon [vezi numărul](#)

Caracteristici

Suprafață teren:	2246 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 1

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...>



ID Anunt: #XA8B0300P

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0%

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 29.08.2020



Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **TEPES AGENCY**

145.800 EUR *

135 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Tepes Agency S.R.L. va ofera in exclusivitate sansa de a achizitiona un teren pentru constructii, 1080 mp, situat in Municipiul Arad, pe Calea Timisorii nr. 102, artera cu vad comercial, ideal pentru constructia unui imobil de birouri, reprezentata, alte destinatii comerciale, dar si pentru locuit.

Terenul are o suprafata de 1080 mp si un front stradal de aproximativ 14 m, iar pe teren se afla o casa veche cu 3 camere, hol bucatarie si baie, pivnita.

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...>

Suprafete:

- arie construită: 187 m2;
- arie utilă pivniță: 23,36 m2;
- suprafață utilă încălzită: 111,19 m2;
- tip proprietate: casă unifamilială și teren;
- front stradal: aprox. 14 m;
- destinație actuală: construcție veche, edificată în scop rezidențial.
- vecinătăți: case unifamiliale și clădiri cu destinație economică.
- posibila utilizare: zonă mixtă preponderent cu case unifamiliale și inserții de proprietăți nerezidențiale cu destinație economică și industrială

Utilitati: -in interior curent, si retea de apa si canal.

-la strada este rețeaua de gaz

Fotografii cu amplasarea imobilului în zona sunt atasate la acest anunț.

Pret pentru teren : 135 euro/mp de teren, pretul casei este inclus in pretul terenului. Comision din partea cumparatorului = 0%

www.agentie-imobiliare-timisoara.ro

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	187 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Comparabila 2



ID Anunt: #X5I113003

Teren 4,000mp Arad / Calea Timisorii

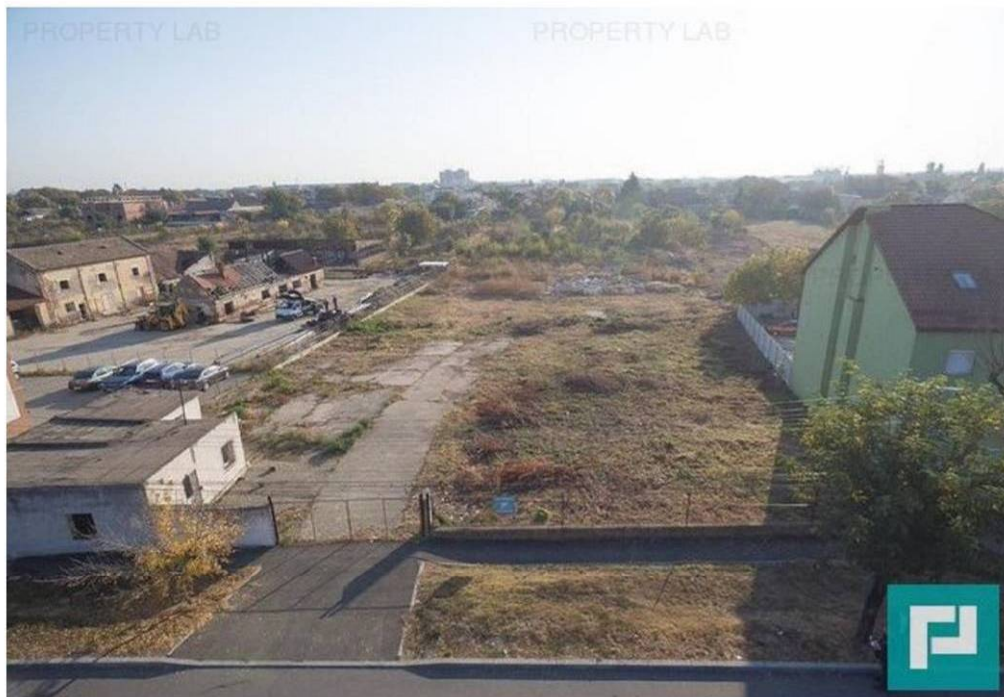
Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

400.000 EUR

100 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie o parcela de teren în suprafata de 4000 mp, cu 1 front stradal de 40 m la drumul principal (la 100 m de sensul giratoriu de coborare / urcare pe autostrada).

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru activitate comerciala sau benzinarie

Utilitatile sunt pe teren

CP 614588

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Micalaca:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	zona Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		966	2.430	2.226
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vanzare / mp (EUR)		29,50	52,97	53,78
	Pret total de vanzare (EUR)		28.495	128.705	119.703

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție și comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	966	2.430	2.226
Pret oferta [EUR/mp]	31,05	58,85	59,75
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,55	5,89	5,98
Pret de vanzare [EUR/mp]	29,50	52,97	53,78

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...



Contul meu

Adauga anunt nou



4 500 542 anunturi din apropierea ta



Arad, judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

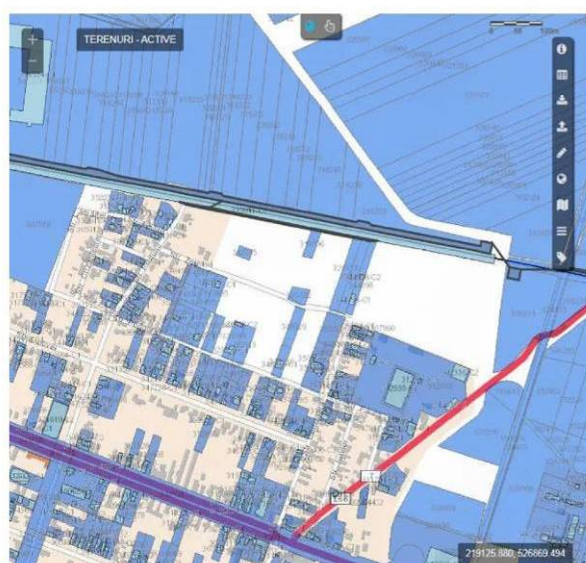
URMATORUL ANUNT >



În zona Subcetate

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru serv.

Anunț Mihai Fifor



01

05

Fotografie mare

Vanzator



Ioana

Pe site din nov 2014

Anunturile utilizatorului

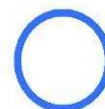
Trimite mesaj

0741 995 507

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Micalaca teren strada zoe de vânzare!!!



30 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **966 m²**

Descriere

Persoană fizică,vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafață totală de 966 mp +74 mp cotă comună.Terenul este înregistrat la cadastru,are certicat cadastral.(vezi poza 1).Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă aflată în plină dezvoltare .Ca utilități, la aprox50m curent,apa,iar gazul in capătul străzii.



Lemn compozit de la Bencomj

Bencomj producător de profile din Wf compoziti din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 1



ID Anunt: #X5M13000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achiziție un teren pe Calea Timisoarei având suprafața de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml și 36 la drum

Destinația terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru construcție bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii și/sau pentru programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon afișat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon [vezi numărul](#)

Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 497 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

< INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >

**În zona Subcetate**

Nu vei mai fi nevojit să părăsești orașul pentru servicii

Anunt Mihai Fifer



Vanzator

**Spatar Nicoleta**

Raspunde rapid

Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

Bine de stiut:
Vanzatorul raspunde
obicei in mai puti
la mesajele primite

Trimite mesaj

0745 965 024

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Aradul Nou

**55 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar**Extravilan / intravilan: **Intravilan**Suprafata utila: **2.000 m²****Descriere**

Vand 2000 mp teren intravilan Aradul Nou, două fronturi stradale, 17 ml respectiv 16,5 ml, zona foarte liniștită. Pret. 55 euro / mp. negociabil.

Anunt editat: gar din aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS**Produce din lemn compozit W**Bencorino producator de profile din WPC
compozit din Romania

Anunt WPC Romania

Adaugat pe telefon la 08:26, 21 august 2020

Vizualizari: 779

Numar anunt: 204972055

imi place 10

Distribuie

RAPORTEAZA

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Faleza Sud - Parneava:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	zona Faleza Sud - Parneava	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		8.200	435	1.080
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vanzare / mp (EUR)		23,75	38,22	37,38
	Pret total de vanzare (EUR)		194.750	16.625	40.373

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	8.200	435	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	25,00	40,23	39,35
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,25	2,01	1,97
Pret de vanzare [EUR/mp]	23,75	38,22	37,38

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren 8200 m2 in zona Confecții Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-8200-m2-in-zona-confecții-IDdZw4g.ht...



Contul meu

Adauga anunt nou



4 500 542 anunturi din apropierea ta



Arad, judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >

Anunt fitor.ro



01

02

Fotografie mare

Vanzator

Stefan

Pe site din feb 2019

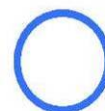
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren 8200 m2 in zona Confecții

25 €

Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

TELEFON: 0732 440 296

Teren 8200 m2 in zona Confecții, (Cadas), front stradal 80 m, situat in zona caselor, lângă noul cartier ce se construiește in zona, utilitățile in fata terenului, pret 25 euro metrul pătrat, nu se parceleaza, nu raspund la mesaje, telefon 0732 440 296 .



Job în Olanda pe termen lung

Locuri de munca în Olanda, fara comisi acum din posturile disponibile!

Anunt Eastmen

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#6061545b5b



Contul meu

Adauga anunt nou



4 500 208 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii și vor putea descătușa energia într-un skatep

Anunț Mihai Fîfor



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.

Front stradal 18,5 ml.

Utilitati: apa, canalizare, gaz (in curs de extindere pe strada)

Pentru alte detalii si programari sunati la nr. de telefon: 749 - **arata telefon** -

Anunț publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi ale utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere, zona Alfa...

56 900 €



Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de...

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...>



ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat in 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

Teren pentru constructie, utilitati pe proprietate, apa, gaz, curent. Suprafata 1080mp, parcelabila, acces auto, mijloace de transport in apropiere. Pe teren exista casa batraneasca, demolabila.

Caracteristici

Suprafata teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Da
		Suprafata construita:	100 mp

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de...

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...>

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

408 mp 20 m

38.000 €

Arad, Gai

1242 mp 17 m

20.000 €

Arad, Gai

400 mp 29 m

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Micalaca:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	zona Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		966	2.430	2.226
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vanzare / mp (EUR)		29,50	52,97	53,78
	Pret total de vanzare (EUR)		28.495	128.705	119.703

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	966	2.430	2.226
Pret oferta [EUR/mp]	31,05	58,85	59,75
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,55	5,89	5,98
Pret de vanzare [EUR/mp]	29,50	52,97	53,78

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...

Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 542 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad

Cauta acum

< INAPOI
Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >

În zona Subcetate
Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii.
Anunț Mihai Fifor

Vanzator
Ioana
Pe site din nov 2014
Anunturile utilizatorului

Trmite mesaj

0741 995 507

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

< > 01 05

Fotografie mare

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!!



30 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **966 m²**

Descriere

Persoană fizică, vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafață totală de 966 mp +74 mp cotă comună. Terenul este înregistrat la cadastru, are certificat cadastral (vezi poza 1). Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă aflată în plină dezvoltare. Ca utilități, la aprox 50m curent, apă, iar gazul în capătul străzii.



Lemn compozit de la Bencom

Bencom producător de profile din WPC compozit din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 1



ID Anunt: #X5M13000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB****143.000 EUR**

58,85 EUR / mp

Comision: standard

**Detalii**

Va oferim spre achiziție un teren pe Calea Timisoarei având suprafața de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml și 36 la drum

Destinația terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru construcție bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii și/sau pentru programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon afișat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon [vezi numărul](#)

Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 497 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

< INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >

**În zona Subcetate**

Nu vei mai fi nevojit să părăsești orașul pentru servicii

Anunt Mihai Fifer



Vanzator

**Spatar Nicoleta**

Raspunde rapid

Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

Bine de stiut:
Vanzatorul raspunde
obicei in mai puti
la mesajele primite

Trimite mesaj

0745 965 024

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Aradul Nou

**55 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**Extravilan / intravilan: **Intravilan**Suprafata utila: **2 000 m²****Descriere**

Vand 2000 mp teren intravilan Aradul Nou, două fronturi stradale, 17 ml respectiv 16,5 ml, zona foarte liniștită. Pret. 55 euro / mp. negociabil.

Anunt editat: gar din aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS**Produce din lemn compozit W**Bencomio producator de profile din WPC
compozit din Romania

Anunt WPC Romania

Adaugat pe telefon la 08:26, 21 august 2020

Vizualizari: 779

Numar anunt: 204972055

imi place 10

Distribuie

RAPORTEAZA

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu - Functionarilor:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu - Functionarilor	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		586	1.290	800
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vanzare / mp (EUR)		94,84	84,76	200,00
	Pret total de vanzare (EUR)		55.575	109.339	160.000

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	586	1.290	800
Pret oferta [EUR/mp]	99,83	89,22	250,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,99	4,46	50,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	94,84	84,76	200,00

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-arad-IDdN3XT.html#71ad...>



Contul meu

Adauga anunt nou



4 501 898 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Voi construi un Spital în Arad

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii

Anunț: Mihai Fîfor



Vanzator



Daniela Dumitrascu

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

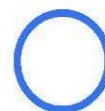
Trimite mesaj

0744 380 959

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren de vanzare in Arad

58 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

Vand teren in Arad, in spatele complexului Adora Park, suprafata 586 mp, front stradal 14,5 ml.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC compozit din România

Anunț: WPC Romania

Adaugat de pe telefon La 22:23, 4 septembrie 2020

Vizualizări: 403

Numar anunt: 203785695

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va propunem spre achizitie un teren situat in vecinatatea zonei Intim.

Terenul are o suprafata de 1290mp si o deschidere de 41 mp.

Acest teren este ideal pentru constructia de locuinte (case sau bloc de apartamente).

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-[vezi numărul](#)

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

Suprafață teren:	1289 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	41 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare Arad... https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-vlaicu-5-colturi-pretabil-constr...



Contul meu

Adauga anunt nou



4 500 208 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT



Produse din lemn compozit WPC

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire



Arad, Judet Arad



Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare



200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **800 m²**



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!

- P+4 Bloc+Parcare,
- Spalatorie cu fise
- Cladire birouri etc.

In jurul terenului fiind doar blocuri

Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Central:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	zona Central	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		2.100	1.500	1.616
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vanzare / mp (EUR)		320,00	255,00	180,48
	Pret total de vanzare (EUR)		672.000	382.500	291.657

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.100	1.500	1.616
Pret oferta [EUR/mp]	400,00	300,00	189,98
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	80,00	45,00	9,50
Pret de vanzare [EUR/mp]	320,00	255,00	180,48

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica! - teren constructii de vanzare i...

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-ro-su/ter...>



ID Anunt: #X0CM1300R

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica!

Arad, zona Boul Roșu

Actualizat în 26.06.2020

840.000 EUR

400 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- amplasat pe colt;
- ideal constructie hotel, bloc de locuinte, sediu firma;
- zona centrala.

Caracteristici

Suprafață teren:	2100 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	65 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan, amplasat pe colt, cu bloc P+4E, in vecinatate, toate utilitatile pe teren, zona foarte buna cu acces imediat la mijloace de transport in comun, scoli, magazine si servicii, pretabil pentru bloc, clinica medicala, cladire de birouri, hotel etc. Pret negociabil!

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

450.000 €

Arad, Ultracentral

1500 mp 17 m

999.000 €

Arad, Central

4500 mp 150 m

1.600.000 €

Arad, Aurel Vlaicu

8139 mp 64 m

307.000 €

Arad, Central

1616 mp 25 m

115.000 €

Arad, Intim

1289 mp 41 m

65.000 €

Arad, Aradul Nou

4500 mp 14 m

Preț Necomunicat

Arad, Aurel Vlaicu

24193 mp

Comparabila 1



ID Anunt: #X0CM1300B

Teren intravilan ultracentral

Arad, zona Ultracentral

Actualizat în 26.06.2020

450.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren amplasat in apropiere de P-ta Avram Iancu;
- pe teren exista o constructie demolabila;
- pretabil constructii rezidentiale.

Caracteristici

Suprafață teren:	1500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan ultracentral - teren constructii de vanzare in Arad, judetu...

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/t...>

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan situat in zona centrala a orasului, in apropiere de P-ta Avram Iancu, 1.500 mp, cu constructie demolabila, front stradal 17 m, toate utilitatile, pret negociabil.

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Boul Roșu
2100 mp 65 m



Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



Arad, Central
1616 mp 25 m



Arad, Aradul Nou
2226 mp 14 m



Arad, Central
4500 mp 150 m



Arad, Aradul Nou
3400 mp



Arad, Micălaca
2387 mp 35 m



CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X0CM1300D

Teren intravilan, zona centrala

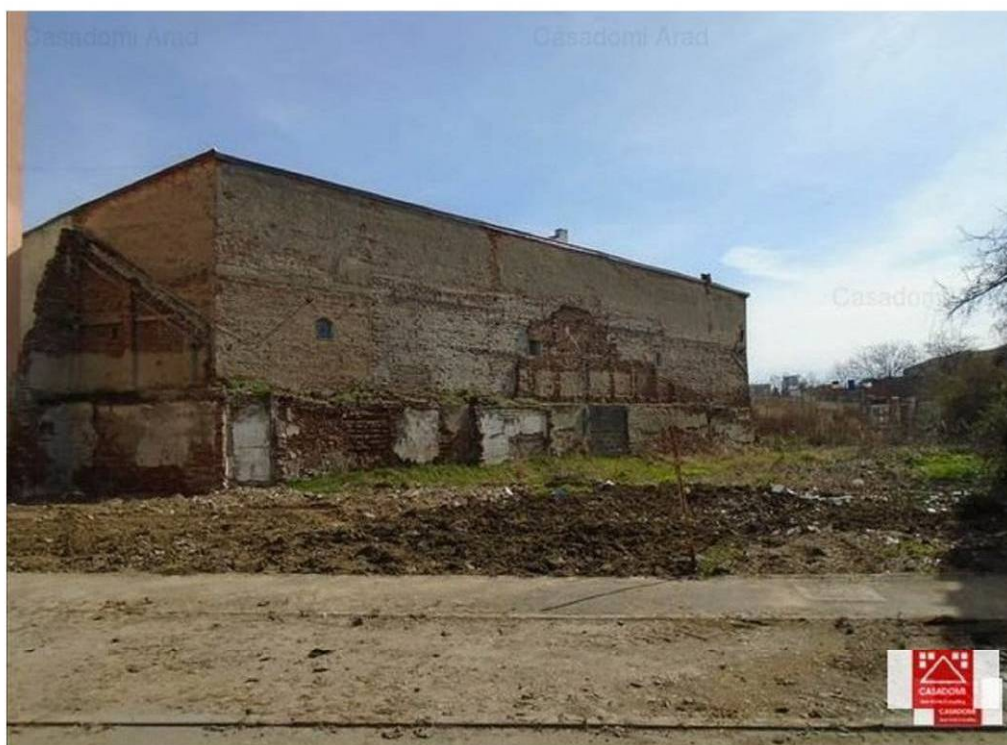
Arad, zona Central

Actualizat în 26.06.2020

307.000 EUR

189,98 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren fara constructii;
- regim de inaltime P+3E.

Caracteristici

Suprafață teren:	1616 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan, zona centrala - teren constructii de vanzare in Arad, jude... <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren...>

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

- teren fara constructii;
- regim de inaltime P+3E.

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



1.600.000 €

Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



143.000 €

Arad, Central
2044 mp



0.000 €

Arad, Ultracentral
1500 mp 17 m



999.000 €

Arad, Central
4500 mp 150 m



400.000 €

Arad, Ultracentral
20000 mp 46 m



170.000 €

Arad, Aradul Nou
2110 mp 120 m



417.725 €

Arad, Micălaca
2387 mp 35 m



CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Pentru terenuri in zona Grădiște:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		1.500	3.472	750
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vanzare / mp (EUR)		33,30	21,60	47,70
	Pret total de vanzare (EUR)		49.950	74.995	35.775

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.500	3.472	750
Pret oferta [EUR/mp]	37,00	24,00	53,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,70	2,40	5,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	33,30	21,60	47,70

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

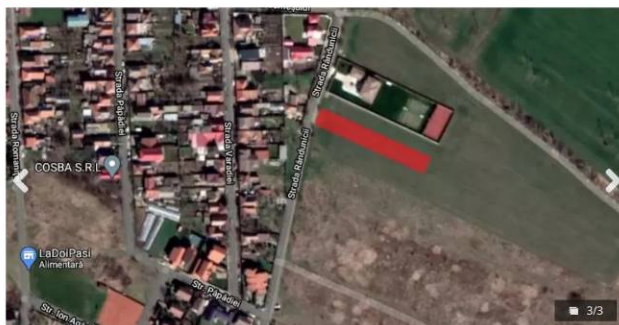
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluării.

Inapoi la cautare Teren de Vanzare Arad (judetul) Arad Gradiste Teren intravilan, 3472 mp, zona Gradiste, comision 0%

Teren intravilan, 3472 mp, zona Gradiste, comision 0%

Arad (judet), Gradiste

83 328 €
24 €/m²



OPERTA AGENTIE

Raul Gulu
+40 Afișează numărul

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon:

Sunt interesat de aceasta proprietate și
as dori să obțin mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia) [Afișează numărul](#)

☐ Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 3 472 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan, localizat în cartierul Grădiște, cu o suprafață de 3472 mp și un front stradal de 10,1 ml.

Utilitățile sunt la stradă: apă, curent, canalizare și gaz.

Pentru programarea unei vizite vă stăm la dispoziție la numărul de telefon afișat.

Pret: 24 euro/mp, negociabil.

▼ Mai mult

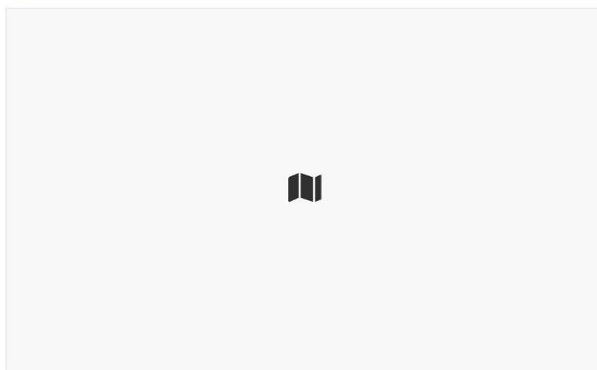
Caracteristici

Negociabil
Canalizare

Zone verzi

Scoli

Harta



Pretul pietei

Terenuri, Arad



Bazat pe preturile din Storia

Comparabila 2

◀ Inapoi la cautare ▶ Teren de Vanzare ▶ Arad (judetul) ▶ Arad ▶ Grădiște ▶ Strada Prunului ▶ De vânzare teren 750mp Grădiște Arad

De vânzare teren 750mp Grădiște Arad

Arad (judet), Strada Prunului

39 900 €

53 €/m²



OFERTA AGENTIE

Susana Marinescu
0736 050 530

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obțin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Societate înaltă)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 750 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

RE/MAX Dynamic vă propune spre achiziție teren intravilan în suprafață de 750 mp, comision cumpărător 0%.

Terenul se află în zonă nouă de locuințe, cu acces dinspre strada Prunului, aproape de colț, front stradal de 13,5 ml. Utilitățile energie, gaz, apă, canalizare sunt disponibile la colțul cu strada Prunului.

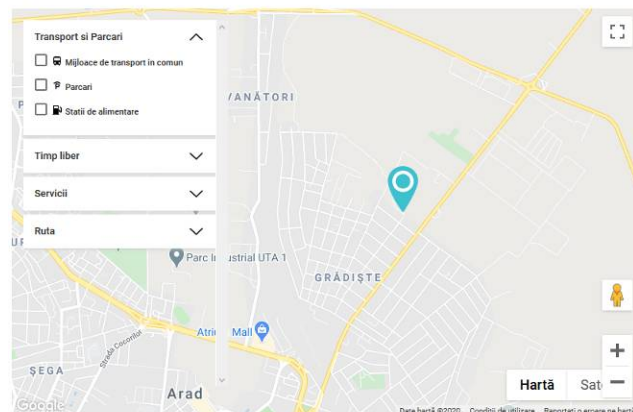
Pentru informații suplimentare, contactați-mă cu încredere!

Caracteristici

Negociabil

Transport public

Harta



Pretul pietei

Terenuri, Arad



Bazat pe preturile din Storia

Comparabila 3

Capitolul 8**RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obținută prin metoda comparațiilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

Valoarea justă a construcțiilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obținută prin metoda costurilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor, având în vedere destinația acestora și faptul că fac parte din domeniul public al localității.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport - valoare justă în vederea înregistrării în evidențele contabile.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicție.

Valoarea justă a imobilelor aparținând domeniului public al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.11.2020 (lei)
2	Teren - Bd.Revoluției nr.49-53, CF. 350680-amplasare monument - Arad 1918, 496 mp	350680	591.028,64
3	Teren - legătură între Calea Aurel Vlaicu și str.Avrig, CF.350766, 1.604 mp	350766	344.138,20
4	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 1, 6.866 mp	305547	1.293.691,72
5	Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 2, 7.986 mp	305547	1.467.746,94
6	Teren - între zona UTA și Ștefan cel Mare (str.Zorilor), CF.351271, 60.021 mp	351271	6.944.429,70
7	Teren - str.Andrei Șaguna, CF.350923, 2.325 mp	350923	310.759,50
8	Teren - str.Crasna (str.Horațiu), CF.300675, 22.353 mp	355482	1.343.638,83
9	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354070, 1.143 mp	354070	456.091,29
10	Teren - str.Banatului nr.2, CF 354069, 44 mp	354069	18.758,96
11	Teren - cartier Micalaca, CF. 351509, 7.150 mp	351509	424.209,50
12	Teren - cartier Micalaca, CF. 351508, 178.083 mp	351508	8.606.751,39

Nr. Crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.11.2020 (lei)
13	Teren - cartier Alfa, CF 351650, 2.664 mp	351650	191.008,80
14	Teren - cartier Alfa, CF 351649, 102.027 mp	351649	5.070.741,90
15	Teren - Calea Radnei DN7, CF. 315724, 5.467 mp	315724	337.423,24
16	Teren - Piata George Enescu (in fata Palatului Cultural), CF 355334, nr. cad. 355334, 2.554 mp	355334	1.951.230,46
17	Clădire - cinematograful Dacia, Bd. Revoluției nr.49-53, CF.301118 , 1.151 mp	301118-C1-U50	1.586.799,04
18	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U8, 193 mp	301838-C1-U8	267.806,19
19	Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U7, 1.170 mp	301838-C1-U7	1.623.488,29
23	Clădire - anexă, Liceul Național de Informatică		44.797,35
24	Clădire - atelier, Liceul Național de Informatică		24.072,60
25	Clădire - sală sport, sală clasă, str.Prof. Dr. Ilarion Felea, nr.15, 495 mp	320236	732.985,56
45	Clădire - sală de sport, Liceul Național de Informatică		350.604,47

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



ANEXA 1

FISA 2		Teren - Bd.Revoluției nr.49-53, CF. 350680-amplasare monument - Arad 1918, 496 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	B-dul Revoluției, nr. 49-53	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	496,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	B-dul Revoluției, nr. 49-53	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-32,00	0,00	18,05
Pret ajustat		288,00	255,00	198,53
Suprafata	496	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,60%	1,00%	1,12%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,13	2,56	2,02
Pret ajustat		293,13	257,56	200,55
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		293,13	257,56	200,55
Acces la proprietate	din B-dul Revoluției	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		293,13	257,56	200,55
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		293,13	257,56	200,55
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		293,13	257,56	200,55
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		277,13	244,81	191,53
Total ajustare bruta - procentual		16,60%	6,00%	16,12%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 244,81	
			RON 1.191,59	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 121.426
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 591.028,64

ACTE UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 471
din 4 decembrie 2018

privind trecerea, din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Arad,
a unui teren, situat pe B-dul Revoluției nr. 49-53, pe care se va amplasa MONUMENTUL DE
FOR PUBLIC - ARAD 1918

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de
motive înregistrată cu nr. 84471/15.11.2018,

Analizând raportul nr. 84472/15.11.2018 al Serviciului Evidență și Administrare
Domeniul Public,

Potrivit art. 3 alin. (4) și art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile
proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de extrasul CF nr. 350680 Arad,

Luând în considerare rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al
Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din
totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115
alin. (1) lit. b), art. 120 și art. 121 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice
locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE

ART. 1. Se aprobă trecerea, din domeniul privat al Municipiului Arad în domeniul
public al acestuia, a imobilului-teren, situat pe B-dul Revoluției nr. 49-53, înscris în CF nr.
350680, nr. cad.: 350680, în vederea amplasării MONUMENTULUI DE FOR PUBLIC -
ARAD 1918.

