



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 42
din 31 ianuarie 2023

cu privire la însușirea raportului de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea
Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de
aprobare înregistrat cu nr. 4131/18.01.2023,

Analizând raportul nr. 4132/18.01.2023 al Serviciului Evidență și Administrare
Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu,

Conform art. 8 alin. (1), alin. (4) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată,
cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 2 din Ordonanța Guvernului nr.
24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea
nr. 99/2013,

Ținând cont de Contractul subsecvent de servicii nr. 71900/15.09.2022 încheiat între
Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza Raportului de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea Statului
Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, elaborat de persoana juridică
S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR,
înregistrat la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 3125/16.01.2023,

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

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin.
(3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4), art. 290 și art. 357 din Ordonanța de Urgență
a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

ART. 1. Se însușește Raportul de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea
Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, elaborat de persoana
juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al
ANEVAR, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Se completează Inventarul mijloacelor fixe aparținând Statului Român și aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ioan GAMAN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2023

cu privire la însușirea raportului de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea
Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de
aprobare înregistrat cu nr. 4131/18.01.2023,

Analizând raportul nr. 4132/18.01.2023 al Serviciului Evidență și Administrare
Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu,

Conform art. 8 alin. (1), alin. (4) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată,
cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 2 din Ordonanța Guvernului nr.
24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea
nr. 99/2013,

Ținând cont de Contractul subsecvent de servicii nr. 71900/15.09.2022 încheiat între
Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza Raportului de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea Statului
Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, elaborat de persoana juridică
S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR,
înregistrat la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 3125/16.01.2023,

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin.
(3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4), art. 290 și art. 357 din Ordonanța de Urgență
a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

ART. 1. Se însușește Raportul de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea
Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, elaborat de persoana
juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al
ANEVAR, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Se completează Inventarul mijloacelor fixe aparținând Statului Român și aflate în
administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad conform anexei, care face parte integrantă
din prezenta hotărâre.

ART. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din
cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului
Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____ din _____.____.2023

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, și cu aplicarea art. 37 din *Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad*, aprobat prin Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: „*însușirea raportului de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad*”, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că au fost identificate bunuri imobile aparținând Statului Român, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, care nu au fost supuse evaluării, pentru acestea fiind necesar să se contracteze servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii juste, consider oportun să fie însușit Raportul de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, întocmit de către evaluator autorizat EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, pentru înregistrarea bunurilor în evidențele financiar – contabile ale Primăriei Municipiului Arad.

p. P R I M A R
Călin BIBART,
VICEPRIMAR,
Lazăr FAUR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC
Nr. _____/____.01.2023

R A P O R T

Având în vedere faptul că în baza Contractului subsecvent de servicii nr. 71900/15.09.2022, încheiat între Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L. au fost evaluate bunurile imobile aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, în vederea stabilirii valorii juste pentru înregistrarea acestora în evidențele financiar – contabile ale autorității publice, potrivit legii,

Ținând cont de:

- art. 8 alin. (1), alin. (4) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 2 din Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;

- Raportul de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, elaborat de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, înregistrat la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 3125/16.01.2023;

- art. 286 alin. (1), alin. (4) și art. 290 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Față de cele prezentate mai sus

P R O P U N E M:

1. Însușirea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a Raportului de evaluare a unor bunuri imobile aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, elaborat de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Completarea Inventarului mijloacelor fixe aparținând Statului Român și aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ŞEF SERVICIU
Mihaela BALAŞ

ŞEF SERVICIU
Raluca STANIŞ

Vizat juridic

Întocmit
Diana HAICA



PROIECTARE

CONSULTANȚĂ;
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

REDUCĂRI TOPOGRAFICE;
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERI ÎN POSESE;

EXPERTIZĂ | EVALUARI

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE;
BUNURI MOBILE;

REZISTENȚĂ ȘI ÎNSTALĂȚI;
URBANISTICĂ P.U.D., P.U.Z. ȘI P.U.G.;

DEZMEMBRĂRI, CONTOPIRI;
DETERMINĂRI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE;
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE;
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZĂ DE GRANTURI ȘI LITIGII DE HOTĂRĂRE;
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATE;

SOCIETĂȚI COMERCIALE;
CONSULTANȚĂ EXPERTIZĂ JUDICIARĂ.

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRAȘOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMORDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE A IMOBILELOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA STATULUI ROMÂN ȘI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487

NR.CONTRACT: 8140 / 6 / 4 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 71900 / 2022)

ADMINISTRATOR,
ZUBCOV DANINA

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 proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului Arad (acte de proprietate, comparabile, planuri și imagini cu proprietățile evaluate).

Raportul de evaluare conține 175 de pagini



Referitor la: **EVALUAREA CLĂDIRILOR ȘI TERENURILOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA STATULUI ROMÂN ȘI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI 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. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura clădirilor și terenurilor situate în mun. Arad, aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului Arad.

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; în cei 16 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regii autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanelor Publice
- Ministerul Cercetării și Inovării
- Ministerul Culturii
- Administrația Fondului pentru Mediu
- Administrația Porturilor Maritime Constanța
- Șantierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Albă
- Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Covasna

- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman
- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Braşov
- Judecătoria Braşov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Judeţean Buzau
- Consiliul Judetean Prahova
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Oraşului Voluntari
- Primăria Oraşului Ghimbav
- Primaria Oraşului Simeria
- Primaria Oraşului Sinaia
- Primaria Oraşului Mizil
- Primaria Oraşului Cehu Silvaniei
- Primaria Oraşulu Cernavodă
- Primăria Oraşului Băicoi
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia

- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz
- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2022 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Timis: UAT Manastir, UAT Saravale
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic, UAT Ramna
- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Brasov, UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Soars
- in judetul Dambovita: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic, UAT Soimari, UAT Fulga, UAT Carbunesti
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu, UAT Barsesti, UAT Nistoresti, UAT Gugesti, UAT Spulber
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau, UAT Ciohorani, UAT Dolhesti, UAT Oteleni, UAT Schitu Duca
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea, UAT Independenta, UAT Dragalina
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti

- în județul Dolj: UAT Diosti, UAT Izvoare
- în județul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Draganesti-Olt, UAT Curtisoara, UAT Falcoiu
- în județul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- în județul Cluj: UAT Aschileu
- în județul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- în județul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- în județul Satu Mare: UAT Andrid
- în județul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu, UAT Faurei, UAT Ciocile
- în județul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti
- în județul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni
- în județul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- în județul Bacau: UAT Solont
- în județul Teleorman: UAT Nanov
- în județul Neamt: UAT Ion Creanga
- în județul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- în județul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- în județul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni

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 **Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului Arad**, conform tabel anexat:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Supraf teren	Supraf cladire
5	Teren - Str. Mihai Eminescu nr. 36, ap. 3, ap. 8, ap. 9, CF. nr. 302071-C1-U6 Arad, CF nr. 302071-C1-U13 Arad, CF nr. 302071-C1-U11 Arad, nr. cad.: 807/III, 807/VIII, 807/IX, cotă teren: 139/1843 mp	CF. nr. 302071-C1-U6 Arad CF nr. 302071-C1-U13 Arad CF nr. 302071-C1-U11 Arad	807/III, 807/VIII, 807/IX	139	
6	Teren - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, cotă teren: 85/1181 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	353252-C3-U1	85	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Supraf teren	Supraf cladire
7	Teren - B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B, CF nr. 315868-C1-U4 Arad, nr. cad.: 315868-C1-U4, cotă teren: <u>96/562</u> mp	CF nr. 315868-C1-U4 Arad	315868-C1-U4	96	
8	Teren - Str. Septimiu nr. 14, CF nr. 317527 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1, cotă teren: <u>279/422</u> mp	CF nr. 317527 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1	279	
9	Teren - Str. Țebea nr. 4, CF nr. 359962 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1, cotă teren: <u>436/507</u> mp	CF nr. 359962 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1	436	
10	Teren - Str. V. Babeș nr. 20, ap. 8+9+13, CF nr. 304745-C1-U1 Arad, nr. top.: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1, cotă teren: <u>96/960</u> mp	CF nr. 304745-C1-U1 Arad	503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1	96	
11	Teren - Str. Pacurarilor nr. 11, CF nr. 316370 Arad, nr. cad.: 316370, cotă teren: <u>933/1009</u> mp	CF nr. 316370 Arad	316370	933	
12	Teren - Str. Horia nr. 9, ap. 5, CF nr. 303828-C1-U5 Arad, nr. top.: 405/a/V, cotă teren: <u>64/1419</u> mp	CF nr. 303828-C1-U5 Arad	405/a/V	64	
13	Teren - Str. Trenului nr. 83, CF nr. 356525 Arad, nr. cad.: 356525, cotă teren: <u>317/634</u> mp	CF nr. 356525 Arad	356525	317	
14	Teren - Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1, CF nr. 358361-C1-U1 Arad, nr. cad.: 358361-C1-U1, cotă teren: <u>81/287</u> mp	CF nr. 358361-C1-U1 Arad	358361-C1-U1	81	
15	Unitate individuală - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14 - garaj, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, suprafață construită garaj: 48 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	353252-C3-U1		48
16	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 10S - boxă, CF nr. 300992-C1-U15 Arad, nr. cad.: 6768/X, nr. top.: 932; 929/b/X, suprafață: <u>68/1828</u> mp	CF nr. 300992-C1-U15 Arad	932; 929/b/X,		68
17	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 11S - boxă, CF nr. 300992-C1-U16 Arad, nr. cad.: 6768/XI, nr. top.: 932; 929/b/XI, suprafață: <u>64/1828</u> mp	CF nr. 300992-C1-U16 Arad	932; 929/b/XI		64
18	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 90, ap. 25, CF nr. 300757-C1-U36 Arad, nr. cad.: 300757-C1-U36, suprafață construită: 13 mp	CF nr. 300757-C1-U36 Arad	300757-C1-U36		13

5. Tipul valorii – Este **valoarea justă** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, 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 – STATUL ROMÂN - imobilele se află în administrarea Consilului Local al municipiului Arad cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75

7. Data evaluării – 09.12.2022

Data inspectării bunurilor – inspectările au fost realizate în cursul anului 2022

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

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 aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului Arad, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.12.2022 (lei)
5	Teren - Str. Mihai Eminescu nr. 36, ap. 3, ap. 8, ap. 9, CF. nr. 302071-C1-U6 Arad, CF nr. 302071-C1-U13 Arad, CF nr. 302071-C1-U11 Arad, nr. cad.: 807/III, 807/VIII, 807/IX, cotă teren: 139/1843 mp	CF. nr. 302071-C1-U6 Arad CF nr. 302071-C1-U13 Arad CF nr. 302071-C1-U11 Arad	99.802

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.12.2022 (lei)
6	Teren - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, cotă teren: 85/1181 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	61.030
7	Teren - B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B, CF nr. 315868-C1-U4 Arad, nr. cad.: 315868-C1-U4, cotă teren: 96/562 mp	CF nr. 315868-C1-U4 Arad	68.928
8	Teren - Str. Septimiu nr. 14, CF nr. 317527 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1, cotă teren: 279/422 mp	CF nr. 317527 Arad	59.148
9	Teren - Str. Țebeii nr. 4, CF nr. 359962 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1, cotă teren: 436/507 mp	CF nr. 359962 Arad	92.432
10	Teren - Str. V. Babeș nr. 20, ap. 8+9+13, CF nr. 304745-C1-U1 Arad, nr. top.: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1, cotă teren: 96/960 mp	CF nr. 304745-C1-U1 Arad	65.184
11	Teren - Str. Pacurarilor nr. 11, CF nr. 316370 Arad, nr. cad.: 316370, cotă teren: 933/1009 mp	CF nr. 316370 Arad	224.853
12	Teren - Str. Horia nr. 9, ap. 5, CF nr. 303828-C1-U5 Arad, nr. top.: 405/a/V, cotă teren: 64/1419 mp	CF nr. 303828-C1-U5 Arad	45.952
13	Teren - Str. Trenului nr. 83, CF nr. 356525 Arad, nr. cad.: 356525, cotă teren: 317/634 mp	CF nr. 356525 Arad	73.227
14	Teren - Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1, CF nr. 358361-C1-U1 Arad, nr. cad.: 358361-C1-U1, cotă teren: 81/287 mp	CF nr. 358361-C1-U1 Arad	58.158
15	Unitate individuală - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14 - garaj, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, suprafață construită garaj: 48 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	30.160
16	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 10S - boxă, CF nr. 300992-C1-U15 Arad, nr. cad.: 6768/X, nr. top.: 932; 929/b/X, suprafață: 68/1828 mp	CF nr. 300992-C1-U15 Arad	48.230
17	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 11S - boxă, CF nr. 300992-C1-U16 Arad, nr. cad.: 6768/XI, nr. top.: 932; 929/b/XI, suprafață: 64/1828 mp	CF nr. 300992-C1-U16 Arad	45.400
18	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 90, ap. 25, CF nr. 300757-C1-U36 Arad, nr. cad.: 300757-C1-U36, suprafață construită: 13 mp	CF nr. 300757-C1-U36 Arad	23.770

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



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile 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



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - clădiri și terenuri din intravilanul municipiului - aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului 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 2022, 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 430 *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 cursul anului 2022 - 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 **09.12.2022**.

1.7. Proprietarul activelor fixe corporale – STATUL ROMÂN - imobilele se află în administrarea Consiliului Local Arad cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**.

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 2022

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.

Etapale 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 2022 - septembrie

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 cunostință 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.

În cazul în care apar informații noi care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, calculele aferente evaluării vor fi refăcute.

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 construibile 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 (justă) 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 **Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului Arad**, cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, **dreptul proprietarului este absolut.**

Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
5	Teren - Str. Mihai Eminescu nr. 36, ap. 3, ap. 8, ap. 9, CF nr. 302071-C1-U6 Arad, CF nr. 302071-C1-U13 Arad, CF nr. 302071-C1-U11 Arad, nr. cad.: 807/III, 807/VIII, 807/IX, cotă teren: 139/1843 mp	CF nr. 302071-C1-U6 Arad CF nr. 302071-C1-U13 Arad CF nr. 302071-C1-U11 Arad	807/III, 807/VIII, 807/IX
6	Teren - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, cotă teren: 85/1181 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	353252-C3-U1
7	Teren - B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B, CF nr. 315868-C1-U4 Arad, nr. cad.: 315868-C1-U4, cotă teren: 96/562 mp	CF nr. 315868-C1-U4 Arad	315868-C1-U4
8	Teren - Str. Septimiu nr. 14, CF nr. 317527 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1, cotă teren: 279/422 mp	CF nr. 317527 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1
9	Teren - Str. Țebea nr. 4, CF nr. 359962 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1, cotă teren: 436/507 mp	CF nr. 359962 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1
10	Teren - Str. V. Babeș nr. 20, ap. 8+9+13, CF nr. 304745-C1-U1 Arad, nr. top.: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1, cotă teren: 96/960 mp	CF nr. 304745-C1-U1 Arad	503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1
11	Teren - Str. Pacurarilor nr. 11, CF nr. 316370 Arad, nr. cad.: 316370, cotă teren: 933/1009 mp	CF nr. 316370 Arad	316370
12	Teren - Str. Horia nr. 9, ap. 5, CF nr. 303828-C1-U5 Arad, nr. top.: 405/a/V, cotă teren: 64/1419 mp	CF nr. 303828-C1-U5 Arad	405/a/V
13	Teren - Str. Trenului nr. 83, CF nr. 356525 Arad, nr. cad.: 356525, cotă teren: 317/634 mp	CF nr. 356525 Arad	356525
14	Teren - Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1, CF nr. 358361-C1-U1 Arad, nr. cad.: 358361-C1-U1, cotă teren: 81/287 mp	CF nr. 358361-C1-U1 Arad	358361-C1-U1
15	Unitate individuală - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14 - garaj, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, suprafață construită garaj: 48 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	353252-C3-U1

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
16	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 10S - boxă, CF nr. 300992-C1-U15 Arad, nr. cad.: 6768/X, nr. top.: 932; 929/b/X, suprafață: 68/1828 mp	CF nr. 300992-C1-U15 Arad	932; 929/b/X,
17	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 11S - boxă, CF nr. 300992-C1-U16 Arad, nr. cad.: 6768/XI, nr. top.: 932; 929/b/XI, suprafață: 64/1828 mp	CF nr. 300992-C1-U16 Arad	932; 929/b/XI
18	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 90, ap. 25, CF nr. 300757-C1-U36 Arad, nr. cad.: 300757-C1-U36, suprafață construită: 13 mp	CF nr. 300757-C1-U36 Arad	300757-C1-U36

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 răzbunare 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 cărămizile 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 Gavriilo 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 începere 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 dinastiei Habsburg-Lorraine), la nunta căreia a fost interpretată pentru întâia oară opera Ascanio in 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 celebrii artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood János Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan 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 Dávid Antal și János.

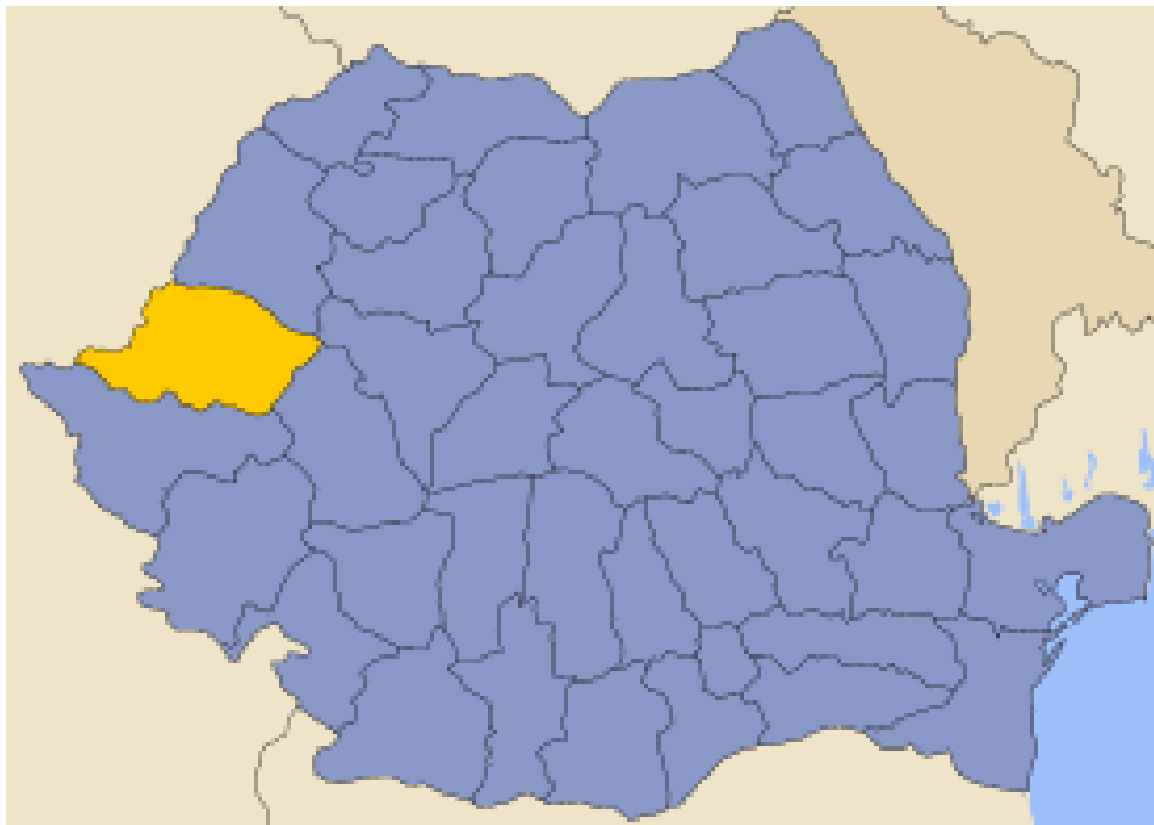
Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

Podgoria Aradului a fost premiată cu Medalie de Aur în anul 1982, la Concursul Mondial de la Londra, pentru vinul „Roșu de Miniș”. Cadarcă 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 *Арад/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 Sânnicolaul Mic), România.