ART. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Serviciul Evidență și
Administrare Domeniul Public și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație
Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Roxana TABUIA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 4.12.2018

Cod PMA -S4-02



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350680 Arad

Nr. cerere	13346
Ziua	13
Luna	02
Anul	2019
Cod verificare	
100066844997	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 49-53, Jud. Arad

Nr. CF vechi: 23299
Nr. topografic: 234/1, 235/a, 8553/237/a.
1.8553/237/a.2.a.238/a/1/1/1/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	350680	496	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
119561 / 31/10/2018		
Act Administrativ nr. 416, din 17/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, PROPRIETATE PRIVATA		
13346 / 13/02/2019		
Act Administrativ nr. 471, din 04/12/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B5	se noteaza trecerea din domeniul privat in domeniul public al Municipiului Arad in vederea amplasarii MONUMENTULUI DE FOR PUBLIC - ARAD 1918	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

PLANURI





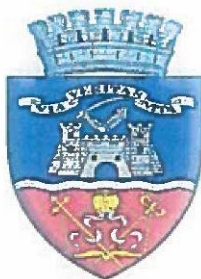
IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

FISA 3				
Teren - legătură între Calea Aurel Vlaicu și str. Avrig, CF.350766, 1.604 mp				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu - str. Avrig	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	1.604,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	restrictii - drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-47,42	-42,38	-100,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
Conditii de piata (data vanzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Calca Aurel Vlaicu - str. Avrig	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		5%	6%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,37	2,54	-15,00
Pret ajustat		49,79	44,92	85,00
Suprafata	1.604	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-1,02%	-0,31%	-0,80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,97	-0,27	-1,61
Pret ajustat		48,82	44,66	83,39
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,82	44,66	83,39
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,82	44,66	83,39
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,82	44,66	83,39
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,82	44,66	83,39
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		44,08	40,42	73,39
Total ajustare bruta - procentual		61,02%	61,31%	70,80%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 44,08		
		RON 214,55		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 70.704
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 344.138,20

ACTE UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 217
din 16 aprilie 2019

privind aprobarea intenției de donație a unui bun imobil,
proprietatea SC LIDL ROMÂNIA SCS

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, domnul Gheorghe Falcă, exprimată în expunerea de motive nr. 27628/08.04.2019,

Analizând raportul nr. 27629/08.04.2019 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Văzând adresele SC LIDL ROMÂNIA SCS, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 87.527/28.11.2018 și nr. 9.041/08.02.2019.

Ținând cont de extrasul de Carte Funciară nr. 350766 Arad,

În baza prevederilor art. 863 lit. c) din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 3 alin. (4) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu Anexa 3 la Hotărârea Guvernului României nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.

Luând în considerare rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 prezenți din totalul de 23).

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1), lit. b) și art. 121 alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRĂȘTE

ART. 1: Se aprobă intenția de donație a drumului de legătură între Calea Aurel Vlaicu și str. Avrig, în suprafață de 1.604 mp, identificat în CF nr. 350766 Arad, proprietatea SC LIDL ROMÂNIA SCS, cu destinația de utilitate publică.

ART. 2: Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică, celor interesați, prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius Ș

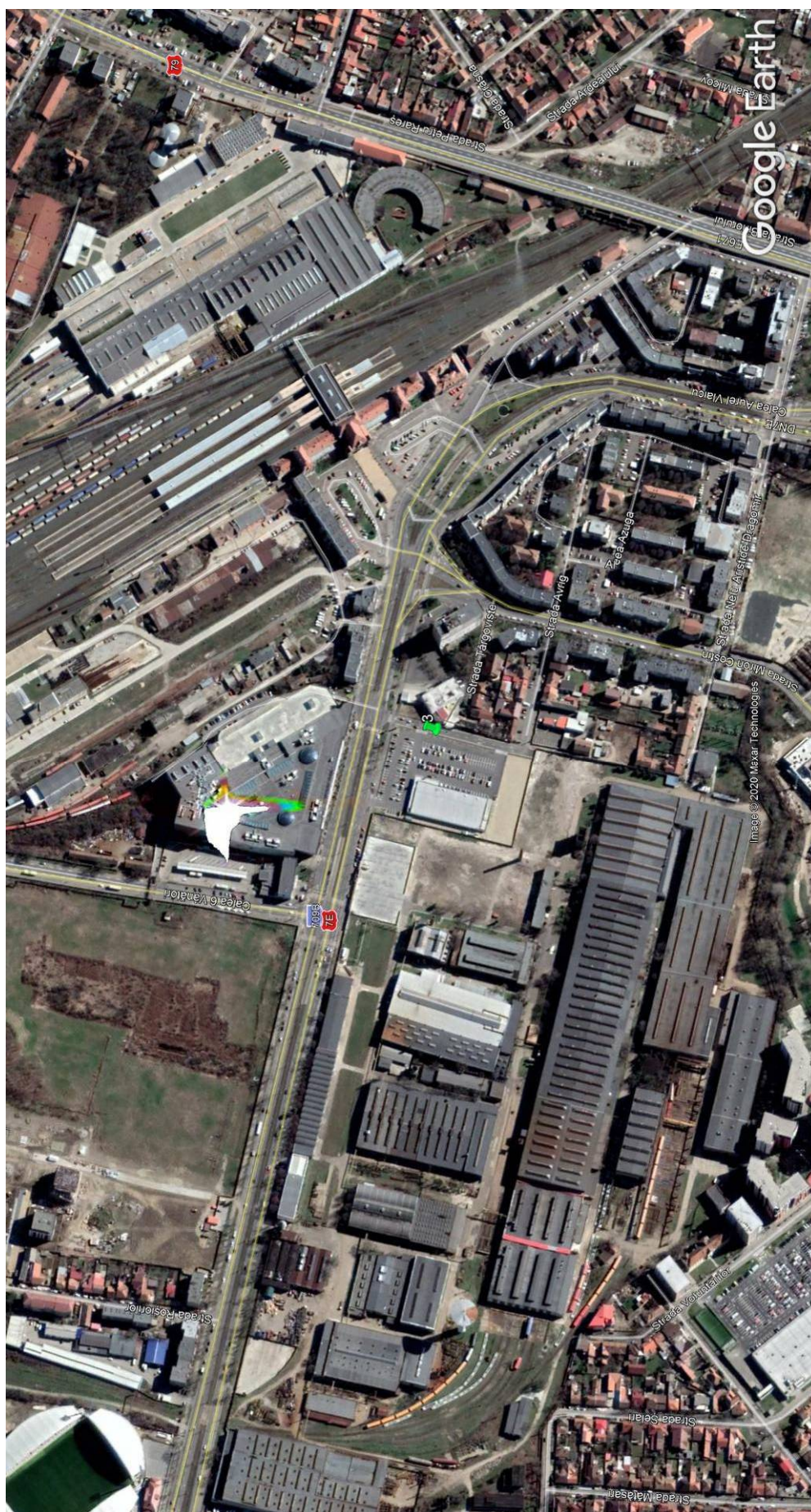


Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Liliana ȘTEFĂNESCU

Red. Dact. SML SML Veril
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului - Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 16.04.2019

Cod PMA-SL-02

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 3

FISA 4		Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 1, 6.866 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Uzina de apă, nr. 1	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	6.866,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restricții legale	restrictii - teren afacerent uzina de apa	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-23,71	-21,19	-50,00
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Uzina de apă, nr. 1	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-45%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-17,78	-15,89	-67,50
Pret ajustat		53,35	47,68	82,50
Suprafata	6.866	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-6,28%	-5,58%	-6,07%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,96	-4,73	-12,13
Pret ajustat		47,39	42,95	70,37
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,39	42,95	70,37
Acces la proprietate	din str. Ioan Alexandru	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,39	42,95	70,37
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,39	42,95	70,37
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,39	42,95	70,37
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		42,65	38,71	60,37
Total ajustare bruta - procentual		61,28%	60,58%	81,07%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		EUR 38,71		
		RON 188,42		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 265.783
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 1.293.691,72

ACTE UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 115
din 28 februarie 2019

privind trecerea unei parcele de teren din domeniul public al Municipiului Arad
în domeniul public al Județului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 14.052/26.02.2019,

Analizând raportul nr. 14.05/14.05.2019 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Județean Arad nr. 12/2019 privind solicitarea către Consiliul Local al Municipiului Arad de trecere a unui teren din patrimoniul Municipiului Arad în patrimoniul Județului Arad,

Ținând seama de Hotărârea nr. 255/2008 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind dezlipirea (parcelarea) unui imobil,

Luând în considerare art. 9 alin. (4) coroborat pct. II, punct 3 la Anexa 1 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

În baza Anexei 1 lit. c) din Hotărârea Guvernului României nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor,

Văzând extrasul de carte funciară nr. 305547 – Arad,

Analizând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 20 de voturi pentru și 1 consilier nu a participat la vot (21 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1: Se aprobă trecerea din domeniul privat al Municipiului Arad, în domeniul public al acestuia a parcelei de teren în suprafață de 6.866 mp, înscrisă în CF nr. 305547-Arad, nr. cad. 305547.

ART. 2: Se aprobă trecerea din proprietatea publică a Municipiului Arad, în domeniul public al județului Arad, a parcelei de teren în suprafață de 6.866 mp, aferentă terenului în suprafață măsurată de 76.238 mp, înscrisă în CF nr. 305547 Arad, pe care este amplasat obiectivul de interes public județean - Uzina de apă nr. 1 – Incinta I.

ART. 3: Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Arad și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Roxana TARI

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD

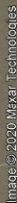
Lilioara STEFAN

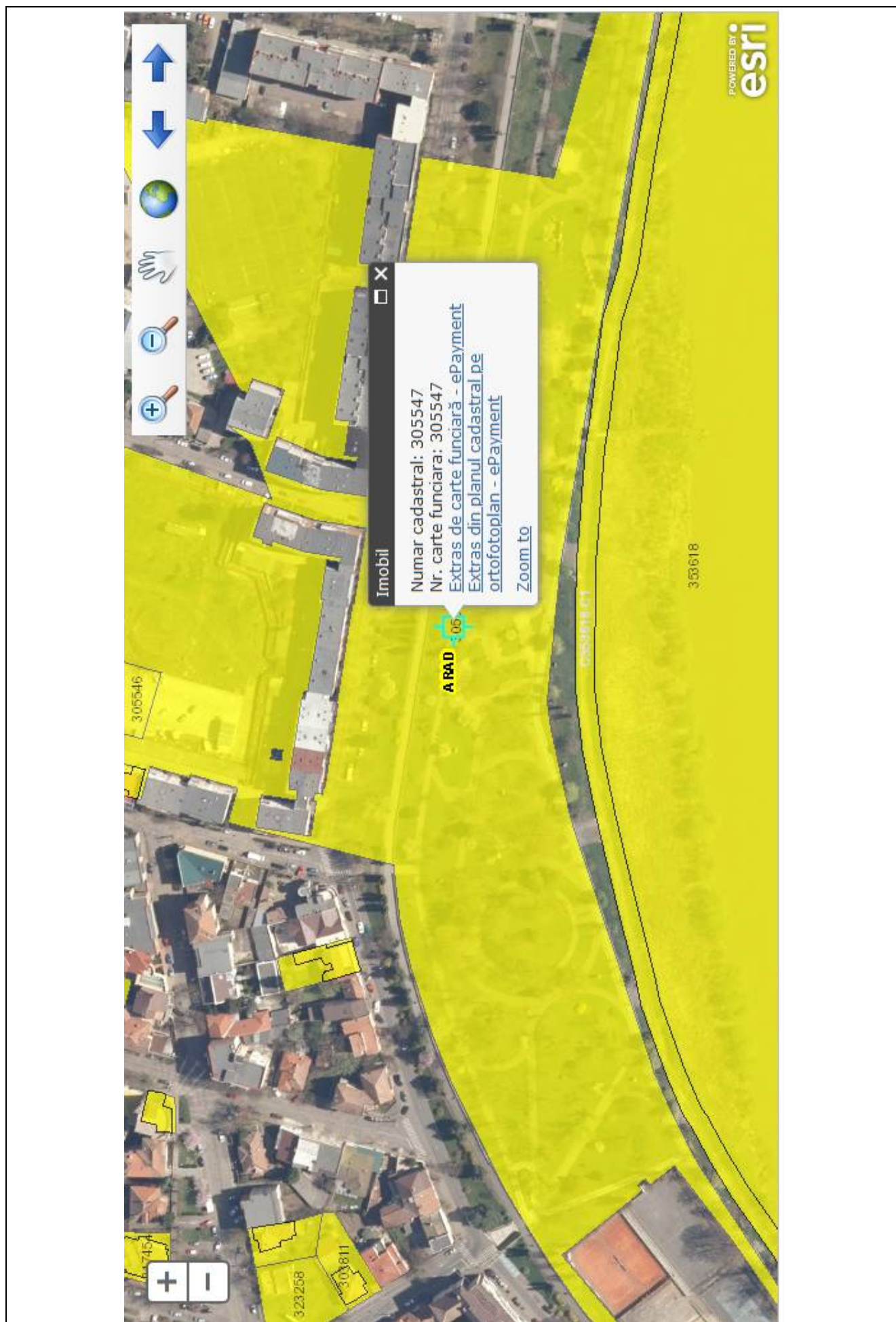
Red. Dact. S.M.L.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 28.02.2019



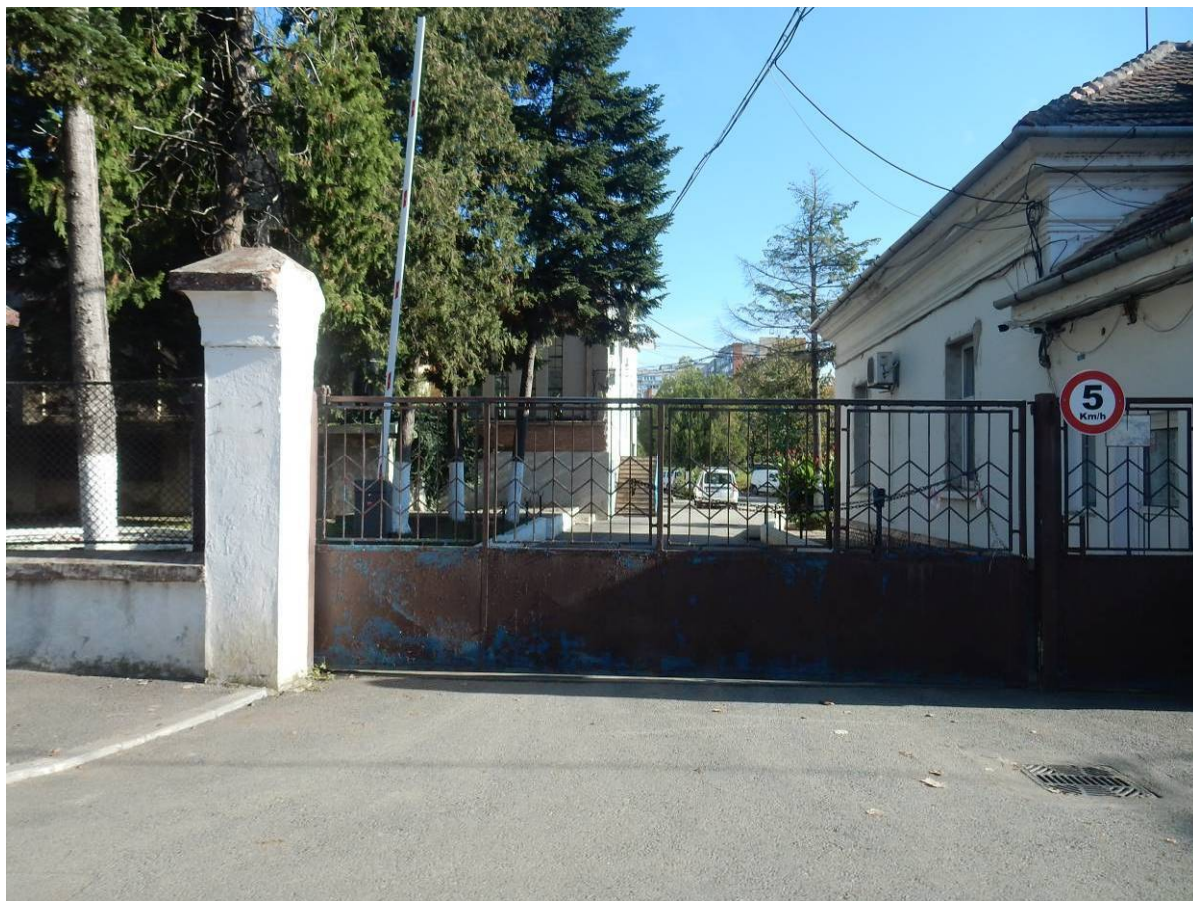
Cod PMA -S4-02

Google Earth





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 4

FISA 5		Teren - CF 305547-Uzina de apă nr.1-incinta 2, 7.986 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Uzina de apă, nr. 2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	7.986,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	restrictii - teren aferezent uzina de apa	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-23,71	-21,19	-50,00
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Uzina de apă, nr. 2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-45%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-17,78	-15,89	-67,50
Pret ajustat		53,35	47,68	82,50
Suprafata	7.986	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-7,40%	-6,70%	-7,19%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,02	-5,68	-14,37
Pret ajustat		46,33	42,00	68,13
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,33	42,00	68,13
Acces la proprietate	din str. Ioan Alexandru	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,33	42,00	68,13
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,33	42,00	68,13
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,33	42,00	68,13
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		41,59	37,76	58,13
Total ajustare bruta - procentual		62,40%	61,70%	82,19%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		EUR 37,76		
		RON 183,79		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 301.551
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 1.467.746,94

ACTE UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 17

din 29 ianuarie 2019

privind trecerea unei parcele de teren din domeniul public al Municipiului Arad
în domeniul public al Județului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 763/07.01.2019,

Analizând raportul nr. 764/07.01.2019 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Ținând seama de Hotărârea Consiliului Județean Arad nr. 319/2018 privind solicitarea către Consiliul Local al Municipiului Arad de trecere a unei parcele de teren din domeniul public al Municipiului Arad în domeniul public al Județului Arad,

Ținând seama de Hotărârea nr. 255/2008 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind dezlipirea (parcelarea) unui imobil,

Luând în considerare art. 9 alin. (4) coroborat cu Anexa 1, pct. II, punct 3 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

În baza Anexei 1 lit. c) din Hotărârea Guvernului României nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor,

Văzând extrasul de carte funciară nr. 305547 – Arad,

Analizând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) art. 119 - 121 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul privat al Municipiului Arad, în domeniul public al acestuia, a parcelei de teren în suprafață de 7.986 mp, înscrisă în CF nr. 305547-Arad, nr. cad. 305547.

Art. 2. Se aprobă trecerea din proprietatea publică a Municipiului Arad, în domeniul public al județului Arad, a parcelei de teren în suprafață de 7.986 mp, din terenul în suprafață

măsurată de 76.238 mp, înscrisă în CF nr. 305547 Arad, pe care este amplasat obiectivul de interes public județean - Uzina de apă nr. 1 – Incinta 2.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad prin serviciile de specialitate și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Roxana TARUIA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STREAN

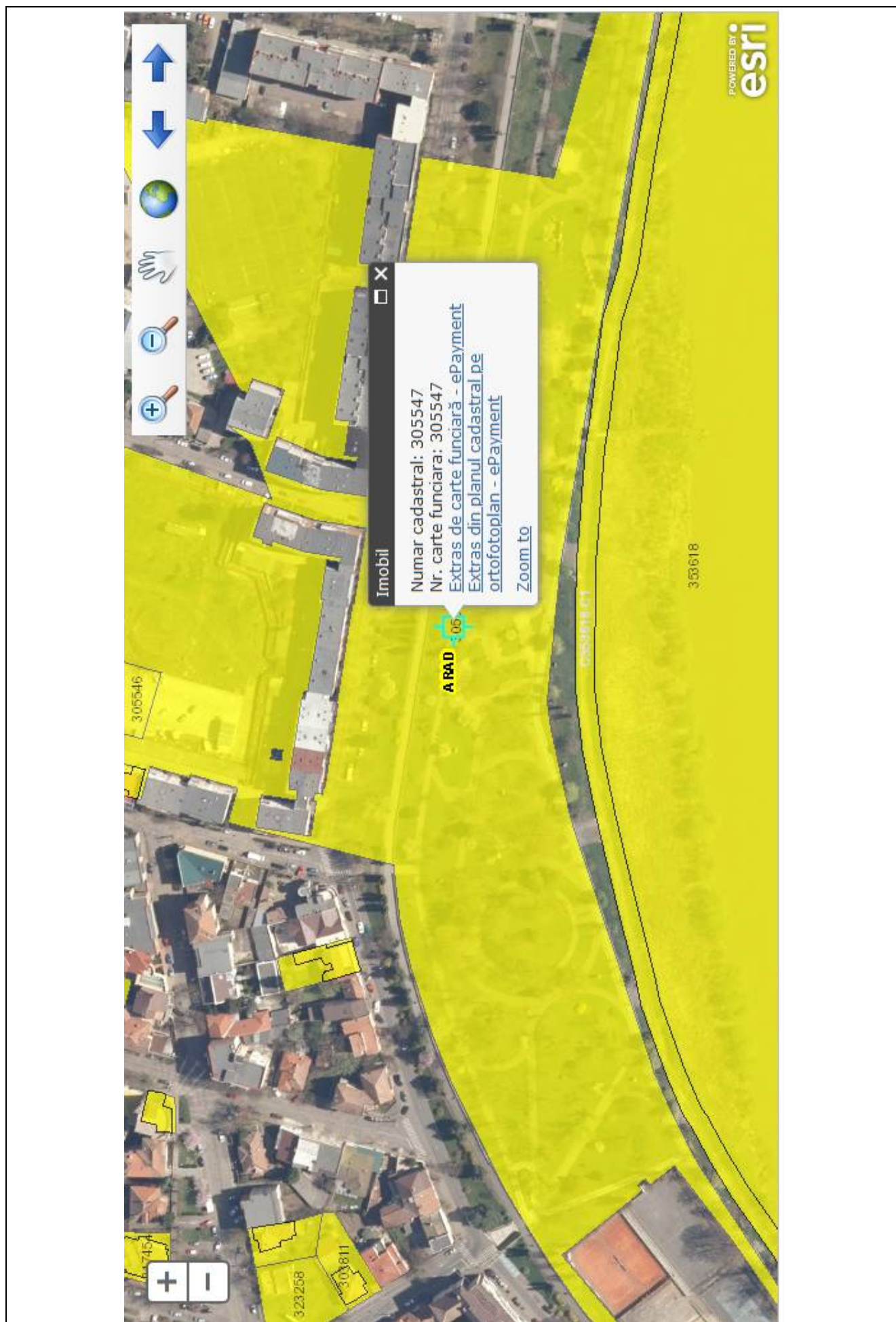


Red./Dact. S.M.L./S.M.L. Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 29.01.2019

Cod PMA -S4-02

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 5

FISA 6		Teren - între zona UTA și Ștefan cel Mare (str.Zorilor), CF.351271, 60.021 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Zorilor	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	60.021,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vanzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Zorilor	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		10%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,38	-3,06	-2,99
Pret ajustat		26,13	35,16	34,39
Suprafata	60.021	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		-10,36%	-11,92%	-11,79%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,46	-4,55	-4,41
Pret ajustat		23,66	30,61	29,99
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,18	-1,53	-1,50
Pret ajustat		22,48	29,08	28,49
Acces la proprietate	str. Zorilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		22,48	29,08	28,49
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,25	-2,91	-2,85
Pret ajustat		20,23	26,17	25,64
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		20,23	26,17	25,64
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		19,04	24,26	23,77
Total ajustare bruta - procentual		40,36%	39,92%	39,79%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 23,77		
		RON 115,70		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 1.426.699
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 6.944.429,70

ACTE UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 118
din 28 februarie 2019

privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Arad,
a unui teren situat în Arad, str. Zorilor, pentru cauză de utilitate publică

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 14272/26.02.2019,
Analizând raportul nr. 14273/26.02.2019 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,
Potrivit art. 3 alin. (4) și art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Hotărârii nr. 974/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad, privind aprobarea documentației tehnico – economice și a indicatorilor tehnico – economici – ai obiectivului de investiție "SF - Amenajare traseu de transport public de călători care să asigure legătura pe arterele urbane între zona UTA și strada Ștefan Cel Mare",

Ținând cont de extrasul CF nr. 351271 Arad,

Luând în considerare rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1), lit. b) și art. 119-121 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1: Se aprobă trecerea, din domeniul privat al Municipiului Arad, în domeniul public al acestuia, a imobilului-teren în suprafață de 60.021 mp, cuprins în CF 351271, situat în Arad, str. Zorilor, pentru cauză de utilitate publică.

ART. 2: Terenul la care se face referire la art. 1 va fi afectat obiectivului de investiție cu finanțare europeană, în cadrul axei 4.1. – POR 2014-2020, constând în „Amenajare traseu de transport public de călători care să asigure legătura pe arterele urbane între zona UTA și strada Ștefan Cel Mare”.

ART. 3: Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Roxana TABAK

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD



Red. Dact.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 28.02.2019

Cod PMA -S4-02



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351271 Arad

Nr. cerere	21007
Ziua	04
Luna	03
Anul	2019



Cod verificare
10067600872

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Zorilor, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351271	60.021	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13058 / 12/02/2019		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 486, din 12/12/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD- CONSILIUL LOCAL;		
B1	Se înființează cartea funciară 351271 a imobilului cu numărul cadastral 351271/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 309797 înscris în cartea funciară 309797;	A1
Sentința Civilă nr. nr.6275/2008 (pronunțată la Judecătoria Arad în dosar nr.1161/55/2008);		
B2	Se notează, spre informare, sentința civilă nr.6275/2008 pronunțată la Judecătoria Arad în dosar nr.1161/55/2008, având ca obiect constatarea dreptului de proprietate	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 309797/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 1175 din 08/01/2010;		
Hotarare Judecatoreasca nr. 6275, din 23/09/2008 emis de JUDECATORIA ARAD (din dosar nr. 1165/55/2008 al Judecatoriei Arad);		
B3	se noteaza respingerea cererii inaintate de Svalya Berta, avind ca obiect dezmembrare imobil, notare constructie, intabulare drept de superficie si deschidere coala de CF noua	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 309797/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 1175 din 08/01/2010;		
Act Administrativ nr. 83, din 27/02/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala: 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 309797/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 37395 din 30/03/2018;		
21007 / 04/03/2019		
Act Administrativ nr. 118, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B6	se noteaza Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 118/2019 privind trecerea din domeniul privat in domeniul public pentru cauza de utilitate publica	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

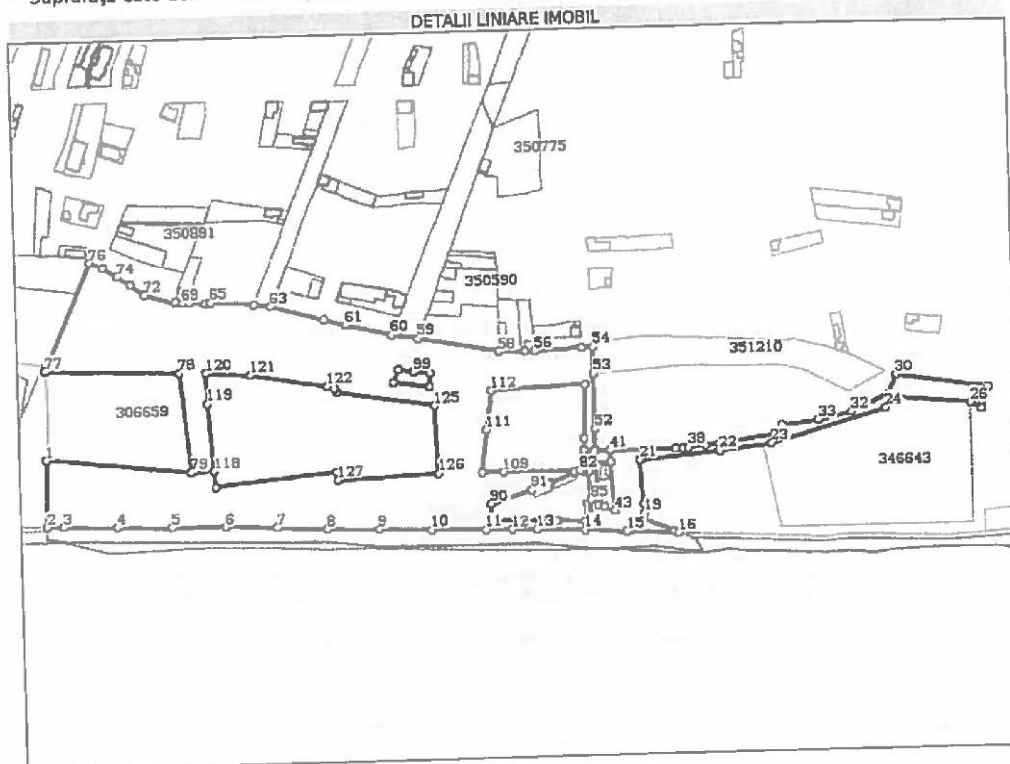
Carte Funciară Nr. 351271 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351271	60.021	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	60.021	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	59.235	2	3	14.065	3	4	49.173
4	5	48.203	5	6	48.584	6	7	46.24
7	8	44.606	8	9	46.796	9	10	47.246
10	11	48.518	11	12	23.697	12	13	22.459
13	14	43.55	14	15	37.665	15	16	45.757
16	17	3.799	17	18	29.927	18	19	5.418
19	20	8.333	20	21	39.24	21	22	71.303

Carte Funciară Nr. 351271 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	46.854	23	24	106.553	24	25	15.051
25	26	64.655	26	27	11.734	27	28	7.304
28	29	13.203	29	30	83.759	30	31	17.796
31	32	36.86	32	33	30.56	33	34	32.781
34	35	7.075	35	36	56.323	36	37	13.018
37	38	15.85	38	39	4.171	39	40	6.911
40	41	58.247	41	42	10.234	42	43	43.44
43	44	9.968	44	45	5.311	45	46	5.908
46	47	0.099	47	48	31.392	48	49	13.997
49	50	10.234	50	51	13.967	51	52	19.329
52	53	48.838	53	54	23.735	54	55	10.026
55	56	42.417	56	57	8.518	57	58	23.706
58	59	73.628	59	60	23.626	60	61	43.004
61	62	19.89	62	63	48.684	63	64	15.04
64	65	39.152	65	66	0.586	66	67	4.581
67	68	13.705	68	69	6.554	69	70	6.81
70	71	1.339	71	72	28.184	72	73	15.409
73	74	13.991	74	75	15.036	75	76	13.08
76	77	105.558	77	78	120.819	78	79	88.388
79	80	0.045	80	81	131.06	81	82	479.522
82	83	3.74	83	84	4.326	84	85	25.068
85	86	19.077	86	87	5.36	87	88	24.878
88	89	59.785	89	90	14.313	90	91	38.415
91	92	16.039	92	93	2.083	93	94	0.946
94	95	23.27	95	96	0.983	96	97	0.272
97	98	5.097	98	99	172.984	99	100	14.424
100	101	11.56	101	102	32.621	102	103	11.801
103	104	14.425	104	105	177.038	105	106	10.004
106	107	18.06	107	108	2.261	108	109	68.614
109	110	19.447	110	111	38.137	111	112	34.804
112	113	84.61	113	114	47.247	114	115	10.59
115	116	10.004	116	117	362.674	117	118	20.396
118	119	59.823	119	120	26.717	120	121	40.481
121	122	69.284	122	123	6.532	123	124	3.787
124	125	88.487	125	126	60.14	126	127	90.556
127	128	6.934	128	129	109.22	129	130	14.391
130	1	20.396						

** 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. 247

Data soluționării,

05-03-2019

Data eliberării,

06-03-2019

Asistent Registrator.

DETINĂTOR

ant,
R

(parafa și semnătura)

SCAUNĂȘ
(parafa

(semnătura)



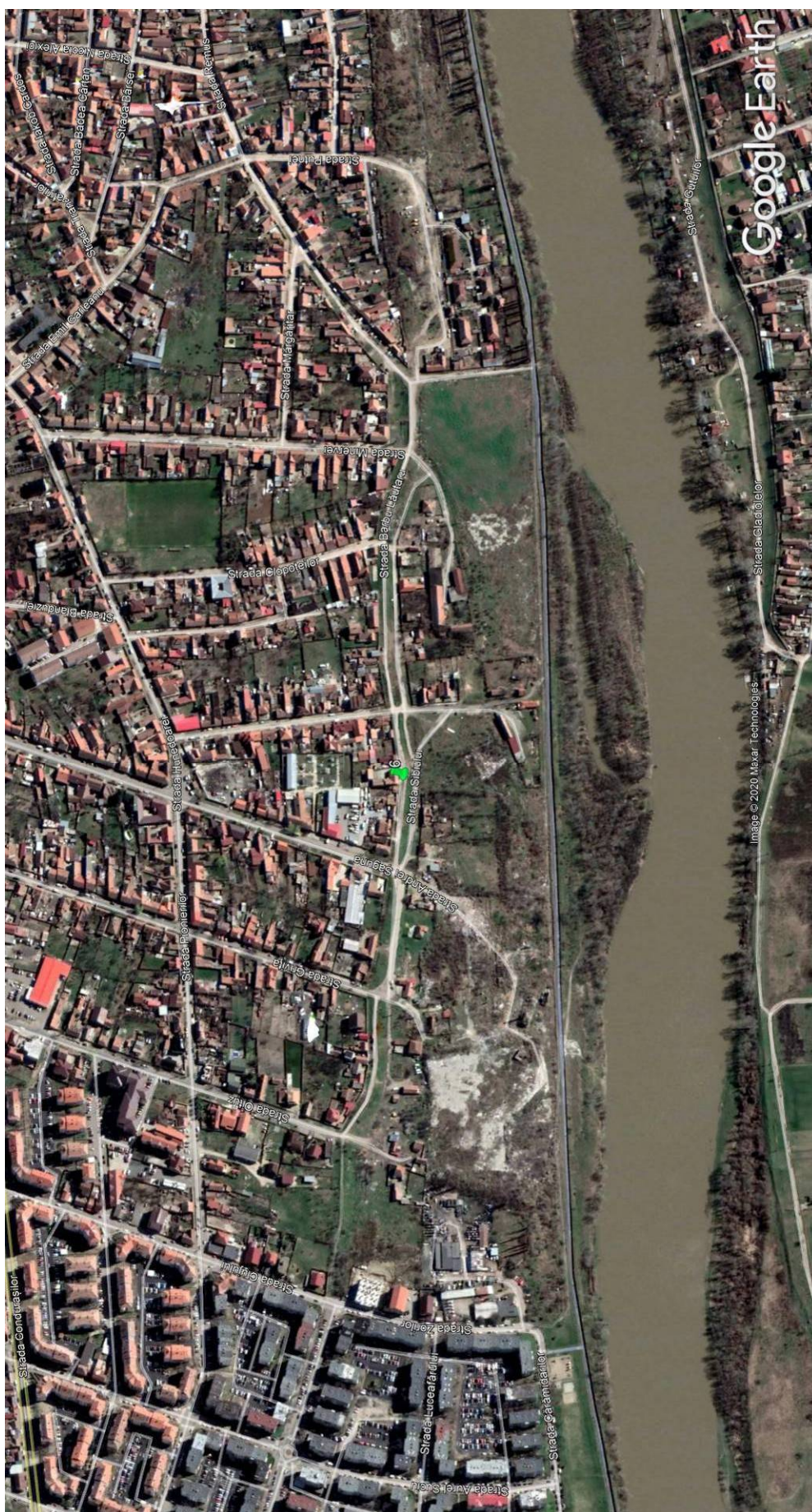
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 6

FISA 7		Teren - str.Andrei Șaguna, CF.350923, 2.325 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Andrei Șaguna	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	2.325,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Andrei Șaguna	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		10%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,38	-3,06	-2,99
Pret ajustat		26,13	35,16	34,39
Suprafata	2.325	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		1,18%	-0,38%	-0,25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,28	-0,14	-0,09
Pret ajustat		26,40	35,02	34,30
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,32	-1,75	-1,71
Pret ajustat		25,08	33,27	32,58
Acces la proprietate	str. Andrei Șaguna	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,08	33,27	32,58
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,51	-3,33	-3,26
Pret ajustat		22,58	29,94	29,33
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		22,58	29,94	29,33
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		21,39	28,03	27,46
Total ajustare bruta - procentual		31,18%	28,38%	28,25%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 27,46		
		RON 133,66		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 63.845
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 310.759,50

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 350923 Arad

Nr. cerere	21194
Ziua	04
Luna	03
Anul	2019



100067611088

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 22086

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1946/2	2.325	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
581 / 31/01/1973		
Act nr. 237/1970, din 01/01/1970 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
21194 / 04/03/2019		
Act Normativ nr. 117, din 28/02/2019 emis de Consiliul Local Arad;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 350923 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1946/2	2.325	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.325	-	-	1946/2	

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 300 RON, -Chitanța internă nr.480594/04-03-2019 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
04-03-2019

Asistent Registrator,
ANTONETA

Referent,
NEGREA GABRIEL

Data eliberării,
06/MAR, 2019

(par / ra)



PLANURI



CAPATUL STRAZII ANDREI ȘAGUNA



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 7

FISA 8		Teren - str.Crasna (str.Horațiu), CF.300675, 22.353 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Crasna (Horațiu)	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	22.353,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restricții legale	cu restrictii - drum, zona verde	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,65	-10,80	-23,85
Pret ajustat		16,65	10,80	23,85
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,65	10,80	23,85
Conditii de piata (data vanzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,65	10,80	23,85
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Crasna (Horațiu)	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,67	2,16	1,19
Pret ajustat		18,32	12,96	25,04
Suprafata	22.353	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		-20,85%	-18,88%	-21,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-6,94	-4,08	-10,30
Pret ajustat		11,37	8,88	14,74
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,89	0,00
Pret ajustat		11,37	9,77	14,74
Acces la proprietate	din str. Crasna	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,37	9,77	14,74
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,37	9,77	14,74
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,37	9,77	14,74
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		8,04	8,69	12,35
Total ajustare bruta - procentual		90,85%	103,88%	81,60%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 12,35		
		RON 60,11		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 276.060
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 1.343.638,83

ACTE UTILIZATE

 ANCPI AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad	Nr. cerere 108245 Ziua 21 Luna 10 Anul 2020 Cod veni care 100089293733
	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE	
	Carte Funciară Nr. 355482 Arad	
		

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str. Horațiu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355482	22.159	Lot1 teren partial împrejmuit cu gard de plasa si beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
108245 / 21/10/2020		
Act Administrativ nr. 376/2020, din 30/09/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară 355482 a imobilului cu numărul cadastral 355482/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 300675 înscris în cartea funciară 300675;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 376, din 30/09/2020 emis de Consiliul Local Arad;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate publică		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 300675/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104396 din 13/10/2020,		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 355482 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

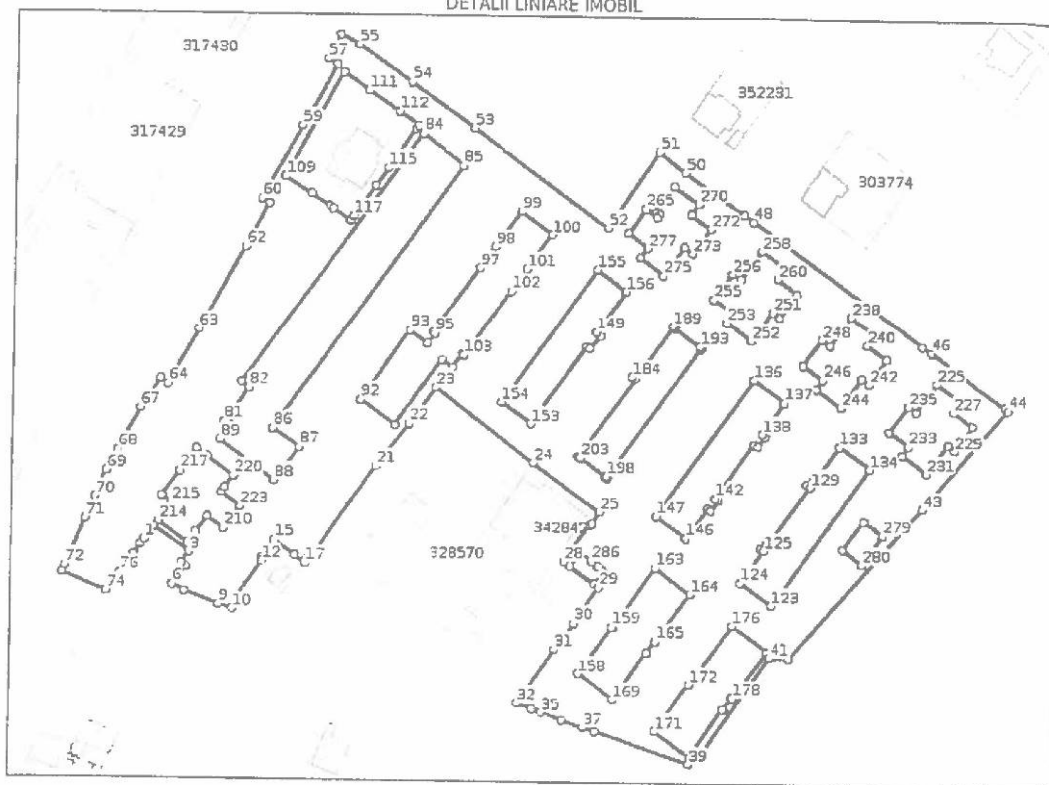
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
355482	22.159	Lot1 teren partial imprejmuit cu gard de plasa si beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	22.159	-	-	-	Lot1 teren partial imprejmuit cu gard de plasa si beton

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.299	2	3	14.038	3	4	4.364
4	5	1.86	5	6	7.064	6	7	4.444
7	8	0.04	8	9	11.826	9	10	4.628
10	11	4.004	11	12	14.132	12	13	1.085
13	14	2.387	14	15	4.546	15	16	8.058
16	17	4.192	17	18	0.948	18	19	2.813
19	20	0.801	20	21	34.616	21	22	17.496

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 8

FISA 9		Teren - str.Banatului nr.2, CF 354070, 1.143 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Banatului, nr. 2	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	1.143,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Banatului, nr. 2	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-5%	-10%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-12,15	-4,75
Pret ajustat		90,25	109,35	90,25
Suprafata	1.143	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		1,10%	-0,06%	2,86%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,05	-0,08	2,71
Pret ajustat		91,30	109,27	92,96
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		91,30	109,27	92,96
Acces la proprietate	din Calea Timisorii	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		91,30	109,27	92,96
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,56	-5,46	-4,65
Pret ajustat		86,73	103,81	88,32
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		86,73	103,81	88,32
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		81,98	97,73	83,57
Total ajustare bruta - procentual		16,10%	20,06%	17,86%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 81,98		
		RON 399,03		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 93,703
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 456.091,29

ACTE UTILIZATE



HOTĂRÂREA Nr. 83 din 28 februarie 2020

privind dezlipirea imobilului proprietate privată a Municipiului Arad
situat în Str. Banatului, nr. 2 - înscris în CF nr. 353551 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 10488 12.02.2020,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 10489 12.02.2020,

Luând în considerare solicitarea Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat cu nr. 60255/01.08.2019,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Ținând cont de Hotărârea nr. 565.2019 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 353551 Arad,

Având în vedere Încheierea de carte funciară nr. 12624/06.02.2020 emisă de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr. 38/10.01.2020,

Conform referatului de admitere nr. 8816/29.01.2020 emis de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

Ținând cont de prevederile art. 23 lit. e) și art. 132 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și de art. 879 alin. 2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (18 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Str. Banatului, nr. 2, înscris în CF nr. 353551 Arad conform documentației cadastrale întocmită de S.C. Datecad S.R.L. cu anexe 1, 2, 3 și 4 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 - în suprafața de 151 mp - teren aferent construcției - C1, suprafața de teren care rămâne în domeniul privat al municipiului Arad,

- lot 2 - în suprafața de 44 mp - teren aferent terasei și folosită pentru spațiul comercial care funcționează în fosta clădire a vămii - lotul va trece după dezlipire în domeniul public al municipiului Arad.

- lot 3 - în suprafața de 1143 mp - teren aferent teritoriului de stradă, taluz, parcări și zone verzi. lotul va trece după dezlipire în domeniul public al municipiului Arad.

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate

p. SECRETAR GENERAL

Red. Dact. SML, SML Verif C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință C1 MA 28.02.2020

Cod PMA -S4-02

PLANURI







Societat actuala (data de desactivitat)			Societat veïgant (data de venut)				
AV cost	Capacitat (pess)	Categoria de Aliment	Perzona mobilitat	AV cost	Capacitat (pess)	Tipologia de habitatge	Perzona mobilitat
24.1551	1328	CC	INTEL·LIGENT PERSONALITAT	354.068	151	CC	tot 1 habitant normalment
				354.068	44	CC	tot 2 habitant normalment
				354.070	7143	CC	tot 3 habitant normalment





Inspector
 Numele și prenumele SUCD: DANIUS-AURELIAN
 Pasaport en vigoare
 29-01-2020

ANEXA 1.35

354070



Supratata din act - 1143 mp

Executant:

Comitetul executiv al
comitului de intercomuni
comitului de intercomuni

SC DATEAD
Semnatura si stampil

E313 GI 2020

1714

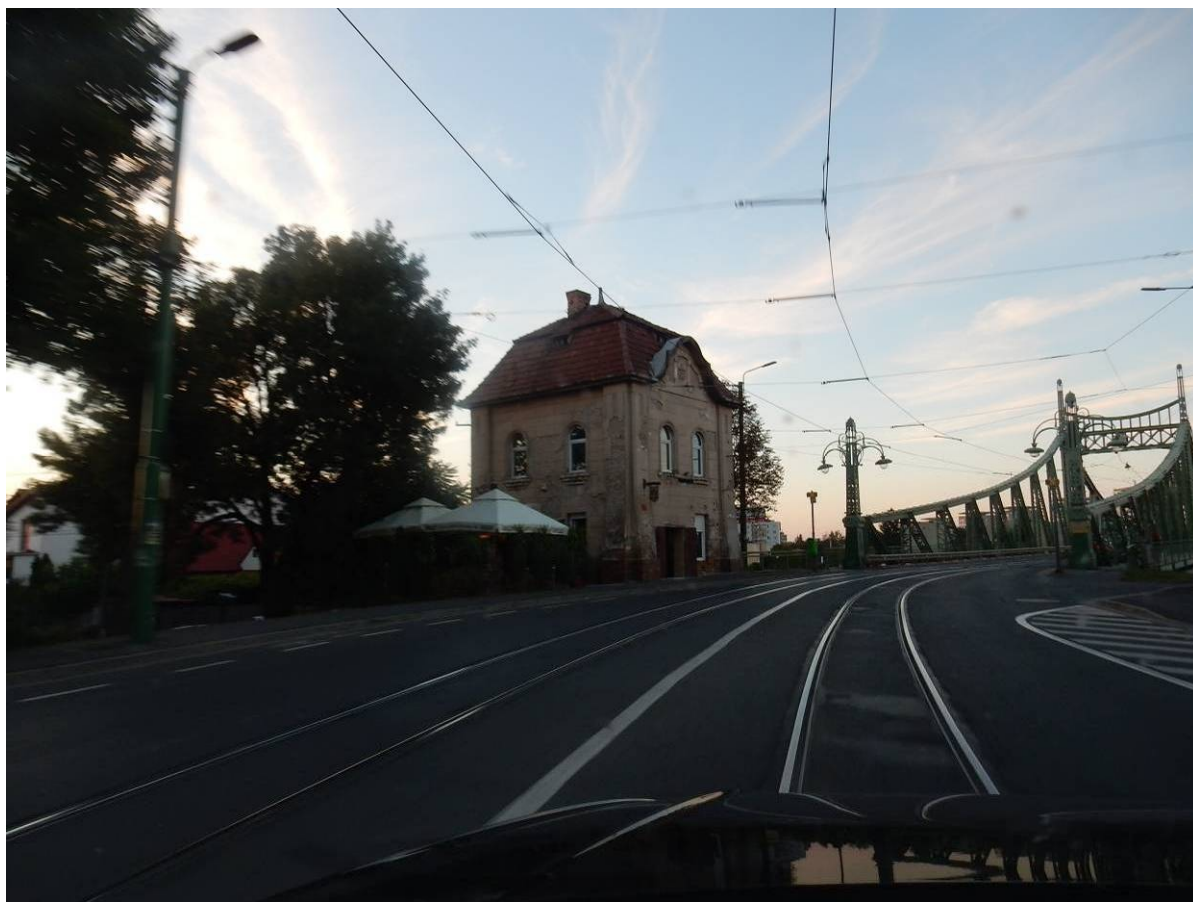
Inspector

Statista ECPI

Numa si prenume **SICU, DARIUS-AURELIAN**
 Funcția: **consilier**

29-01-2020

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 10		Teren - str.Banatului nr.2, CF 354069, 44 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Banatului, nr. 2	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	44,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Banatului, nr. 2	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-5%	-10%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-12,15	-4,75
Pret ajustat		90,25	109,35	90,25
Suprafata	44	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		2,20%	1,04%	3,96%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,09	1,26	3,76
Pret ajustat		92,34	110,61	94,01
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		92,34	110,61	94,01
Acces la proprietate	din Calea Timisorii	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		92,34	110,61	94,01
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		92,34	110,61	94,01
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		92,34	110,61	94,01
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		87,59	104,53	89,26
Total ajustare bruta - procentual		12,20%	16,04%	13,96%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 87,59		
		RON 426,34		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 3.854
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 18.758,96

ACTE UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA Nr. 83
din 28 februarie 2020

privind dezlipirea imobilului proprietate privată a Municipiului Arad
situat în Str. Banatului, nr. 2 - înscris în CF nr. 353551 Arad



Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 10488/12.02.2020,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 10489/12.02.2020,

Luând în considerare solicitarea Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat cu nr. 60255/01.08.2019,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Ținând cont de Hotărârea nr. 565/2019 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 353551 Arad,

Având în vedere Încheierea de carte funciară nr. 12624/06.02.2020 emisă de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr. 38/10.01.2020,

Conform referatului de admitere nr. 8816/29.01.2020 emis de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad,

Ținând cont de prevederile art. 23 lit. e) și art. 132 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și de art. 879 alin. 2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (18 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Str. Banatului, nr. 2, înscris în CF nr. 353551 Arad conform documentației cadastrale întocmită de S.C. Datecad S.R.L. cu anexe 1, 2, 3 și 4 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 - în suprafața de 151 mp - teren aferent construcției - C1, suprafață de teren care rămâne în domeniul privat al municipiului Arad,

- lot 2 - în suprafața de 44 mp - teren aferent terasei și folosită pentru spațiul comercial care funcționează în fosta clădire a vămii - lotul va trece după dezlipire în domeniul public al municipiului Arad.

- lot 3 - în suprafața de 1143 mp - teren aferent teritoriului de stradă, taluz, parcări și zone verzi. lotul va trece după dezlipire în domeniul public al municipiului Arad.

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SZABO Mihai-Iosif



Contrasemnează pentru legalitate

p. SECRETAR GENERAL

Sorin CONTRAS

Red. Dact. SML, SML Verif C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință C1 MA 28.02.2020

Cod PMA -S4-02



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354069 Arad

Nr. cerere 44397
Ziua 18
Luna 05
Anul 2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str. Banatului, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354069	44	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44397 / 18/05/2020	
Act Administrativ nr. 83, din 28/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD:	
Se înființează cartea funciară 354069 a imobilului cu numărul	
B1 cadastral 354069/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu	A1
numărul cadastral 353551 înscris în cartea funciară 353551.	
Act nr. 1052/1909:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) ORASUL ARAD	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 353551/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 133437 din 26/11/2019, pozitie	
transcrisă din CF 312443/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 3050 din 02/04/1909; (provenita din conversia Cf	
136 Mureșel)	
Act Administrativ nr. 110, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD:	
B4 Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, proprietate privată;	A1
dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 353551/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 133437 din 26/11/2019; pozitie	
transcrisă din CF 312443/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 25325 din 14/03/2019;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44397 / 18/05/2020	
Act Notarial nr. 6933, din 23/11/2000 emis de NP CRISAN MARCEL BUJOR:	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTĂ în rangul încheierii cf nr. 14978/2000,	A1
dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	
TILIU, casatorit cu	
un comun	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 353551/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 133437 din 26/11/2019, pozitie	
transcrisă din CF 312443/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 73637 din 25/07/2017;	

Carte Funciară Nr. 354069 Comuna/Oraș/Municipiu. Arad

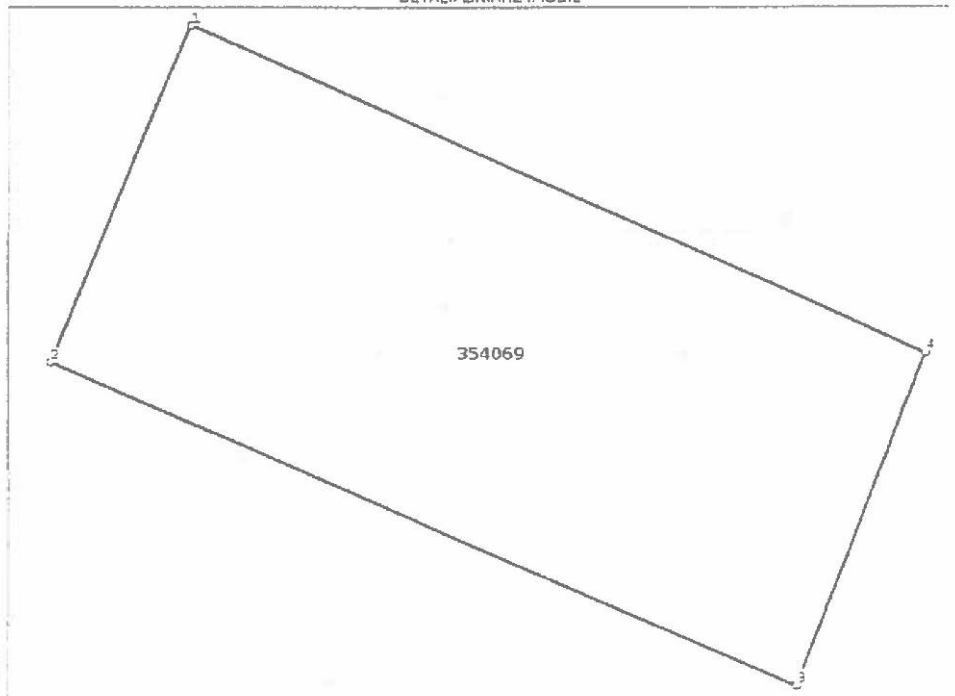
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354069	44	

* 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 construcții	DA	44	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.485
2	3	9.989
3	4	4.388
4	1	9.891

** 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.

PLANURI







R. ed	Serranía (m)	Sitio actual		Sitio antiguo						
		Fase de excavación	Categoría de Serranía	Distancia modular	Superficie pred	Nº ind	Superficie pred	Categoría de Serranía	Distancia modular	
1552	133		33	400 m		830 ± 56	15	30	Distancia modular 101	
						530 ± 56	17	30	Distancia modular 121	
								30	Distancia modular 131	