La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doispzezecelea 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 întrerupere, 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 înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulului 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 - Rășcoala 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 Wieniawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslaşilor 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 Român Central*, 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 Vâslaşilor 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*

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, Cirisum 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. 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. 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 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureșel
17. Drăgășani
18. Cadaș-Silvaș
19. Șega
20. 6 Vânători

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 *secesione*, 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 *secesione*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesione*
- 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 a 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 secțiune pătrată. 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 renescentist
- 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, Călin 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 vădesc 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 ajutoare, 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 Ghîba 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

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Fotbal <ul style="list-style-type: none"> ○ FC UTA Arad - <i>Bătrâna Doamnă</i> 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ AMEFA Arad | <ul style="list-style-type: none"> • Escalada <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Scufundari - SCUBA <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Speologie <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Lupte Greco-Romane <ul style="list-style-type: none"> ○ C.S.S. Gloria Arad ○ C.S."Astra" Arad ○ Fundația Lupte Club Gloria Arad • Judo <ul style="list-style-type: none"> ○ CSM Gloria Arad ○ Rapid Arad |
|---|--|

- **Rugby**
 - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
 - Competiții
 - BRD Arad Challenger
- **Volei**
 - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
 - CSM Arad

Personalități

Profesori:

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

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiuță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

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

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 (אַתִּלִּית), 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

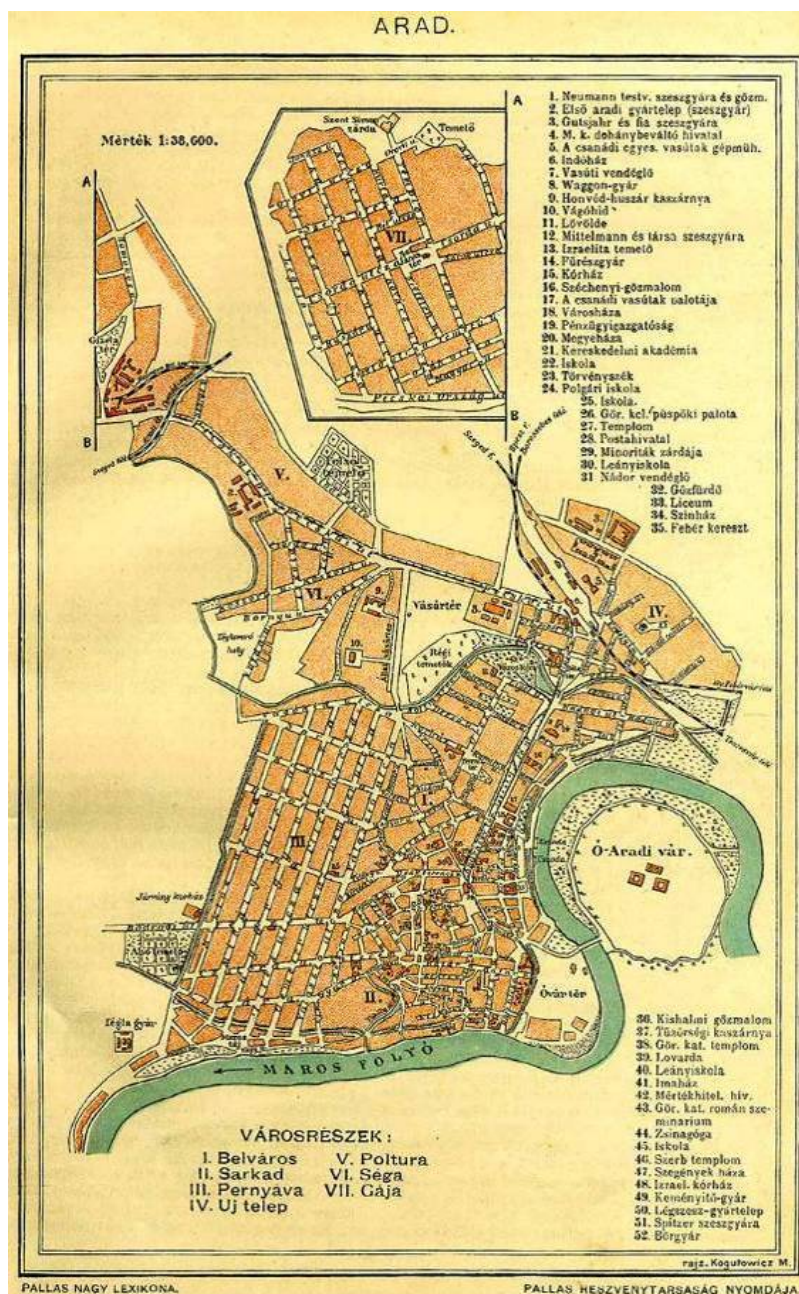
2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea terenurilor de evaluat s-a făcut în baza documentelor (extrase CF, HCL-uri, proiecte de hotărâre, planuri de amplasament) puse la dispoziție de către reprezentanții Primăriei Municipiului Arad. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale terenurilor se regăsesc în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Supraf teren	Supraf cladire
5	Teren - Str. Mihai Eminescu nr. 36, ap. 3, ap. 8, ap. 9, CF nr. 302071-C1-U6 Arad, CF nr. 302071-C1-U13 Arad, CF nr. 302071-C1-U11 Arad, nr. cad.: 807/III, 807/VIII, 807/IX, cotă teren: 139/1843 mp	CF nr. 302071-C1-U6 Arad CF nr. 302071-C1-U13 Arad CF nr. 302071-C1-U11 Arad	807/III, 807/VIII, 807/IX	139	
6	Teren - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, cotă teren: 85/1181 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	353252-C3-U1	85	
7	Teren - B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B, CF nr. 315868-C1-U4 Arad, nr. cad.: 315868-C1-U4, cotă teren: 96/562 mp	CF nr. 315868-C1-U4 Arad	315868-C1-U4	96	
8	Teren - Str. Septimiu nr. 14, CF nr. 317527 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1, cotă teren: 279/422 mp	CF nr. 317527 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1	279	
9	Teren - Str. Țebea nr. 4, CF nr. 359962 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1, cotă teren: 436/507 mp	CF nr. 359962 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1	436	
10	Teren - Str. V. Babeș nr. 20, ap. 8+9+13, CF nr. 304745-C1-U1 Arad, nr. top.: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1, cotă teren: 96/960 mp	CF nr. 304745-C1-U1 Arad	503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1	96	
11	Teren - Str. Pacurarilor nr. 11, CF nr. 316370 Arad, nr. cad.: 316370, cotă teren: 933/1009 mp	CF nr. 316370 Arad	316370	933	
12	Teren - Str. Horia nr. 9, ap. 5, CF nr. 303828-C1-U5 Arad, nr. top.: 405/a/V, cotă teren: 64/1419 mp	CF nr. 303828-C1-U5 Arad	405/a/V	64	
13	Teren - Str. Trenului nr. 83, CF nr. 356525 Arad, nr. cad.: 356525, cotă teren: 317/634 mp	CF nr. 356525 Arad	356525	317	
14	Teren - Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1, CF nr. 358361-C1-U1 Arad, nr. cad.: 358361-C1-U1, cotă teren: 81/287 mp	CF nr. 358361-C1-U1 Arad	358361-C1-U1	81	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Supraf teren	Supraf cladire
15	Unitate individuală - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14 - garaj, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, suprafață construită garaj: 48 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	353252-C3-U1		48
16	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 10S - boxă, CF nr. 300992-C1-U15 Arad, nr. cad.: 6768/X, nr. top.: 932; 929/b/X, suprafață: 68/1828 mp	CF nr. 300992-C1-U15 Arad	932; 929/b/X,		68
17	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 11S - boxă, CF nr. 300992-C1-U16 Arad, nr. cad.: 6768/XI, nr. top.: 932; 929/b/XI, suprafață: 64/1828 mp	CF nr. 300992-C1-U16 Arad	932; 929/b/XI		64
18	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 90, ap. 25, CF nr. 300757-C1-U36 Arad, nr. cad.: 300757-C1-U36, suprafață construită: 13 mp	CF nr. 300757-C1-U36 Arad	300757-C1-U36		13



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

corespunzători 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 locatarului;
- 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 datoriilor 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 deprecierei – 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 PIEȚEI 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 și construcțiilor aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al municipiului Arad.

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-Gasparido, 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.

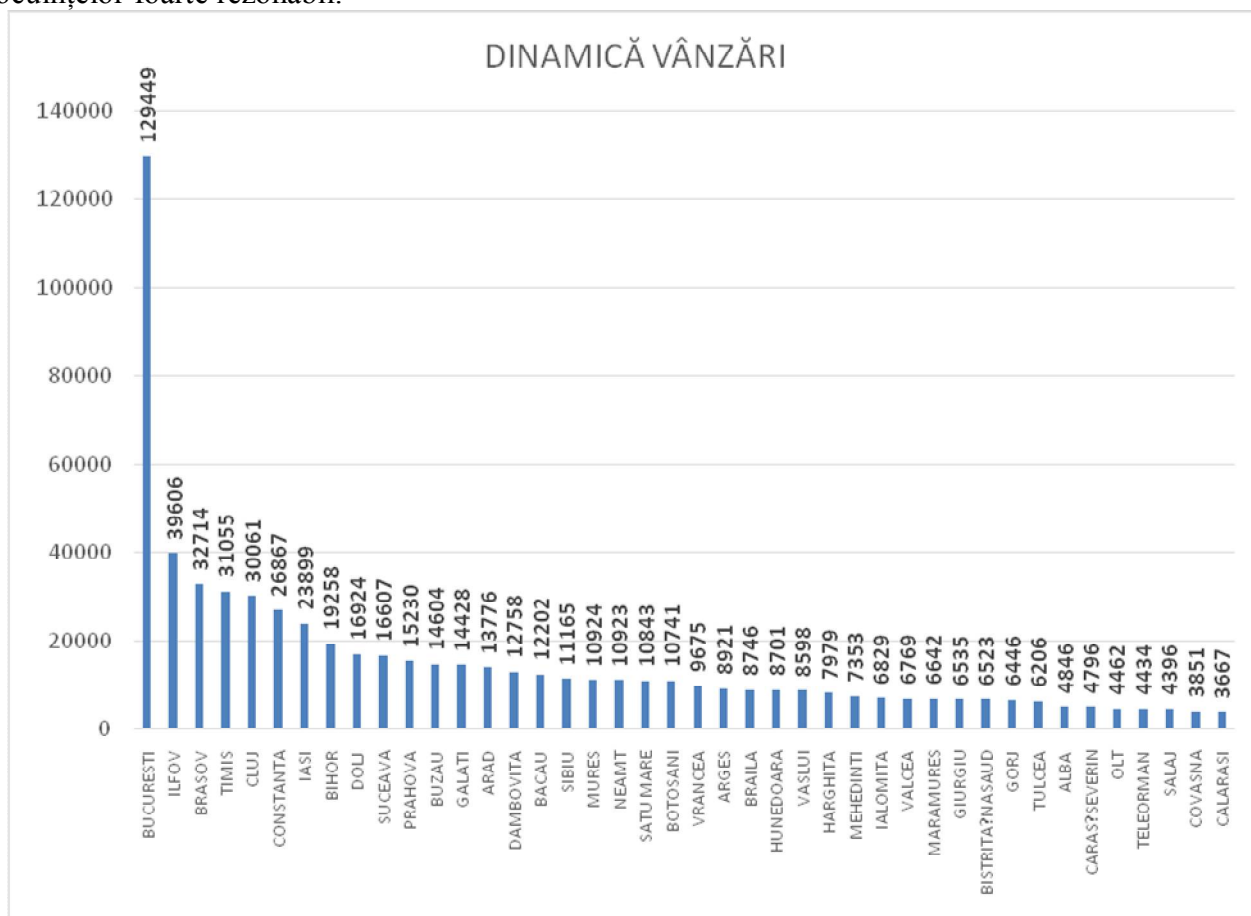
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000 EUR, în funcție de locație, finisaje, suprafață și alte aspect. 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 noiembrie 2022, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	601	8	337	140	244	1.330

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării exista câteva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 30 – 450 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 inefficiente. 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. Piața este afectată atât de efectele pandemiei cât și de conflictul dintre Rusia și Ucraina, elemente care generează incertitudini.

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 dezastre 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 Bujac:

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	Restricții legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Condiții de vânzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Condițiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Bujac	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		27.946	540	1.039
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati in apropiere	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)		28,80	46,62	49,77
	Pret total de vanzare (EUR)		804.845	25.173	51.706

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]	27.946	540	1.039
Pret oferta [EUR/mp]	32,00	49,07	53,80
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,20	2,45	4,04
Pret de vanzare [EUR/mp]	28,80	46,62	49,77

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 ajustare 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 utilizzate:

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite/de vânzare > Terenuri construite/de vânzare în Arad > zona Bujac

Înapoi

Teren în Bujac, strada Orizontului, suprafața 28.000 mp

Arad, zona Bujac - [Vezi hartă](#)

Proprietate intermediată exclusiv

Solicitează vizită

32 €/mp **894.272 €**

0757 662 907

979 355 746

Andrei Caracioni
Consultant imobiliar
ACASAARAD

[Trimite mesaj](#)

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#) [Distribuie anunț](#)

Si tu poti reduce rata creditului ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Asta cât poți economisi

Descriere

Agencia Imobiliara Acasa Arad va ofera spre cumparare un teren situat pe strada Orizontului, in cartierul Bujac.

Terenul se adreseaza investitorilor care doresc sa construiasca un cartier rezidential sau sa parcelizeze terenul si sa vanda parcele pentru constructia de case.

Suprafata exacta a terenului este de 27.946 mp.
Terenul are deschidere de 106 metri la strada Orizontului si in lateralul parcelei exista drum de servitute pe toata latura dreapta a acestuia. Drumul de servitute are o lungime de 350 m.

In imediata apropiere a terenului se gasesc toate utilitatile, apa, canalizarea, gaze naturale si curent electric.

NU RATA aceasta oportunitate de investitie!

Pentru detalii mai puteti contacta la [vezi numarul](#)
Andrei Caracioni Consultant Imobiliar

Cod proprietate: CP1288488
[citește mai puțin](#)

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț:	XGUT3000	Actualizat: 16.08.2022
Suprafață teren:	27946 mp	
Tip teren:	construcții	
Clasificare teren:	extravilan	
Front strădal:	106 m	
Nr. fronturi:	2	
Lățime drum acces:	8 m	

UTILITĂȚI

Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi: asfaltate, neamenajate
Mijloace de transport:
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La sosea
Acces auto

Comparabila 1

49,07 € / mp **26.500 €**

 Arad, zona Bujac - [Vezi hartă](#)



 Trimite mesaj



 [Raportează anunț](#)

 Distribuire anunt

ID: CP1457296

ID: CP1457296

Golden Real Estate va propune spre vanzare un teren intravilan cu un front stradal de 24 m, intr-un cartier de vile noi in plina dezvoltare in zona Bujac, cu o suprafata totala de 540 mp.

Terenul este imprejmuit cu gard de sarma si are forat un put pe proprietate. Dispune de utilitati stradale (apa, curent, gaz, canalizare).

Pret: 26.500 euro, negociabil.

COMISION 0%

Agent Golden Real Estate.

Adaugă

ID Anunt: X7AN13023

Actualizat în 05.05.2022

Suprafață teren: 540 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

illuminat stradal

Detalii de contact



0371 546 700
0733 679 072

0733 679 072

 Trimite mesaj

-56-

53,8 € / mp **55.900 €**

Arad, zona Bujac - [Vezi hartă](#)

 Ascunde anunt

 [Raportează anunț](#)

[Distribuie anunt](#)



PropertyLab va propune spre achizitie un teren situat pe strada Dimitrie Tichindeal in zona Bujac

Acest teren are o suprafata de 1039mp si este pozitionat pe colt.

Avand doua fronturi stradale (21m, respectiv 40m), acest teren poate fi cea mai buna investitie.

Utilitățile se afla în zona.

Nu mai asteptati!
Sunati acum si haideti la vizionare!

Consultanti immobiliari PropertyLab

Diana Ponoran
tel. [vezi numărul](#)
email. [trimite email](#)

Tudor Trasca
tel. [vezi numărul](#)
email. [trimite email](#)

CP1383860
citește mai puțin

Adaugă comentariu Adaugă

ID Anunt: X511305C Actualizat in 02.07.2022

Suprafață teren:	1039 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARATTERISTICHI

La sosea

-57-

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 (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		573	1.669	475
	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)		204,19	280,50	227,70
	Pret total de vanzare (EUR)		117.002	468.155	108.158

Justificarea ajustărilor:

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

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	573	1.669	475
Pret oferta [EUR/mp]	226,88	330,00	253,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	22,69	49,50	25,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	204,19	280,50	227,70

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 ajustare 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.

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Cost

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Romanilor

Inapoi

Teren pentru blocuri în Zona Romanilor

330 €/mp 550.770 €

Arad, zona Romanilor - [Vezi hartă](#)



Salvează

0753
vezi tot numărul



Andrei Laluciu
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

Trimite mesaj



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#) [Distribuie anunț](#)



Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi!

Descriere

PropertyLab va ofera spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 1669 mp, situat în Arad lângă Stadionul Gloria (Romanilor). Accesul se poate face pe două laturi cu drumuri asfaltate, respectiv Str. Dacilor și B-dul Dragalina, terenul beneficiază de toate utilitățile: apă, canalizare, curent și gaz. Oportunitate de investiție, în imediată vecinătate se află imobile P+4.

Mai multe detalii se pot obține telefonic la numărul [vezi numărul](#)

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar
CPI379164

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XS113053

Actualizat în 02.03.2022

Suprafață teren:	1669 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	19.5 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Utilități în zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto
Teren împrejmuit

Comparabila 2

storia

Дня України

Anunturi

Ansambluri rezidentiale

Companii

Blog

Creditare

Carticica de biniste

Contul meu

Adauga anunt

Inapoi la lista

Teren de Vanzare > Arad (judetului) > Arad > Teren intravilan, zona centrala - str. I.R. Sirianu

TenCasa 263

Agente

0740 391 263

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. ([Stocaj/mali multe](#))

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Teren intravilan, zona centrala - str. I.R. Sirianu

Arad (judet), Arad

120 000 €

253 €/m²

Rata estimata: 2.610 RON /luna	Avans: 89.100 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Prezentare generala

Suprafata	475 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Tencasa ofera spre vanzare teren situat in zona centrala, mai exact pe Str. Ion Rusu Sirianu.

Suprafata totala este de 475 mp si are frontul stradal de 14m.

Pe teren exista o casa cu o suprafata de 168 mp construiti, este construita din caramida si se poate renova daca se doreste.

Pozitionare avantajoasa, locuitorii dispun de toate punctele de interes necesare.

Pret 120.000 Euro.
Reprezentant Exclusiv TenCasa.

IMPORTANT IN PROCESUL DE ACHIZITIE

- Oferim consiliere si asistenta permanenta pana la finalizarea tranzactiei imobiliare.
- Va sprijinim in procesul de creditare prin expertii mediatorilor de credite in baza colaborarilor noastre cu institutiile bancare, de la intocmirea dosarului pana la obtinerea definitiva a creditului.
- Abordam impreuna etapele prin care trece un cumparator pana in momentul cand devine proprietar evitand toate greselile pe care cumparatorii tind sa le faca in tranzactiile imobiliare.
- Gestionam toate demersurile pana in momentul cand veti deveni proprietar, de la inceputul cautarii (Ghid Cumparator), pana la relatiile si procedurile dintre cumparator-vanzator-banca-notar.

Reprezentant Exclusiv TenCasa.

Mai putin

Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

Harta

Agentie imobiliara

TenCasa

746 afiseaza numarul

Cal. Aurel Vlaicu, Bl. Z 24, Sc. A, Ap. 4,
Parter, Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Pentru terenuri in zona Gradiste:

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	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		620	610	763
	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)		58,07	57,54	75,38
	Pret total de vanzare (EUR)		36.002	35.098	57.518

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]	620	610	763
Pret oferta [EUR/mp]	64,52	63,93	94,23
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	6,45	6,39	18,85
Pret de vanzare [EUR/mp]	58,07	57,54	75,38

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 ajustare 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.

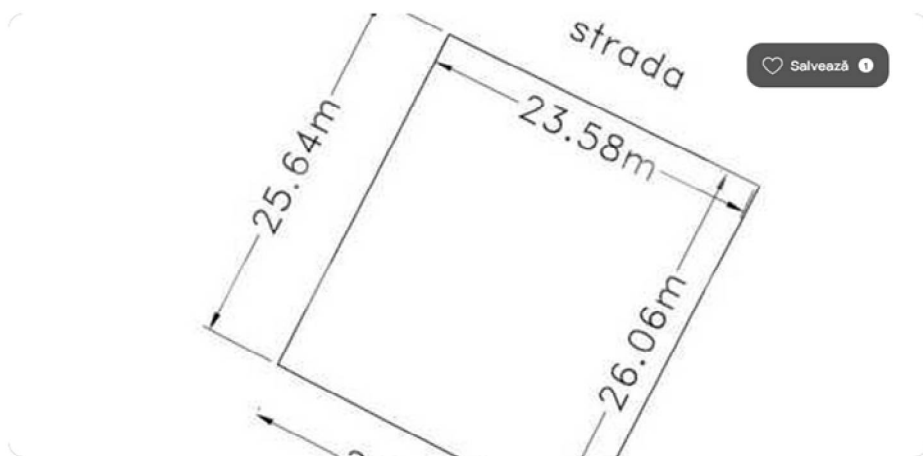
Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Grădiște

Înapoi

Teren intravilan 610 mp, Grădiște

63,93 €/mp ↓ **39.000 €** ↓

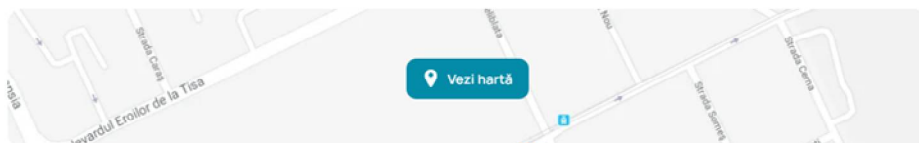
Arad, zona Grădiște - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#)

[Raportează anunț](#)

[Distribuie anunț](#)



Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

[Află cât poți economisi](#)

Descriere

Blitz va propune spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 610 mp, cu un front stradal de 23.6 ml, în cartierul Grădiște. Terenul se află într-o zonă cu PUZ aprobat, iar conform informațiilor, regimul de înălțime este D/S+P+1E. Utilitățile sunt în apropiere.