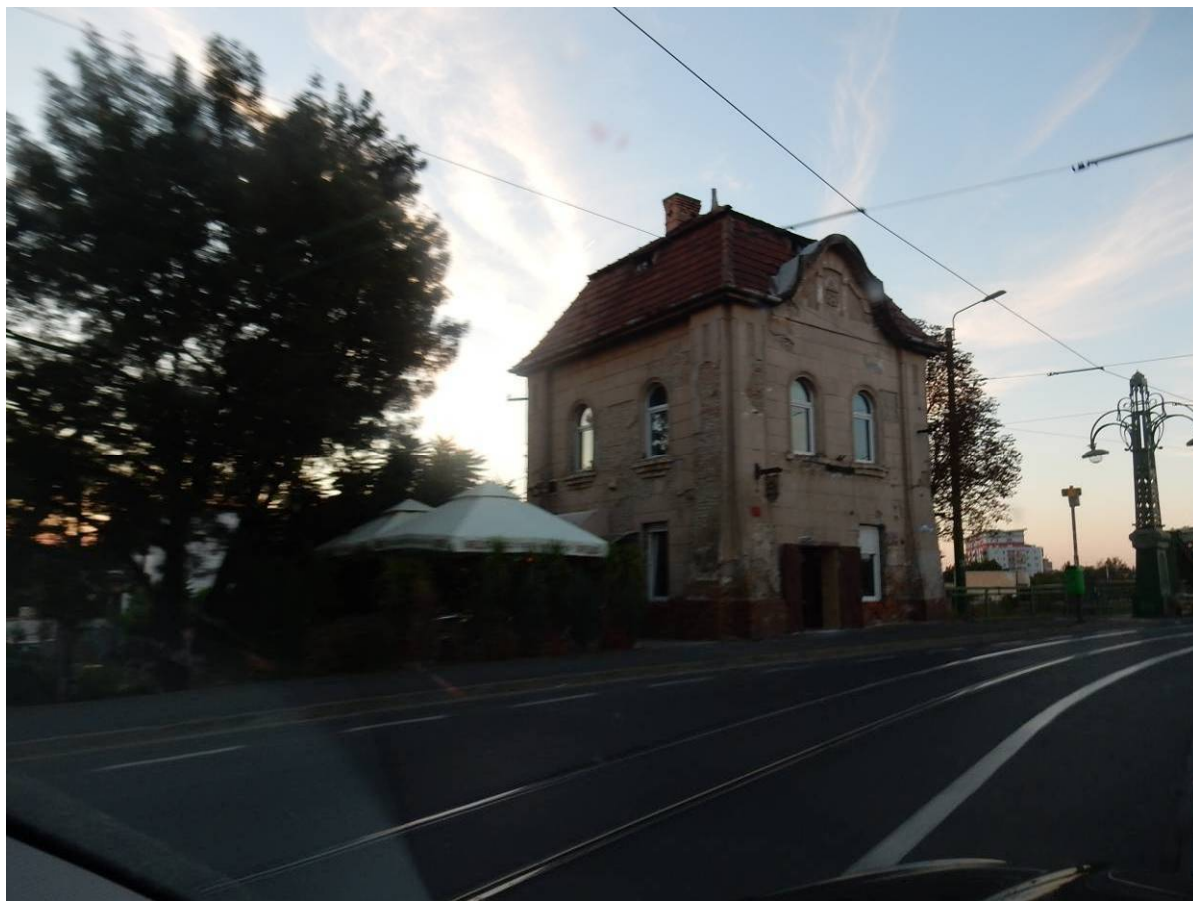







2

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 10

FISA 11				
Teren - cartier Micalaca, CF. 351509, 7.150 mp				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	cartier Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	7.150,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - parcare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	cartier Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		5%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,74	-6,62	-6,72
Pret ajustat		15,49	19,86	20,17
Suprafata	7.150	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-6,18%	-4,72%	-4,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,82	-2,50	-2,65
Pret ajustat		13,66	17,36	17,52
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,66	17,36	17,52
Acces la proprietate	str. Zalău	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,66	17,36	17,52
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,66	17,36	17,52
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,66	17,36	17,52
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		12,19	14,71	14,83
Total ajustare bruta - procentual		66,18%	84,72%	84,92%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 12,19		
		RON 59,33		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 87.159
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 424.209,50

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351509 Arad

Nr. cerere 54647
Ziua 18
Luna 06
Anul 2020

Cod verificare
100085508921



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351509	7.150	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29156 / 22/03/2019	
Act Administrativ nr. 124, din 12/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD; Se înființează cartea funciară 351509 a imobilului cu numărul B1 cadastral 351509/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 317604 înscris în cartea funciară 317604;	A1
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 415, din 17/10/2018 emis de MUNICIPIUL ARAD; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 317604/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 129577 din 28/11/2018;	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 91667, din 13/12/2018 emis de Municipiul Arad - Directia Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan si Carte Funciara; se noteaza respingerea cererii de reexaminare a incheierii nr. B4 129577/28.11.2018, inaintata de Municipiul Arad - Directia Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan si Carte Funciara, cu mentinerea solutiei initiale	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 317604/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 135581 din 14/12/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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
351509	7.150	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.150	-	Lot 2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.545
2	3	11.717
3	4	1.938
4	5	2.037
5	6	24.544
6	7	39.38

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	15.052
8	9	18.202
9	10	23.789
10	11	28.597
11	12	70.368
12	1	108.397

** 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 60 RON, -Chitanța internă nr.526684/18-06-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

24-06-2020

Data eliberării,

24-06-2020

29-06-2020

Asistent Registrator,

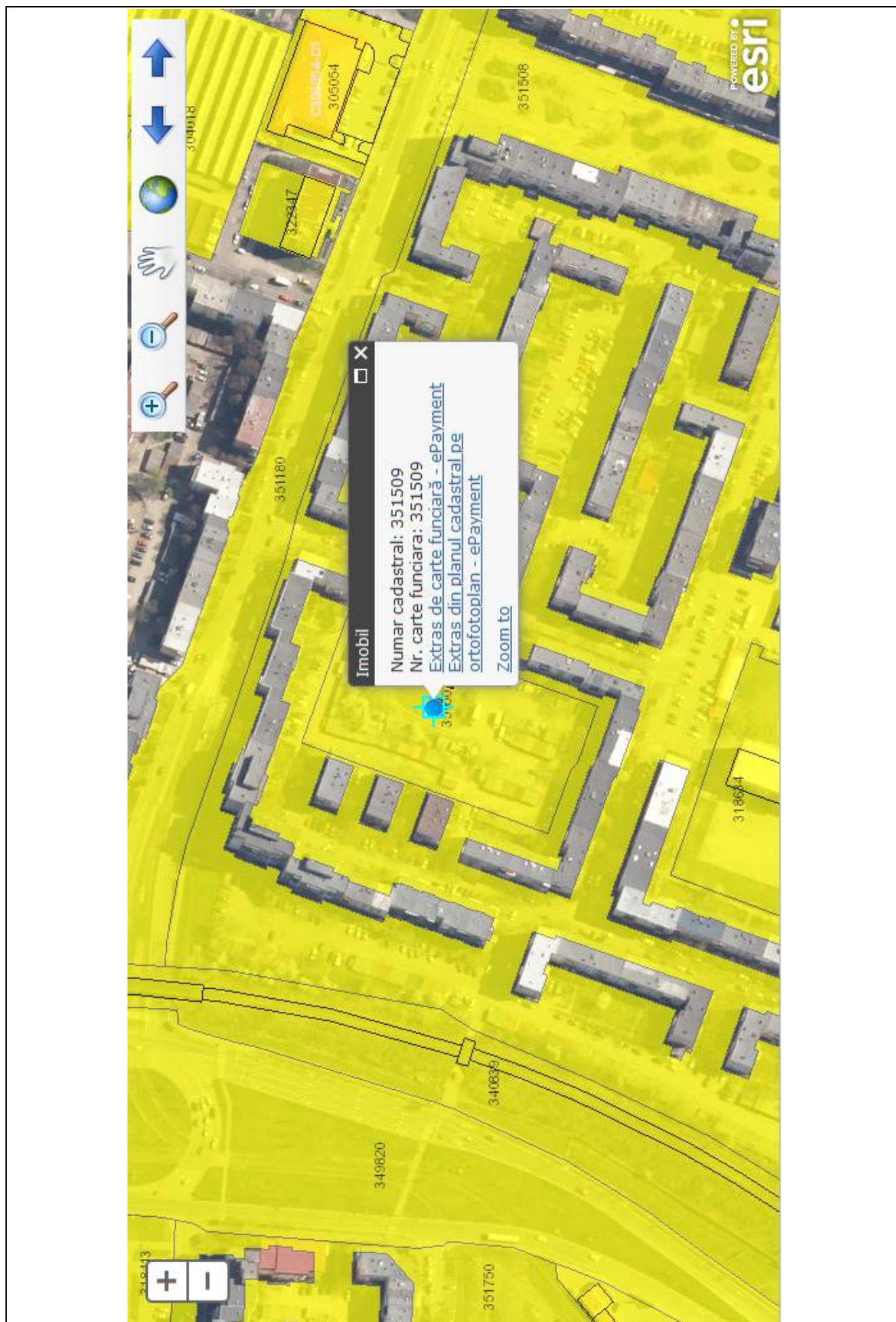
ANIEL-CRISTIAN FAUR

Referent,

PĂTRUȘA IONELA
A LIVIA

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 11

FISA 12				
Teren - cartier Micalaca, CF. 351508, 178.083 mp				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	cartier Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	178.083,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	cartier Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		5%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,74	-6,62	-6,72
Pret ajustat		15,49	19,86	20,17
Suprafata	178.083	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-11,81%	-11,71%	-11,72%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,48	-6,20	-6,30
Pret ajustat		12,00	13,66	13,86
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		12,00	13,66	13,86
Acces la proprietate	str. Zalău	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		12,00	13,66	13,86
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,60	-0,68	-0,69
Pret ajustat		11,40	12,98	13,17
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,40	12,98	13,17
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		9,93	10,33	10,48
Total ajustare bruta - procentual		76,81%	96,71%	96,72%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 9,93		
		RON 48,33		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 1.768.364
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 8.606.751,39

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351508 Arad

Nr. cerere **54644**
Ziua **18**
Luna **06**
Anul **2020**



Cod verificare

100035508622

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351508	178.083	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29156 / 22/03/2019	
Act Administrativ nr. 124, din 12/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B1 Se înființează cartea funciară 351508 a imobilului cu numărul cadastral 351508/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 317604 înscris în cartea funciară 317604;	A1
Inscris Sub Semnatura Privată nr. 91667, din 13/12/2018 emis de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară;	
B4 se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 129577/28.11.2018, înaintată de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, cu menținerea soluției inițiale	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 317604/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 135581 din 14/12/2018.	
7844 / 28/01/2020	
Act Administrativ nr. 78465, din 02/08/2019 emis de OCPI ARAD;	
B7 Se notează repositionarea imobilului, conform documentațiilor cadastrale anexate.	A1
54644 / 18/06/2020	
Act Administrativ nr. 131, din 20/03/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

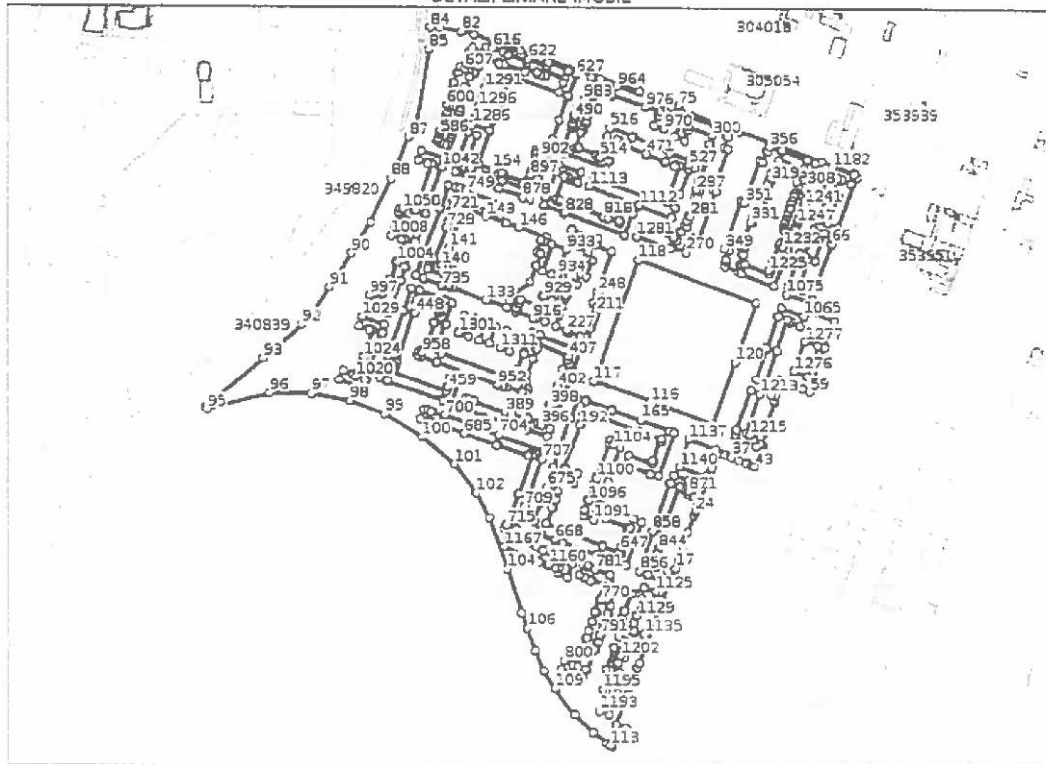
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351508	178.083	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	178.083	-	Lot 1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.262	2	3	26.604	3	4	11.088
4	5	29.109	5	6	9.359	6	7	9.348
7	8	5.355	8	9	5.69	9	10	11.445
10	11	6.226	11	12	13.517	12	13	13.642
13	14	13.728	14	15	35.586	15	16	26.671
16	17	13.975	17	18	8.719	18	19	16.187
19	20	19.161	20	21	20.139	21	22	0.254

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	3.89	23	24	0.521	24	25	2.735
25	26	5.1	26	27	0.896	27	28	6.57
28	29	20.111	29	30	0.956	30	31	12.984
31	32	4.889	32	33	11.758	33	34	8.069
34	35	8.858	35	36	6.409	36	37	1.468
37	38	8.942	38	39	9.673	39	40	0.914
40	41	6.548	41	42	2.06	42	43	1.989
43	44	26.145	44	45	2.005	45	46	2.489
46	47	12.667	47	48	4.554	48	49	35.524
49	50	1.182	50	51	0.271	51	52	5.788
52	53	4.564	53	54	19.84	54	55	14.744
55	56	2.857	56	57	2.353	57	58	9.089
58	59	8.431	59	60	55.59	60	61	18.876
61	62	13.249	62	63	31.156	63	64	7.291
64	65	7.695	65	66	68.472	66	67	6.255
67	68	12.02	68	69	2.145	69	70	61.974
70	71	5.441	71	72	39.875	72	73	102.082
73	74	72.616	74	75	5.514	75	76	46.513
76	77	57.147	77	78	19.682	78	79	43.845
79	80	25.428	80	81	55.741	81	82	15.681
82	83	25.573	83	84	10.045	84	85	26.067
85	86	89.556	86	87	15.306	87	88	52.25
88	89	55.367	89	90	42.518	90	91	46.716
91	92	54.622	92	93	58.874	93	94	87.339
94	95	3.596	95	96	74.682	96	97	48.324
97	98	44.819	98	99	43.637	99	100	50.82
100	101	49.239	101	102	41.039	102	103	32.706
103	104	62.501	104	105	52.948	105	106	19.15
106	107	27.482	107	108	25.138	108	109	23.329
109	110	38.726	110	111	29.936	111	112	19.196
112	113	5.137	113	114	467.426	114	115	77.377
115	116	75.93	116	117	70.336	117	118	150.228
118	119	144.599	119	120	72.745	120	121	294.488
121	122	34.586	122	123	5.3	123	124	4.505
124	125	14.606	125	126	4.715	126	127	15.407
127	128	20.181	128	129	28.249	129	130	5.067
130	131	7.687	131	132	22.841	132	133	1.929
133	134	41.263	134	135	3.957	135	136	1.558
136	137	15.17	137	138	4.814	138	139	9.004
139	140	5.17	140	141	22.613	141	142	48.348
142	143	27.668	143	144	22.244	144	145	1.932
145	146	15.243	146	147	108.619	147	148	18.202
148	149	15.052	149	150	39.38	150	151	24.544
151	152	2.037	152	153	1.938	153	154	11.717
154	155	16.545	155	156	108.397	156	157	70.368
157	158	28.597	158	159	23.789	159	160	305.664
160	161	1.374	161	162	31.879	162	163	0.553
163	164	34.85	164	165	0.584	165	166	36.292
166	167	1.455	167	168	5.117	168	169	53.449
169	170	9.717	170	171	1.45	171	172	31.392
172	173	13.052	173	174	29.996	174	175	3.385
175	176	1.892	176	177	23.639	177	178	1.869
178	179	3.333	179	180	26.969	180	181	0.598
181	182	41.343	182	183	0.545	183	184	27.168
184	185	3.239	185	186	1.935	186	187	2.858
187	188	1.09	188	189	6.532	189	190	1.109

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 3 din 10

epay.ancpl.ro

Formular de evaluare

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
190	191	3.932	191	192	1.164	192	193	55.512
193	194	2.442	194	195	1.905	195	196	14.319
196	197	12.951	197	198	28.29	198	199	9.803
199	200	1.493	200	201	60.009	201	202	1.166
202	203	25.192	203	204	9.655	204	205	128.019
205	206	13.009	206	207	0.439	207	208	6.488
208	209	1.345	209	210	1.701	210	211	6.038
211	212	3.751	212	213	2.666	213	214	1.792
214	215	4.017	215	216	1.412	216	217	2.533
217	218	1.508	218	219	2.143	219	220	9.987
220	221	1.2	221	222	0.879	222	223	0.283
223	224	7.162	224	225	13.569	225	226	3.041
226	227	1.123	227	228	13.816	228	229	12.466
229	230	11.675	230	231	9.801	231	232	3.059
232	233	0.969	233	234	15.511	234	235	7.03
235	236	12.467	236	237	7.293	237	238	19.904
238	239	7.387	239	240	8.089	240	241	23.454
241	242	8.288	242	243	3.641	243	244	9.498
244	245	32.5	245	246	8.186	246	247	20.006
247	248	50.468	248	249	218.914	249	250	4.116
250	251	1.952	251	252	12.513	252	253	12.277
253	254	27.544	254	255	9.832	255	256	1.431
256	257	30.892	257	258	2.278	258	259	14.763
259	260	5.508	260	261	1.954	261	262	12.61
262	263	5.08	263	264	50.714	264	265	4.011
265	266	60.225	266	267	6.615	267	268	12.714
268	269	1.913	269	270	5.592	270	271	17.048
271	272	8.45	272	273	1.837	273	274	12.277
274	275	1.631	275	276	7.182	276	277	3.743
277	278	7.506	278	279	2.7	279	280	5.887
280	281	2.781	281	282	17.704	282	283	2.568
283	284	5.886	284	285	2.565	285	286	7.677
286	287	3.993	287	288	9.88	288	289	2.555
289	290	5.924	290	291	2.556	291	292	17.616
292	293	2.507	293	294	5.917	294	295	2.459
295	296	7.454	296	297	1.82	297	298	7.239
298	299	1.606	299	300	10.892	300	301	30.148
301	302	97.132	302	303	14.778	303	304	1.755
304	305	31.069	305	306	1.599	306	307	9.754
307	308	27.583	308	309	12.244	309	310	12.58
310	311	1.895	311	312	4.295	312	313	30.221
313	314	10.304	314	315	1.546	315	316	7.197
316	317	1.696	317	318	7.641	318	319	2.491
319	320	5.799	320	321	2.604	321	322	17.843
322	323	2.586	323	324	5.756	324	325	2.572
325	326	9.978	326	327	3.073	327	328	7.875
328	329	1.702	329	330	5.762	330	331	2.434
331	332	17.667	332	333	2.558	333	334	5.688
334	335	2.587	335	336	7.701	336	337	3.671
337	338	7.208	338	339	1.6	339	340	12.304
340	341	1.939	341	342	8.444	342	343	17.051
343	344	5.546	344	345	2.078	345	346	2.516
346	347	0.119	347	348	10.921	348	349	6.135
349	350	59.013	350	351	3.916	351	352	50.842
352	353	3.943	353	354	13.383	354	355	1.927
355	356	5.581	356	357	385.343	357	358	11.887

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 10

Extrași dintr-o informare publică a site-ului apay.ancpi.ro

Informații despre...

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
358	359	21.251	359	360	1.165	360	361	25.062
361	362	9.888	362	363	1.419	363	364	40.182
364	365	0.909	365	366	4.659	366	367	0.59
367	368	5.158	368	369	25.131	369	370	1.214
370	371	25.879	371	372	1.201	372	373	23.614
373	374	1.173	374	375	23.627	375	376	1.448
376	377	9.745	377	378	25.277	378	379	1.175
379	380	19.146	380	381	1.153	381	382	58.673
382	383	11.88	383	384	4.574	384	385	0.613
385	386	6.07	386	387	0.605	387	388	37.147
388	389	0.499	389	390	8.764	390	391	0.646
391	392	19.289	392	393	1.287	393	394	12.165
394	395	1.97	395	396	4.449	396	397	25.45
397	398	1.252	398	399	19.178	399	400	0.451
400	401	4.644	401	402	0.579	402	403	21.335
403	404	1.211	404	405	12.174	405	406	1.921
406	407	4.469	407	408	38.694	408	409	1.177
409	410	4.544	410	411	1.912	411	412	12.078
412	413	1.217	413	414	19.094	414	415	93.465
415	416	1.943	416	417	12.358	417	418	12.06
418	419	27.375	419	420	9.772	420	421	1.394
421	422	68.975	422	423	1.194	423	424	9.746
424	425	27.303	425	426	1.192	426	427	55.059
427	428	1.21	428	429	27.339	429	430	9.832
430	431	1.452	431	432	30.698	432	433	1.406
433	434	9.769	434	435	25.094	435	436	1.156
436	437	21.348	437	438	11.856	438	439	19.089
439	440	1.213	440	441	12.239	441	442	1.886
442	443	4.346	443	444	29.967	444	445	4.337
445	446	1.901	446	447	10.119	447	448	1.197
448	449	59.402	449	450	1.151	450	451	1.77
451	452	1.145	452	453	5.439	453	454	1.149
454	455	2.932	455	456	1.883	456	457	4.272
457	458	68.289	458	459	4.445	459	460	381.356
460	461	4.345	461	462	1.6	462	463	30.237
463	464	11.905	464	465	29.912	465	466	4.447
466	467	1.883	467	468	12.346	468	469	1.203
469	470	23.606	470	471	1.258	471	472	23.564
472	473	1.15	473	474	10.226	474	475	1.931
475	476	3.006	476	477	25.553	477	478	1.247
478	479	10.093	479	480	52.493	480	481	9.788
481	482	1.682	482	483	21.359	483	484	2.177
484	485	1.544	485	486	1.611	486	487	2.99
487	488	0.588	488	489	5.931	489	490	0.324
490	491	3.733	491	492	0.518	492	493	6.267
493	494	0.508	494	495	2.769	495	496	14.024
496	497	2.966	497	498	0.53	498	499	5.96
499	500	0.506	500	501	3.8	501	502	0.497
502	503	5.678	503	504	0.361	504	505	3.176
505	506	1.447	506	507	3.511	507	508	1.217
508	509	19.11	509	510	4.394	510	511	1.937
511	512	22.501	512	513	1.807	513	514	4.424
514	515	25.011	515	516	10.559	516	517	27.365
517	518	1.16	518	519	23.642	519	520	1.201
520	521	23.506	521	522	1.143	522	523	24.637
523	524	3.716	524	525	9.14	525	526	9.168

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 5 din 10

Căminele Serviciului Informatic - Arad - epcy.ancpl.ro

Formular de evaluare 14

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
526	527	8.5	527	528	173.336	528	529	0.991
529	530	5.156	530	531	23.444	531	532	4.447
532	533	4.935	533	534	0.598	534	535	5.274
535	536	0.6	536	537	13.495	537	538	4.205
538	539	24.396	539	540	6.668	540	541	1.604
541	542	13.215	542	543	1.608	543	544	5.846
544	545	1.737	545	546	1.91	546	547	12.2
547	548	1.642	548	549	7.172	549	550	1.264
550	551	0.93	551	552	4.234	552	553	4.934
553	554	1.607	554	555	13.193	555	556	1.702
556	557	7.131	557	558	1.198	558	559	18.177
559	560	5.835	560	561	2.822	561	562	0.477
562	563	4.908	563	564	0.525	564	565	4.745
565	566	0.544	566	567	5.211	567	568	0.472
568	569	7.992	569	570	0.422	570	571	5.191
571	572	0.401	572	573	5.104	573	574	0.519
574	575	3.927	575	576	0.444	576	577	3.985
577	578	3.716	578	579	1.24	579	580	5.783
580	581	1.268	581	582	3.773	582	583	3.257
583	584	0.428	584	585	5.083	585	586	0.504
586	587	4.473	587	588	0.445	588	589	4.828
589	590	0.496	590	591	8.634	591	592	0.418
592	593	4.741	593	594	0.417	594	595	4.512
595	596	0.458	596	597	5.327	597	598	0.516
598	599	1.593	599	600	3.81	600	601	20.211
601	602	6.476	602	603	1.628	603	604	13.198
604	605	1.628	605	606	7.17	606	607	5.522
607	608	5.919	608	609	1.661	609	610	14.108
610	611	1.329	611	612	5.213	612	613	14.699
613	614	6.927	614	615	7.138	615	616	1.626
616	617	13.178	617	618	1.639	618	619	7.201
619	620	1.001	620	621	22.511	621	622	4.175
622	623	23.745	623	624	4.478	624	625	25.049
625	626	1.353	626	627	9.849	627	628	26.372
628	629	11.146	629	630	11.611	630	631	472.974
631	632	10.286	632	633	1.491	633	634	9.991
634	635	1.439	635	636	19.477	636	637	15.912
637	638	1.322	638	639	10.047	639	640	1.408
640	641	6.281	641	642	1.075	642	643	38.073
643	644	1.37	644	645	23.027	645	646	2.997
646	647	2.074	647	648	3.94	648	649	1.135
649	650	5.804	650	651	1.084	651	652	14.057
652	653	1.988	653	654	4.159	654	655	29.988
655	656	12.409	656	657	30.798	657	658	1.532
658	659	9.765	659	660	52.812	660	661	9.805
661	662	1.133	662	663	26.246	663	664	1.491
664	665	41.809	665	666	1.525	666	667	9.997
667	668	1.458	668	669	17.764	669	670	16.565
670	671	21.344	671	672	1.536	672	673	10.046
673	674	1.466	674	675	10.247	675	676	13.581
676	677	71.262	677	678	38.344	678	679	0.986
679	680	47.789	680	681	4.757	681	682	1.851
682	683	38.469	683	684	1.175	684	685	40.011
685	686	1.134	686	687	26.442	687	688	2.303
688	689	12.147	689	690	1.796	690	691	4.648
691	692	1.931	692	693	10.277	693	694	11.627

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 6 din 10

Exportare pentru informare din sistemul de adresa epay.ancpl.ro

Exportare pentru informare din sistemul de adresa epay.ancpl.ro

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
694	695	4.737	695	696	1.281	696	697	5.26
697	698	1.276	698	699	15.275	699	700	2.324
700	701	30.326	701	702	1.234	702	703	36.091
703	704	1.156	704	705	55.423	705	706	9.812
706	707	1.496	707	708	58.757	708	709	1.162
709	710	28.079	710	711	8.499	711	712	4.165
712	713	4.382	713	714	4.788	714	715	1.013
715	716	372.201	716	717	12.983	717	718	58.26
718	719	3.48	719	720	1.893	720	721	10.394
721	722	1.7	722	723	6.971	723	724	0.444
724	725	7.365	725	726	0.571	726	727	6.991
727	728	0.581	728	729	38.475	729	730	1.084
730	731	10.031	731	732	1.899	732	733	3.42
733	734	20.935	734	735	13.028	735	736	22.559
736	737	1.545	737	738	9.761	738	739	28.385
739	740	1.222	740	741	53.778	741	742	1.25
742	743	28.357	743	744	9.734	744	745	1.524
745	746	5.033	746	747	0.327	747	748	6.803
748	749	0.335	749	750	47.828	750	751	532.008
751	752	11.392	752	753	1.887	753	754	5.308
754	755	15.518	755	756	0.567	756	757	4.292
757	758	0.711	758	759	3.609	759	760	1.439
760	761	11.418	761	762	1.467	762	763	8.567
763	764	1.393	764	765	11.077	765	766	1.424
766	767	11.861	767	768	1.598	768	769	15.248
769	770	1.492	770	771	17.952	771	772	17.559
772	773	1.47	773	774	8.728	774	775	1.455
775	776	6.365	776	777	12.423	777	778	6.241
778	779	1.57	779	780	8.808	780	781	1.493
781	782	18.076	782	783	16.522	783	784	22.066
784	785	1.511	785	786	8.68	786	787	1.461
787	788	15.205	788	789	1.529	789	790	11.081
790	791	1.475	791	792	8.662	792	793	1.465
793	794	8.656	794	795	1.463	795	796	25.368
796	797	1.47	797	798	9.721	798	799	26.308
799	800	10.982	800	801	554.092	801	802	3.945
802	803	1.187	803	804	5.433	804	805	1.249
805	806	2.901	806	807	1.826	807	808	4.528
808	809	1.026	809	810	29.037	810	811	4.52
811	812	1.859	812	813	12.353	813	814	0.497
814	815	4.443	815	816	0.588	816	817	36.597
817	818	0.478	818	819	6.058	819	820	0.482
820	821	14.602	821	822	2.03	822	823	1.783
823	824	13.388	824	825	11.941	825	826	27.282
826	827	73.838	827	828	1.111	828	829	25.332
829	830	9.692	830	831	1.51	831	832	30.678
832	833	1.568	833	834	9.78	834	835	27.253
835	836	11.902	836	837	381.445	837	838	8.17
838	839	1.924	839	840	4.627	840	841	57.056
841	842	1.081	842	843	19.285	843	844	0.64
844	845	5.881	845	846	0.65	846	847	10.604
847	848	1.85	848	849	3.392	849	850	6.229
850	851	1.25	851	852	14.769	852	853	11.6
853	854	20.808	854	855	1.371	855	856	10.015
856	857	48.679	857	858	1.179	858	859	59.241
859	860	1.506	860	861	9.86	861	862	18.039