BLITZ 81162TV

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: X3SH130RT

Actualizat în 04.07.2022

Suprafață teren: 610 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Comparabila 2

Prima pagină
Terenuri construcții de vânzare
Terenuri construcții de vânzare în Arad
zona Grădiște
Inapoi

Teren pentru construcție, în Grădiște
94,23 €/mp
71.900 €

Arad, zona Grădiște - [Vezi hartă](#)

0799 052 722
0374 484 484

Adela Cuzman
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

Trimite mesaj

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#) [Distribuie anunț](#)

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi!

Descriere

Aveți în plan construcția unei case și nu ați găsit încă un loc potrivit?

Va propun spre achiziție un teren intravilan, situat în cartierul Grădiște, foarte aproape de Podgoria. Suprafața este de 763 mp, cu front strădal de 15 m. Există posibilitatea de a se vinde cu proiect pentru casa individuală și o parte din materiale. Terenul are acces la toate utilitățile: apă, gaz, curent, canalizare.

Pentru mai multe informații, vă puteți contacta telefonic la [vezi numărul](#) sau prin e-mail: [trimite email](#)

Adela Cuzman
Consultant imobiliar Property Lab

CP 1343334
[citește mai puțin](#)

Notițe

[Adaugă comentariu](#) [Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: XS11304K	Actualizat în 28.03.2022
Suprafață teren:	763 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m

UTILITĂȚI

Utilități în zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto

Pentru terenuri in zona Gai:

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 (casa demolabila pe teren)
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Gai	zona Gai	zona Gai	zona Gai
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		478	1.100	1.382
	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)		49,43	59,66	56,70
	Pret total de vanzare (EUR)		23.627	65.623	78.359

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]	478	1.100	1.382
Pret oferta [EUR/mp]	56,49	68,18	63,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	7,06	8,52	6,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	49,43	59,66	56,70

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 ajustare 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:

Prima pagină > Terenuri construcție de vânzare > Terenuri construcție de vânzare în Arad > zona Gai

Inapoi

Teren intravilan cu proiect de casa, zona Gai

56,49 €/mp **27.000 €**

Arad, zona Gai - [Vezi hartă](#)

[Salvează](#)

0371 546 700
0733 679 072

Rasinar Ionel
Manager
GOLDEN REAL ESTATE (MO)

[Trimite mesaj](#)

[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#) [Distribuie anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Si tu iti poti reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

ID anunt: CPI321676

Golden Real Estate va propune spre vânzare un teren intravilan, categorie de folosinta curti constructii, situat in cartierul Gai. Terenul are suprafata totala 478 mp, front stradal 10 m, este situat pe strada asfaltata, cu toate utilitatile la strada (apa-canal, gaz, electricitate). Terenul detine proiect pentru casa P+1E cu o suprafata a casei de 210 mp. Pret: 27.000 Euro, negociabil. Agent exclusiv Golden Real Estate. Pentru acest imobil se ofera servicii de intermediere a tranzactiei imobiliare intre vanzator si cumparator si se plateste comision in cazul cumpararii.

Notițe

[Adaugă comentariu](#) [Adaugă](#)

Specificatii

ID Anunt: XZAN3010 Actualizat în 15.06.2022

Suprafată teren:	478 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	10 m
Nr. fronturi:	1

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

Detalii de contact

Rasinar Ionel
Manager
GOLDEN REAL ESTATE (MO)

0371 546 700
0733 679 072

[Trimite mesaj](#)

Comparabila 1

Prima pagină > Terenuri construcți de vânzare > Terenuri construcți de vânzare în Arad > zona Poltur

Înapoi

Teren 1,100mp Arad / Strada Sulfinei

68,18 €/mp **75.000 €**

Arad, zona Poltur - [Vezi hartă](#)



Salvează



0357 630 074

Apeleaza acum



Felix Petru

Sales Associate

RE/MAX DYNAMIC PRO

Trimite mesaj



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



Descriere

Vrei un loc de casa într-o zona liniștită, privată, departe de traficul rutier, atunci noi avem locația.

RE/MAX Dynamic va ofera spre vânzare, cu comision 0% pentru cumparator la achiziție, un teren intravilan de 1100mp cu un front stradal de 18mp situat în cartierul Poltura, cea mai înaltă zonă din Arad.

Terenul dispune de toate analizele geotehnice și toate utilitățile.

Locația mai are un drum privat de 150mp

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, nu ezitați să mă contactați

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XAJV13050

Actualizat în 03.05.2022

Suprafață teren: 1100 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

Detalii de contact



Felix Petru

Sales Associate

RE/MAX DYNAMIC PRO

0357 630 074

Apeleaza acum

Trimite mesaj

Comparabila 2

Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Arad > zona Gai

Înapoi

Loc de casa in zona Gai

63 €/mp **87.066 €**

Arad, zona Gai - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Distribuie anunț](#)



Descriere

Va propunem spre achiziție un loc de casa situat in zona Gai in vecinatatea Bisericii Ortodoxe. Terenul are un front stradal generos, ca si utilitati exista curent, apa, canalizare, iar gazul este in fata terenului. Pe teren exista o cladire construita, ce poate fi renovata sau demolata dupa bunul plac. Mijloace de transport in comun, parc, magazine, se afla la mica distanta de aceasta locatie. Cauti un loc de casa unde sa poti demara imediat lucrarile de constructie? Suna si programeaza o vizionare! Valentin Vermesan - Consultant imobiliar - [vezi numărul](#) CP1492131

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: XS111306G

Actualizat în 04.06.2022

Suprafață teren: 1382 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 14 m

Nr. fronturi: 1

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

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 (boxe și garaj), respectiv valoarea obținută prin metoda comparațiilor (unitatea individuală de la poz. 18)**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor, având în vedere destinația acestora.

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 aflate în proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului local al municipiului Arad, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.12.2022 (lei)
5	Teren - Str. Mihai Eminescu nr. 36, ap. 3, ap. 8, ap. 9, CF. nr. 302071-C1-U6 Arad, CF nr. 302071-C1-U13 Arad, CF nr. 302071-C1-U11 Arad, nr. cad.: 807/III, 807/VIII, 807/IX, cotă teren: 139/1843 mp	CF. nr. 302071-C1-U6 Arad CF nr. 302071-C1-U13 Arad CF nr. 302071-C1-U11 Arad	99.802
6	Teren - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, cotă teren: 85/1181 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	61.030
7	Teren - B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B, CF nr. 315868-C1-U4 Arad, nr. cad.: 315868-C1-U4, cotă teren: 96/562 mp	CF nr. 315868-C1-U4 Arad	68.928
8	Teren - Str. Septimiu nr. 14, CF nr. 317527 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1, cotă teren: 279/422 mp	CF nr. 317527 Arad	59.148
9	Teren - Str. Țebea nr. 4, CF nr. 359962 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1, cotă teren: 436/507 mp	CF nr. 359962 Arad	92.432
10	Teren - Str. V. Babeș nr. 20, ap. 8+9+13, CF nr. 304745-C1-U1 Arad, nr. top.: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1, cotă teren: 96/960 mp	CF nr. 304745-C1-U1 Arad	65.184
11	Teren - Str. Pacurarilor nr. 11, CF nr. 316370 Arad, nr. cad.: 316370, cotă teren: 933/1009 mp	CF nr. 316370 Arad	224.853

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 09.12.2022 (lei)
12	Teren - Str. Horia nr. 9, ap. 5, CF nr. 303828-C1-U5 Arad, nr. top.: 405/a/V, cotă teren: <u>64</u> /1419 mp	CF nr. 303828-C1-U5 Arad	45.952
13	Teren - Str. Trenului nr. 83, CF nr. 356525 Arad, nr. cad.: 356525, cotă teren: <u>317</u> /634 mp	CF nr. 356525 Arad	73.227
14	Teren - Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1, CF nr. 358361-C1-U1 Arad, nr. cad.: 358361-C1-U1, cotă teren: <u>81</u> /287 mp	CF nr. 358361-C1-U1 Arad	58.158
15	Unitate individuală - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14 - garaj, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, suprafață construită garaj: 48 mp	CF nr. 353252-C3-U1 Arad	30.160
16	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 10S - boxă, CF nr. 300992-C1-U15 Arad, nr. cad.: 6768/X, nr. top.: 932; 929/b/X, suprafață: <u>68</u> /1828 mp	CF nr. 300992-C1-U15 Arad	48.230
17	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 11S - boxă, CF nr. 300992-C1-U16 Arad, nr. cad.: 6768/XI, nr. top.: 932; 929/b/XI, suprafață: <u>64</u> /1828 mp	CF nr. 300992-C1-U16 Arad	45.400
18	Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 90, ap. 25, CF nr. 300757-C1-U36 Arad, nr. cad.: 300757-C1-U36, suprafață construită: 13 mp	CF nr. 300757-C1-U36 Arad	23.770

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cp. Beres Aron



ANEXA 1

FISA 5	Teren - Str. Mihai Eminescu nr. 36, ap. 3, ap. 8, ap. 9, CF. nr. 302071-C1-U6 Arad, CF nr. 302071-C1-U13 Arad, CF nr. 302071-C1-U11 Arad, nr. cad.: 807/III, 807/VIII, 807/IX, cotă teren: 139/1843 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Mihai Eminescu, nr. 36, ap. 8, ap. 9	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	139,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
<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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vinzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Mihai Eminescu, nr. 36, ap. 8, ap. 9	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		10%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		13,27	-19,64	7,40
Pret ajustat		146,00	176,72	155,41
Suprafata	139	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,87%	3,06%	0,67%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,77	8,58	1,53
Pret ajustat		147,77	185,30	156,94
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		147,77	185,30	156,94
Acces la proprietate	din str. Mihai Eminescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,77	185,30	156,94
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		147,77	185,30	156,94
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,77	185,30	156,94
Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		137,56	171,27	145,55
Total ajustare bruta - procentual		50,87%	48,06%	45,67%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 146		
		RON 718		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 20.294
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 99.802

ACTE UTILIZATE



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U6 Arad

Nr. cerere 113769
Ziua 27
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
100119451730



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 58825

Adresa: Loc. Arad, Str. Eminescu, Nr. 36, Ap. 3, Jud. Arad, parter

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridor subsol și etaj, casa scării, subsol, parter, etaj, instalații electrice, apa-canal, podul, fațade.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/III	152	-			compus din 2 camere, bucatarie, camera alimente, baie, antreu, veranda, WC, boxa. Cota construcție 152/2042. Cota teren în proprietate personală 51/1843. Cota teren diferență 70/1843 prop.stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12638 / 14/10/1999		
Act nr. 0;		
B1	se notează interdicția de înstrăinare pe termen de 10 ani de la data de 25.06.1997 OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 58825)	A1
3084 / 24/02/2004		
Mostenire nr. 58/2004;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2 1 OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 58825)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
826 / 22/01/2002		
Act nr. 127/2002;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER [redacted] și soția [redacted] OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 58825)	A1

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str. Eminescu, Nr. 36, Ap. 3, Jud. Arad, parter

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol și etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalații electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/III	152	-	-	-	compus din 2 camere, bucatarie, camera alimente, baie, antreu, veranda, WC, boxa. Cota construcție 152/2042. Cota teren în proprietate personală 51/1843. Cota teren diferență 70/1843 prop.stat

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

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

Data și ora generării,

27/09/2022, 09:08



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U13 Arad

Nr. cerere 138942
Ziua 17
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100121193050



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 58830

Adresa: Loc. Arad, Str. Eminescu, Nr. 36, Ap. 8 PARTER, Jud. Arad

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol și etaj, casa scării, subsol, parter, etaj, instalații electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/VIII	60	-			compus din 1 camera, bucatarie, camera alimente, magazie comuna în ½ și ½ din WC comun. Cota construită 60/2042. Cota de teren de 58/1843-L. 112/95 este proprietate personală, iar cota de 27/1843 este proprietate de Stat, în folosință

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
12642 / 14/10/1999			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2749/1999;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare in baza L. 112/95, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2		A1/B.4
	2) [REDACTED]		
OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 58830)			
72981 / 10/07/2018			
Act Notarial nr. 3360, din 09/07/2018 emis de Oancea Adina Raluca;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2		A1
	1) [REDACTED]		

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str. Eminescu, Nr. 36, Ap. 8 PARTER, Jud. Arad

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol și etaj, casa scării, subsol, parter, etaj, instalații electrice, apa-canal, podul, fațade.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/VIII	60	-	-	-	compus din 1 camera, bucatarie, camera alimente, magazie comuna în 1/2 și 1/2 din WC comun. Cota construită 60/2042. Cota de teren de 58/1843-L. 112/95 este proprietate personală, iar cota de 27/1843 este proprietate de Stat, în folosință

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

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

Data și ora generării,

17/11/2022, 16:18



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 302071-C1-U11 COPIE

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U11 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 58831

Adresa: Loc. Arad, Str. Eminescu, Nr. 36, Ap. 9, Jud. Arad, parter

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol și etaj, casa scării, subsol, parter, etaj, instalații electrice, apa-canal, podul, fațade.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/IX	91	-			compus din 1 camera, bucatărie, magazie, 1/2 parte din magazia comună, 1/2 parte din WC comun. Cota construită 91/2042. Teren aferent 89/1843 proprietate personală în baza L.112/1995, diferența de 42/1843 mp proprietatea statului

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12643 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3353/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare în baza L.112/1995, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) [REDACTED] OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 58831)	A1
B2	se notează interdicția de înstrăinare pe termen de 10 ani, începând cu data cumpărării imobilului OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 58831)	/ B.4 A1
69520 / 13/07/2017		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 13/07/2017 emis de DRUȚĂU MARIETTA;		
B3	se îndreapă eroarea materială în sensul modificării prenumelui din MARIETA în MARIETTA	A1
140251 / 10/12/2019		
Act Notarial nr. 783, din 02/04/2003 emis de NOT. PUB. ADRIAN VLAI;		
B4	se notează radierea interdicției de sub B.2	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5285 / 03/04/2003		
Contract De Inchiriere nr. 783/2003;		
C1	se notează contractul de închiriere pe termen de 10 ani de la data de 01.04.2003 până la 01.04.2013, în favoarea SC Ataraxis SRL Arad OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 58831)	/ C.2 A1
140251 / 10/12/2019		
Act Notarial nr. 783, din 02/04/2003 emis de NOT. PUB. ADRIAN VLAI;		
C2	se notează radierea contractului de închiriere de sub C.1	A1

Carte Funciara Nr. 502071-01-011 Comuna/Orasul: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str. Eminescu, Nr. 36, Ap. 9, Jud. Arad, parter

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol și etaj, casa scării, subsol, parter, etaj, instalații electrice, apa-canal, podul, fațade.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/IX	91	-	-	-	compus din 1 camera, bucatărie, magazie, 1/2 parte din magazia comuna, 1/2 parte din WC comun. Cota construita 91/2042. Teren aferent 89/1843 proprietate personala in baza L.112/1995, diferenta de 42/1843 mp proprietatea statului

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

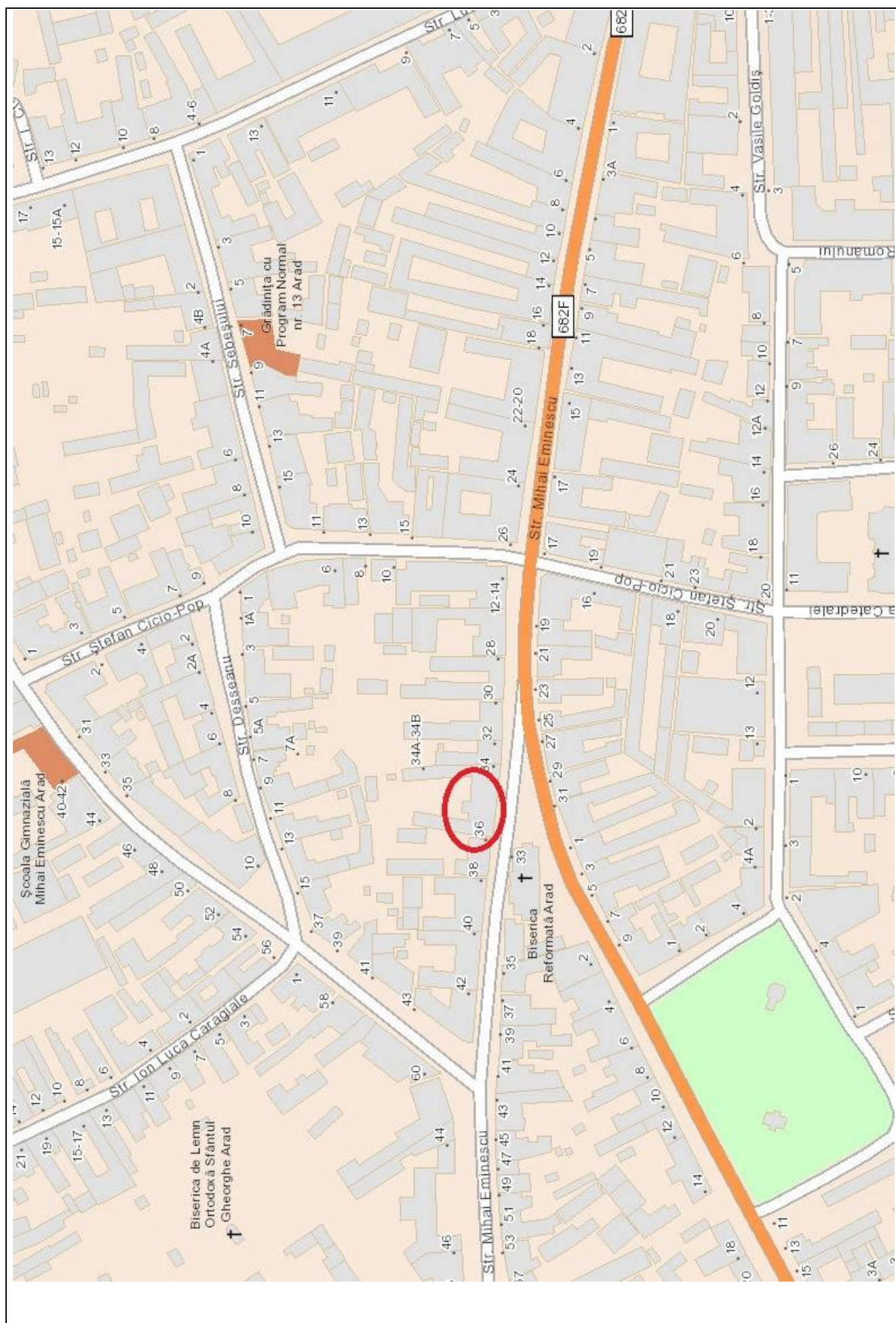
Pagina 2 din 2

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

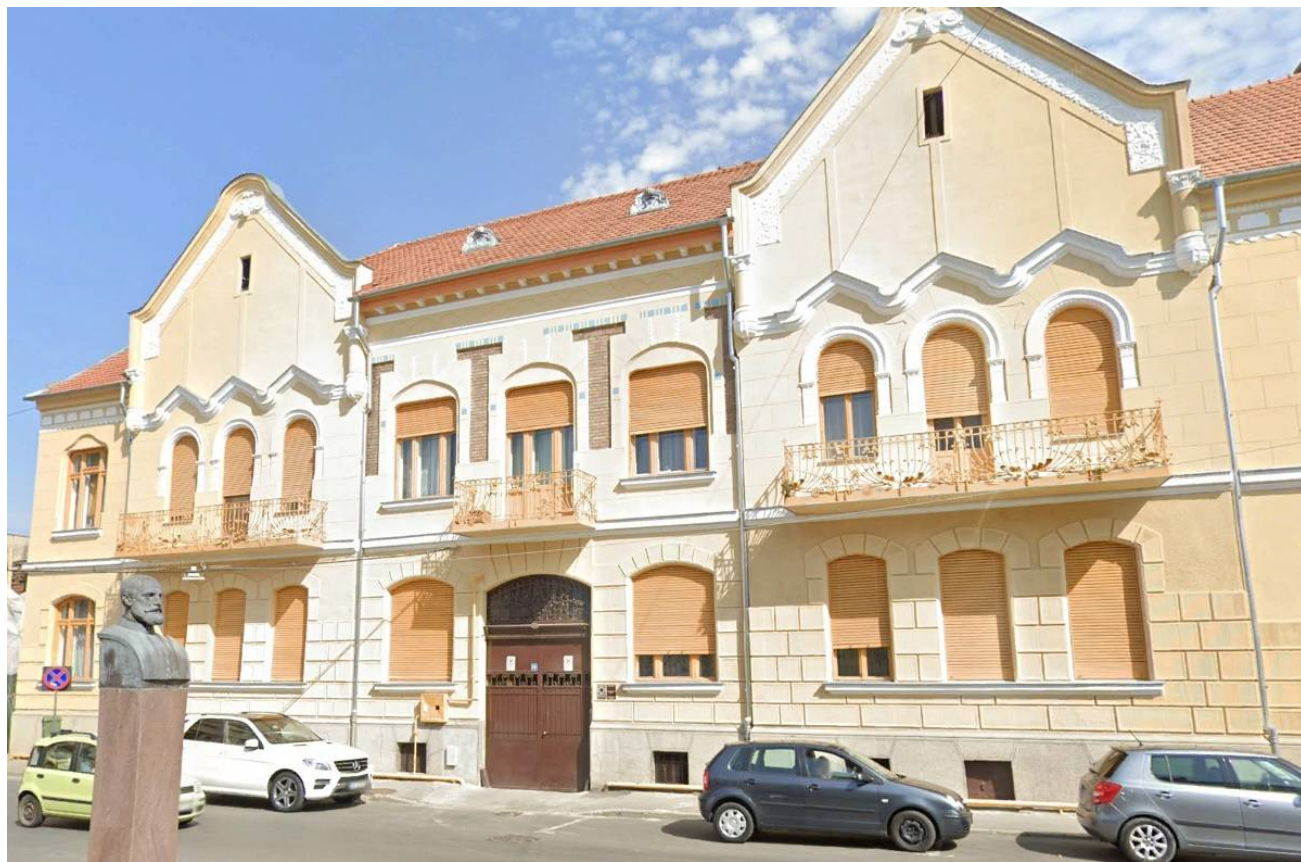
Formular versiune 1.1

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

FISA 6		Teren - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, cotă teren: 85/1181 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	85,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
<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		204,19	280,50	227,70
Restricții legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vinzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		10%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		13,27	-19,64	7,40
Pret ajustat		146,00	176,72	155,41
Suprafata	85	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,98%	3,17%	0,78%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,99	8,89	1,78
Pret ajustat		147,99	185,60	157,18
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		147,99	185,60	157,18
Acces la proprietate	din str. Lucian Blaga	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,99	185,60	157,18
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		147,99	185,60	157,18
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,99	185,60	157,18
Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		137,78	171,58	145,80
Total ajustare bruta - procentual		50,98%	48,17%	45,78%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 146		
		RON 718		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 12.410
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 61.030

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. 353252-C3-U1 Arad

Nr. cerere	12714
Ziua	03
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare

10011929171



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str. Lucian Blaga, Nr. 16, Et. P, Ap. 14, Jud. Arad

Părți comune: teren construit și neconstruit, acoperis tip planșeu

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	353252-C3-U1	48	44	4/8	85/1181	garaj, cota teren de stat 85/1181

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12714 / 03/02/2022		
Hotărare Judecatorească nr. SC 226/2021, din 21/01/2022 emis de JUDECATORIA ARAD DOSAR NR. 12316 / 55 / 2020;		
B1	Se înființează cartea funciară 353252-C3-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 353252-C3-U1/Arad, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 353252-C3 înscrisă în cartea funciară 353252-C3;	A1
Hotărare Judecatorească nr. SC 226/2021, din 21/01/2022 emis de JUDECATORIA ARAD DOSAR NR. 12316 / 55 / 2020; Hotărare Judecatorească nr. DC 906 / 2021, din 25/11/2021 emis de TRIBUNALUL ARAD DOSAR NR. 12316 / 55 / 2020; Act Administrativ nr. RELEVEE APARTAMENTE 167382 / 2019, din 19/12/2019 emis de SC XCS YEC ZET SRL; Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE 167382/2019, din 19/12/2019 emis de OCPI ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de naționalizare în rangul înch.nr.03.05.1961 și înch. nr.1250/29.01.2001, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 353252-C3-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Str. Lucian Blaga, Nr. 16, Et. P, Ap. 14, Jud. Arad**Părți comune:** teren construit și neconstruit, acoperis tip planșeu

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	353252-C3-U1	48	44	4/8	85/1181	gara, cota teren de stat 85/1181

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 2880 RON, -Chitanța internă nr.26214/03-02-2022 în suma de 2880, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,

14-02-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ANTONETA MARC

(parafa și semnătura)

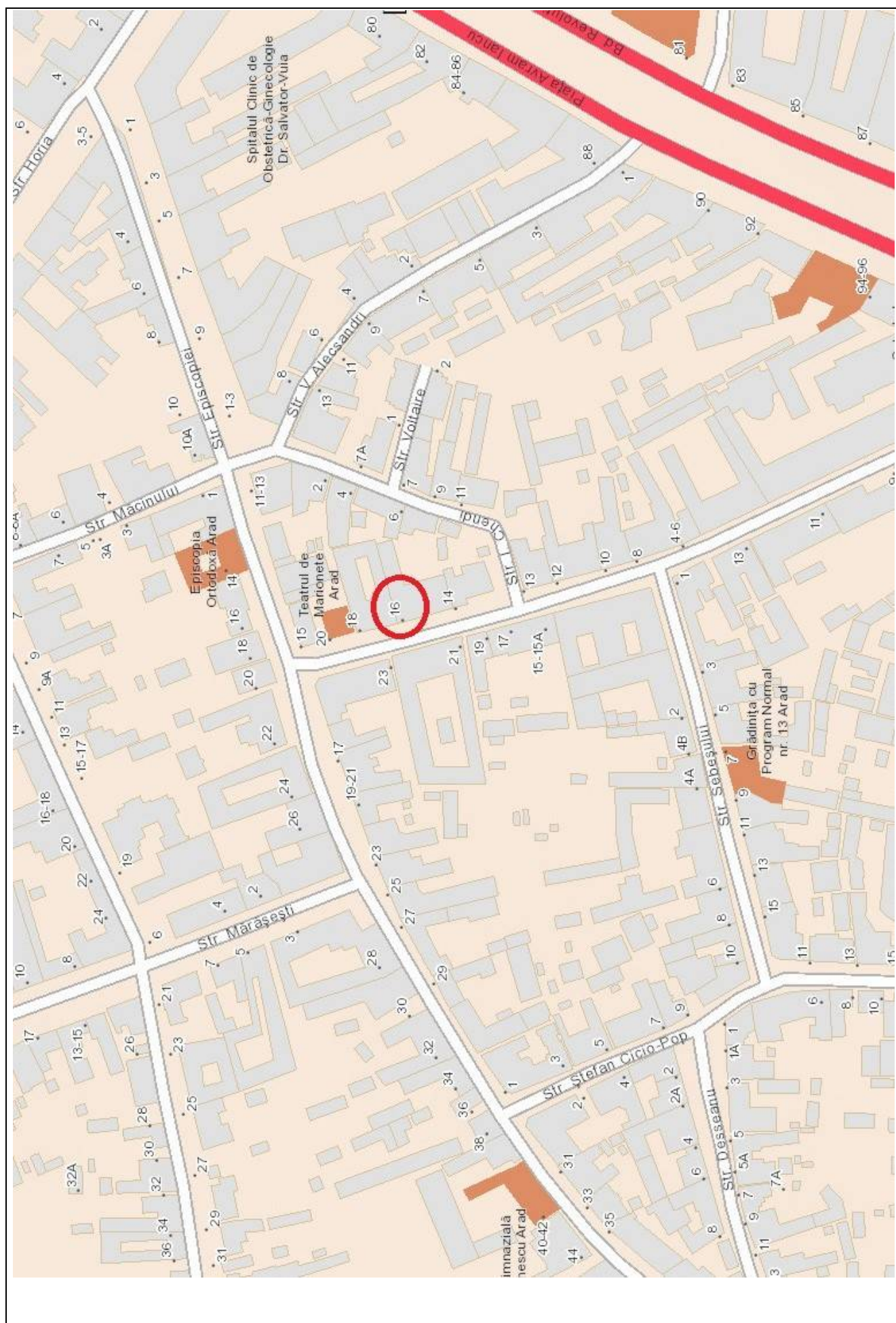
Referent,

(parafa și semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 3

FISA 7		Teren - B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B, CF nr. 315868-C1-U4 Arad, nr. cad.: 315868-C1-U4, cotă teren: 96/562 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	96,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
<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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vanzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	B-dul Decebal nr. 1, ap. 2B	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		10%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		13,27	-19,64	7,40
Pret ajustat		146,00	176,72	155,41
Suprafata	96	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,95%	3,15%	0,76%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,95	8,82	1,73
Pret ajustat		147,95	185,54	157,13
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		147,95	185,54	157,13
Acces la proprietate	din str. Decebal	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,95	185,54	157,13
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		147,95	185,54	157,13
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,95	185,54	157,13
Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		137,74	171,51	145,75
Total ajustare bruta - procentual		50,95%	48,15%	45,76%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 146		
		RON 718		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 14.016
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 68.928

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. 315868-C1-U4 Arad

Nr. cerere	63060
Ziua	23
Luna	05
Anul	2022



Semnal : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul Decebal, Nr. 1, Et. S+P, Ap. 2B, Jud. Arad

Părți comune: alte spații comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	315868-C1-U4	214	127,19	87/508	96/562	Componenta ap.2B:2 CAMERE, HOL,4/13 CORIDOR,5/9 BUCATARIE,5/9 BAIE,5/9 WC,5/9 CAMARA ALIMENTE,2 BOXE. Din suprafata utila de 127.19mp, 25.76mp reprezinta suprafata utila a boxelor.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63060 / 23/05/2022		
Act Administrativ nr. 6561/2022, din 15/04/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 6561--PROCES VERBAL, din 20/04/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [REDACTED]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
63060 / 23/05/2022		
Act Administrativ nr. 30835/5007/2022, din 15/04/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:107185 LEI -	A1
	1) STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL ARAD	



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 315868 Arad

Nr. cerere	63060
Ziua	23
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
10015925487



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6559
Nr. topografic: 7779/1387

Adresa: Loc. Arad, Bdul Decebal, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	315868		562	Construcția C1 înscrisă în CF 315868-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
358 / 26/01/1959		
Decret nr. lege nr. 92/1950 (și proces verbal);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuala 271/562 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6559)	A1 / B.6, B.9, B.11
104045 / 18/11/2015		
Act Administrativ nr. 4140, din 11/08/1999 emis de SC RECONS SA (; act administrativ nr. PV/14-07-1999 emis de SC RECONS SA.);		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 30/562 1) [REDACTED] OBSERVAȚII: asupra 30 mp teren af.ap.1, et.5	A1
88820 / 26/08/2019		
Act Notarial nr. 3201, din 23/08/2019 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE - CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota actuala 83/562 1) [REDACTED] CIF:30096636 OBSERVAȚII: asupra cotei de teren aferent ap. nr. 2A	A1
88823 / 26/08/2019		
Act Notarial nr. 3198, din 23/08/2019 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 71/562 1) [REDACTED] CIF:30096636 OBSERVAȚII: 71/562 mp teren af. ap.2	A1
129716 / 19/11/2019		
Act Notarial nr. 3222, din 15/11/2019 emis de DEDULEA ALEXANDRU;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE - CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota actuala 107/562 1) [REDACTED] A, necesarita OBSERVAȚII: asupra cotei de teren af.ap.4, et.5+E	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
63060 / 23/05/2022			
Act Administrativ nr. 6561/2022, din 15/04/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 6561--PROCES VERBAL, din 20/04/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA folosinta oneroasa, cota actuală 96/562		A1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on line la adresa e-pay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 315868 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

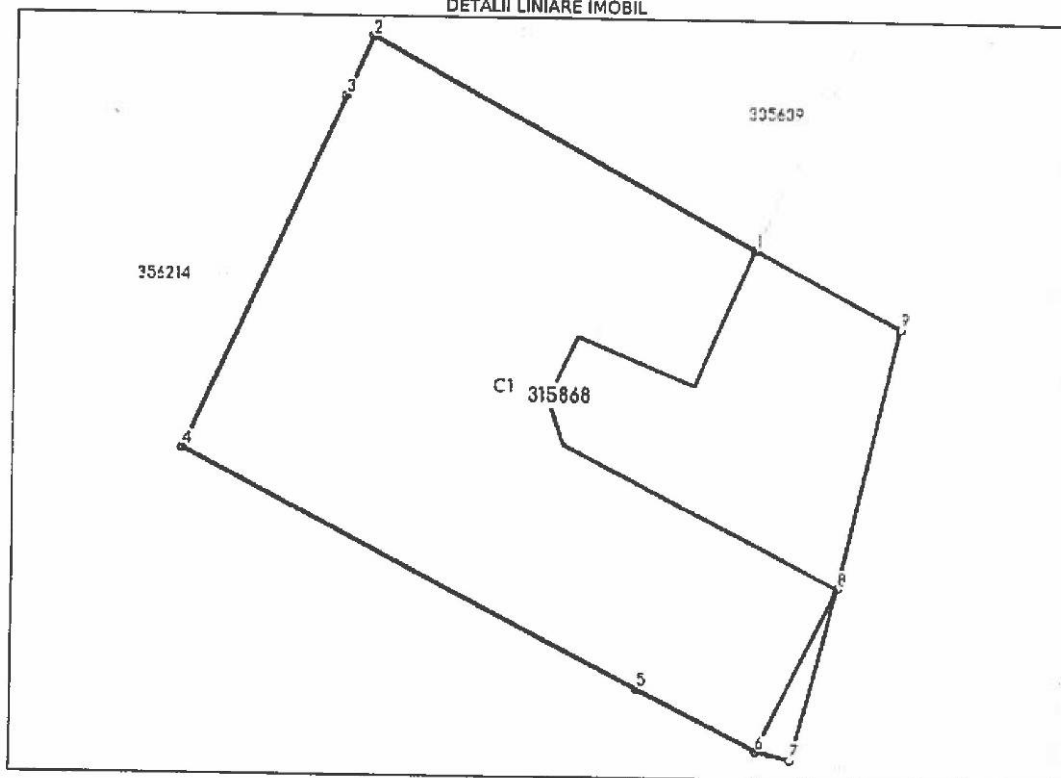
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
315868	562	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

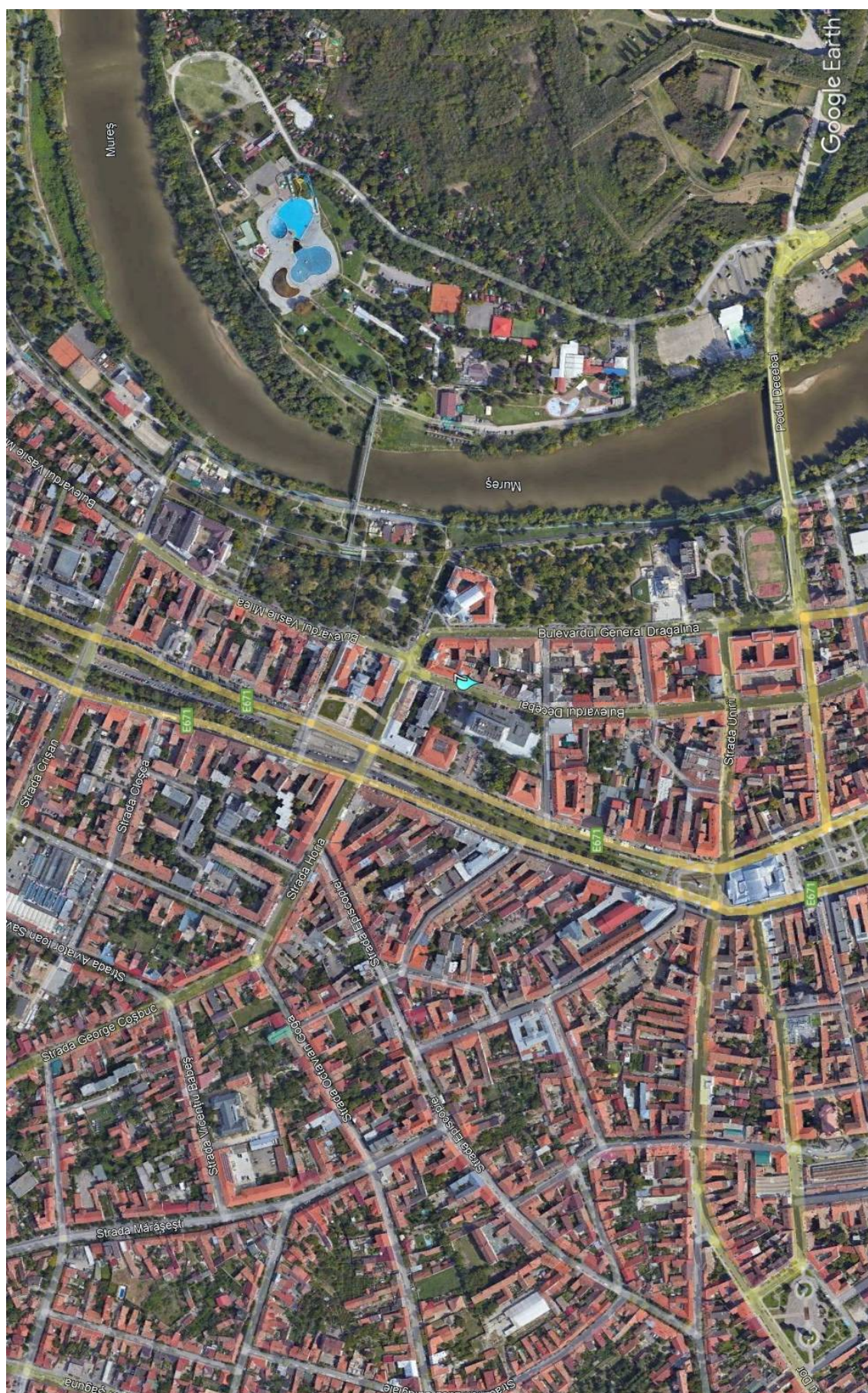
Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	562	-	-	7779/1387	

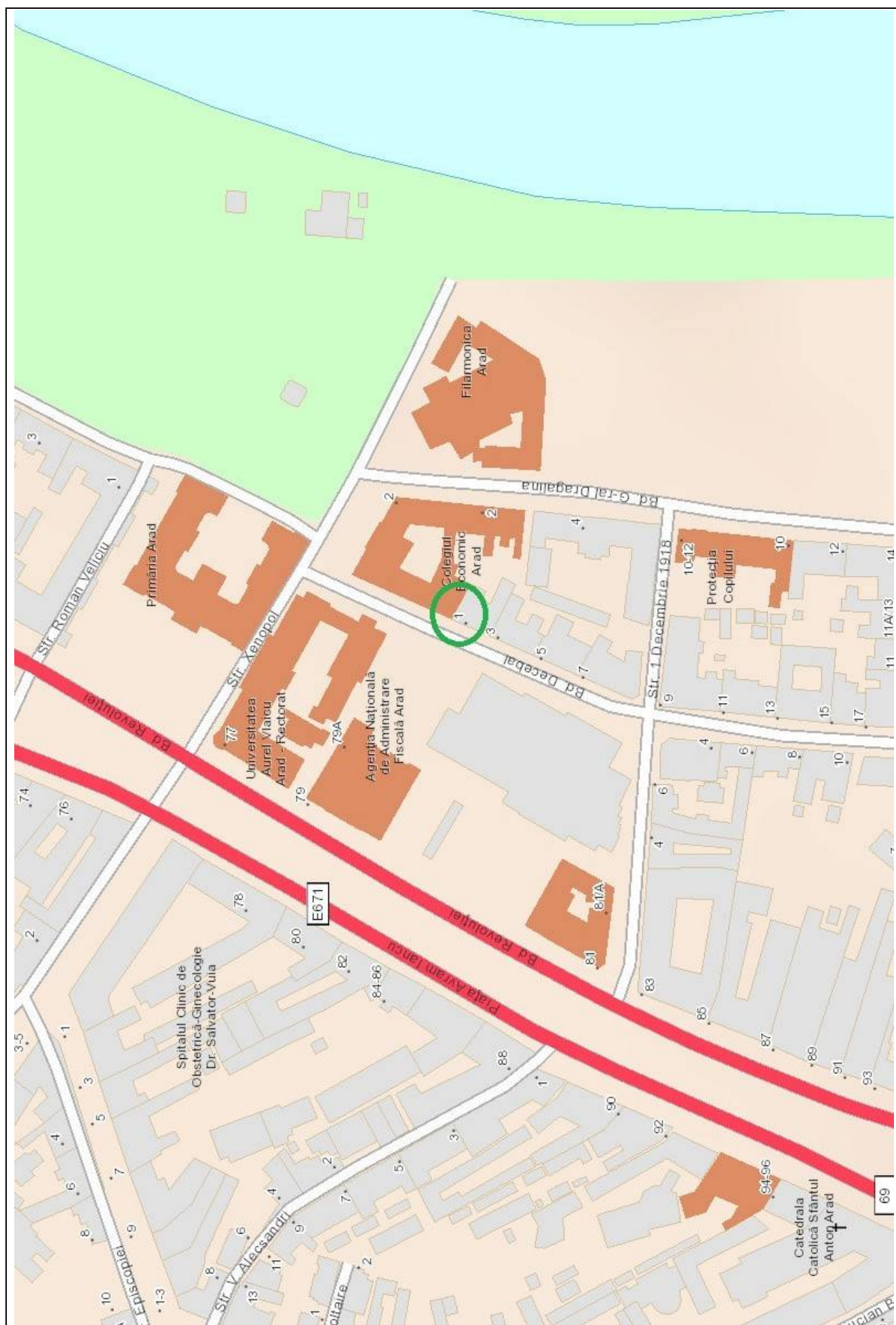
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.286
2	3	2.876
3	4	17.239
4	5	22.654
5	6	5.866
6	7	1.618