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 7 din 10

Extr. din cartea funciară nr. 351508, arad.ro, spay.ancpl.ro

Forma de prezentare a datelor

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
862	863	1.115	863	864	5.301	864	865	1.115
865	866	3.874	866	867	11.192	867	868	0.495
868	869	4.233	869	870	4.599	870	871	3.63
871	872	424.033	872	873	7.253	873	874	24.278
874	875	1.151	875	876	25.255	876	877	9.789
877	878	1.438	878	879	29.289	879	880	1.071
880	881	27.965	881	882	25.539	882	883	9.73
883	884	1.574	884	885	38.741	885	886	10.489
886	887	39.873	887	888	5.887	888	889	1.907
889	890	10.501	890	891	28.758	891	892	1.095
892	893	29.616	893	894	5.991	894	895	1.869
895	896	10.893	896	897	1.06	897	898	23.102
898	899	1.0	899	900	4.637	900	901	4.405
901	902	4.476	902	903	137.066	903	904	4.451
904	905	1.062	905	906	19.647	906	907	0.546
907	908	5.953	908	909	0.545	909	910	4.977
910	911	1.029	911	912	25.12	912	913	9.892
913	914	0.746	914	915	3.724	915	916	0.438
916	917	21.467	917	918	4.269	918	919	1.221
919	920	6.445	920	921	1.196	921	922	4.248
922	923	21.734	923	924	1.927	924	925	3.334
925	926	3.211	926	927	1.73	927	928	12.241
928	929	1.167	929	930	26.411	930	931	11.345
931	932	32.95	932	933	17.94	933	934	30.828
934	935	180.961	935	936	7.267	936	937	21.201
937	938	1.131	938	939	83.014	939	940	1.211
940	941	21.244	941	942	6.483	942	943	4.337
943	944	6.079	944	945	6.003	945	946	0.637
946	947	17.483	947	948	1.173	948	949	4.934
949	950	0.549	950	951	5.995	951	952	0.526
952	953	76.126	953	954	1.203	954	955	19.29
955	956	3.962	956	957	4.522	957	958	3.99
958	959	347.5	959	960	27.27	960	961	9.78
961	962	1.511	962	963	21.455	963	964	1.249
964	965	35.799	965	966	1.161	966	967	21.461
967	968	1.455	968	969	9.655	969	970	27.323
970	971	12.051	971	972	12.381	972	973	1.879
973	974	4.414	974	975	18.676	975	976	1.127
976	977	40.324	977	978	1.248	978	979	18.785
979	980	4.45	980	981	1.663	981	982	12.33
982	983	11.993	983	984	273.498	984	985	11.953
985	986	27.436	986	987	9.734	987	988	1.424
988	989	30.757	989	990	1.237	990	991	16.754
991	992	1.137	992	993	30.706	993	994	1.327
994	995	9.908	995	996	27.341	996	997	12.086
997	998	12.303	998	999	1.847	999	1000	4.402
1000	1001	28.162	1001	1002	1.175	1002	1003	21.125
1003	1004	1.166	1004	1005	28.175	1005	1006	4.523
1006	1007	1.911	1007	1008	12.346	1008	1009	99.503
1009	1010	27.314	1010	1011	9.742	1011	1012	1.458
1012	1013	59.066	1013	1014	1.51	1014	1015	9.738
1015	1016	27.438	1016	1017	11.971	1017	1018	12.245
1018	1019	1.855	1019	1020	4.519	1020	1021	19.186
1021	1022	0.524	1022	1023	6.086	1023	1024	0.449
1024	1025	32.948	1025	1026	4.438	1026	1027	1.875
1027	1028	12.372	1028	1029	12.04	1029	1030	133.238

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 8 din 10

Difuzare contra informații și ghidare la adresa epay.ancpl.ro

Formular de evaluare 1.0

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1030	1031	4.218	1031	1032	12.118	1032	1033	0.339
1033	1034	2.747	1034	1035	56.914	1035	1036	4.634
1036	1037	1.904	1037	1038	12.104	1038	1039	11.858
1039	1040	27.149	1040	1041	9.707	1041	1042	1.467
1042	1043	56.896	1043	1044	0.389	1044	1045	11.778
1045	1046	27.222	1046	1047	2.665	1047	1048	3.959
1048	1049	4.867	1049	1050	3.824	1050	1051	480.294
1051	1052	12.072	1052	1053	12.259	1053	1054	1.948
1054	1055	4.547	1055	1056	38.142	1056	1057	1.299
1057	1058	39.919	1058	1059	11.986	1059	1060	38.506
1060	1061	1.119	1061	1062	39.407	1062	1063	1.358
1063	1064	10.281	1064	1065	27.34	1065	1066	101.987
1066	1067	13.39	1067	1068	34.346	1068	1069	7.751
1069	1070	37.926	1070	1071	4.506	1071	1072	1.899
1072	1073	12.287	1073	1074	11.979	1074	1075	27.258
1075	1076	9.859	1076	1077	1.448	1077	1078	40.189
1078	1079	6.046	1079	1080	32.276	1080	1081	342.594
1081	1082	6.837	1082	1083	42.397	1083	1084	1.486
1084	1085	8.882	1085	1086	1.431	1086	1087	18.658
1087	1088	1.502	1088	1089	9.079	1089	1090	1.455
1090	1091	10.254	1091	1092	12.588	1092	1093	6.983
1093	1094	1.45	1094	1095	12.301	1095	1096	1.436
1096	1097	18.74	1097	1098	1.454	1098	1099	8.809
1099	1100	1.329	1100	1101	42.428	1101	1102	4.576
1102	1103	5.685	1103	1104	4.482	1104	1105	302.183
1105	1106	11.747	1106	1107	63.359	1107	1108	1.16
1108	1109	38.076	1109	1110	11.75	1110	1111	39.902
1111	1112	1.203	1112	1113	61.369	1113	1114	522.899
1114	1115	12.062	1115	1116	27.418	1116	1117	9.931
1117	1118	2.659	1118	1119	10.18	1119	1120	1.482
1120	1121	9.8	1121	1122	1.469	1122	1123	21.8
1123	1124	16.232	1124	1125	13.862	1125	1126	13.128
1126	1127	12.575	1127	1128	20.149	1128	1129	1.45
1129	1130	9.731	1130	1131	1.446	1131	1132	9.816
1132	1133	4.393	1133	1134	1.89	1134	1135	12.356
1135	1136	198.105	1136	1137	33.541	1137	1138	33.183
1138	1139	33.793	1139	1140	33.458	1140	1141	222.821
1141	1142	11.1	1142	1143	34.208	1143	1144	1.566
1144	1145	8.893	1145	1146	1.428	1146	1147	10.901
1147	1148	1.553	1148	1149	8.886	1149	1150	1.392
1150	1151	6.27	1151	1152	1.786	1152	1153	10.842
1153	1154	17.094	1154	1155	12.556	1155	1156	6.267
1156	1157	4.954	1157	1158	1.542	1158	1159	8.753
1159	1160	1.532	1160	1161	10.962	1161	1162	1.487
1162	1163	8.835	1163	1164	1.435	1164	1165	6.331
1165	1166	1.21	1166	1167	28.121	1167	1168	582.925
1168	1169	26.971	1169	1170	11.677	1170	1171	12.027
1171	1172	1.833	1172	1173	4.745	1173	1174	19.486
1174	1175	7.373	1175	1176	34.113	1176	1177	13.08
1177	1178	32.432	1178	1179	5.907	1179	1180	21.065
1180	1181	1.599	1181	1182	9.785	1182	1183	617.41
1183	1184	3.475	1184	1185	1.932	1185	1186	5.387
1186	1187	1.921	1187	1188	10.186	1188	1189	4.757
1189	1190	23.843	1190	1191	6.128	1191	1192	26.234
1192	1193	13.336	1193	1194	24.684	1194	1195	3.668
1195	1196	23.707	1196	1197	4.777	1197	1198	26.501

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 9 din 10

Fără semnătură, înlocuiește cu: [http://www.e-pay.ro](#)

Forma nr. 10/2014

Carte Funciară Nr. 351508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1198	1199	11.005	1199	1200	4.046	1200	1201	6.151
1201	1202	4.065	1202	1203	295.318	1203	1204	1.858
1204	1205	12.211	1205	1206	12.064	1206	1207	27.268
1207	1208	5.174	1208	1209	0.574	1209	1210	5.571
1210	1211	0.464	1211	1212	48.057	1212	1213	11.937
1213	1214	48.864	1214	1215	4.186	1215	1216	222.345
1216	1217	6.46	1217	1218	21.07	1218	1219	1.103
1219	1220	25.129	1220	1221	40.403	1221	1222	11.658
1222	1223	30.471	1223	1224	3.313	1224	1225	1.775
1225	1226	11.892	1226	1227	1.14	1227	1228	19.076
1228	1229	0.832	1229	1230	3.536	1230	1231	4.39
1231	1232	3.511	1232	1233	63.309	1233	1234	3.792
1234	1235	1.347	1235	1236	5.73	1236	1237	1.347
1237	1238	3.704	1238	1239	2.904	1239	1240	0.415
1240	1241	5.042	1241	1242	0.386	1242	1243	18.471
1243	1244	0.577	1244	1245	2.7	1245	1246	0.293
1246	1247	1.878	1247	1248	0.254	1248	1249	4.713
1249	1250	0.226	1250	1251	4.755	1251	1252	0.199
1252	1253	3.408	1253	1254	3.762	1254	1255	1.268
1255	1256	5.704	1256	1257	1.276	1257	1258	3.745
1258	1259	2.963	1259	1260	0.389	1260	1261	5.045
1261	1262	0.403	1262	1263	4.569	1263	1264	0.343
1264	1265	5.072	1265	1266	0.357	1266	1267	8.505
1267	1268	0.354	1268	1269	5.056	1269	1270	0.368
1270	1271	4.545	1271	1272	0.343	1272	1273	5.226
1273	1274	0.38	1274	1275	2.704	1275	1276	205.847
1276	1277	37.108	1277	1278	15.635	1278	1279	37.526
1279	1280	15.831	1280	1281	239.35	1281	1282	12.746
1282	1283	41.039	1283	1284	13.008	1284	1285	40.988
1285	1286	229.328	1286	1287	11.999	1287	1288	21.334
1288	1289	12.004	1289	1290	21.339	1290	1291	43.995
1291	1292	11.999	1292	1293	21.334	1293	1294	12.004
1294	1295	21.338	1295	1296	21.98	1296	1297	11.999
1297	1298	21.334	1298	1299	12.003	1299	1300	21.339
1300	1301	262.632	1301	1302	21.333	1302	1303	12.092
1303	1304	21.335	1304	1305	11.909	1305	1306	25.758
1306	1307	21.333	1307	1308	12.091	1308	1309	21.335
1309	1310	11.909	1310	1311	25.103	1311	1312	21.332
1312	1313	12.091	1313	1314	21.336	1314	1	11.91

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.526682/18-06-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
25-06-2020

Data eliberării,

25-06-2020

Asistent Registrator,
PETRILADRIAN

(Parare)

Referent,

Tr

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

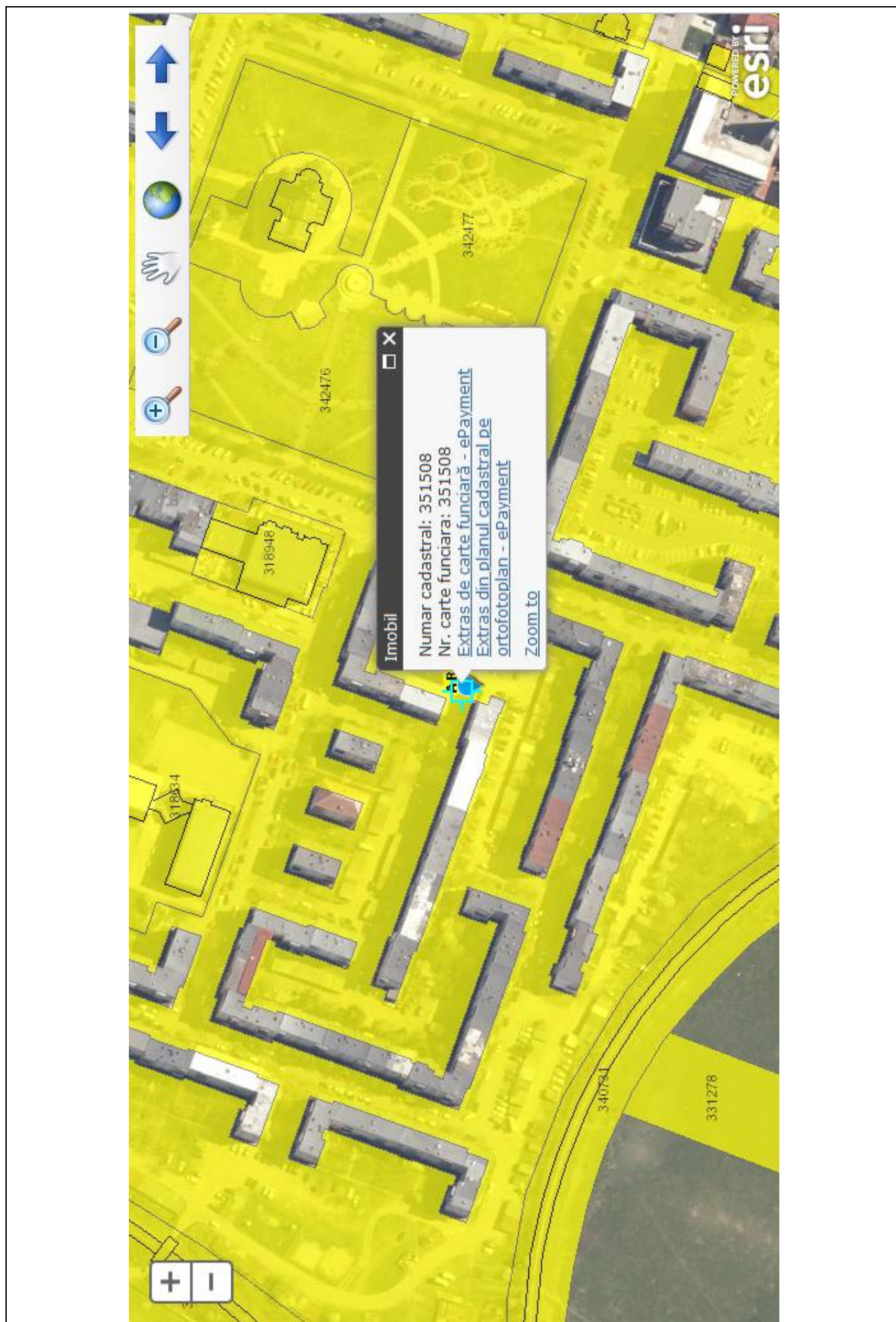
pagina 10 din 10

Exportat din sistemul de gestionare a documentelor: epay.ancpl.ro

Exportat din sistemul de gestionare a documentelor: epay.ancpl.ro

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 12

FISA 13		Teren - cartier Alfa, CF 351650, 2.664 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	cartier Alfa	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	2.664,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	restrictii - parcare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,88	-19,11	-18,69
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	cartier Alfa	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		10%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,19	-1,53	-1,50
Pret ajustat		13,06	17,58	17,20
Suprafata	2.664	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		5,54%	-2,23%	-1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,31	-0,85	-0,59
Pret ajustat		14,38	16,73	16,60
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,38	16,73	16,60
Acces la proprietate	str. Luceafărului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,38	16,73	16,60
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,38	16,73	16,60
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,38	16,73	16,60
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		13,19	14,82	14,73
Total ajustare bruta - procentual		70,54%	65,23%	64,58%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 14,73		
		RON 71,70		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 39.241
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 191.008,80

ACTE UTILIZATE



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere **54614**
Ziua **18**
Luna **06**
Anul **2020**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351650 Arad



Cod verificare
100085507243

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	351650	2.664	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
45595 / 08/05/2019 Act Administrativ nr. 209, din 16/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD; Se înființează cartea funciară 351650 a imobilului cu numărul B1 cadastral 351650/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 351040 înscris în cartea funciară 351040;	A1
54614 / 18/06/2020 Act Administrativ nr. 131, din 20/03/2020 emis de Consiliul Local Arad; 88. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 100% 11. MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privată	A1

C. Partea III. SARCINI .

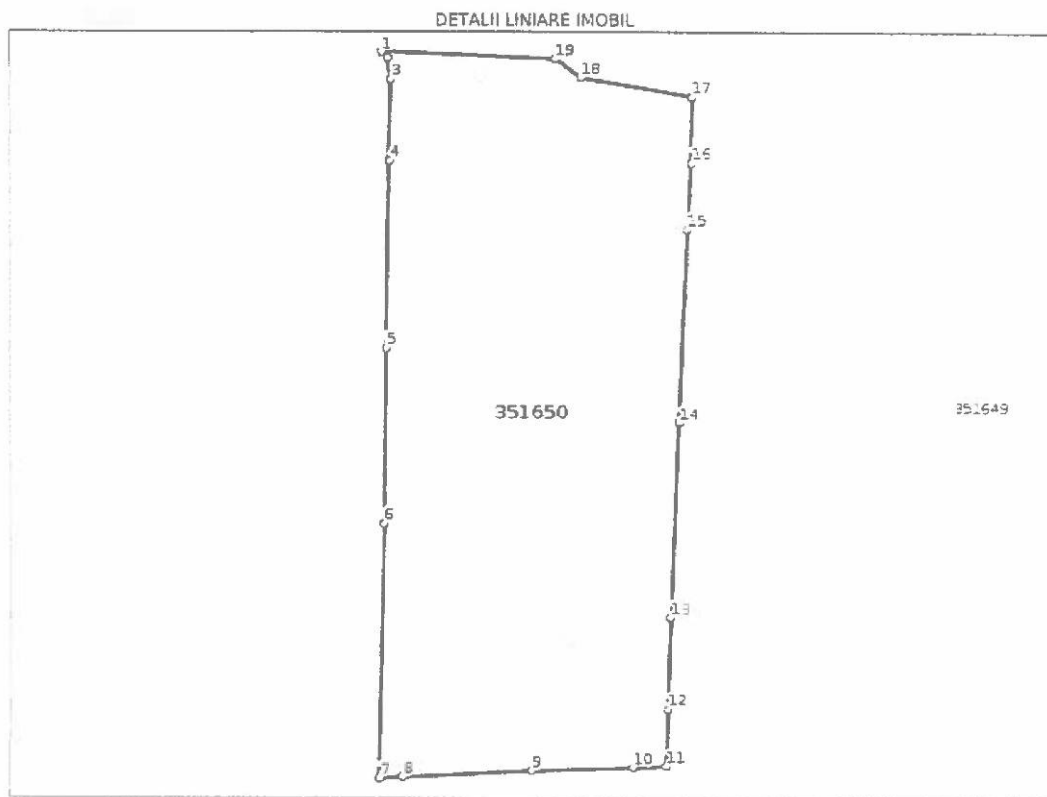
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351650	2.664	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	2.664	-	LOT2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.985
2	3	2.492
3	4	9.151
4	5	21.173
5	6	19.943
6	7	28.667

Carte Funciară Nr. 351650 Comuna/Oraș/Municipiul Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	2.647
8	9	14.799
9	10	11.596
10	11	3.705
11	12	6.473
12	13	10.306
13	14	22.05
14	15	21.93
15	16	7.515
16	17	7.435
17	18	12.819
18	19	3.611
19	1	19.843

** 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.

Cartea funciară extrasă corespunde cu poziția în vedere din cartea funciară originală, însoțită de anexa nr. 1.

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

S-a achitat taxa de 60 RON, -Chitanța internă nr.526664/13-06-2020 în suma de 60 - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării:

19-06-2020

Asistent Registrator:

IOANA BUCIUMĂN

Data eliberării:

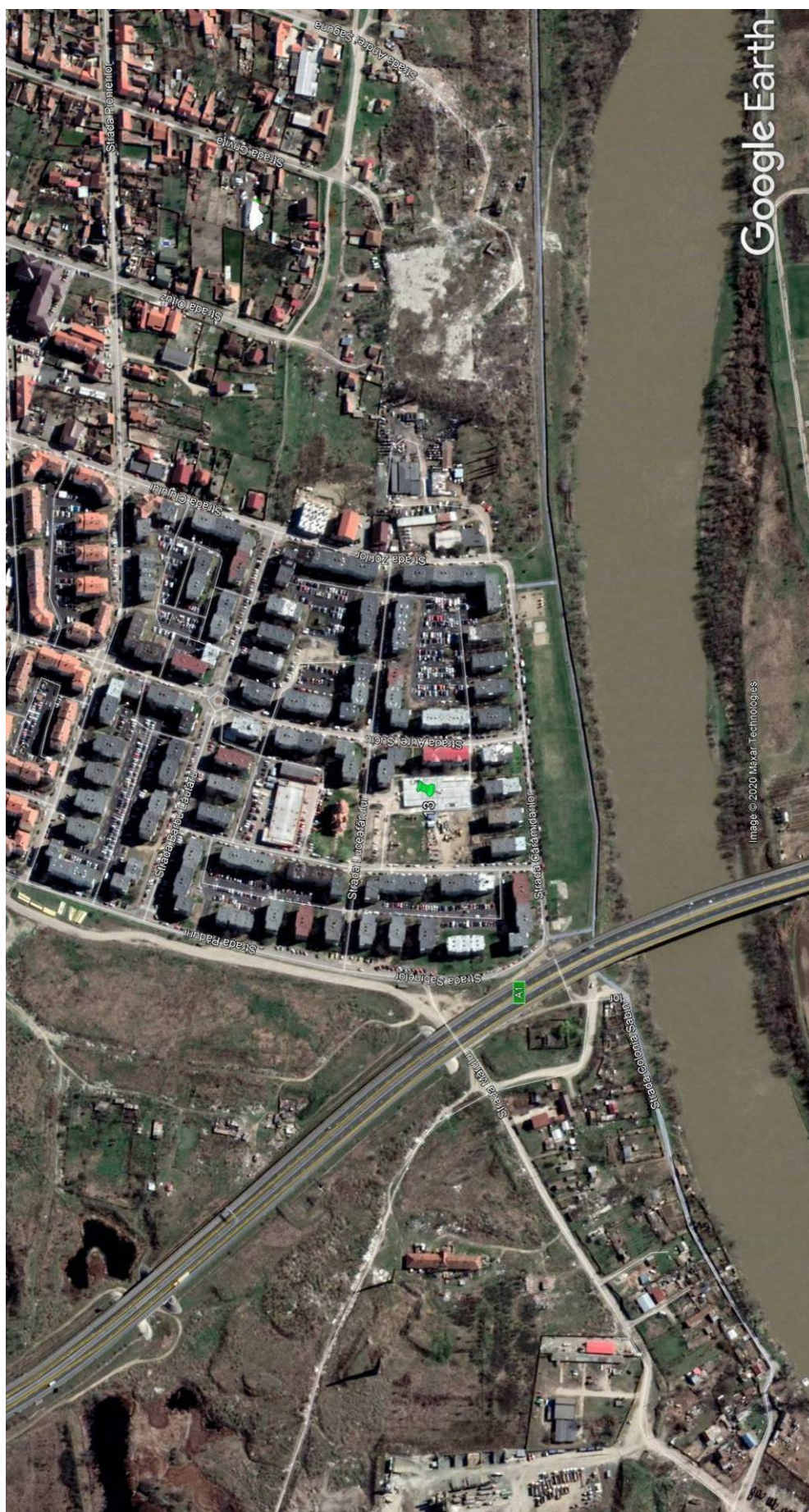
29-06-2020

Data de semnătură:

MC

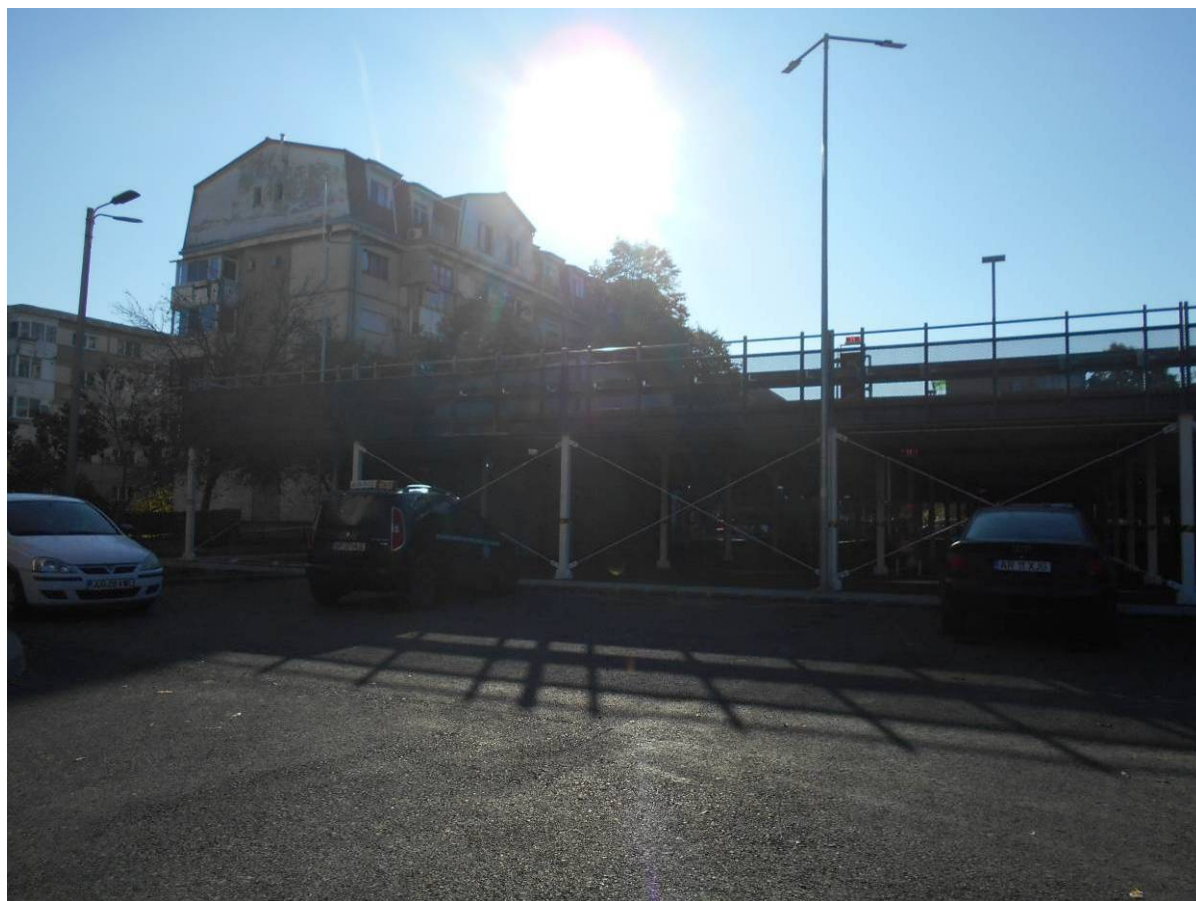
19-06-2020

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 13

FISA 14		Teren - cartier Alfa, CF 351649, 102.027 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	cartier Alfa	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	102.027,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	restrictii - parcare, drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,88	-19,11	-18,69
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
Conditii de piata (data vanzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	cartier Alfa	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		10%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,19	-1,53	-1,50
Pret ajustat		13,06	17,58	17,20
Suprafata	102.027	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		-9,38%	-10,16%	-10,09%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,23	-3,88	-3,77
Pret ajustat		10,83	13,70	13,42
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,83	13,70	13,42
Acces la proprietate	str. Luceafărului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,83	13,70	13,42
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,08	-1,37	-1,34
Pret ajustat		9,75	12,33	12,08
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,75	12,33	12,08
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		8,56	10,42	10,21
Total ajustare bruta - procentual		84,38%	83,16%	83,09%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 10,21		
		RON 49,70		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 1.041.696
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 5.070.741,90

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351649 Arad

Nr. cerere 45595
Ziua 08
Luna 05
Anul 2019



Cod verificare

1000351649

confirmația

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	351649	102.027	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45595 / 08/05/2019		
Act Administrativ nr. 209, din 16/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară 351649 a imobilului cu numărul cadastral 351649/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 351040 înscris în cartea funciară 351040;	A1
Act Administrativ nr. 477, din 04/12/2018 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în rangul încheierilor nr. 6213/02.08.1981, nr. 6216/02.08.1981, 9213/02.08.1981, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 351040/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 135694 din 14/12/2018.		
B4	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF.3519925, proprietate privată		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 351040/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 135694 din 14/12/2018		
B5	se notează îndreptarea de eroare materială intervenită cu prilejul înch. nr. 135694/14.12.2018, în sensul completării înscrisului de sub B-4 din drept de PROPRIETATE în drept de PROPRIETATE PRIVATĂ	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 351040/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 3662 din 17/01/2019.		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