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 4

FISA 8	Teren - Str. Septimiu nr. 14, CF nr. 317527 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1004/1, cotă teren: 279/422 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Septimiu nr. 14	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	279,00	27.946	540	1.039
Pret de vanzare [EUR/mp]		28,80	46,62	49,77
<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		28,80	46,62	49,77
Restrictii legale	cota parte indiviza (teren aferent casa)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,88	-4,66	-4,93
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
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		25,92	41,95	44,84
Conditii de piata (data vanzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Septimiu nr. 14	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
Suprafata	279	27.946	540	1.039
Ajustare procentuala (%)		13,83%	0,13%	0,38%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,98	0,06	0,19
Pret ajustat		29,90	42,02	45,03
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		3%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,90	0,00	0,00
Pret ajustat		30,80	42,02	45,03
Acces la proprietate	din str. Septimiu (asfaltata)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,26	0,00
Pret ajustat		30,80	43,28	45,03
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		30,80	43,28	45,03
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,80	43,28	45,03
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,44	-2,33	-2,49
Pret ajustat		29,36	40,95	42,54
Total ajustare bruta - procentual		31,83%	18,13%	15,28%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 43		
		RON 212		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 11.997
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 59.148

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. 317527 Arad

Nr. cerere	17195
Ziua	14
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
10013123541



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1795-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Septimiu, Nr. 14, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/1004/1	422	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/1004/1	Loc. Arad, Str Septimiu, Nr. 14, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6280 / 02/11/1989		
Lege nr. 223/1974;		
(B1)	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 279/422	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1795-Bujac)		
57393 / 22/07/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1380/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 143/422	A1
1) [REDACTED] si sotia		
2) [REDACTED]		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1795-Bujac)		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 422/422	A1.1
1) [REDACTED] si sotia		
2) [REDACTED]		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 317527 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/1004/1	422	

* 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	422	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/1004/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/c.1.a.1.4.a. a.1.b/1004/1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

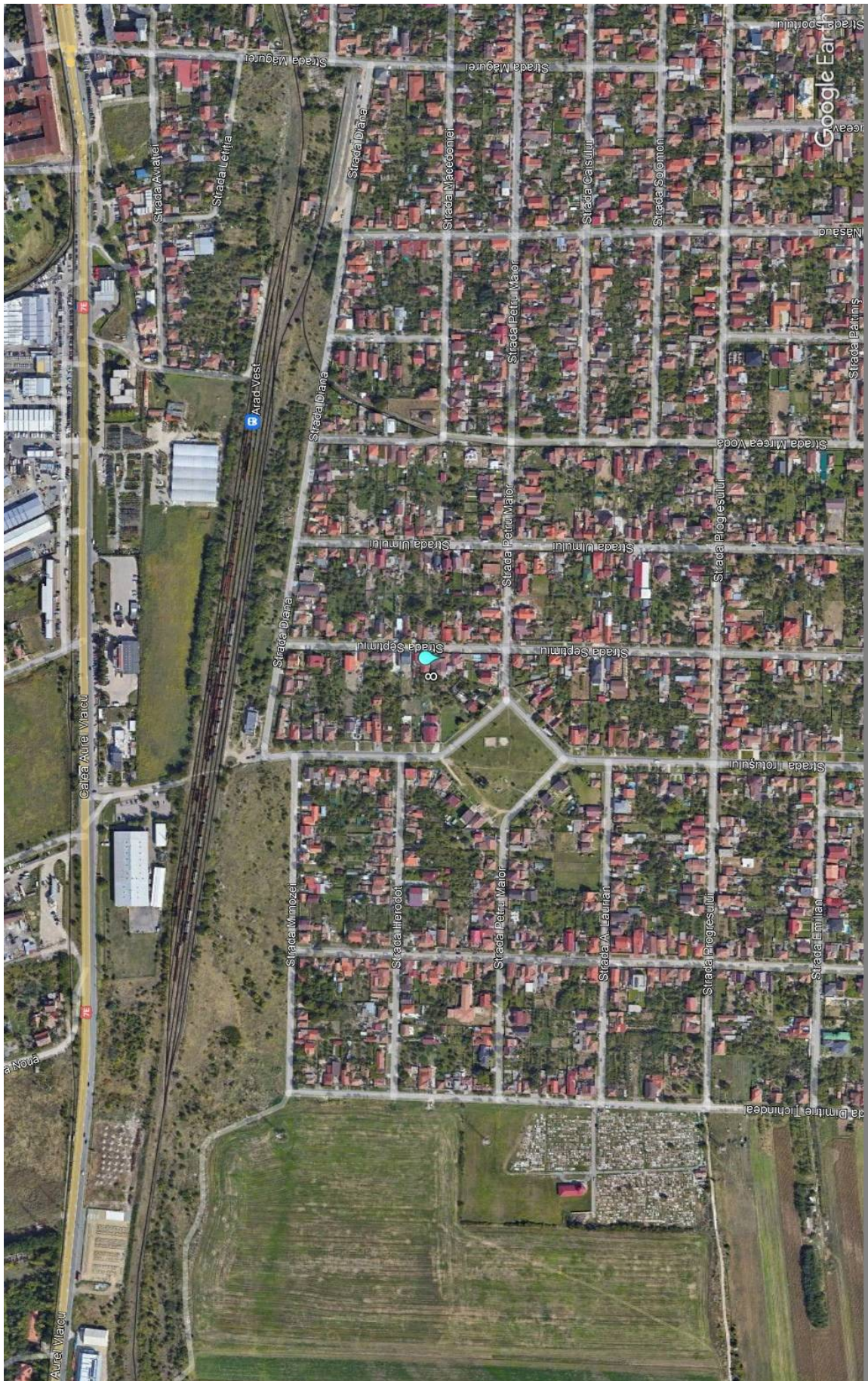
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

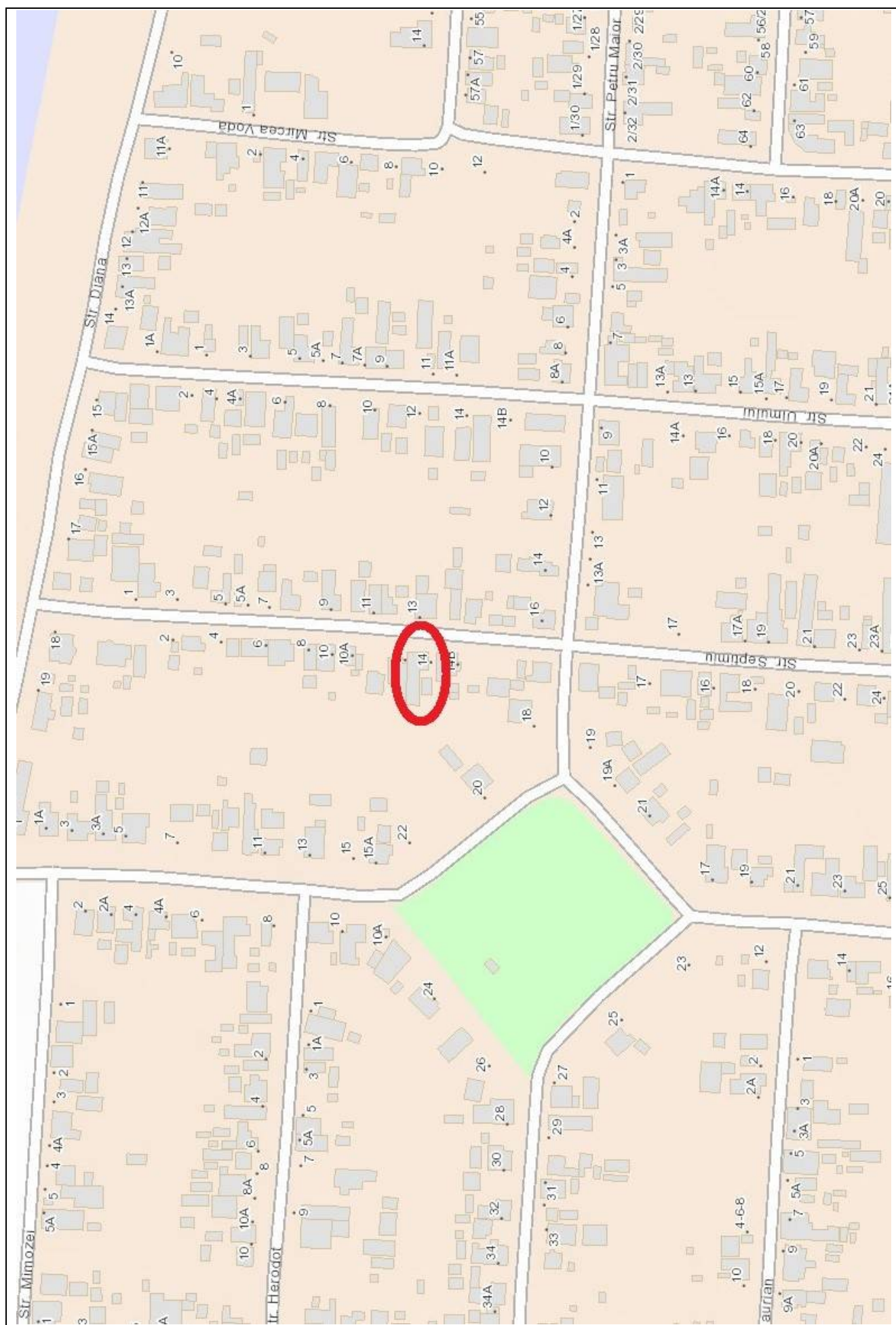
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/02/2022, 10:04

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 5

FISA 9	Teren - Str. Țebeș nr. 4, CF nr. 359962 Arad, nr. top.: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/388/1, cotă teren: 436/507 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Țebeș nr. 4	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	436,00	27.946	540	1.039
Pret de vanzare [EUR/mp]		28,80	46,62	49,77
<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		28,80	46,62	49,77
Restricții legale	cota parte indiviza (teren aferent casa)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,88	-4,66	-4,93
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
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		25,92	41,95	44,84
Conditii de piata (data vinzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Țebeș nr. 4	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,84
Suprafata	436	27.946	540	1.039
Ajustare procentuala (%)		13,76%	0,05%	0,30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,96	0,02	0,15
Pret ajustat		29,88	41,98	44,99
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		3%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,90	0,00	0,00
Pret ajustat		30,78	41,98	44,99
Acces la proprietate	din str. Țebeș (asfaltata)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,26	0,00
Pret ajustat		30,78	43,24	44,99
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		30,78	43,24	44,99
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,78	43,24	44,99
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,44	-2,33	-2,49
Pret ajustat		29,34	40,91	42,50
Total ajustare bruta - procentual		31,76%	18,05%	15,20%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 43		
		RON 212		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 18.748
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 92.432

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. 359962 Arad

Nr. cerere	10060
Ziua	28
Luna	01
Anul	2022
Cod verificare 10011729224	

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și eIDAS

Nr. CF vechi: 430-Bujac

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Tebel, Nr. 4, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/388/1	507	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/388/1	Loc. Arad, Str Tebel, Nr. 4, Jud. Arad	CASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6436 / 24/07/1980		
Decizie nr. 510, din 01/01/1980 emis de Consiliul Popular al Jud. Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu Titlul de preluare (D.223/1974), dobândit prin Lege, cota actuala 436/507 1) STATUL ROMAN	A1
10060 / 28/01/2022		
Act Notarial nr. 11, din 27/01/2022 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/8	A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 27/507	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 5/8	A1.1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 44/507	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
10060 / 28/01/2022		
Act Notarial nr. 11, din 27/01/2022 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 436/507	A1
	1) [REDACTED]	

Carte Funciară Nr. 359962 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/388/1	507	

* 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	507	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/388/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/388/1	construcții de locuințe	-	Cu acte	CASA

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 606 RON, -Chitanța externă nr.488432/27-01-2022 în suma de 269, Chitanța externă nr. 488433/27-01-2022 în suma de 337, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
28-01-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC

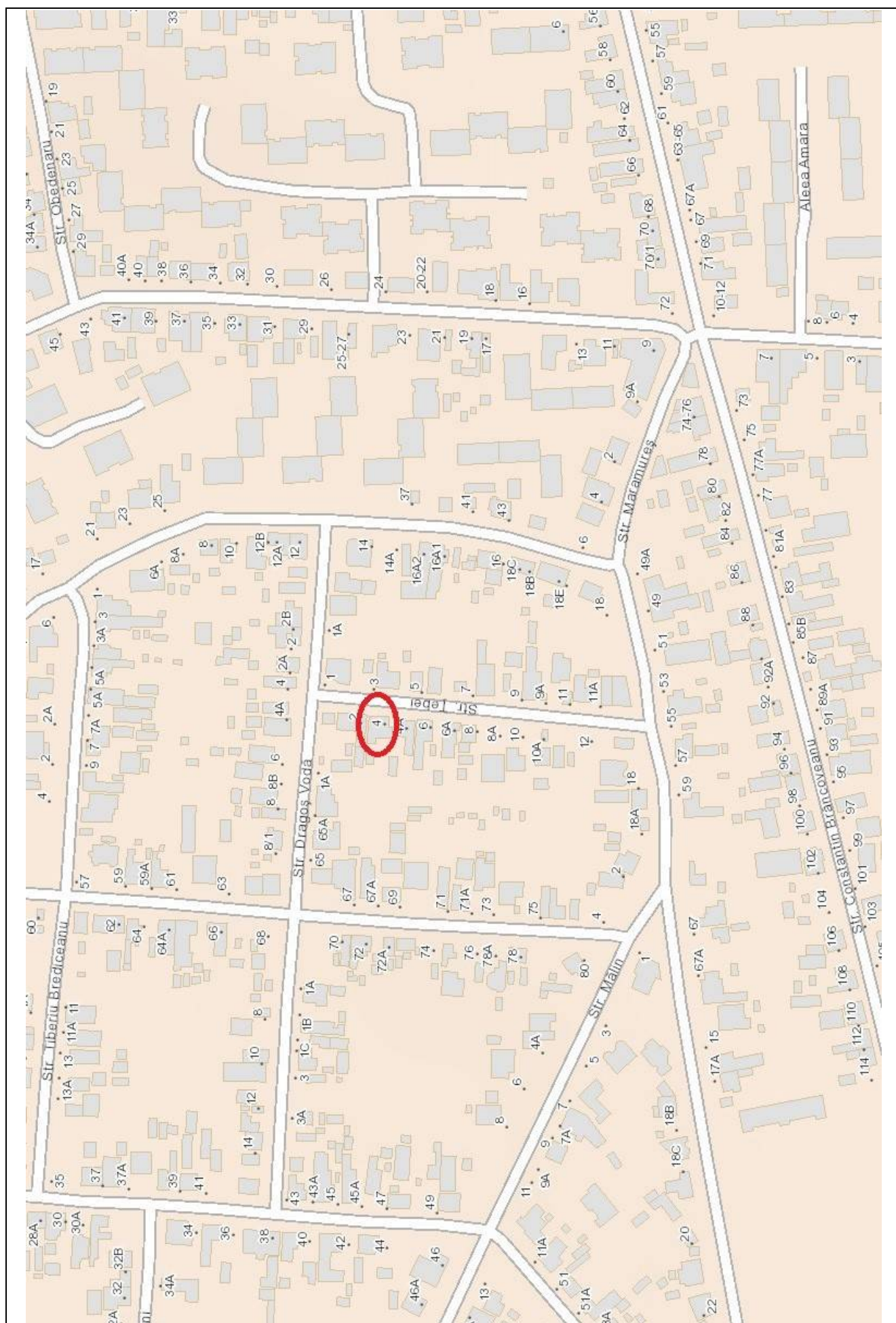
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 6

FISA 10		Teren - Str. V. Babeş nr. 20, ap. 8+9+13, CF nr. 304745-C1-U1 Arad, nr. top.: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1, cotă teren: 96/960 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. V. Babeş nr. 20, ap. 8+9+13	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	96,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
<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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vanzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. V. Babeş nr. 20, ap. 8+9+13	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		5%	-15%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	-29,45	0,00
Pret ajustat		139,36	166,90	148,01
Suprafata	96	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,95%	3,15%	0,76%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,95	8,82	1,73
Pret ajustat		141,31	175,72	149,73
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		141,31	175,72	149,73
Acces la proprietate	din str. V. Babes	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		141,31	175,72	149,73
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		141,31	175,72	149,73
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		141,31	175,72	149,73
Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		131,10	161,70	138,35
Total ajustare bruta - procentual		45,95%	53,15%	40,76%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 138		
		RON 679		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 13.248
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 65.184

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. 304745-C1-U1 Arad

Nr. cerere	25159
Ziua	26
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100098647100



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 77889

Adresa: Loc. Arad, Str V.Babes, Nr. 20, Ap. 8+9+13, Jud. Arad

Părți comune: teren în folosință pe durata existenței construcției, coridor în subsol, spălătorie în subsol, pasaj poarta, casa scării, instalații sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere în favoarea parcelelor nr. top 503/b, 504/b și 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1	169	-	169/1070	L.112/1995 56/960 dif. 96/960	compus din 3 camere, 2 bai, bucatarie, antreu, hol, debara, camera alimente, wc, pasaj, garaj, boxa cota de 56/960 mp proprietate personala si 96/960 mp proprietatea statului

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
47299 / 11/08/2009			
Act Administrativ nr. 6376, din 16/07/2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpararea in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POLEAC AUREL, si 2) POLEAC ELEONORA ANA OBSERVATII: asupra 56 mp teren		A1
B3	se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 ani incepind cu data de 16.07.2009		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
47299 / 11/08/2009		
Act Administrativ nr. 6376, din 16/07/2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 30974 RON 1) STATUL ROMAN	A1

Carte Funciară Nr. 304745-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Str V.Babes, Nr. 20, Ap. 8+9+13, Jud. Arad**Părți comune:** teren în folosință pe durata existenței construcției, coridor în subsol, spalatorie în subsol, pasaj poarta, casa scării, instalații sanitare, electrice, urcare pod, pod coridor suspendat et. II servitute de trecere în favoarea parcelelor nr. top 503/b, 504/b și 507/a din cf 4544

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 503/a/VIII; 503/a/IX; 503/a/XIII/1	169	-	169/1070	L.112/1995 56/960 dif. 96/960	compus din 3 camere, 2 bai, bucatarie, antreu, hol, debara, camera alimente, wc, pasaj, garaj, boxa cota de 56/960 mp proprietate personala si 96/960 mp proprietatea statului

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

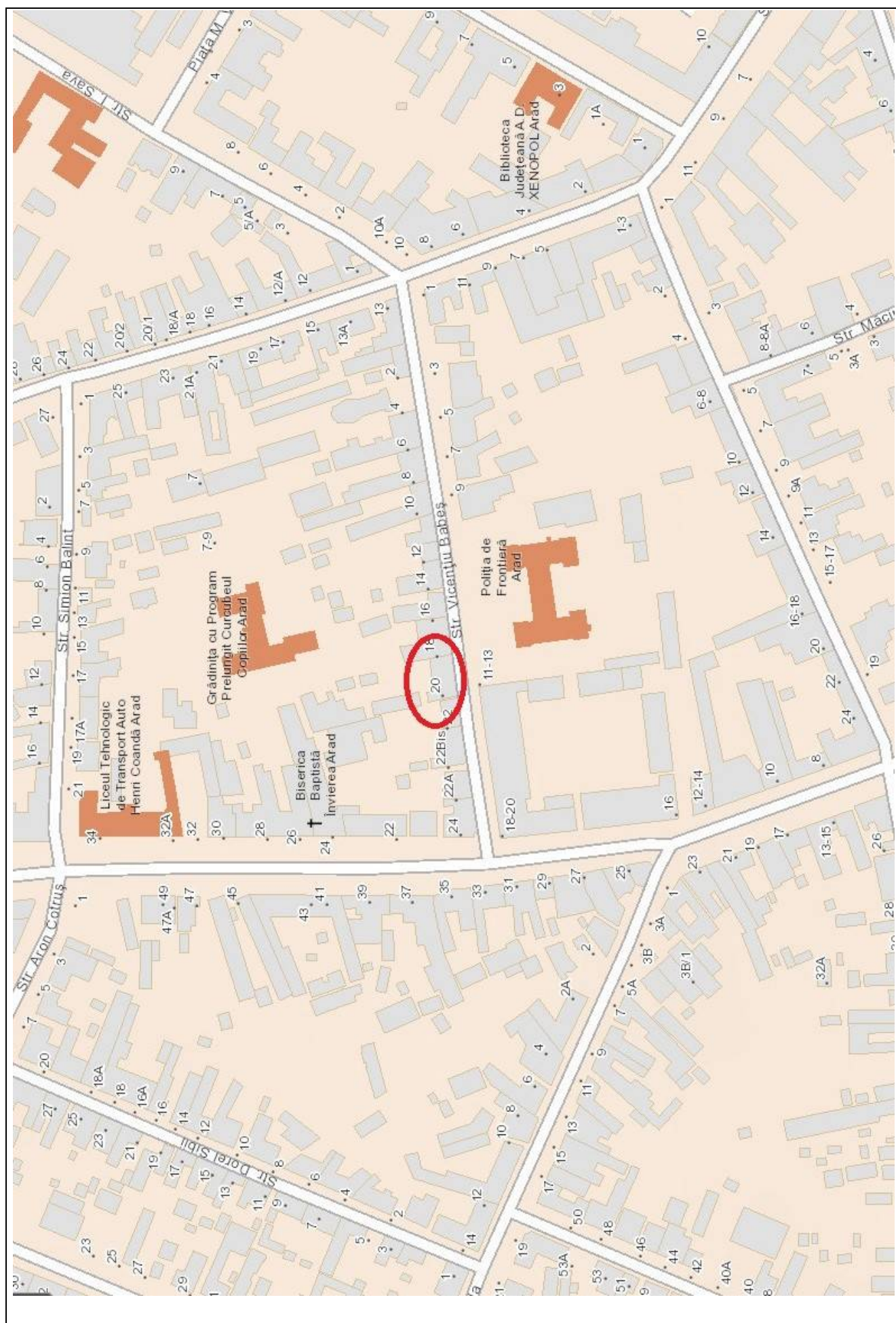
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

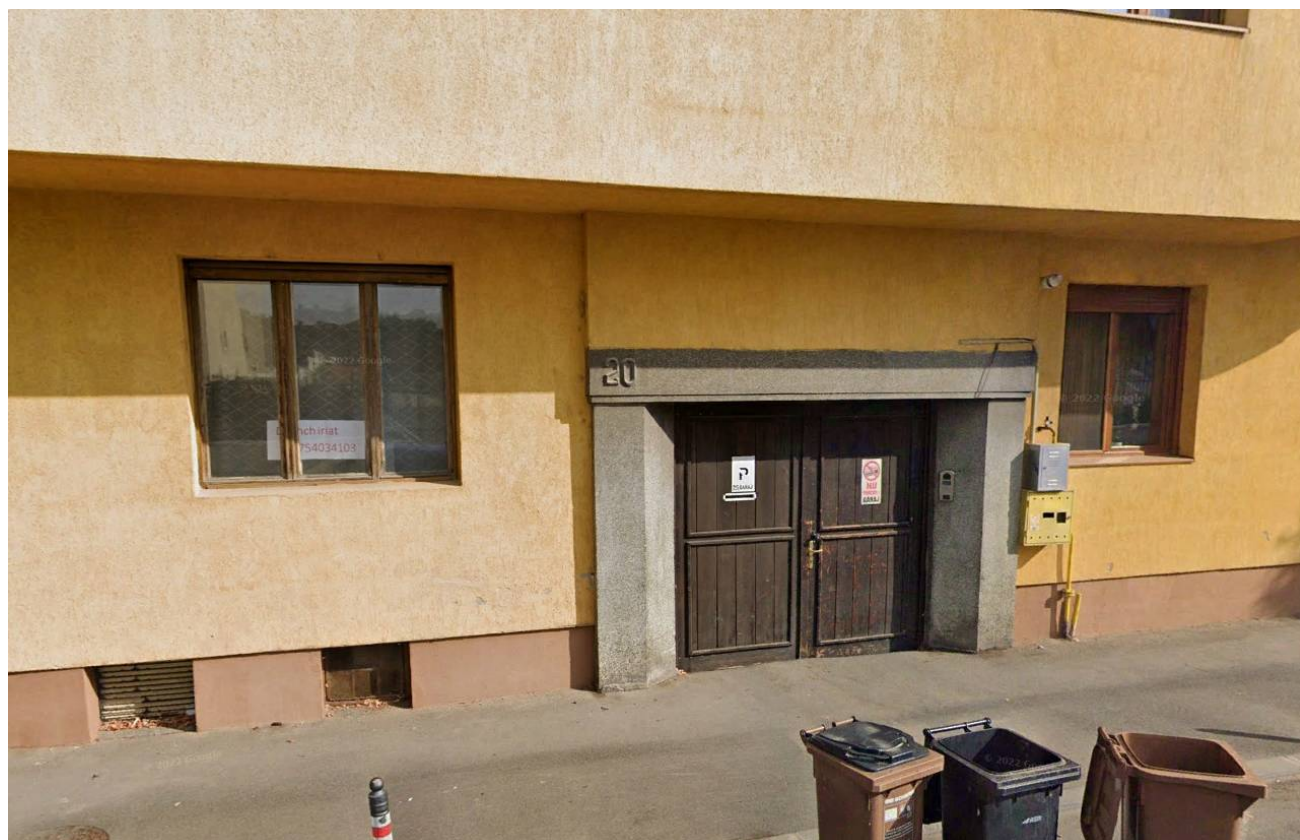
26/02/2021, 08:53

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 7

FISA 11		Teren - Str. Pacurarilor nr. 11, CF nr. 316370 Arad, nr. cad.: 316370, cotă teren:		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Pacurarilor nr. 11	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Suprafata [mp]	933,00	478	1.100	1.382
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,43	59,66	56,70
<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		49,43	59,66	56,70
Restricții legale	cota parte indiviza (teren aferent casa)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,94	-5,97	-8,51
Pret ajustat		44,49	53,69	48,20
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		44,49	53,69	48,20
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		44,49	53,69	48,20
Conditii de piata (data vinzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		44,49	53,69	48,20
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Pacurarilor nr. 11	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		5%	-4%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,22	-2,15	-0,96
Pret ajustat		46,71	51,54	47,23
Suprafata	933	478	1.100	1.382
Ajustare procentuala (%)		-0,46%	0,17%	0,45%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,22	0,10	0,25
Pret ajustat		46,49	51,64	47,49
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		46,49	51,64	47,49
Acces la proprietate	din str. Pacurarilor - asfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,49	51,64	47,49
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		46,49	51,64	47,49
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,49	51,64	47,49
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,47	-2,98	-2,84
Pret ajustat		44,01	48,66	44,65
Total ajustare bruta - procentual		20,46%	19,17%	22,45%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 49		
		RON 241		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 45.717
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 224.853

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. 316370 Arad

Nr. cerere	110217
Ziua	27
Luna	10
Anul	2020



Cod verificare
100089446525

15

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 934

Nr. topografic: 3660/c, 3660/b/2

Adresa: Loc. Arad, Str. Pacurarilor, Nr. 11, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	316370	1.009	Teren împrejmuit; parțial cu gard de zid și gard de plasa

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	316370-C1	Loc. Arad, Str. Pacurarilor, Nr. 11, Jud. Arad	S. construită la sol: 116 mp; S. construită desfasurată: 116 mp; casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2281 / 10/03/1979 Lege nr. 58/1974; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 250/1141 = 22% 1) STATUL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 934) reprezintă suprafața de 250 mp teren	A1
712 / 24/01/1980 Decret nr. 223/1974; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 805/1141 = 71,8% 1) STATUL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 934) reprezintă suprafața de 805,15 mp teren	A1
25094 / 01/03/2018 Act Notarial nr. 197, din 01/03/2018 emis de Demeter Pascalau Sorina Luminita; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 86/1141 = 7,5% 1) [redacted]	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted]	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
25094 / 01/03/2018 Act Notarial nr. 197, din 01/03/2018 emis de Demeter Pascalau Sorina Luminita; C5 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuala 1/1 1) [redacted] și soția 2) [redacted]	A1, A1.1

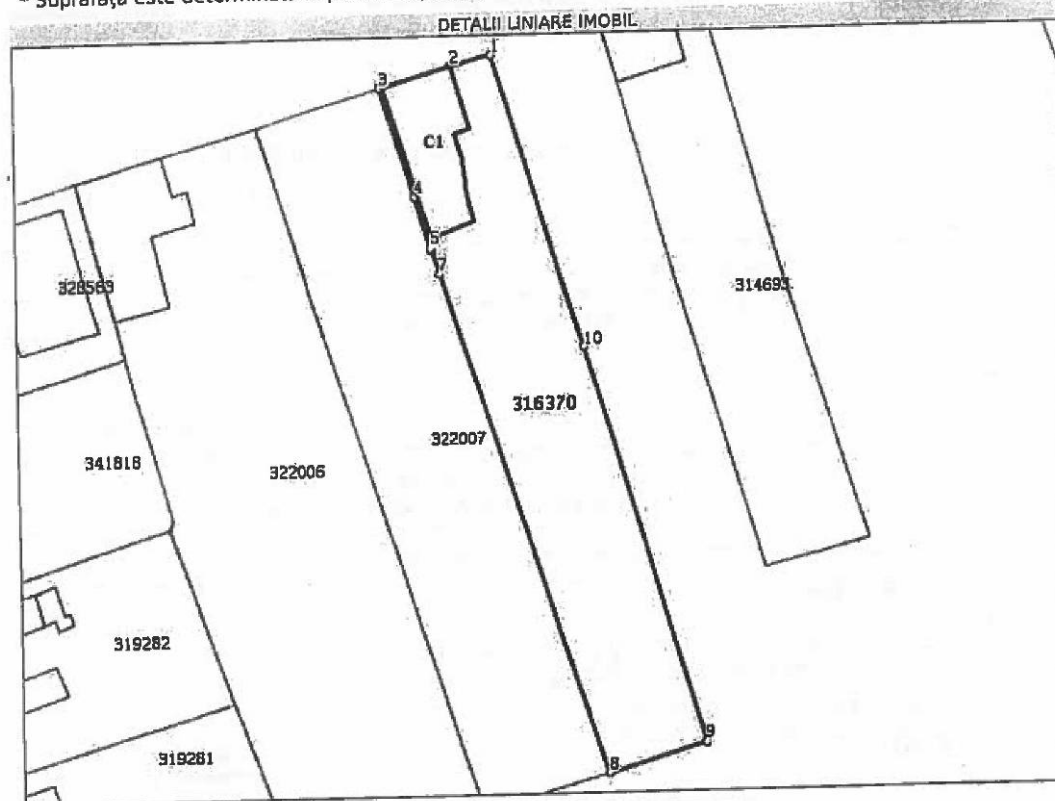
Carte Funciară Nr. 316370 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
316370	1.009	parțial cu gard de zid și gard de plasă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.009	-	-	3660/c; 3660/b/2	Imobil împrejmuit parțial cu gard de zid și gard de plasă

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	316370-C1	construcții de locuințe	116	Cu acte	S. construită la sol: 116 mp; S. construită desfasurată: 116 mp; casă

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------

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.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 316370 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.723
2	3	8.415
3	4	12.711
4	5	5.895
5	6	0.318
6	7	2.729
7	8	59.288
8	9	11.619
9	10	46.55
10	1	34.212

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	110204	27-10-2020	27-10-2020	Consultare/Informare
2	110215	27-10-2020	29-10-2020	Consultare/Informare

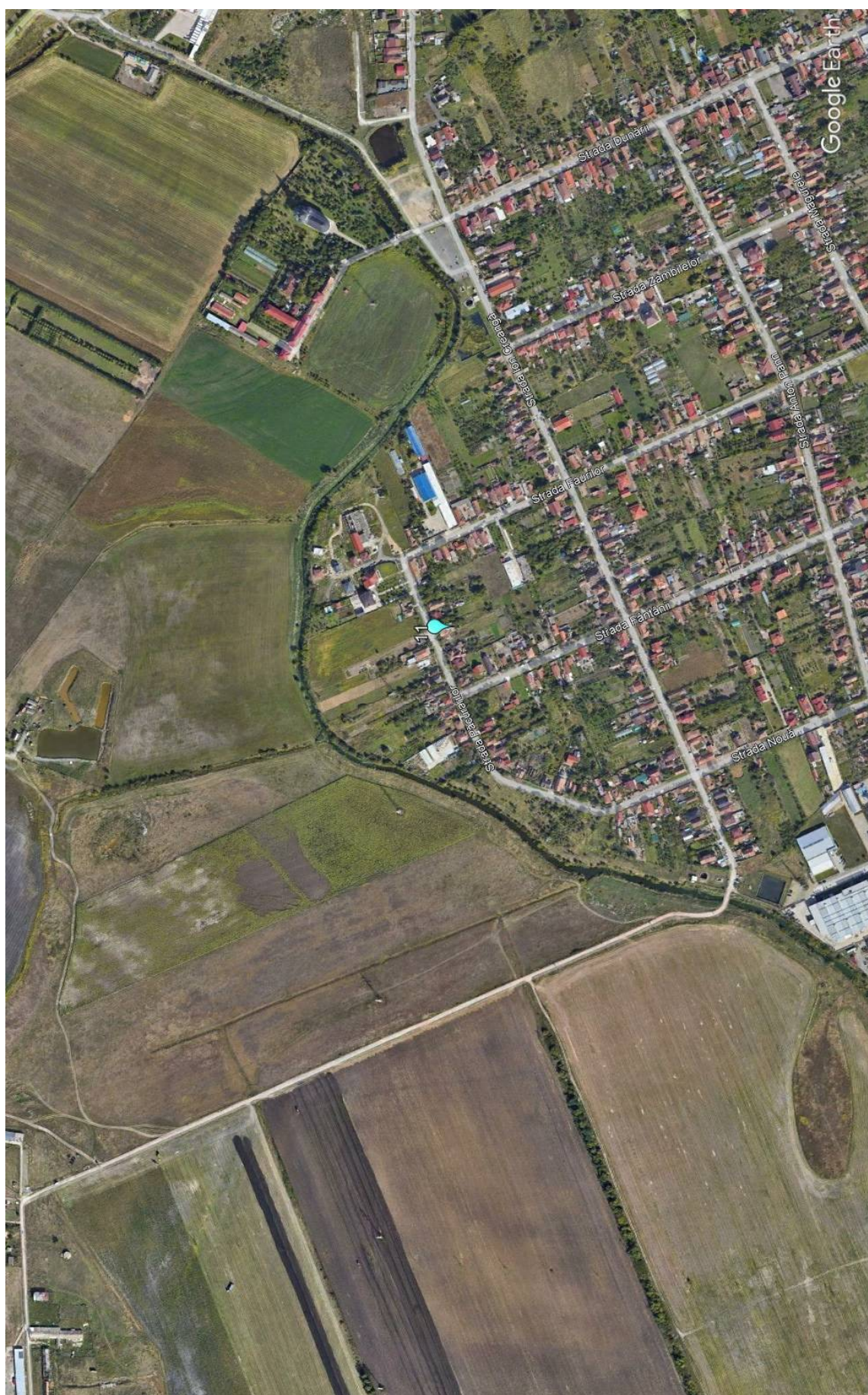
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