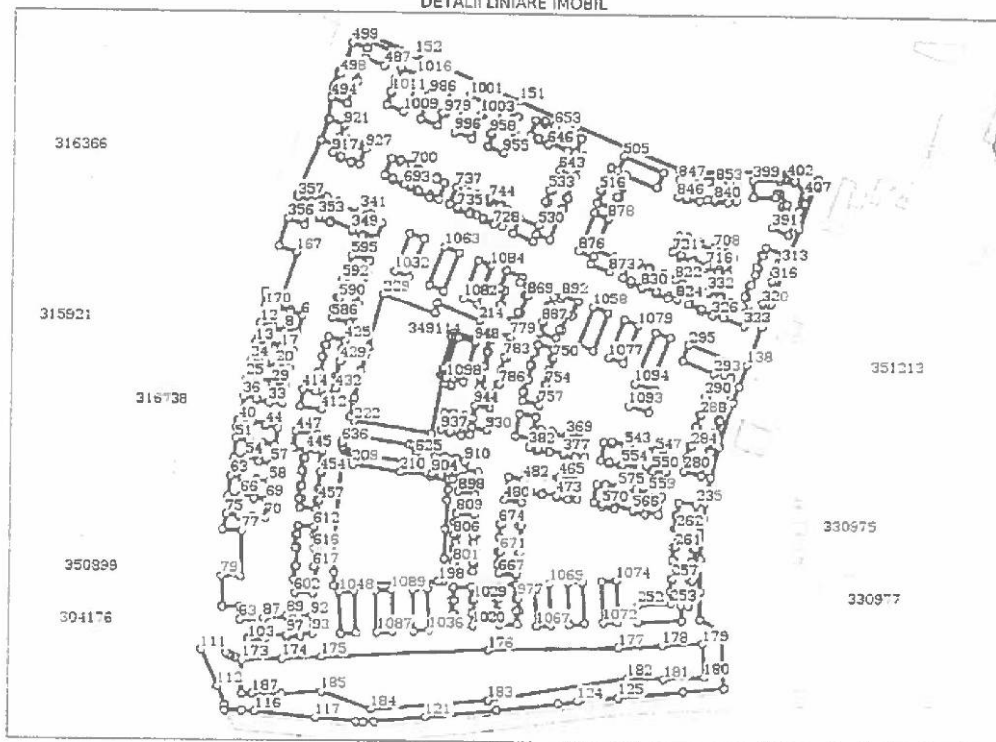
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
351649	102.027	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	102.027	-	LOT1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	9.61	2	3	1.458	3	4	9.49
4	5	1.478	5	6	9.435	6	7	13.06
7	8	9.434	8	9	1.453	9	10	9.543
10	11	1.46	11	12	9.55	12	13	14.772
13	14	9.528	14	15	1.486	15	16	9.56
16	17	1.536	17	18	9.551	18	19	13.103
19	20	9.548	20	21	1.442	21	22	9.538

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	1.474	23	24	9.612	24	25	14.078
25	26	9.665	26	27	1.272	27	28	9.364
28	29	1.566	29	30	9.482	30	31	12.833
31	32	9.492	32	33	1.489	33	34	9.359
34	35	1.462	35	36	9.614	36	37	18.039
37	38	5.807	38	39	1.243	39	40	5.735
40	41	9.57	41	42	1.485	42	43	9.586
43	44	1.458	44	45	9.517	45	46	12.984
46	47	9.413	47	48	1.449	48	49	9.55
49	50	1.487	50	51	9.622	51	52	14.171
52	53	9.514	53	54	1.514	54	55	9.576
55	56	1.471	56	57	9.447	57	58	13.05
58	59	9.467	59	60	1.459	60	61	9.627
61	62	1.472	62	63	9.588	63	64	14.573
64	65	9.562	65	66	1.5	66	67	9.6
67	68	1.48	68	69	9.35	69	70	13.061
70	71	9.512	71	72	1.374	72	73	9.575
73	74	1.448	74	75	9.53	75	76	12.65
76	77	14.298	77	78	34.035	78	79	14.241
79	80	21.324	80	81	1.253	81	82	12.748
82	83	9.815	83	84	7.866	84	85	1.487
85	86	9.49	86	87	1.467	87	88	16.856
88	89	1.5	89	90	9.46	90	91	1.54
91	92	9.52	92	93	12.945	93	94	9.471
94	95	1.537	95	96	9.421	96	97	1.485
97	98	16.953	98	99	1.549	99	100	9.443
100	101	1.481	101	102	2.684	102	103	1.518
103	104	5.964	104	105	9.001	105	106	4.504
106	107	3.439	107	108	1.912	108	109	2.797
109	110	12.942	110	111	12.877	111	112	29.116
112	113	14.82	113	114	4.192	114	115	12.877
115	116	10.023	116	117	45.388	117	118	30.69
118	119	5.433	119	120	7.643	120	121	38.583
121	122	53.619	122	123	46.627	123	124	15.057
124	125	30.634	125	126	48.501	126	127	29.968
127	128	41.73	128	129	18.706	129	130	20.565
130	131	23.737	131	132	30.984	132	133	11.349
133	134	19.064	134	135	22.616	135	136	33.829
136	137	12.716	137	138	17.226	138	139	30.212
139	140	18.409	140	141	41.535	141	142	18.368
142	143	38.715	143	144	8.565	144	145	1.885
145	146	79.993	146	147	7.223	147	148	7.696
148	149	41.721	149	150	40.682	150	151	46.467
151	152	85.479	152	153	37.049	153	154	7.043
154	155	2.302	155	156	7.75	156	157	24.387
157	158	1.494	158	159	12.492	159	160	1.461
160	161	6.848	161	162	15.114	162	163	17.539
163	164	44.266	164	165	17.506	165	166	21.887
166	167	14.126	167	168	34.361	168	169	13.948
169	170	11.688	170	171	285.358	171	172	7.64
172	173	25.0	173	174	29.761	174	175	29.395
175	176	124.085	176	177	98.439	177	178	32.729
178	179	30.012	179	180	24.631	180	181	30.01
181	182	27.105	182	183	106.813	183	184	86.847
184	185	39.174	185	186	30.263	186	187	21.848
187	188	196.752	188	189	19.843	189	190	3.611

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 3 din 9

Extrase pentru informare online a adresă: epay.ancpl.ro

Formular vers. 1.1

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
190	191	12.819	191	192	7.435	192	193	7.515
193	194	21.93	194	195	22.05	195	196	10.306
196	197	6.473	197	198	3.705	198	199	11.596
199	200	14.799	200	201	2.647	201	202	47.915
202	203	9.327	203	204	21.951	204	205	19.879
205	206	38.284	206	207	3.648	207	208	1.643
208	209	2.895	209	210	35.547	210	211	131.853
211	212	40.465	212	213	8.043	213	214	34.378
214	215	14.019	215	216	16.951	216	217	2.908
217	218	24.236	218	219	5.248	219	220	1.125
220	221	43.486	221	222	58.321	222	223	4.091
223	224	12.079	224	225	2.363	225	226	20.728
226	227	12.478	227	228	5.247	228	229	41.83
229	230	279.556	230	231	1.484	231	232	9.525
232	233	1.494	233	234	9.544	234	235	12.881
235	236	9.578	236	237	1.493	237	238	9.419
238	239	1.572	239	240	14.23	240	241	1.575
241	242	9.511	242	243	1.479	243	244	13.858
244	245	1.461	245	246	9.582	246	247	1.575
247	248	9.567	248	249	5.448	249	250	11.012
250	251	32.119	251	252	12.9	252	253	24.794
253	254	8.858	254	255	1.491	255	256	9.539
256	257	1.453	257	258	13.805	258	259	1.472
259	260	9.52	260	261	1.491	261	262	14.169
262	263	135.028	263	264	32.044	264	265	10.963
265	266	5.501	266	267	9.618	267	268	1.54
268	269	9.24	269	270	1.534	270	271	13.987
271	272	1.509	272	273	9.427	273	274	1.468
274	275	14.107	275	276	1.513	276	277	9.508
277	278	1.486	278	279	9.459	279	280	12.941
280	281	9.518	281	282	1.487	282	283	9.478
283	284	1.465	284	285	14.099	285	286	1.466
286	287	9.463	287	288	1.489	288	289	13.867
289	290	1.438	290	291	9.533	291	292	1.499
292	293	8.508	293	294	24.849	294	295	12.886
295	296	42.838	296	297	9.538	297	298	1.541
298	299	8.658	299	300	9.573	300	301	7.764
301	302	1.489	302	303	9.587	303	304	1.456
304	305	8.565	305	306	5.451	306	307	1.510
307	308	9.575	308	309	1.45	309	310	6.506
310	311	12.953	311	312	6.448	312	313	1.495
313	314	9.526	314	315	1.417	315	316	5.57
316	317	8.43	317	318	1.464	318	319	9.566
319	320	1.533	320	321	9.616	321	322	6.516
322	323	11.31	323	324	16.366	324	325	8.423
325	326	1.41	326	327	9.498	327	328	1.51
328	329	9.586	329	330	13.011	330	331	6.505
331	332	1.468	332	333	315.129	333	334	11.029
334	335	5.681	335	336	9.507	336	337	7.37
337	338	8.435	338	339	2.005	339	340	17.843
340	341	2.419	341	342	8.566	342	343	2.738
343	344	9.522	344	345	12.813	345	346	9.536
346	347	1.506	347	348	9.237	348	349	1.527
349	350	17.259	350	351	1.4	351	352	9.395
352	353	1.564	353	354	7.869	354	355	9.843
355	356	12.84	356	357	17.125	357	358	253.446

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 9

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oraș/Municipiul: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
358	359	5.603	359	360	11.344	360	361	16.759
361	362	12.531	362	363	9.803	363	364	5.266
364	365	1.439	365	366	9.015	366	367	1.531
367	368	11.439	368	369	1.519	369	370	9.041
370	371	1.411	371	372	6.557	372	373	12.496
373	374	6.436	374	375	1.401	375	376	9.101
376	377	1.435	377	378	11.353	378	379	1.426
379	380	9.018	380	381	1.43	381	382	6.535
382	383	276.986	383	384	1.791	384	385	1.567
385	386	3.17	386	387	1.618	387	388	6.315
388	389	1.589	389	390	19.38	390	391	12.512
391	392	16.874	392	393	2.388	393	394	2.792
394	395	9.021	395	396	2.715	396	397	2.417
397	398	16.867	398	399	12.587	399	400	19.384
400	401	1.723	401	402	6.28	402	403	1.584
403	404	3.09	404	405	1.719	405	406	1.837
406	407	13.228	407	408	378.441	408	409	1.478
409	410	6.44	410	411	5.575	411	412	11.007
412	413	16.724	413	414	12.58	414	415	9.922
415	416	5.632	416	417	1.378	417	418	9.158
418	419	1.466	419	420	11.291	420	421	1.452
421	422	9.119	422	423	1.434	423	424	6.5
424	425	12.534	425	426	6.504	426	427	1.479
427	428	9.125	428	429	1.453	429	430	11.257
430	431	1.491	431	432	9.106	432	433	82.569
433	434	1.556	434	435	6.425	435	436	12.462
436	437	6.508	437	438	1.473	438	439	9.051
439	440	1.469	440	441	11.3	441	442	1.468
442	443	9.024	443	444	1.521	444	445	5.958
445	446	9.849	446	447	12.488	447	448	16.715
448	449	10.969	449	450	5.504	450	451	6.571
451	452	1.505	452	453	9.017	453	454	1.466
454	455	11.289	455	456	1.573	456	457	8.965
457	458	153.524	458	459	5.594	459	460	6.499
460	461	1.448	461	462	9.069	462	463	1.437
463	464	11.345	464	465	1.461	465	466	9.053
466	467	1.415	467	468	6.551	468	469	12.549
469	470	6.532	470	471	1.419	471	472	9.029
472	473	1.579	473	474	11.333	474	475	1.518
475	476	9.065	476	477	1.444	477	478	5.297
478	479	9.868	479	480	12.583	480	481	16.789
481	482	11.418	482	483	345.793	483	484	11.337
484	485	5.401	485	486	16.529	486	487	12.358
487	488	15.634	488	489	17.556	489	490	1.509
490	491	8.903	491	492	1.481	492	493	9.549
493	494	12.319	494	495	9.451	495	496	1.428
496	497	8.974	497	498	1.46	498	499	2.153
499	500	214.245	500	501	8.786	501	502	1.517
502	503	9.492	503	504	5.681	504	505	1.132
505	506	31.559	506	507	12.262	507	508	21.772
508	509	8.499	509	510	1.432	510	511	8.766
511	512	1.399	512	513	9.436	513	514	12.307
514	515	9.565	515	516	1.647	516	517	37.9
517	518	1.436	518	519	9.56	519	520	12.263
520	521	9.545	521	522	1.46	522	523	8.832
523	524	1.53	524	525	24.73	525	526	1.329

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 5 din 9

Există pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular v. 1.0

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
526	527	5.609	527	528	16.471	528	529	12.224
529	530	15.516	530	531	18.102	531	532	1.477
532	533	8.836	533	534	209.714	534	535	1.437
535	536	9.759	536	537	1.466	537	538	6.505
538	539	13.218	539	540	6.536	540	541	1.513
541	542	9.795	542	543	1.506	543	544	13.579
544	545	1.536	545	546	9.712	546	547	1.501
547	548	9.547	548	549	13.227	549	550	9.496
550	551	1.469	551	552	9.767	552	553	1.511
553	554	13.572	554	555	16.499	555	556	1.474
556	557	13.649	557	558	1.496	558	559	9.674
559	560	1.512	560	561	9.593	561	562	13.276
562	563	9.547	563	564	1.496	564	565	9.748
565	566	1.494	566	567	13.576	567	568	1.495
568	569	9.797	569	570	1.504	570	571	6.577
571	572	13.267	572	573	6.5	573	574	1.524
574	575	9.75	575	576	250.106	576	577	9.583
577	578	1.44	578	579	9.791	579	580	1.476
580	581	13.599	581	582	1.506	582	583	9.736
583	584	1.463	584	585	6.524	585	586	13.202
586	587	6.55	587	588	1.505	588	589	9.736
589	590	1.5	590	591	13.602	591	592	1.472
592	593	9.763	593	594	1.483	594	595	9.49
595	596	13.307	596	597	229.799	597	598	1.483
598	599	9.489	599	600	1.467	600	601	9.857
601	602	13.286	602	603	9.643	603	604	1.446
604	605	9.805	605	606	1.511	606	607	13.526
607	608	1.409	608	609	9.864	609	610	1.466
610	611	6.533	611	612	12.966	612	613	6.418
613	614	1.739	614	615	9.82	615	616	1.469
616	617	13.519	617	618	93.616	618	619	3.099
619	620	2.926	620	621	3.77	621	622	42.712
622	623	3.223	623	624	3.332	624	625	3.129
625	626	3.423	626	627	2.24	627	628	2.462
628	629	2.391	629	630	42.601	630	631	1.812
631	632	1.962	632	633	1.603	633	634	2.025
634	635	1.879	635	636	1.208	636	637	283.799
637	638	1.432	638	639	21.605	639	640	10.951
640	641	5.712	641	642	16.17	642	643	11.967
643	644	15.672	644	645	15.386	645	646	1.434
646	647	8.616	647	648	1.444	648	649	6.478
649	650	12.02	650	651	6.535	651	652	1.421
652	653	8.616	653	654	297.05	654	655	1.58
655	656	6.577	656	657	12.978	657	658	1.53
658	659	1.515	659	660	9.428	660	661	1.564
661	662	10.814	662	663	1.452	663	664	1.496
664	665	1.51	665	666	6.566	666	667	1.018
667	668	6.508	668	669	1.52	669	670	1.468
670	671	1.468	671	672	10.967	672	673	1.493
673	674	9.58	674	675	273.122	675	676	1.456
676	677	2.009	677	678	4.608	678	679	1.474
679	680	4.703	680	681	1.487	681	682	9.346
682	683	1.472	683	684	6.526	684	685	1.855
685	686	6.503	686	687	1.487	687	688	9.411
688	689	1.418	689	690	6.648	690	691	1.491
691	692	4.74	692	693	1.508	693	694	9.372

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 6 din 9

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formularul pentru pagina 1.1

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
694	695	1.448	695	696	6.542	696	697	12.931
697	698	6.491	698	699	1.464	699	700	9.361
700	701	205.672	701	702	12.873	702	703	6.504
703	704	1.436	704	705	9.491	705	706	1.519
706	707	11.108	707	708	1.468	708	709	9.506
709	710	1.486	710	711	6.493	711	712	12.851
712	713	6.524	713	714	1.468	714	715	9.392
715	716	1.467	716	717	11.16	717	718	1.46
718	719	9.586	719	720	1.503	720	721	6.502
721	722	142.776	722	723	9.492	723	724	1.467
724	725	6.492	725	726	12.957	726	727	6.51
727	728	1.457	728	729	9.493	729	730	1.414
730	731	5.514	731	732	5.508	732	733	1.497
733	734	9.479	734	735	1.446	735	736	6.525
736	737	12.953	737	738	6.491	738	739	1.44
739	740	9.4	740	741	1.469	741	742	5.375
742	743	5.622	743	744	1.527	744	745	118.484
745	746	1.491	746	747	6.488	747	748	12.916
748	749	6.518	749	750	1.478	750	751	9.546
751	752	1.476	752	753	10.857	753	754	1.465
754	755	9.451	755	756	1.514	756	757	6.538
757	758	12.999	758	759	6.543	759	760	1.489
760	761	9.497	761	762	1.499	762	763	10.866
763	764	1.473	764	765	9.544	765	766	35.071
766	767	1.458	767	768	6.516	768	769	12.966
769	770	6.527	770	771	1.47	771	772	9.51
772	773	1.511	773	774	10.841	774	775	1.463
775	776	9.447	776	777	1.516	777	778	6.564
778	779	12.988	779	780	6.519	780	781	1.491
781	782	9.487	782	783	1.499	783	784	10.802
784	785	1.514	785	786	9.598	786	787	99.645
787	788	12.901	788	789	6.625	789	790	1.498
790	791	9.506	791	792	1.459	792	793	5.439
793	794	5.45	794	795	1.488	795	796	9.493
796	797	1.45	797	798	6.534	798	799	12.972
799	800	6.514	800	801	1.467	801	802	9.49
802	803	1.502	803	804	5.406	804	805	5.473
805	806	1.467	806	807	9.489	807	808	1.44
808	809	6.691	809	810	217.62	810	811	9.403
811	812	1.471	812	813	6.475	813	814	12.946
814	815	6.477	815	816	1.471	816	817	9.449
817	818	1.528	818	819	11.191	819	820	1.413
820	821	9.444	821	822	1.475	822	823	6.575
823	824	12.858	824	825	6.56	825	826	1.535
826	827	9.435	827	828	1.539	828	829	11.113
829	830	1.622	830	831	95.062	831	832	1.511
832	833	9.491	833	834	1.505	834	835	6.471
835	836	12.877	836	837	6.424	837	838	1.507
838	839	9.482	839	840	1.543	840	841	5.496
841	842	5.426	842	843	1.518	843	844	9.553
844	845	1.494	845	846	6.418	846	847	12.89
847	848	6.386	848	849	1.493	849	850	9.499
850	851	1.503	851	852	5.579	852	853	5.369
853	854	164.042	854	855	14.194	855	856	2.043
856	857	7.226	857	858	1.278	858	859	12.226
859	860	7.559	860	861	1.27	861	862	11.398

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 7 din 9

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
862	863	4.581	863	864	13.821	864	865	12.247
865	866	4.177	866	867	7.303	867	868	7.201
868	869	1.947	869	870	83.891	870	871	24.77
871	872	15.561	872	873	11.392	873	874	15.514
874	875	5.633	875	876	11.324	876	877	30.582
877	878	11.395	878	879	65.637	879	880	11.905
880	881	3.437	881	882	12.868	882	883	1.653
883	884	7.262	884	885	13.576	885	886	8.116
886	887	1.259	887	888	14.276	888	889	1.659
889	890	7.206	890	891	5.681	891	892	3.035
892	893	12.474	893	894	146.813	894	895	5.653
895	896	11.26	896	897	16.205	897	898	12.096
898	899	9.941	899	900	5.643	900	901	1.498
901	902	8.685	902	903	1.433	903	904	6.515
904	905	12.15	905	906	6.542	906	907	1.448
907	908	8.68	908	909	1.48	909	910	6.5
910	911	242.284	911	912	12.03	912	913	6.527
913	914	1.497	914	915	8.59	915	916	1.47
916	917	6.537	917	918	5.631	918	919	11.299
919	920	16.345	920	921	12.146	921	922	9.828
922	923	5.746	923	924	1.489	924	925	8.729
925	926	1.478	926	927	6.434	927	928	206.401
928	929	11.969	929	930	16.246	930	931	11.292
931	932	5.602	932	933	6.522	933	934	1.389
934	935	8.722	935	936	1.402	936	937	6.556
937	938	12.152	938	939	6.541	939	940	1.454
940	941	8.663	941	942	1.508	942	943	5.711
943	944	9.822	944	945	30.531	945	946	30.828
946	947	1.453	947	948	12.807	948	949	30.82
949	950	12.807	950	951	1.482	951	952	190.87
952	953	9.703	953	954	1.439	954	955	9.539
955	956	13.129	956	957	9.465	957	958	1.466
958	959	9.587	959	960	1.495	960	961	9.472
961	962	13.107	962	963	9.523	963	964	1.477
964	965	345.684	965	966	9.678	966	967	1.497
967	968	9.479	968	969	13.061	969	970	9.473
970	971	1.519	971	972	9.836	972	973	1.658
973	974	9.535	974	975	13.168	975	976	9.476
976	977	1.492	977	978	369.694	978	979	9.701
979	980	1.495	980	981	9.516	981	982	13.112
982	983	9.448	983	984	1.479	984	985	9.595
985	986	1.496	986	987	9.588	987	988	13.127
988	989	9.418	989	990	1.464	990	991	25.602
991	992	1.452	992	993	9.681	993	994	1.49
994	995	9.442	995	996	13.119	996	997	9.567
997	998	1.418	998	999	9.73	999	1000	1.47
1000	1001	9.495	1001	1002	13.146	1002	1003	9.427
1003	1004	55.022	1004	1005	9.631	1005	1006	1.57
1006	1007	9.529	1007	1008	1.446	1008	1009	9.495
1009	1010	13.092	1010	1011	9.525	1011	1012	1.504
1012	1013	9.706	1013	1014	1.455	1014	1015	9.472
1015	1016	13.092	1016	1017	388.876	1017	1018	9.613
1018	1019	1.504	1019	1020	9.526	1020	1021	13.069
1021	1022	9.583	1022	1023	1.491	1023	1024	9.772
1024	1025	1.593	1025	1026	9.547	1026	1027	13.11
1027	1028	9.502	1028	1029	1.487	1029	1030	269.123

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 8 din 9

Extrașe pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 351649 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1030	1031	30.617	1031	1032	11.402	1032	1033	30.6
1033	1034	11.343	1034	1035	258.627	1035	1036	30.549
1036	1037	11.401	1037	1038	30.568	1038	1039	11.38
1039	1040	259.268	1040	1041	30.555	1041	1042	11.416
1042	1043	30.576	1043	1044	11.36	1044	1045	301.101
1045	1046	30.587	1046	1047	11.377	1047	1048	30.598
1048	1049	11.378	1049	1050	171.438	1050	1051	30.519
1051	1052	11.407	1052	1053	30.518	1053	1054	11.404
1054	1055	199.616	1055	1056	30.543	1056	1057	11.362
1057	1058	30.583	1058	1059	11.414	1059	1060	121.309
1060	1061	30.564	1061	1062	11.403	1062	1063	30.549
1063	1064	11.377	1064	1065	254.15	1065	1066	30.546
1066	1067	11.404	1067	1068	30.51	1068	1069	11.397
1069	1070	50.353	1070	1071	30.549	1071	1072	11.335
1072	1073	30.552	1073	1074	11.449	1074	1075	188.886
1075	1076	30.534	1076	1077	11.384	1077	1078	30.587
1078	1079	11.392	1079	1080	119.575	1080	1081	30.592
1081	1082	11.392	1082	1083	30.569	1083	1084	11.368
1084	1085	250.999	1085	1086	30.539	1086	1087	11.388
1087	1088	30.577	1088	1089	11.39	1089	1090	237.927
1090	1091	15.781	1091	1092	16.882	1092	1093	15.752
1093	1094	16.995	1094	1095	138.227	1095	1096	4.646
1096	1097	4.559	1097	1098	4.652	1098	1	4.473

** 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 120 RON, -Chitanța internă nr.489205/08-05-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

08-05-2019

Data eliberării,

17-05-2019

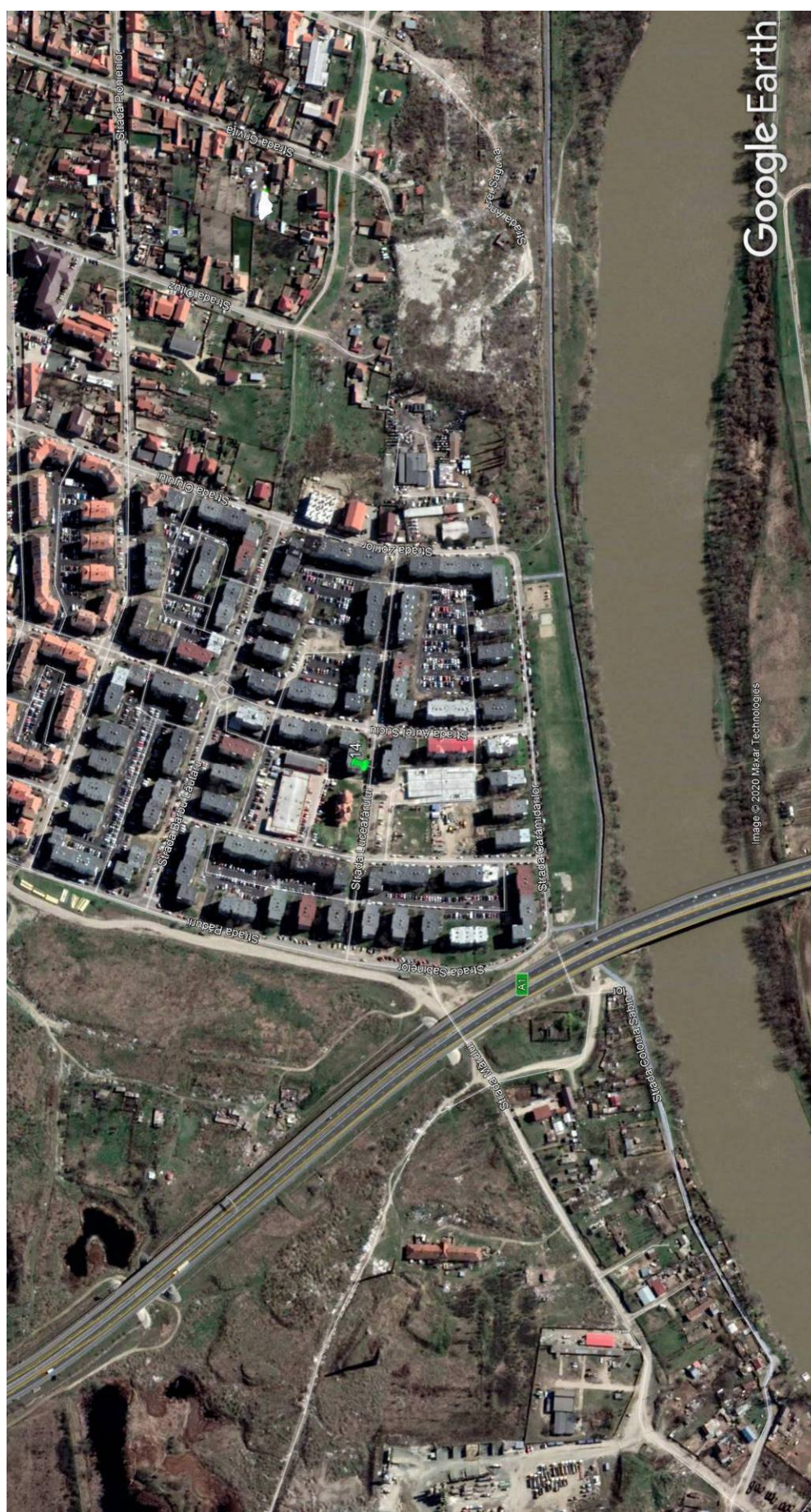
Asistent Registrator,

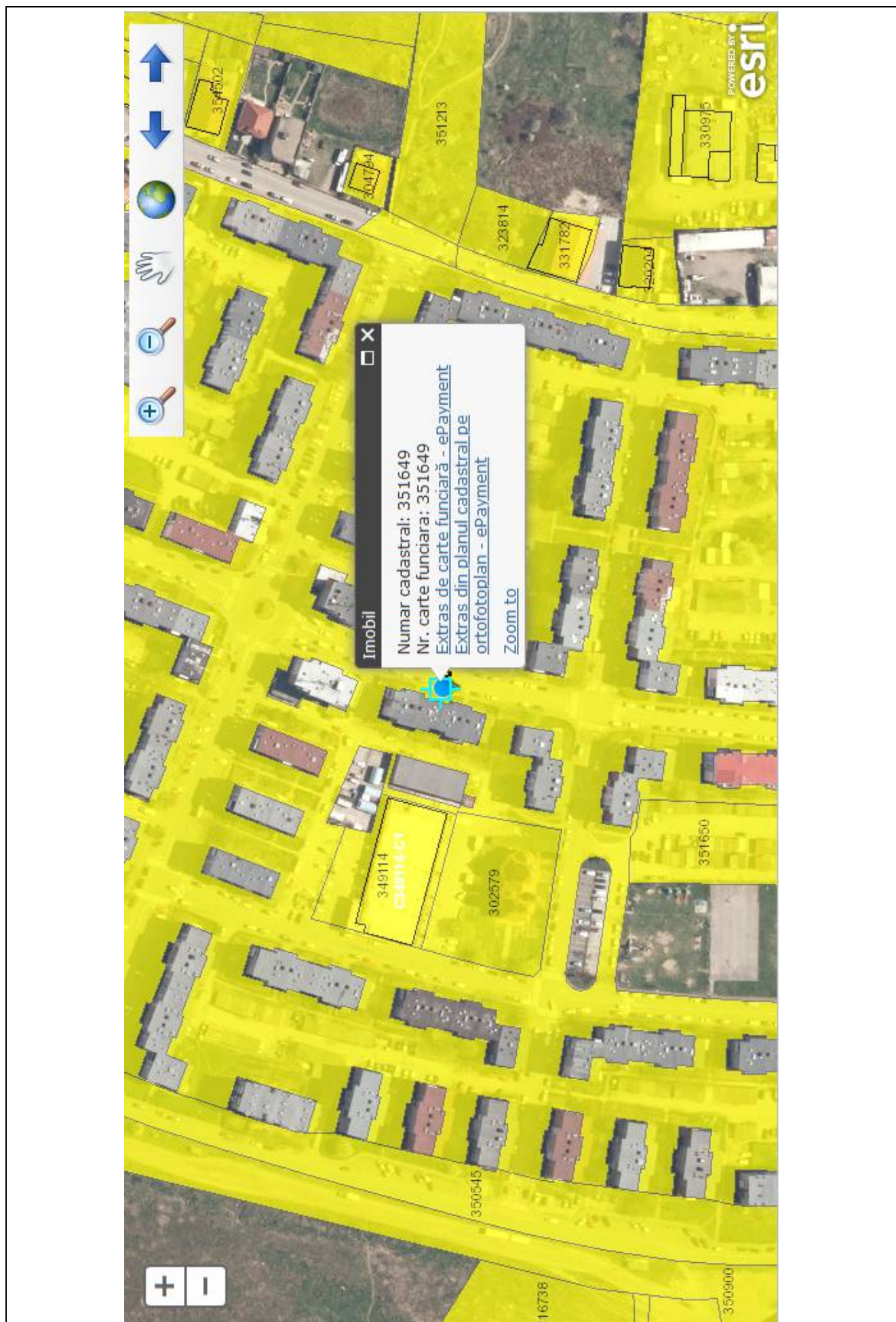
AURICA-FELICA KISS

ferent,

(p) (tura)

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 14

FISA 15		Teren - Calea Radnei DN7, CF. 315724, 5.467 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Calea Radnei - DN7	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	5.467,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restricții legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Calea Radnei - DN7	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		5%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,74	-6,62	-6,72
Pret ajustat		15,49	19,86	20,17
Suprafata	5.467	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-4,50%	-3,04%	-3,24%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,33	-1,61	-1,74
Pret ajustat		14,16	18,25	18,42
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,16	18,25	18,42
Acces la proprietate	str. Zalău	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,16	18,25	18,42
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,16	18,25	18,42
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,16	18,25	18,42
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		12,68	15,61	15,73
Total ajustare bruta - procentual		64,50%	83,04%	83,24%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 12,68		
		RON 61,72		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 69.322
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 337.423,24

ACTE UTILIZATE



HOTĂRÂREA nr. 285

din 23 iulie 2020

privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Arad a unor terenuri situate în municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 48671/15.07.2020,

Analizând raportul nr. 48672/15.07.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Văzând adresele nr. 16346/2020 și nr. 43429/2020 ale Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară,

Ținând cont de Hotărârea nr. 415/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad cu privire la rectificarea suprafeței terenului situat în municipiul Arad – Zona 500-700 Micalaca și trecerea acestuia în proprietatea privată a municipiului Arad;

În baza Hotărârii nr. 498/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad cu privire la alipirea a două terenuri situate în Zona 300 Micalaca, înscrise în CF nr. 311850 Arad și CF nr. 311851 Arad,

Conform Hotărârii nr. 124/2019 a Consiliului Local al Municipiului Arad cu privire la dezlipirea unui imobil situat în Municipiul Arad, Zona Micalaca 500-600-700, înscris în CF 317604 Arad, Hotărârii nr. 209/2019 a Consiliului Local al Municipiului Arad cu privire la dezlipirea unui imobil situat în Municipiul Arad, Zona Alfa, înscris în CF 351040 Arad, Hotărârii nr. 29/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind acceptarea înscrierii private a Municipiului Arad asupra imobilului înscris în CF nr. 315724 Arad, situat în Zona Calea Radnei, DN7 (sens giratoriu Selgros) și Hotărârii nr. 131/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad cu privire la atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilelor înscrise în CF 351509 Arad, CF 351508 Arad, CF 351165 Arad, CF 351649 Arad, CF 351650 Arad,

Ținând cont de extrasele de CF nr. 351165 Arad, nr. 351509 Arad, nr. 351508 Arad, nr. 351650 Arad, nr. 351649 Arad și nr. 315724 Arad;

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (16 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 296 alin. (2) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. I. Se aprobă trecerea din domeniul privat al Municipiului Arad în domeniul public al acestuia, a următoarelor imobile-terenuri:

- a) teren situat în cartierul Micălaca zona 300, strada Gheorghe Ciuhandu, în suprafață de 4.243 mp, înscris în CF nr. 351165, nr. cad. 351165, cu o valoare de inventar de 1.443.358 lei, cu destinația de Fast Park, *pe valoare*
- b) teren situat în cartierul Micălaca, reprezentând spațiul dintre blocuri, în suprafață de 7.150 mp, înscris în CF nr. 351509 Arad, nr. cad. 351509, cu destinația de Fast Park,
- c) teren situat în cartierul Micălaca, reprezentând spațiul dintre blocuri, în suprafață de 178.083 mp, înscris în CF nr. 351508 Arad, nr. cad. 351508, cu destinația de alei, spații verzi, drumuri de acces,
- d) teren situat în cartierul Alfa, reprezentând spațiul dintre blocuri, în suprafață de 2.664 mp, înscris în CF nr. 351650 Arad, nr. cad. 351650, cu destinația de Fast Park,
- e) teren situat în cartierul Alfa, reprezentând spațiul dintre blocuri, în suprafață de 102.027 mp, înscris în CF nr. 351649 Arad, nr. cad. 351649, cu destinația de alei, spații verzi, drumuri de acces,
- f) teren, situat în Arad, zona Calea Radnei, DN 7, în suprafață de 5.467 mp, înscris în CF nr. 315724 Arad, nr. cad. 9723, top. 236.1985/1/1-11/4, reprezentând drum public/sens giratoriu,

Art. 2. Se solicită Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad radierea unor înscrisuri, după cum urmează:

- din CF nr. 315724 Arad, Partea III. Sarcini, de sub pct. C1:

"Întabulare, drept de SERVITUTE, drept de servitute rurală și urbană de acces pe terenuri

- 1) S.C. FDFEE ELECTRICA BANAT SA SDFEE ARAD".

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 23.07.2020

Cod PMA -S4-02

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

Nr. cerere 20725
 Ziua 20
 Luna 02
 Anul 2020

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 315724 Arad



Calea Radmei
DT 7

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 67166

TEREN cunoscut

Adresa: Arad, Jud. Arad

Nr. Cartă Cadastrală Crt. Topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 236 1985 11/4	5 467	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20725 20/02/2020	
Act A - Decret nr. 29, din 31/01/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD, 63 - Titular: drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobândit prin Lege, cota 1/1 1 - MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
11896 10/05/2005	
Conținut: 1/531/2005 1 - Titular: drept de SERVITUTE drept de servitute rurală și urbană de 1/531/2005 1 - S.C. FDFEE ELECTRICA BANAT SA SDFEE ARAD (PROVENIENȚĂ DIN CONVERSIA CF 67166)	A1
34664 29/04/2008	
Act A - 29/04/2008; 63 - Titular: drept de FOLOSINȚĂ drept de folosință temporară 1 - S.C. COMETEX SA (PROVENIENȚĂ DIN CONVERSIA CF 67166)	A1
117910 09/12/2014	
Act A - 1609, din 08/12/2014 emis de Ștefan Rosana Olga, 1 - Titular: drept de SERVITUTE: Asupra imobilului de sub A1 cu nr. 236 1985/1/1-11/4, se întabulează dreptul de folosință comună și cu vehicule, în favoarea următoarelor imobile: 342984 înscris în CF 342984 Arad; imobil cu nr. cad. 342985 înscris în CF 342985 Arad; imobil cu nr. cad. 342986 înscris în CF 342986 Arad; imobil cu nr. cad. 342987 înscris în CF 342987 Arad; imobil cu nr. cad. 342988 înscris în CF 342988 Arad; imobil cu nr. cad. 342989 înscris în CF 342989 Arad și imobil cu nr. cad. 342990 înscris în CF 342990 Arad (imobile care rezultă din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 301399 din CF 301399 Arad - act 14 din conversia CF 75425 Arad cu nr. cad. vechi 13222)	A1
32096 29/03/2017	

NOTĂ: Date cu valoare informativă. Pentru detalii privind Raportul de Evaluare, se referă la Raportul de Evaluare, datat 14/02/2020, pag. 1 din 3

sp47/ancp/120

Carte Funciară Nr. 315724 Comuna Oraș Municipiul Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Act Notarial nr. 226, din 24/02/2017 emis de Milu Calin Petru; se notează dreptul de servitute de trecere pietonală și cu vehicule în favoarea imobilului cu nr. cadastral 347584/Arad, rezultat în urma C7 alipirii loturilor având nr. cad. 342986/Arad, înscris în cartea funciară nr. 342986/Arad și nr. cad. 327563/Arad, înscris în cartea funciară nr. 327563/Arad	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD 4723 Top 215.1985 11/4	5.467	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gir.

Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categoria folosință	Nr. Or.	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	CAD 4723 construcții		5.467			1985/1/1- 11/4	

Certificatul prezentului 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 ating drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susținute de orice modificare, în condițiile legii.

Stația de taxare: 60 RON, Chitanța internă nr.523283/20-02-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data semnării:

15.02.2020

Or. Arad

02. MAR. 2020

Asistent Registrator,
PENTRU BIRUL REGISTRARILOR

[semnătură]

COPIA
ZP

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 48641 din 15.04.2020

Primarul Municipiului Arad

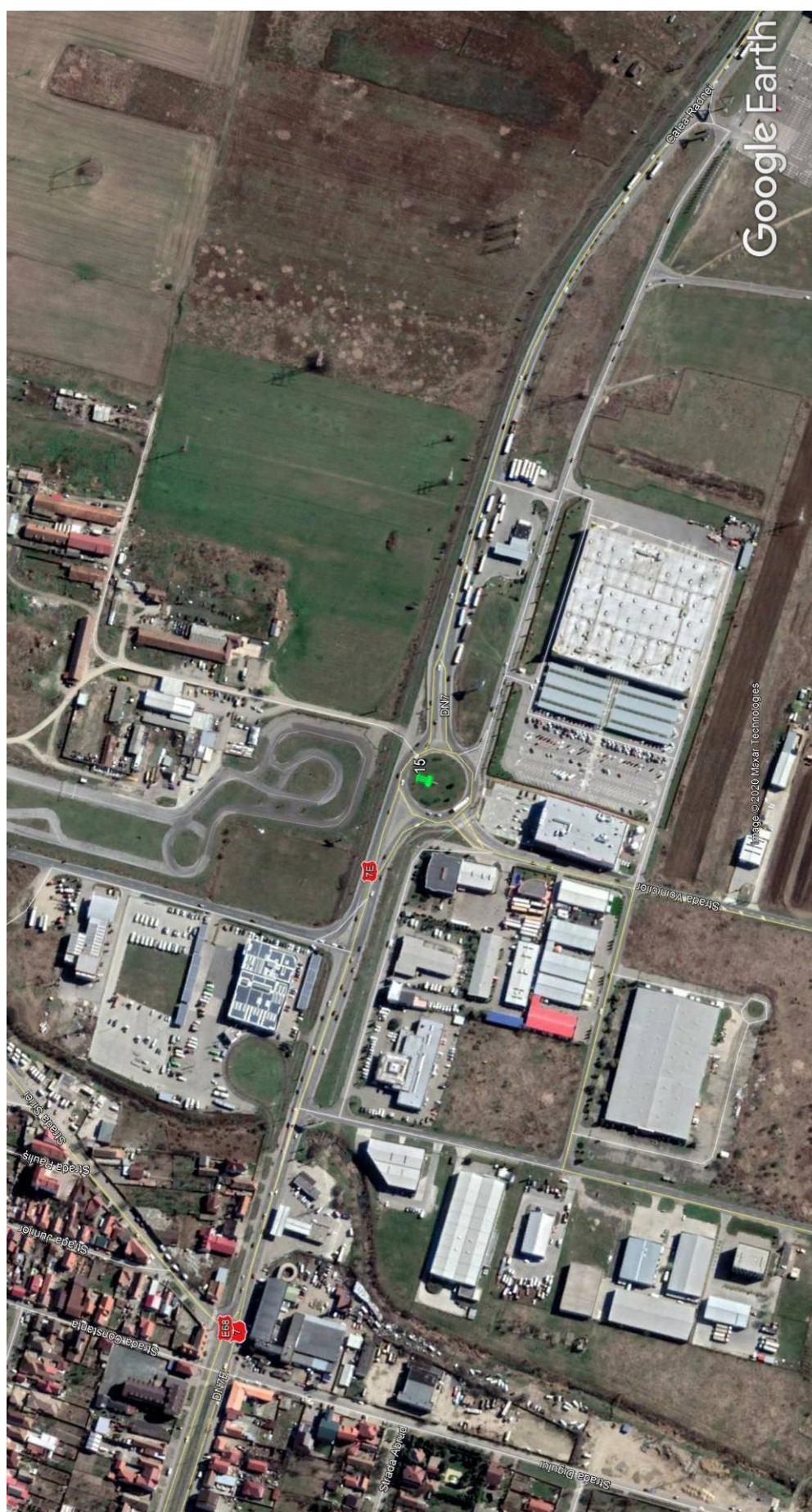
În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: „trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Arad a unor terenuri situate în municipiul Arad” proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Ținând cont de faptul că spațiile dintre unitățile locative din cartierele Micălaca și Alfa (spații verzi, alei pietonale, drumuri de acces, parcări, etc.) sunt de utilitate publică, pe unele dintre acestea edificându-se parcări de tip Fast Park, iar terenul situat în zona Calea Radnei, DN 7, în suprafață de 5.467 mp reprezintă un drum de trecere sens giratoriu care face accesul în Municipiul Arad dinspre Deva, consider oportun adoptarea, de către Consiliul Local al Municipiului Arad a unei hotărâri, prin care să se aprobe apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a acestor terenuri.

PRIMAR
Călin BIBART

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 15

FISA 16		Teren - Piata George Enescu (in fata Palatului Cultural), CF 355334, nr. cad. 355334,		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Piata George Enescu	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	2.554,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	restrictii - teren aferent busturi (monumente istorice)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-80,00	-63,75	-45,12
Pret ajustat		240,00	191,25	135,36
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		240,00	191,25	135,36
Conditii de piata (data vinzarii)	noiembrie 2020	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		240,00	191,25	135,36
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Piata George Enescu	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-24,00	0,00	13,54
Pret ajustat		216,00	191,25	148,90
Suprafata	2.554	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		-0,45%	-1,05%	-0,94%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,45	-2,69	-1,69
Pret ajustat		214,55	188,56	147,20
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		214,55	188,56	147,20
Acces la proprietate	din Piata George Enescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		214,55	188,56	147,20
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-21,45	-18,86	-14,72
Pret ajustat		193,09	169,71	132,48
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		193,09	169,71	132,48
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		177,09	156,96	123,46
Total ajustare bruta - procentual		50,45%	41,05%	50,94%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 156,96	
			RON 763,99	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,8674	Valoare teren		EUR 400.876
Data evaluarii	9-Nov-2020			RON 1.951.230,46

ACTE UTILIZATE

pt evaluare

30.02.2020



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 296
din 23 iulie 2020

privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere a imobilului
situat în Municipiul Arad, Piața George Enescu

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 47829/13.07.2020,

Ținând cont de raportul comun al Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 47833/M4/13.07.2020,

Luând în considerare solicitarea Serviciului Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente – Arhitect Șef cu nr. 42934/A5/26.06.2020,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad.
Analizând autorizația de construire nr. 438/24.06.2020,

Conform Hotărârii Guvernului nr. 976/2002 privind atestarea domeniului public al județului Arad, precum și al municipiului Arad, orașelor și comunelor din județul Arad.

Cu respectarea prevederilor art. 41 alin. (3) lit. a), din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 23 lit. (b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 907-908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (16 consilieri prezenți din totalul de 22).

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilului/teren-actuala Piața George Enescu cu o suprafață de 2.554 mp, pe care sunt edificate 7 construcții cu destinația de monument/bust, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datacad S.R.L.- anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL

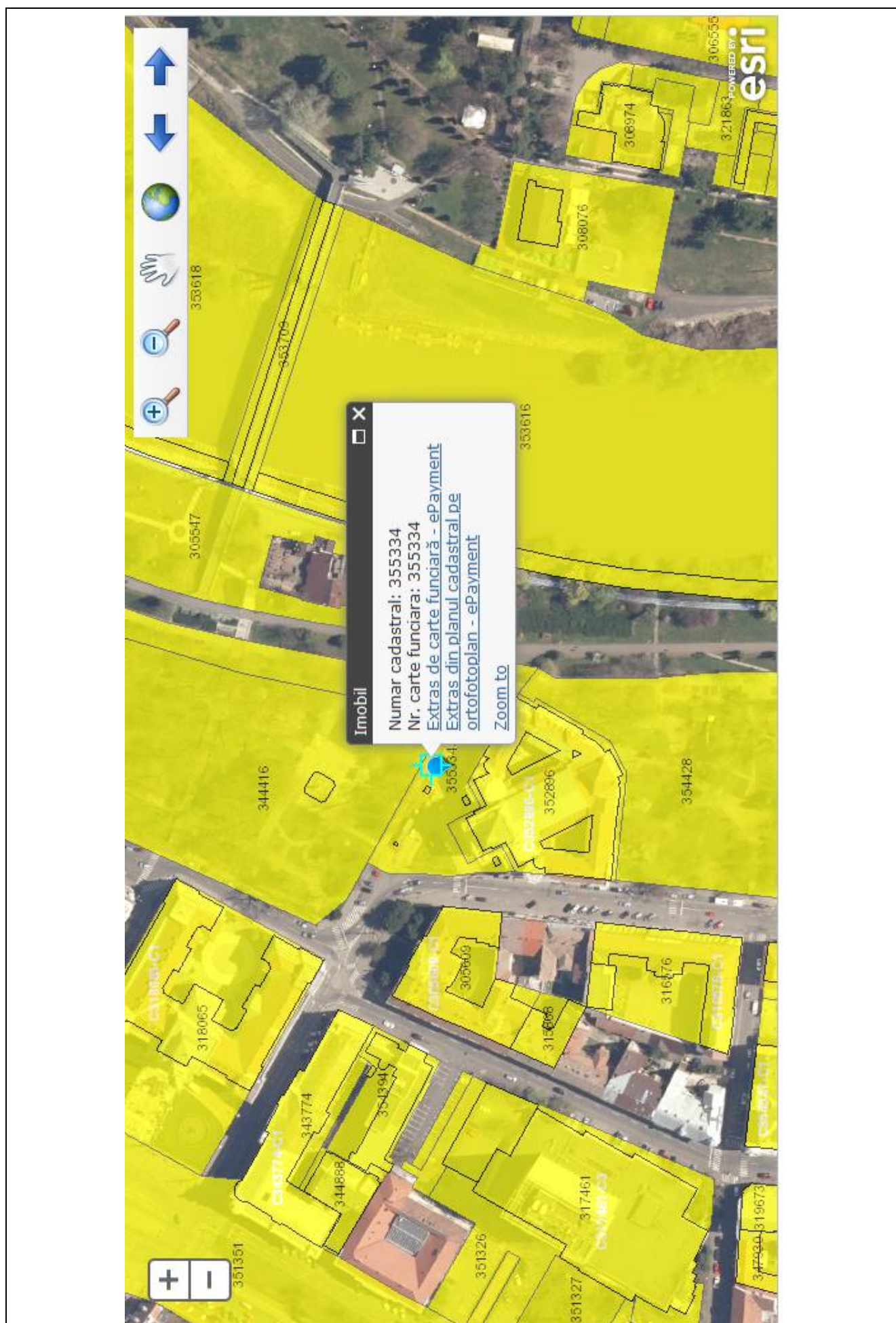
Red./Dact. SMJ/SMJ Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan și C.
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 23.07.2020

u3/

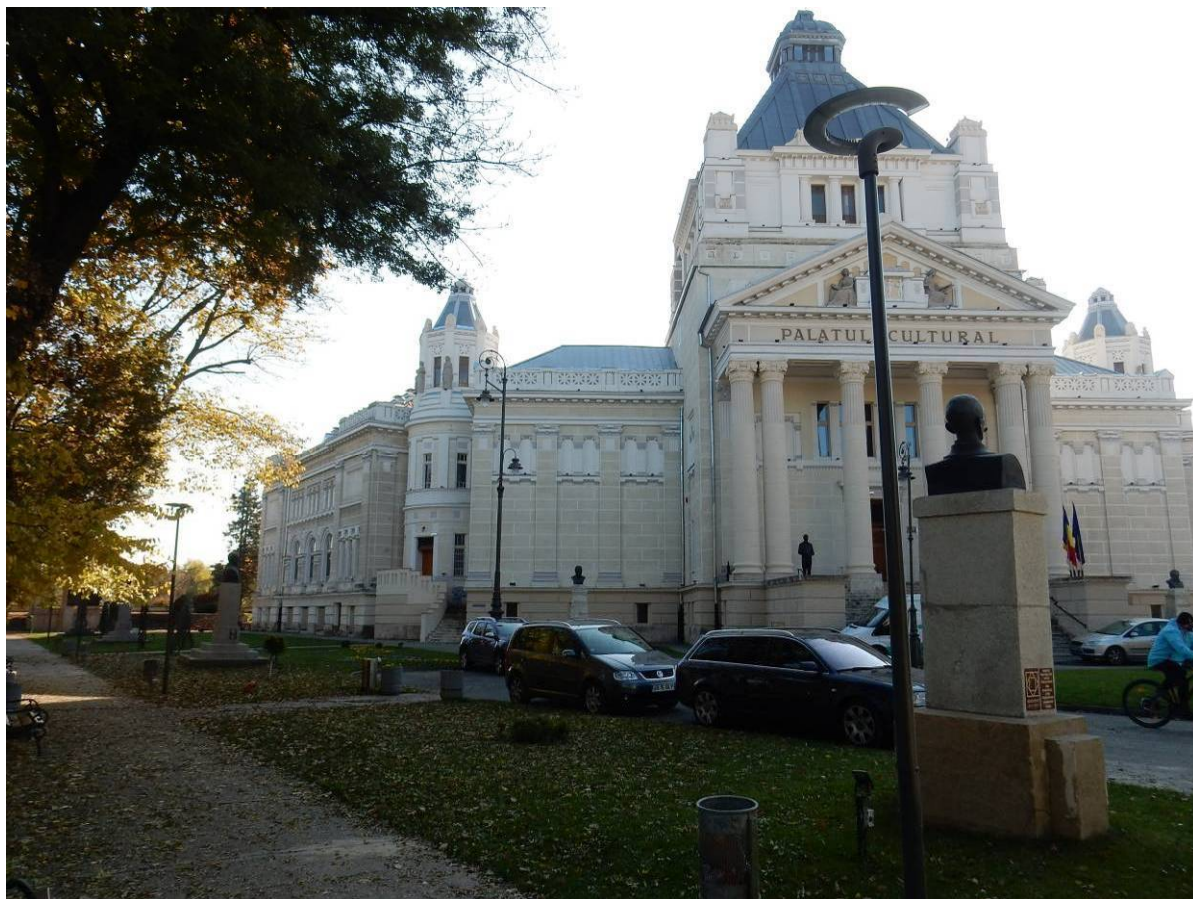
Cod PMA 5402

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 16

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 17

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip **Clădire - cinematograful Dacia, Bd. Revoluției nr.49-53, CF.301118 , 1.151 mp**

Amplasament **B-dul Revoluției, nr. 49-53**

PIF **1970**

Stare tehnică **buna**

Deprecierea fizică **52,00% (1.6.2.1)**

S desfășurată (mp) **1.151,00**

S construită (mp) **1.151,00**

Regim de înălțime

Scd= 1.151,00 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Fundatie								
	FCBSv1	0,00	359,30	0,00	1,0060	1,0360	0,00	1,2412	0,00
1	Suprastructura P	vol. II, pag. 99							
	7STRMAGP	1.151,00	764,30	879.709,30	1,0060	1,0360	916.847,11	1,2690	1.163.478,98
2	Invelitoare	vol. II, pag. 99							
	TERNECIRC	1.151,00	439,40	505.749,40	1,0060	1,0360	527.100,12	1,3314	701.781,10
3	Finisaje	vol. II, pag. 99							
	FINIEMAGP	1.151,00	482,20	555.012,20	1,0060	1,0360	578.442,60	1,7414	1.007.299,93
4	Inst. electrice	vol. II, pag. 99							
	INELMAGP	1.151,00	290,80	334.710,80	1,0060	1,0360	348.840,95	1,3504	471.074,82
5	Inst. incalz	vol. II, pag. 99							
	INCMAGP	1.151,00	80,30	92.425,30	1,0060	1,0360	96.327,13	1,4774	142.313,70
6	Inst. sanitare	vol. II, pag. 99							
	ISAMAGP	1.151,00	63,70	73.318,70	1,0060	1,0360	76.413,92	1,2394	94.707,42
7	Fatada	vol. I, pag. 36							
	FVINAR	1.381,20	149,40	206.351,28	1,0060	1,0360	215.062,61	1,6427	353.283,34
TOTAL									3.933.939,28
Depreciere fizică								52,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.888.291
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									1.586.799

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301118-C1-U50 Arad

Nr. cerere 69859
Ziua 08
Luna 07
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32448

Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 49-53, Sc. A,B,C, Ap. 2, Jud. Arad, parter

Părți comune: teren în folosita pe durata existenței construcției, 5 depozite, 3 camere pubele, 3 ascensoare, 3 camera troliului, 3 casa scarilor, instalația de încălzire centrală, electrică, apă, canal

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 234/1; 235/a; 8553/237/a/1; 8553/237/a/2/a/II	1.151	-		100/1250	

compus din sala spectacol, sala proiectare, vonitoriu, tablou general, distribuie lumina, personal, oficiu, post trafo, centrala de ventilație, 2 WC, atelier, casa de bilete, vestibul, 2 birouri, acumulator, depozit acizi, redresor, inst. electrică, cabina proiectie de rulare, camera odihna operator (Cinematograf Dacia) teren af. ap. 100/1250 - în proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
69859 / 08/07/2019	
Act Normativ nr. 39, din 14/07/2005 emis de Guvernul României; Act Normativ nr. 303, din 03/12/2008 emis de Parlamentul României;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF: 3519925, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1990 / 11/01/2018	
Act Administrativ nr. 2, din 20/12/2017 emis de ASOC. CRISTAL PAULIS/RAMO EXPRES CENTER SRL; Act Administrativ nr. 1, din 01/11/2016 emis de ASOC. CRISTAL PAULIS/SC RAMO EXPRES CENTER SRL; Act Administrativ nr. 1, din 05/11/2015 emis de ASOC. CRISTAL PAULIS/SC RAMO EXPRES CENTER SRL ARAD;	
C4	se notează actul adițional nr. 2/20.12.2017 la contractul de subînchiriere nr. 1/05.11.2015, încheiat între ASOCIATIA CRISTAL PAULIS în calitate de sublocatar și RAMO EXPRES CENTER SRL în calitate de sublocatar, având ca obiect modificarea duratei de închiriere a "holului cu destinație de spațiu comercial în suprafața de 135 mp" din data de 1 ianuarie 2018 până în data de 31.12.2022
	A1
26709 / 06/03/2018	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 17/11/2017 emis de RADEF ROMANIAFILM - ASOCIATIA CRISTAL PAULIS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 10/11/2017 emis de RADEF ROMANIAFILM - ASOCIATIA CRISTAL PAULIS;	
C5	se notează contractul de închiriere nr. 1/10.11.2017, până la data 16.01.2034, încheiat între R.A.D.E.F. "ROMANIA FILM" în calitate de locator și ASOCIATIA CRISTAL PAULIS în calitate de locatar
	A1

Carte Funciară Nr. 301118-C1-U50 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 49-53, Sc. A,B,C, Ap. 2, Jud. Arad, parter
Părți comune: teren în folosită pe durata existenței construcției, 5 depozite, 3 camere pubele, 3
 ascensoare, 3 camera trolului, 3 casă scărilor, instalația de încălzire centrală, electrică, apă, canal

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 234/1; 235/a; 8553/237/a/1; 8553/237/a/2/a/II	1.151	-	-	100/1250	

compus din sala spectacol, sala proiectare, vonitoriu, tablou general, distribuție lumină, personal, oficiu, post trafo, centrala de ventilație, 2 WC, atelier, casa de bilete, vestibul, 2 birouri, acumulator, depozit acizi, redresor, inst. electrică, cabina proiectie de rulare, camera odihna operator (Cinematograf Dacia) teren af. ap. 100/1250 - în proprietate.