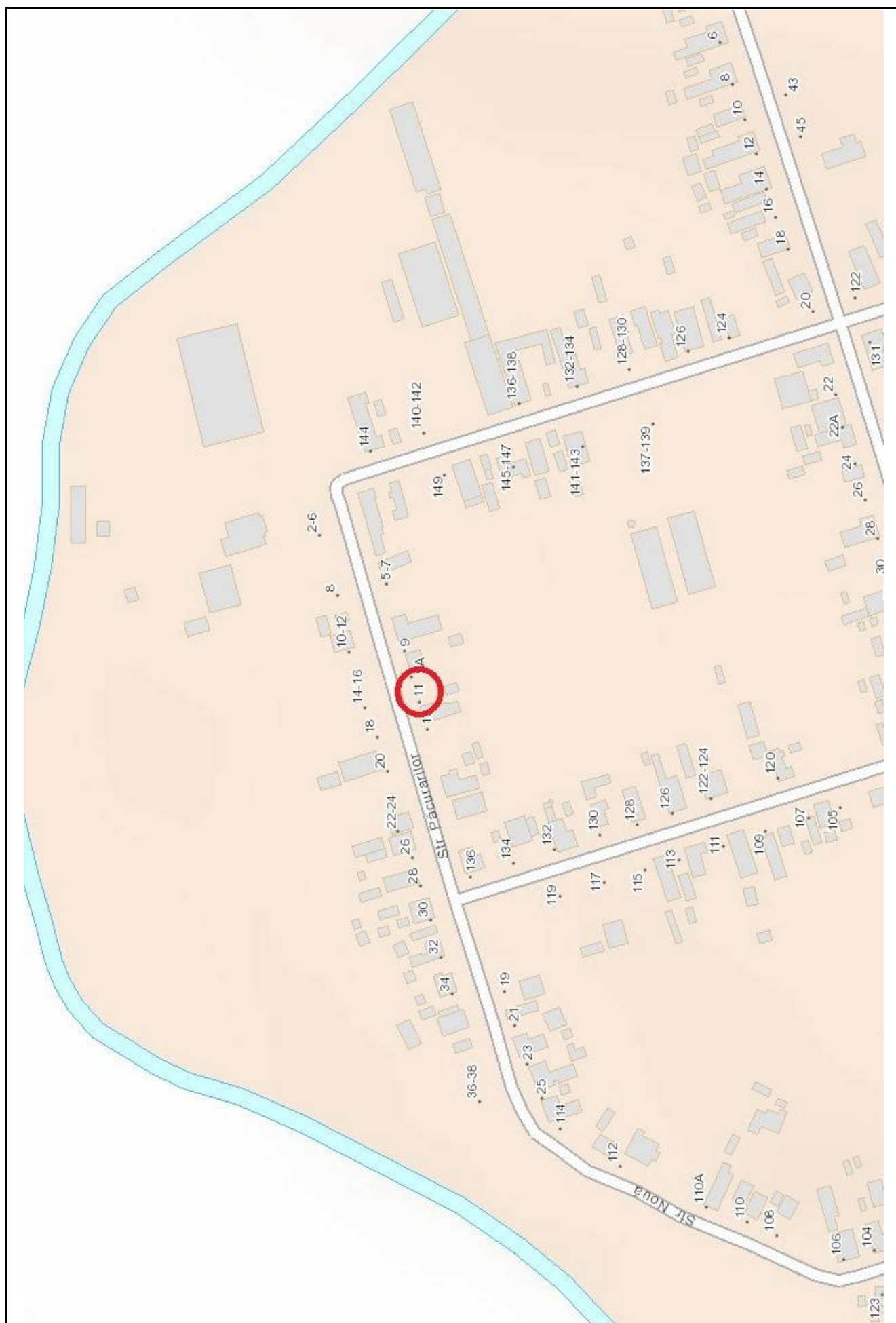
Data și ora generării,

27/10/2020, 10:29

CONSILIU
ZAHARU

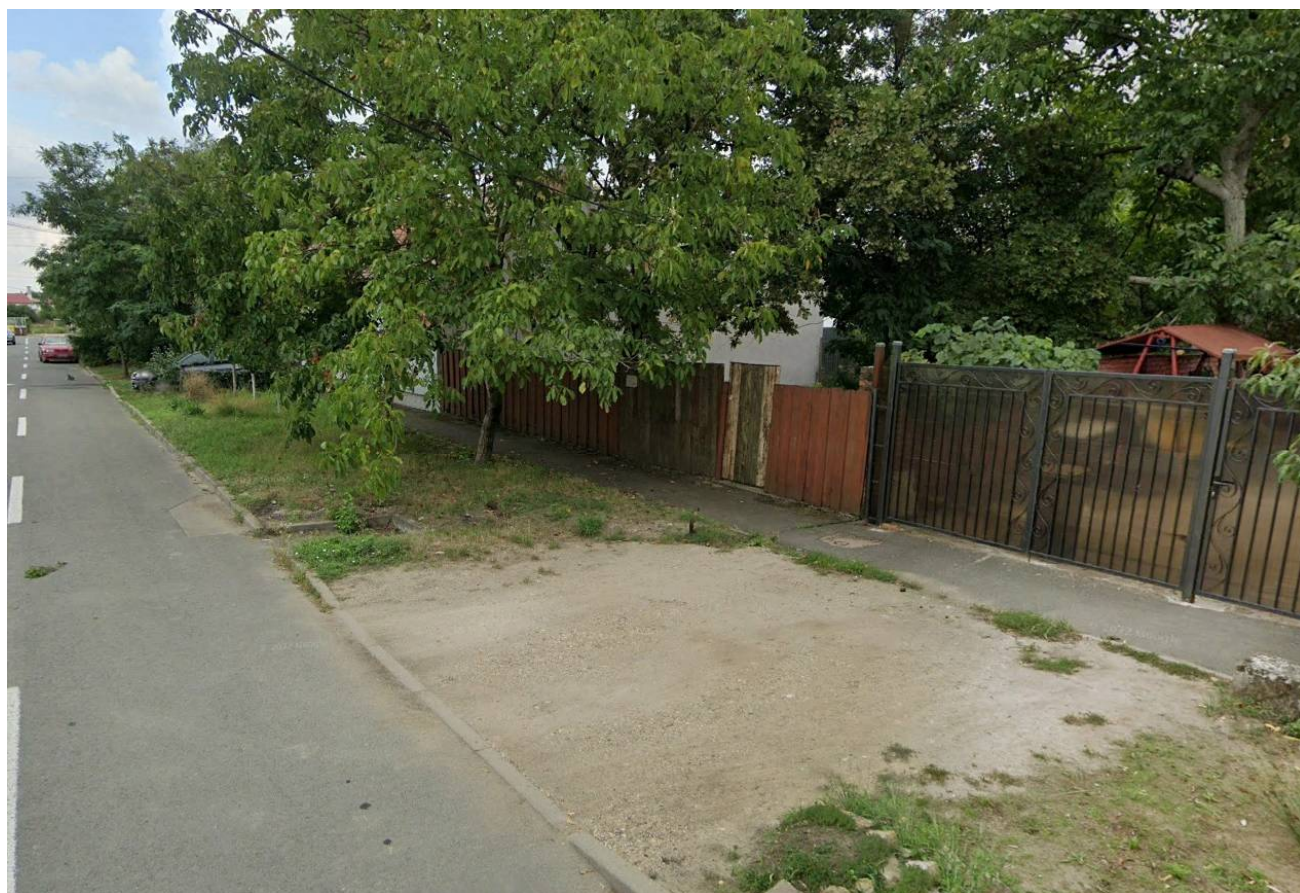
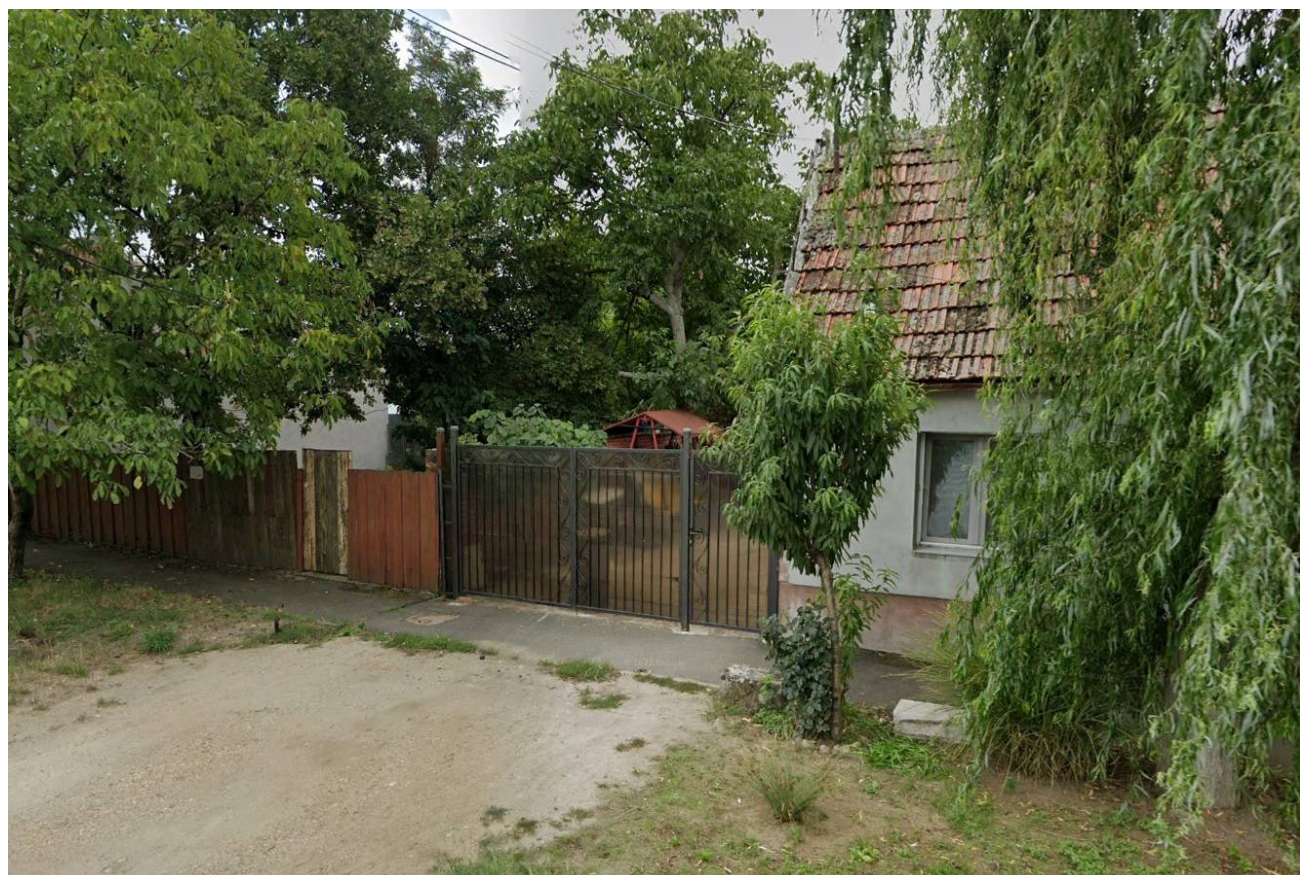
PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 8

FISA 12	Teren - Str. Horia nr. 9, ap. 5, CF nr. 303828-C1-U5 Arad, nr. top.: 405/a/V, cotă teren: 64/1419 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Horia nr. 9, ap. 5	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	64,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
<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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vinzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Horia nr. 9, ap. 5	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		10%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		13,27	-19,64	7,40
Pret ajustat		146,00	176,72	155,41
Suprafata	64	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		1,02%	3,21%	0,82%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,08	9,00	1,87
Pret ajustat		148,08	185,72	157,28
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		148,08	185,72	157,28
Acces la proprietate	din str. Horia	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		148,08	185,72	157,28
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		148,08	185,72	157,28
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		148,08	185,72	157,28
Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		137,87	171,69	145,89
Total ajustare bruta - procentual		51,02%	48,21%	45,82%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 146		
		RON 718		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 9.344
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 45.952

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. 303828-C1-U5 Arad

Nr. cerere	19852
Ziua	16
Luna	02
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 59297

Adresa: Loc. Arad, Str Horia, Nr. 9, Et. I, Ap. 5, Jud. Arad, corp A

Părți comune: teren, instalații sanitare, electrice, pasaj parta, 2 wc-uri; pentru corp A: 2 coridoare subsol, coridor etaj I, 2 casa scarilor, pod, acoperis sarpanta. pentru corp A si ap.nr.10 corp B: coridor la parter. pentru corp B si C: coridor subsol. pentru corp B: urcare la pod, pod, acoperis.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 405/a/V	158	-		122/1419	compus din 2 camere, baie, bucatarie, antreu, cămară de alimente, pasaj, boxă. Cota construita 158/1844. Teren aferent 122/1419 mp din care 58/1419 mp proprietate personala, diferenta de 64/1419 mp proprietatea Statului, in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5036 / 29/01/2009	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 143/2009;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) [redacted] si sotia
	2) [redacted]
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 59297)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 303828-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Str Horia, Nr. 9, Et. I, Ap. 5, Jud. Arad, corp A**Părți comune:** teren, instalații sanitare, electrice, pasaj parta, 2 wc-uri; pentru corp A: 2 coridoare subsol, coridor etaj I, 2 casa scarilor, pod, acoperis sarpanta. pentru corp A si ap.nr.10 corp B: coridor la parter. pentru corp B si C: coridor subsol. pentru corp B: urcare la pod, pod, acoperis.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 405/a/V	158	-	-	122/1419	compus din 2 camere, baie, bucatarie, antreu, cămară de alimente, pasaj, boxă. Cota construita 158/1844. Teren aferent 122/1419 mp din care 58/1419 mp proprietate personala, diferenta de 64/1419 mp proprietatea Statului, in folosinta

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

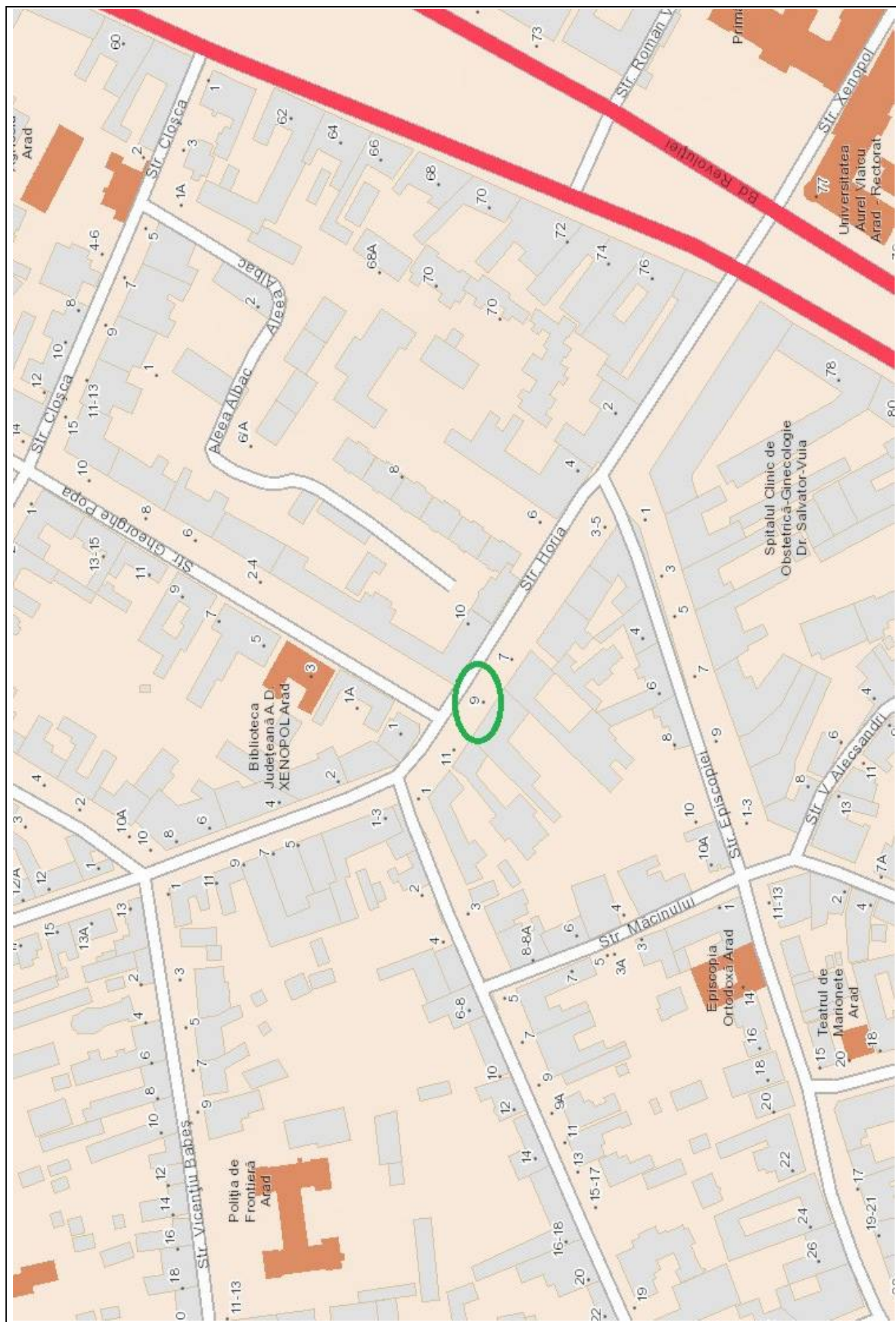
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/02/2021, 11:32

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 13	Teren - Str. Trenului nr. 83, CF nr. 356525 Arad, nr. cad.: 356525, cotă teren: 317/634 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Trenului nr. 83	zona Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste
Suprafata [mp]	317,00	620	610	763
Pret de vanzare [EUR/mp]		58,07	57,54	75,38
<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		58,07	57,54	75,38
Restrictii legale	cota parte indiviza (teren aferent casa)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,81	-5,75	-7,54
Pret ajustat		52,26	51,78	67,85
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,26	51,78	67,85
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		52,26	51,78	67,85
Conditii de piata (data vinzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,26	51,78	67,85
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Trenului nr. 83	zona Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste
Ajustare procentuala (%)		-5%	10%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,61	5,18	-3,39
Pret ajustat		49,65	56,96	64,45
Suprafata	317	620	610	763
Ajustare procentuala (%)		0,61%	0,59%	0,89%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,35	0,34	0,67
Pret ajustat		50,00	57,30	65,13
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		50,00	57,30	65,13
Acces la proprietate	din str. Trenului - asfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,00	57,30	65,13
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		50,00	229,20	586,13
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,00	229,20	586,13
Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,90	-2,88	-3,77
Pret ajustat		47,10	226,32	582,36
Total ajustare bruta - procentual		20,61%	225,59%	420,89%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 47		
		RON 231		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 14,899
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 73.227

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. 356525 Arad

Nr. cerere	25883
Ziua	03
Luna	03
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 331371

Adresa: Loc. Arad, Str Trenului, Nr. 83, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356525	634	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	356525-C1	Loc. Arad, Str Trenului, Nr. 83, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 41 mp; S. construita desfasurata: 41 mp; CASA P, Din anul 1922.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
138019 / 30/12/2020		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 8782/1978;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 331371/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 454 din 15/06/1978; (provenita din conversia CF 14128)	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 474, din 10/07/2020 emis de Borza Rodica;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [REDACTED] necesaritorit	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 331371/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 64305 din 10/07/2020;	
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [REDACTED] necesaritorit	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 331371/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 64305 din 10/07/2020;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
138019 / 30/12/2020			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 474, din 10/07/2020 emis de Borza Rodica;			
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 100/634		A1
	1) [REDACTED] necesaritorit		
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 331371/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 64305 din 10/07/2020;		

Carte Funciară Nr. 356525 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

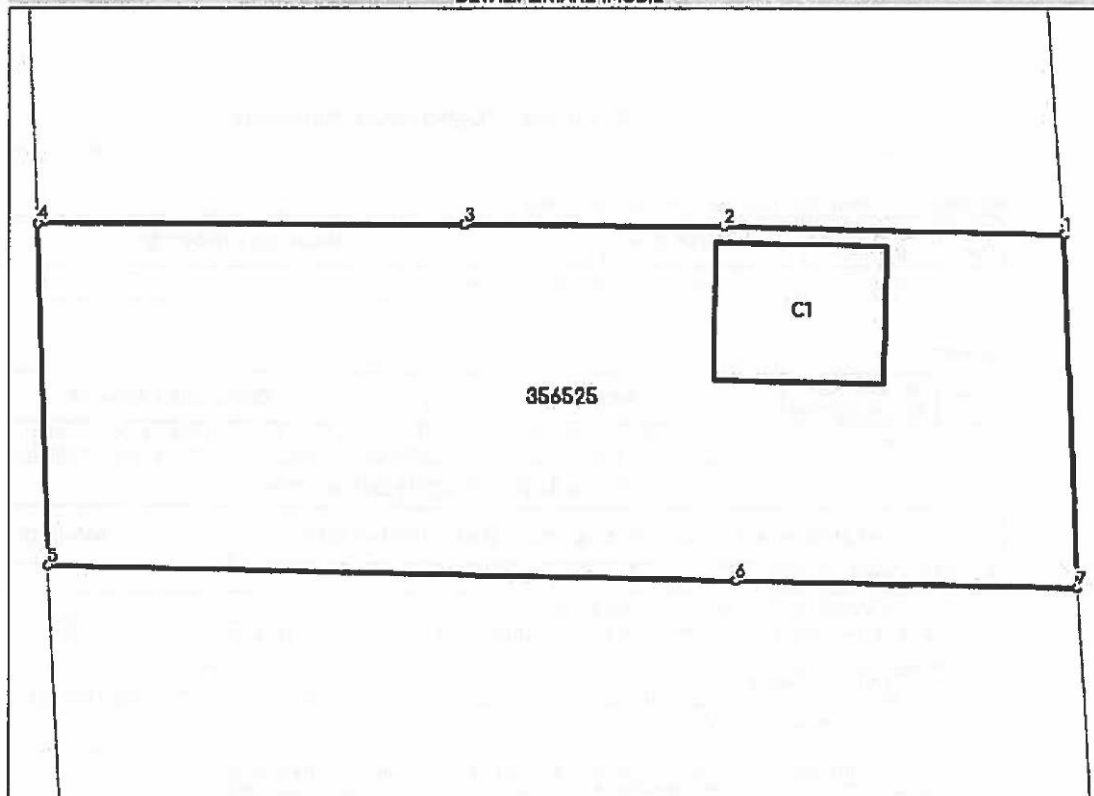
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356525	634	

* 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	634	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit cu gard din beton, gard metalic și gard din plasa.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	356525-C1	construcții de locuințe	41	Cu acte	S. construită la sol: 41 mp; S. construită desfasurată: 41 mp; CASA P, Din anul 1922.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.29
2	3	10.923
3	4	17.846
4	5	14.397

Carte Funciară Nr. 356525 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
5	6	28.825
6	7	14.35
7	1	14.83

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

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

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

Data și ora generării,

03/03/2022, 10:36

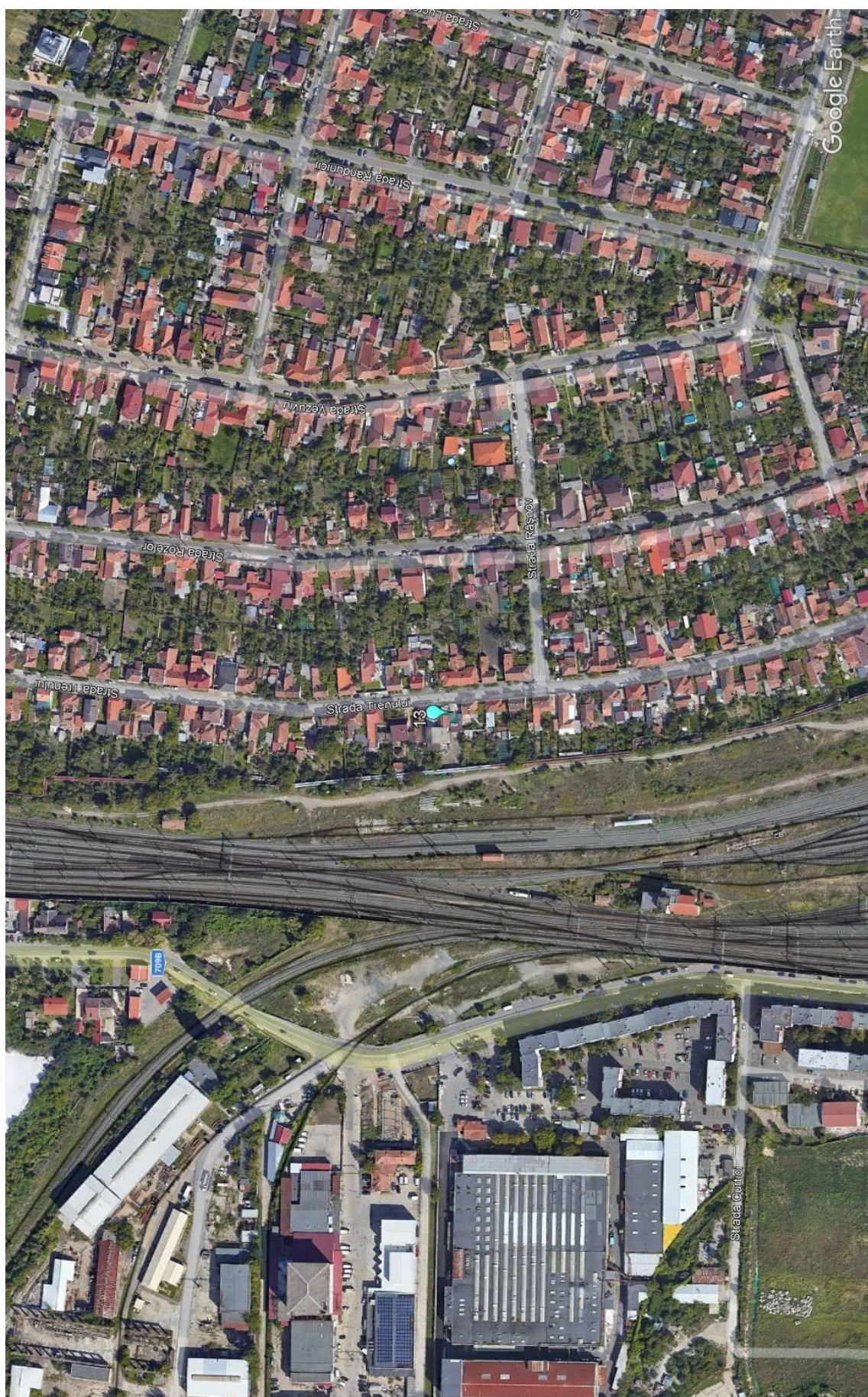
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