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 60 RON, -Chitanța internă nr. 497421/08-07-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
12-07-2019

Data eliberării,
18.IUL. 2019

Asir

(parafr)

Referenț
CONSULTE

ZAI

(parafr)

[illegible]

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 17

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 18

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip **Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U8, 193 mp**

Amplasament **B-dul Revoluției, nr. 98**

PIF **1840**

Stare tehnică **buna**

Deprecierea fizică **60,00%**

S desfășurată (mp) **193,00**

S construită (mp) **193,00**

Regim de înălțime **in cladire P+2E**

Scd= 193,00 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Fundatie	vol. I, pag. 11							
	FCv2	64,33	507,40	32.642,73	1,0060	1,0360	34.020,78	1,1195	38.086,26
2	Suprastructura	vol. I, pag. 20							
	7ZIDCAR37PS	193,00	837,20	161.579,60	1,0060	1,0360	168.400,84	1,5297	257.602,77
3	Invelitoare	vol. I, pag. 35							
	INVTIG	90,07	363,40	32.730,23	1,0060	1,0360	34.111,97	1,3623	46.470,09
4	Finisaje	vol. I, pag. 35							
	FOBFS	193,00	918,10	177.193,30	1,0060	1,0360	184.673,69	1,7627	325.517,14
5	Inst. electrice	vol. I, pag. 35							
	ELINGIR	193,00	82,40	15.903,20	1,0060	1,0360	16.574,57	1,7231	28.559,64
6	Inst. incalz	vol. I, pag. 35							
	INCELFS	193,00	172,50	33.292,50	1,0060	1,0360	34.697,98	1,1535	40.024,12
7	Inst. sanitare	vol. II, pag. 120							
	ISCLBTIPB	193,00	107,10	20.670,30	1,0060	1,0360	21.542,92	1,2026	25.907,51
8	Fatada	vol. I, pag. 36							
	FVINAR	135,10	149,40	20.183,94	1,0060	1,0360	21.036,03	1,6427	34.555,88
TOTAL									796.723,41
Depreciere fizică								60,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									318.689
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									267.806

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301838-C1-U8 Arad

Nr. cerere	138596
Z. Us	05
Luna	12
Anul	2019
Cod verificare	
100077298529	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 61086

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 98, Ap. 1, Jud. Arad, subsol

Părți comune: terenul, fațadele, 2 scări de acces, luminator, șarpantă, racorduri, instalații sanitare și electrice

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 991/I	-	-	-	65/1967	În suprafață de 193 mp, compus din 2 săli cazane, magazie vestiar, grup sanitar, cota construită 193/5836, cota teren 65/1967, proprietate personală.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
127134 / 22/11/2018 Hotărâre Judecătorească nr. 774, din 12/02/2018 emis de Tribunalul București; Act Administrativ nr. 5641, din 05/11/2018 emis de RADEF ROMANIAFILM, ; B5 se notează deschiderea procedurii de insolvență a R.A.D.E.F. ROMANIAFILM, prevăzută de Legea nr.85/2014	A1
69891 / 08/07/2019 Act Normativ nr. 39, din 14/07/2005 emis de Guvernul României; Act Normativ nr. 303, din 03/12/2008 emis de Parlamentul României; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public	A1
80962 / 05/08/2019 Inscris Sub Semnatura Privată nr. 4898, din 31/07/2019 emis de RADEF RomaniaFilm, reprezentată prin administrator Adrian Mironescu; B9 se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 69891/08.07.2019, înaintată de RADEF RomaniaFilm, reprezentată prin administrator Adrian Mironescu, cu menținerea soluției inițiale	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 18

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 19

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip **Clădire - cinematograful Mureșul, Bd.Revoluției nr.98, CF.301838-C1-U7, 1.170 mp**

Amplasament **B-dul Revoluției, nr. 98**

PIF **1840**

Stare tehnică **buna**

Deprecierea fizică **60,00%**

S desfășurată (mp) **1.170,00**

S construită (mp) **1.170,00**

Regim de înălțime **in clădire P+2E**

Scd= 1.170,00 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Fundatie	vol. I, pag. 11							
	FCv2	390,00	507,40	197.886,00	1,0060	1,0360	206.239,96	1,1195	230.885,63
2	Suprastructura	vol. I, pag. 20							
	7ZIDCAR37PS	1.170,00	837,20	979.524,00	1,0060	1,0360	1.020.875,59	1,5297	1.561.633,38
3	Invelitoare	vol. I, pag. 35							
	INVTIG	546,00	363,40	198.416,40	1,0060	1,0360	206.792,75	1,3623	281.709,85
4	Finisaje	vol. I, pag. 35							
	FOBFS	1.170,00	918,10	1.074.177,00	1,0060	1,0360	1.119.524,46	1,7627	1.973.342,26
5	Inst. electrice	vol. I, pag. 35							
	ELINGIR	1.170,00	82,40	96.408,00	1,0060	1,0360	100.477,96	1,7231	173.133,57
6	Inst. incalz	vol. I, pag. 35							
	INCELFS	1.170,00	172,50	201.825,00	1,0060	1,0360	210.345,24	1,1535	242.633,24
7	Inst. sanitare	vol. II, pag. 120							
	ISCLBTIPB	1.170,00	107,10	125.307,00	1,0060	1,0360	130.596,96	1,2026	157.055,90
8	Fatada	vol. I, pag. 36							
	FVINAR	819,00	149,40	122.358,60	1,0060	1,0360	127.524,09	1,6427	209.483,82
TOTAL									4.829.877,67
Depreciere fizică								60,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.931.951
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									1.623.488

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301838-C1-U7 Arad

Nr. cerere **3470**
Ziua **16**
Luna **01**
Anul **2020**
Cod verificare

100078276150

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 61090

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 98, Ap. 5, Jud. Arad, parter

Părți comune: terenul, fațadele, 2 scări de acces, luminator, șarpantă, racorduri, instalații sanitare și electrice

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 991/V	1.170	-	1170/5836	394/1967	

compus din 2 săli servire, 2 birouri,

4 magazine, depozit, centrală ventilație, arhivă, sală bar, 2 cabine proiecție, 2 holuri, 6 pasaje trecere, 2 grupuri sanitare, casierie, sală cinema, curte interioară

Terenul aferent ap. in cota de 394/1967 parte, este proprietate personala.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54624 / 18/05/2018		
Act Administrativ nr. 44889/M1, din 19/06/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD-DIR. VENITURI; Act Normativ nr. 981, din 22/11/2012 emis de OUG; Act Normativ nr. 19, din 22/01/2013 emis de OUG; Act Normativ nr. 269, din 16/03/2010 emis de OUG; Act Administrativ nr. 36992, din 15/05/2018 emis de Primaria Arad; Act Normativ nr. 980, din 22/11/2012 emis de OUG;		
B11	se notează respingerea cererii depuse de Primăria Mun. Arad, având ca obiect intabularea "proprietății publice a mun. Arad în baza notificării nr.36992/15.05.2018(anexe conform legii),emisa de Primăria Arad, Serviciul de Evidență și Administrare Domeniu Privat	A1
127130 / 22/11/2018		
Hotărâre Judecătorească nr. 774, din 12/02/2018 emis de Tribunalul București; Act Administrativ nr. 5641, din 05/11/2018 emis de RADEF ROMANIAFILM, ;		
B12	se notează deschiderea procedurii de insolvență a R.A.D.E.F. ROMANIA FILM, prevăzută de Legea nr.85/2014	A1
82215 / 08/08/2019		
Act Administrativ nr. 61561, din 07/08/2019 emis de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară;		
B15	se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 74348/19.07.2019, înaintată de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, cu menținerea soluției inițiale	A1
115885 / 15/10/2019		
Plângere împotriva încheierii nr. 115885/15.10.2019 înregistrată de RADEF ROMANIAFILM la data de 20.11.2019		
Inscris Sub Semnatura Privată nr. 79101, din 14/10/2019 emis de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară;		
B19	se notează cererea de reexaminare a încheierii nr. 108973/02.10.2019, înaintată de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară	A1 / B.22
B20	se notează admiterea cererii de reexaminare a încheierii nr. 108973/02.10.2019, înaintată de Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, în sensul radierei înscrisului provizoriu a dreptului de proprietate intabulat în favoarea S.C. AUTO&MOBILE RENT A.M.C. SRL sub B8.1 și radierea dreptului de ipotecă înscris în favoarea S.C. RADEF ROMANIA FILM S.A. , MINISTERUL CULTURII CULTELOR SI PATRIMONIULUI NATIONAL sub C1.1	A1
B21	se radiază, din oficiu, notarea de sub B.18 privind "respingerea capatului de cerere privind "radierea notațiilor de sub B.8 și C.1, în	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

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

Formular vers. una 1.1

Carte Funciară Nr. 301838-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B21	baza sentintelor"	A1
B22	se radiază, din oficiu, notarea cererii de reexaminare a încheierii nr. 108973/02.10.2019, de sub B.19	A1
117923 / 21/10/2019		
Act Normativ nr. 303, din 03/10/2008 emis de Parlamentul Romaniei;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PUBLICA, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	A1
129023 / 18/11/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 6819, din 14/11/2019 emis de RADEF RomaniaFilm reprezentata prin Adrian Mironescu;		
B28	se noteaza respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 117923/21.10.2019, înaintata de RADEF RomaniaFilm reprezentata prin Adrian Mironescu, cu mentinerea solutiei initiale	A1
131627 / 20/11/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 6832, din 14/11/2019 emis de RADEF RomaniaFilm reprezentata prin Adrian Mironescu;		
B31	se noteaza respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 117923/21.10.2019, înaintata de RADEF RomaniaFilm reprezentata prin Adrian Mironescu, cu mentinerea solutiei initiale	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
115885 / 15/10/2019		
Plangere împotriva încheierii nr. 115885/15.10.2019 înregistrată de RADEF ROMANIAFILM la data de 20.11.2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 79101, din 14/10/2019 emis de Municipiul Arad - Directia Patrimoniu - Biroul Cadastru Intravilan si Carte Funciara;		
C2	se noteaza radierea dreptului de ipoteca înscris sub C1.1	A1

Carte Funciară Nr. 301838-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 98, Ap. 5, Jud. Arad, parter**Părți comune:** terenul, fațadele, 2 scări de acces, luminator, șarpantă, racorduri, instalații sanitare și electrice

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 991/V	1.170	-	1170/5836	394/1967	

compus din 2 săli servire, 2 birouri,

4 magazine, depozit, centrală ventilație, arhivă, sală bar, 2 cabine proiecție, 2 holuri, 6 pasaje trecere, 2 grupuri sanitare, casierie, sală cinema, curte interioară

Terenul aferent ap. in cota de 394/1967 parte, este proprietate personala.

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. 251/

Data soluționării,
16-01-2020Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU17. Data soluționării,
16-01-2020

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 19

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 25

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Clădire - anexă, Liceul Național de Informatică**
 Amplasament **Calea Iuliu Maniu, nr. 39-41**
 PIF **1970**
 Stare tehnică **satisfacatoare**
 Deprecierea fizică **70,00%**
 S desfășurată (mp) **84,30** Sdesf = suprafata utila x 1,2; Su = 70,25 mp
 S construita (mp) **84,30** 1,2 - coeficient de transformare Su in Sc/Sd - avand in vedere zidurile comune
 Regim de inaltime **P**

Scd= 84,30 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structură	vol III, pag. 56							
	8ZIDCAR24PFS	84,30	675,70	56.961,51	1,0060	1,0360	59.366,20	1,3358	79.301,37
2	Invelitoare	vol III, pag. 56							
	ITZNPLAN	101,16	226,40	22.902,62	1,0060	1,0360	23.869,48	1,8299	43.679,89
3	Finisaje	vol III, pag. 57							
	B1S	84,30	54,90	4.628,07	1,0060	1,0360	4.823,45	1,0925	5.269,62
	IOFTERMO	84,30	60,50	5.100,15	1,0060	1,0360	5.315,46	1,1783	6.263,20
4	Inst. electrice	vol. I, pag. 35							
	ELINGIR	84,30	82,40	6.946,32	1,0060	1,0360	7.239,57	1,6529	11.966,28
5	Inst. incalz	vol. I, pag. 35							
	INCELFS	84,30	172,50	14.541,75	1,0060	1,0360	15.155,64	1,1535	17.482,04
6	Fatada	vol III, pag. 57							
	STROP	59,01	114,80	6.774,35	1,0060	1,0360	7.060,33	1,9452	13.733,76
TOTAL									177.696,15
Depreciere fizică								70,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									53.309
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									44.797

ACTE UTILIZATE



HGR 946/2002

MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

XIV — Nr. 690 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 19 septembrie 2002

ANEXA Nr. 2 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al municipiului
Arad

COPIE
CARTEA ALBĂ

29

0	1	2	3	4	5	6
302	1.6.2	Grup Școlar Forestier	Calea Timișorii nr. 29-31 S+P+1E și P+1E Calea Timișorii nr. 29-31 S+2E, S=116mp Calea Timișorii nr. 29-31 P+E, S=892mp P+E Calea Timișorii nr. 29-31 P+3E, S=756mp Calea Timișorii 20 P, S= 2878mp Str. Popa Șapcă nr. 1 P+E, S= 756mp	1880 1972 1976 1880 1976 1976 1976 1976	1001640/1964 973430/1972 1020000/1976 150000/1964 1145000/1976 1569000/1976 449350/1976 503160/1982	Statul Român Clădire monument B 085 - B 081 CF 463 Nr. top 1239-1240 CF 894 Nr. top 1205-1208 CF 1831 Nr. top. 836-837/a CF 462 Nr. top 1237-1238/a CF 10 Nr. top. 30-32 CF 2266 Nr. top 1237-1238/b
303	1.6.2	Grup Școlar Iuliu Maniu	Bdul I. Maniu nr. 39 S= 4556 mp		3002000	Statul Român CF 13752 Nr. top 173/4 CF 9822 Nr. top 172/b.1; 172/b.2; 172/b.3; 172/ b.4; 172/b.5; 172/3 CF 10153 Nr. top 173/2
304	1.6.2	Liceul sportiv	Bdul I. Maniu nr. 39			CF 13752, 9822, 10153

30

PLANURI



ANEXA 20

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 25

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Clădire - atelier, Liceul Național de Informatică**
 Amplasament **Calea Iuliu Maniu, nr. 39-41**
 PIF **1970**
 Stare tehnică **satisfacatoare spre buna**
 Deprecierea fizică **70,00%**
 S desfășurată (mp) **45,30** Sdesf = suprafata utila x 1,2; Su = 37,75 mp
 S construita (mp) **45,30** 1,2 - coeficient de transformare Su in Sc/Sd - avand in vedere zidurile comune
 Regim de inaltime **P**

Scd= 45,30 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structură	vol III, pag. 56							
	8ZIDCAR24PFS	45,30	675,70	30.609,21	1,0060	1,0360	31.901,41	1,3358	42.613,90
2	Invelitoare	vol III, pag. 56							
	ITZNPLAN	54,36	226,40	12.307,10	1,0060	1,0360	12.826,66	1,8299	23.472,11
3	Finisaje	vol III, pag. 57							
	BIS	45,30	54,90	2.486,97	1,0060	1,0360	2.591,96	1,0925	2.831,72
	IOFTERMO	45,30	60,50	2.740,65	1,0060	1,0360	2.856,35	1,1783	3.365,64
4	Inst. electrice	vol. I, pag. 35							
	ELINGIR	45,30	82,40	3.732,72	1,0060	1,0360	3.890,30	1,6529	6.430,28
5	Inst. incalz	vol. I, pag. 35							
	INCELFS	45,30	172,50	7.814,25	1,0060	1,0360	8.144,14	1,1535	9.394,26
6	Fatada	vol III, pag. 57							
	STROP	31,71	114,80	3.640,31	1,0060	1,0360	3.793,99	1,9452	7.380,06
TOTAL									95.487,97
Depreciere fizică								70,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									28.646
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									24.073

ACTE UTILIZATE



FCR 516/2002

MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

XIV — Nr. 690 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 19 septembrie 2002

ANEXA Nr. 2 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al municipiului
Arad

COPIE
CARTEA ALBĂ

29

0	1	2	3	4	5	6
302	1.6.2	Grup Școlar Forestier	Calea Timișorii nr. 29-31 S+P+1E și P+1E Calea Timișorii nr. 29-31 S+2E, S=116mp Calea Timișorii nr. 29-31 P+E, S=892mp P+E Calea Timișorii nr. 29-31 P+3E, S=756mp Calea Timișorii 20 P, S=2878mp Str. Popa Șapcă nr. 1 P+E, S=756mp	1880 1972 1976 1880 1976 1976 1976 1976	1001640/1964 973430/1972 1020000/1976 150000/1964 1145000/1976 1569000/1976 449350/1976 503160/1982	Statul Român Clădire monument B 085 - B 081 CF 463 Nr. top 1239-1240 CF 894 Nr. top 1205-1208 CF 1831 Nr. top. 836-837/a CF 462 Nr. top 1237-1238/a CF 10 Nr. top. 30-32 CF 2266 Nr. top 1237-1238/b
303	1.6.2	Grup Școlar Iuliu Maniu	Bdul I. Maniu nr. 39 S= 4556 mp		3002000	Statul Român CF 13752 Nr. top 173/4 CF 9822 Nr. top 172/b.1; 172/b.2; 172/b.3; 172/ b.4; 172/b.5; 172/3 CF 10153 Nr. top 173/2
304	1.6.2	Liceul sportiv	Bdul I. Maniu nr. 39			CF 13752, 9822, 10153

30

PLANURI



ANEXA 21

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 25

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip **Clădire - sală sport, sală clasă, str.Prof. Dr. Ilarion Felea, nr.15, 495 mp**
 Amplasament str. Ilarion Felea, nr. 16
 PIF 1925
 Stare tehnică buna
 Deprecierea fizică 60,00%
 S desfășurată (mp) 495,00
 S construită (mp) 495,00
 Regim de înălțime P

Scd= 495,00 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Fundatie	vol. I, pag. 11							
	FCBSv1	495,00	359,30	177.853,50	1,0060	1,0360	185.361,76	1,2480	231.331,48
2	Suprastructura	vol. I, pag. 16							
	7ZIDCAR37PFS	495,00	675,70	334.471,50	1,0060	1,0360	348.591,55	1,5117	526.965,84
3	Invelitoare	vol. I, pag. 35							
	INVTIG	594,00	226,40	134.481,60	1,0060	1,0360	140.158,88	1,8299	256.483,31
4	Finisaje	vol. I, pag. 35							
	FOBFS	495,00	918,10	454.459,50	1,0060	1,0360	473.644,96	1,7627	834.875,57
5	Inst. electrice	vol. I, pag. 35							
	ELINGIR	495,00	82,40	40.788,00	1,0060	1,0360	42.509,91	1,7231	73.248,82
6	Inst. incalz	vol. I, pag. 35							
	INCELFS	495,00	172,50	85.387,50	1,0060	1,0360	88.992,22	1,1535	102.652,52
7	Inst. sanitare	vol. II, pag. 120							
	ISCLBTIPB	495,00	107,10	53.014,50	1,0060	1,0360	55.252,56	1,2026	66.446,73
8	Fatada	vol. I, pag. 36							
	FVINAR	346,50	149,40	51.767,10	1,0060	1,0360	53.952,50	1,6427	88.627,77
TOTAL									2.180.632,05
Depreciere fizică								60,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									872.253
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									732.986

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 320236 Arad

Nr. cerere	123619
Ziua	12
Luna	11
Anul	2018



100064201681

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1034
Nr. topografic:7266/6684

Adresa: Loc. Arad, Str Pr. Dr.Iarion Felea, Nr. 15, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	320236	3.240	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	320236-C1	Loc. Arad, Str Pr. Dr.Iarion Felea, Nr. 15, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:495 mp; S. construita desfasurata:495 mp; casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
123619 / 12/11/2018		
Act Normativ nr. 976, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PUBLICA, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 320236 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

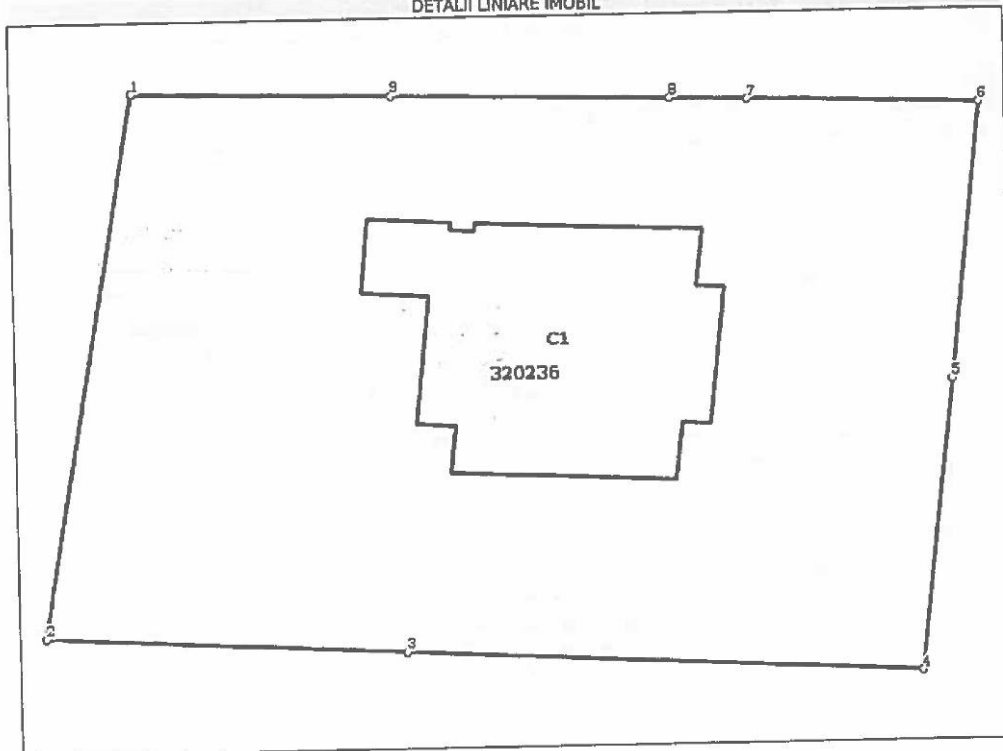
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
320236	3.240	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.240	-	-	7266/6684	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
AI.1	320236-C1	construcții de locuințe	495	Cu acte	S. construita la sol:495 mp; S. construita desfasurata:495 mp; casa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	56.899
2	3	23.339
3	4	33.62
4	5	30.261

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.anepi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 320236 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	28.718
6	7	15.155
7	8	4.976
8	9	18.173
9	1	16.765

** 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 60 RON, -Chitanța internă nr.470281/12-11-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

20-11-2018

Data eliberării,

21-11-2018

Asistent Registrator,

ILA

Refare

7
p

ătura)



PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 22

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 45

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip **Clădire - sală de sport, Liceul Național de Informatică**Amplasament **Calea Iuliu Maniu, nr. 39-41**PIF **1970**Stare tehnică **buna**Deprecierea fizică **52,00%**S desfășurată (mp) **219,30** Sdesf = suprafata utila x 1,2; Su = 182,75 mpS construita (mp) **219,30** 1,2 - coeficient de transformare Su in Sc/Sd - avand in vedere zidurile comuneRegim de inaltime **P**Scd= **219,30 mp**

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura	vol II, pag. 16							
	7STR1D6H8	219,30	1.167,30	255.988,89	1,0060	1,0360	266.795,72	1,2782	341.018,29
2	Acoperis	vol II, pag. 68							
	TERASANE	219,30	184,90	40.548,57	1,0060	1,0360	42.260,37	2,2454	94.891,43
3	Inchideri	vol II, pag. 69							
	ICARA24P	219,30	608,70	133.487,91	1,0060	1,0360	139.123,24	1,6089	223.835,37
4	Finisaje	vol II, pag. 72							
	FINVEST	219,30	472,20	103.553,46	1,0060	1,0360	107.925,07	1,1788	127.222,08
5	Instalatii	vol. I, pag. 35							
	ELHALAC	219,30	56,80	12.456,24	1,0060	1,0360	12.982,09	1,4203	18.438,47
	SAHALAC	219,30	69,50	15.241,35	1,0060	1,0360	15.884,78	1,1535	18.323,09
	INCELFS	219,30	172,50	37.829,25	1,0060	1,0360	39.426,25	1,1535	45.478,18
7	Inst. sanitare								
	ISCLBTIPB	0,00	107,10	0,00	1,0060	1,0360	0,00	1,8394	0,00
8	Fatada								
	FVINAR	0,00	165,20	0,00	1,0060	1,0360	0,00	2,1986	0,00
TOTAL									869.206,90
Depreciere fizică								52,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									417.219
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									350.604

ACTE UTILIZATE



HGR 946/2002

MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

XIV — Nr. 690 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 19 septembrie 2002

ANEXA Nr. 2 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al municipiului
Arad

COPIE
CARTEA ALBĂ

29

0	1	2	3	4	5	6
302	1.6.2	Grup Școlar Forestier	Calea Timișorii nr. 29-31 S+P+1E și P+1E Calea Timișorii nr. 29-31 S+2E, S=116mp Calea Timișorii nr. 29-31 P+E, S=892mp P+E Calea Timișorii nr. 29-31 P+3E, S=756mp Calea Timișorii 20 P, S=2878mp Str. Popa Șapcă nr. 1 P+E, S=756mp	1880 1972 1976 1880 1976 1976 1976 1976	1001640/1964 973430/1972 1020000/1976 150000/1964 1145000/1976 1569000/1976 449350/1976 503160/1982	Statul Român Clădire monument B 085 - B 081 CF 463 Nr. top 1239-1240 CF 894 Nr. top 1205-1208 CF 1831 Nr. top. 836-837/a CF 462 Nr. top 1237-1238/a CF 10 Nr. top. 30-32 CF 2266 Nr. top 1237-1238/b
303	1.6.2	Grup Școlar Iuliu Maniu	Bdul I. Maniu nr. 39 S= 4556 mp		3002000	Statul Român CF 13752 Nr. top 173/4 CF 9822 Nr. top 172/b.1; 172/b.2; 172/b.3; 172/ b.4; 172/b.5; 172/3 CF 10153 Nr. top 173/2
304	1.6.2	Liceul sportiv	Bdul I. Maniu nr. 39			CF 13752, 9822, 10153

30

PLANURI