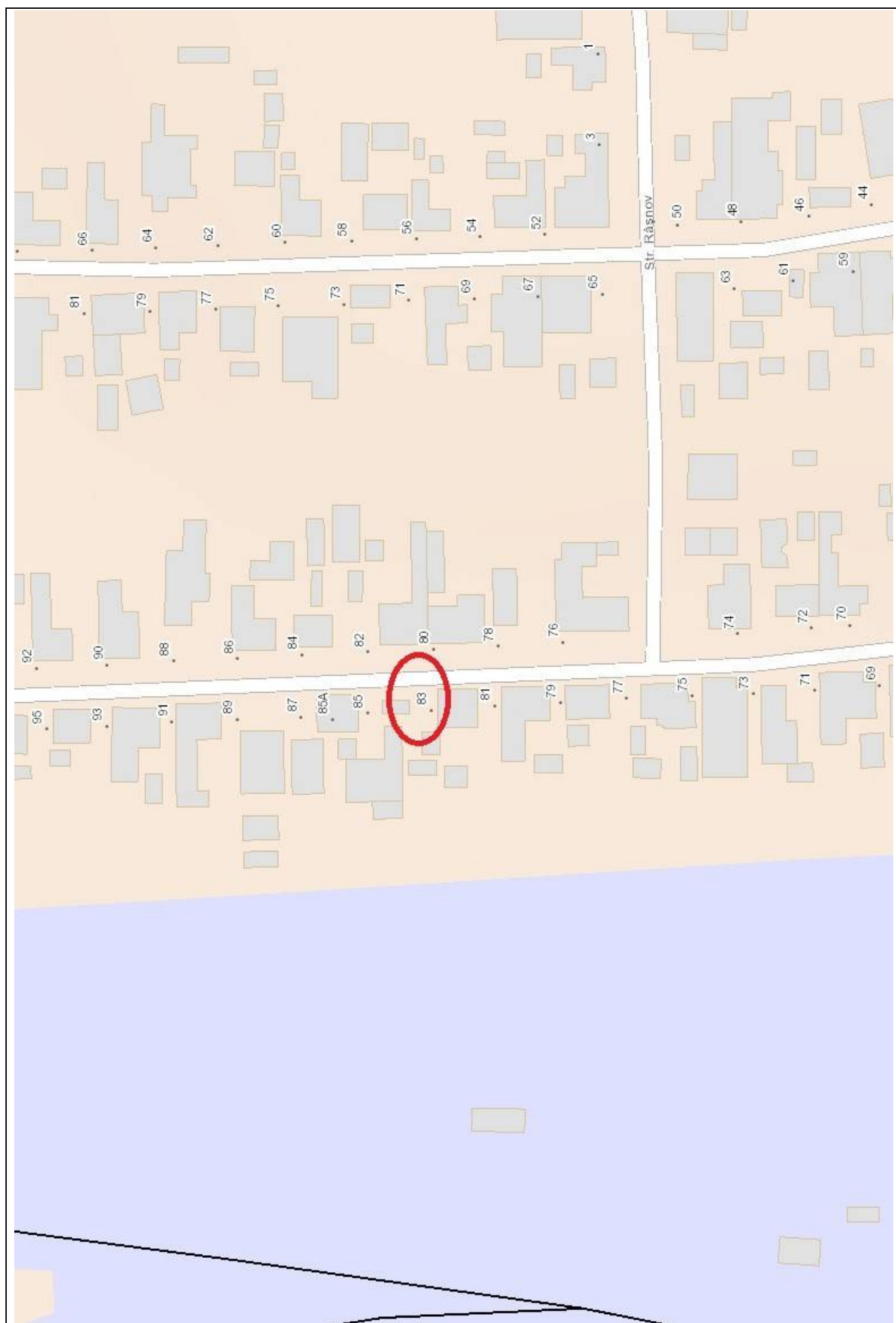
Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa e-pay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

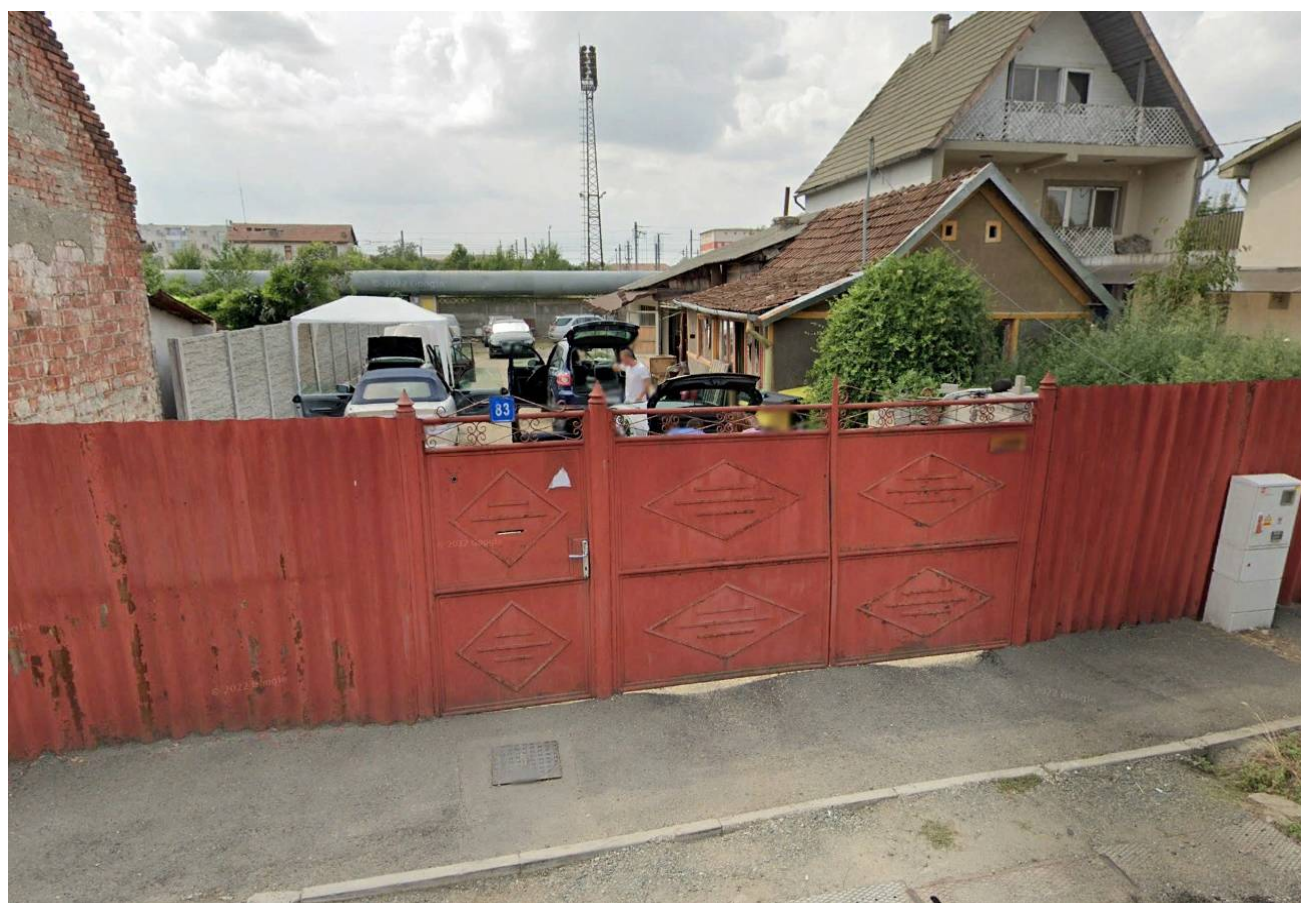
PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 10

FISA 14		Teren - Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1, CF nr. 358361-C1-U1 Arad, nr. cad.: 358361-C1-U1, cotă teren: 81/287 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	81,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
<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		204,19	280,50	227,70
Restricții legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vinzarii)	dec.22	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str. Tribunalul Axente nr. 3, ap. 1	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		10%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		13,27	-19,64	7,40
Pret ajustat		146,00	176,72	155,41
Suprafata	81	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,98%	3,18%	0,79%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,01	8,91	1,79
Pret ajustat		148,01	185,62	157,20
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		148,01	185,62	157,20
Acces la proprietate	din str. Tribunalul Axente	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		148,01	185,62	157,20
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		148,01	185,62	157,20
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		148,01	185,62	157,20
Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		137,80	171,60	145,81
Total ajustare bruta - procentual		50,98%	48,18%	45,79%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 146		
		RON 718		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9211	Valoare teren		EUR 11.826
Data evaluarii	9-Dec-2022			RON 58.158

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. 358361-C1-U1 Arad

Nr. cerere	26835
Ziua	04
Luna	03
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Arad, Str. Tribunal Axente, Nr. 3, Et. Sp+P, Ap. 1, Jud. Arad

Părți comune: terenul construit și neconstruit, împrejurii, fațade, racord electricitate, apă-canal, gaz, intrarea în curte prin coridor de acces, urcarea la pod, podul, WC, intrarea în subsol, coridor subsol, C2 - Anexă (spălătorie)

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	358361-C1-U1	165	96	69/95	193/287	Apartamentul 1 este compus din 2 camere, bucatărie, baie, cămară alimente, boxă. Cota de teren aferentă ap. 1 este de 193/287 din care 112/287 cu L112/1995 și 81/287 Statul Român

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19823 / 18/02/2022		
Act Administrativ nr. 446/2021, din 27/09/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară 358361-C1-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 358361-C1-U1/Arad, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 358361-C1 înscrisă în cartea funciară 341724-C1 (Identificator electronic 358361-C1);	A1
Act Administrativ nr. 5505/2004, din 13/01/2004 emis de SC RECONS SA; Act Administrativ nr. 4202/2004, din 13/01/2004 emis de SC RECONS SA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) [REDACTED]	
	2) [REDACTED]	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358361-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Str. Tribunalul Axente, Nr. 3, Et. Sp+P, Ap. 1, Jud. Arad**Părți comune:** terenul construit și neconstruit, împrejurimi, fațade, racord electricitate, apă-canal, gaz, intrarea în curte prin coridor de acces, urcarea la pod, podul, WC, intrarea în subsol, coridor subsol, C2 - Anexă (spălătorie)

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	358361-C1-U1	165	96	69/95	193/287	Apartamentul 1 este compus din 2 camere, bucatărie, baie, cămară alimente, boxă. Cota de teren aferentă ap. 1 este de 193/287 din care 112/287 cu L112/1995 și 81/287 Statul Român

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

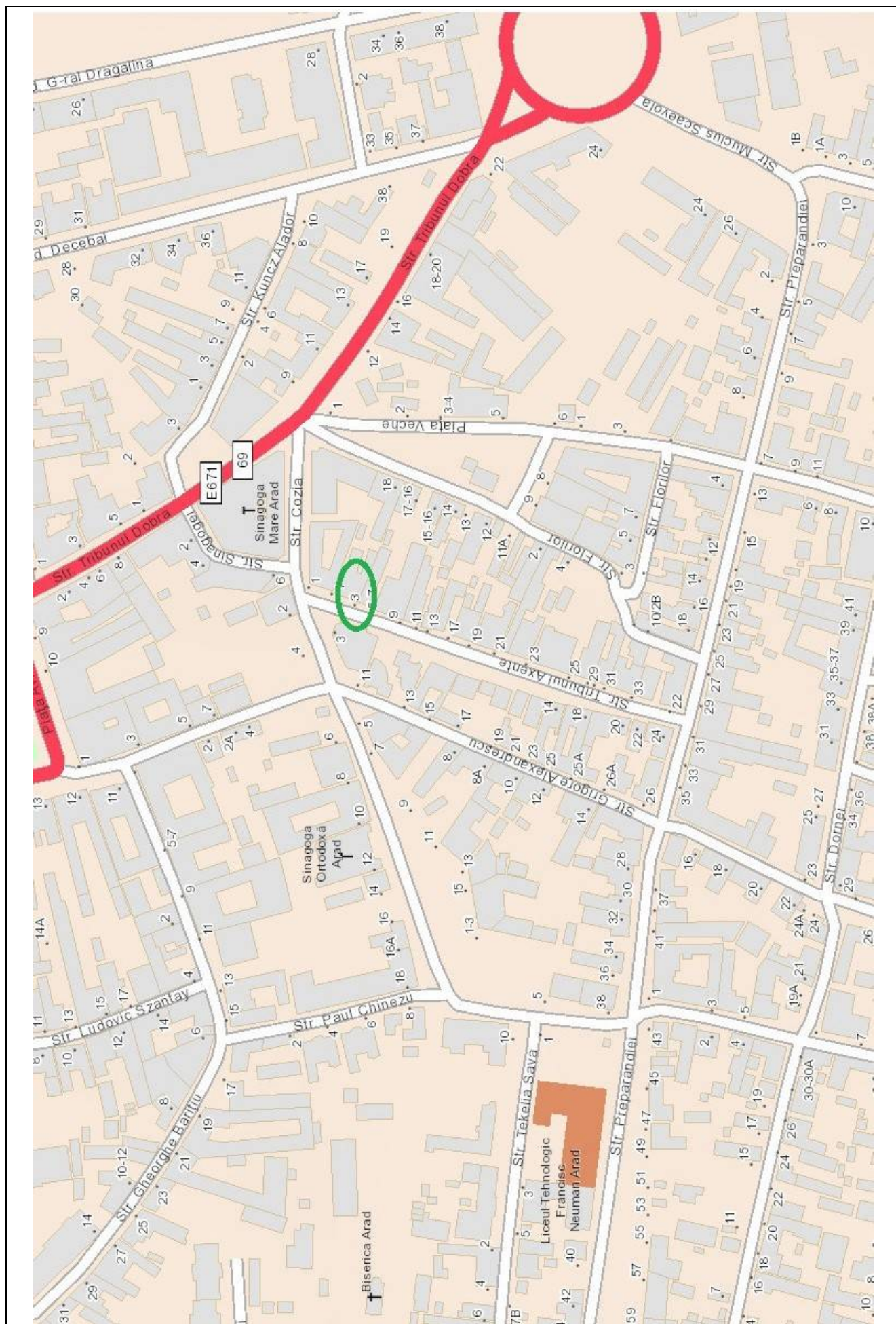
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2022, 12:18

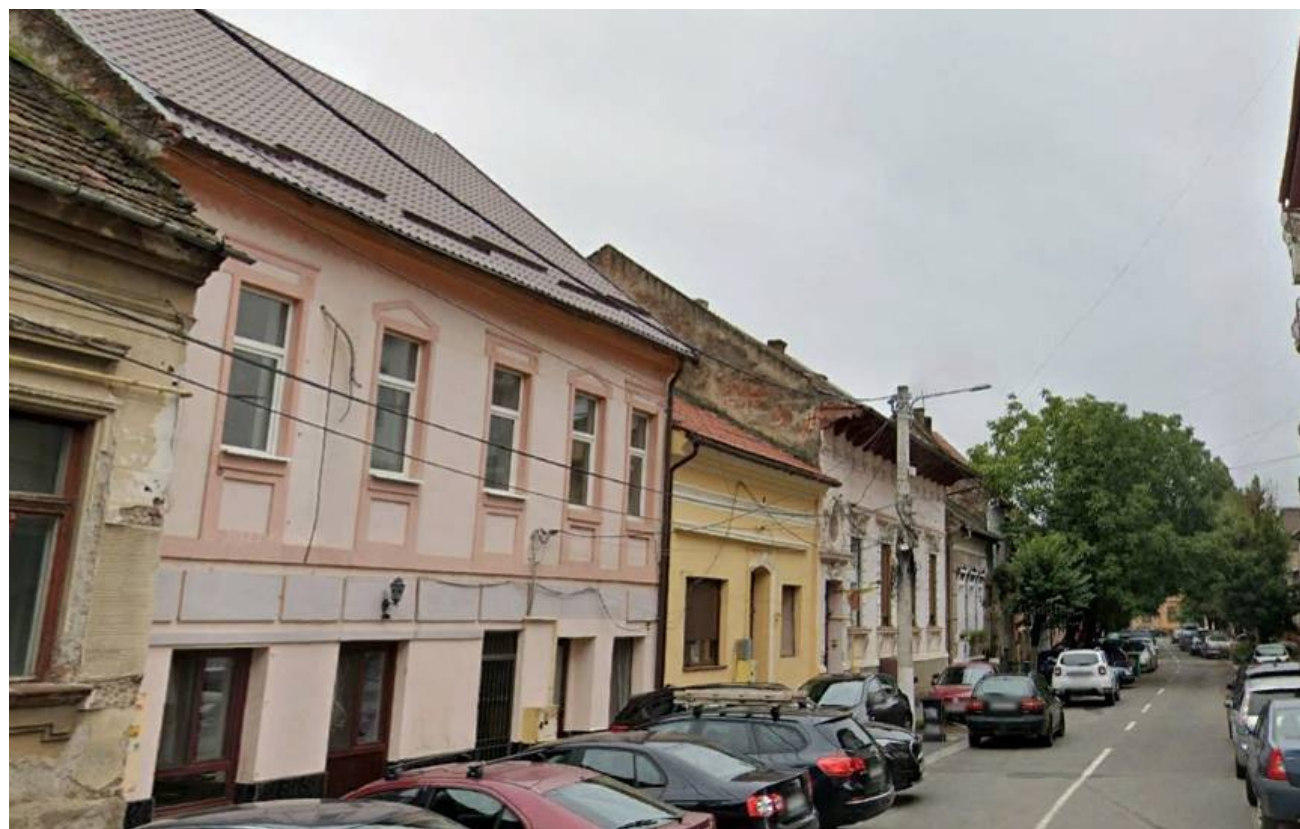
PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 11

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 15

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2014

Tip Unitate individuală - Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14 - garaj, CF nr. 353252-C3-U1 Arad, nr. cad.: 353252-C3-U1, suprafață construită garaj: 48 mp

Amplasament Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14

PIF 1961

Stare tehnică Satisfacatoare

Vechime (ani) 61

Depreciere 62,20%

S desfășurată (mp) 48,00

S construită (mp) 48,00

Regim de înălțime P

Scd= 48,00 mp

Nr. crt.	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								
	GARAJCR6	48,00	657,30	31.550,40	1,0000	1,0000	31.550,40	2,1681	68.404,42
2	Finisaje								
	B1S	48,00	54,90	2.635,20	1,0000	1,0000	2.635,20	2,5174	6.633,85
	UMP2	1,00	562,00	562,00	1,0000	1,0000	562,00	2,5174	1.414,78
3	Hidroizolație								
	IOFTERMO	48,00	60,50	2.904,00	1,0000	1,0000	2.904,00	2,2200	6.446,88
4	Inst electrica								
	EILFT	48,00	40,00	1.920,00	1,0000	1,0000	1.920,00	2,0766	3.987,07
5	Fatada								
	STROP	28,80	114,80	3.306,24	1,0000	1,0000	3.306,24	2,4419	8.073,51
TOTAL									94.960,51
Depreciere functionala								0,00%	
Depreciere economica								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									35.895
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									30.160
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									6.129



ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 353252-C3-U1 Arad

Nr. cerere	12714
Ziua	03
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100111929171



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str. Lucian Blaga, Nr. 16, Et. P, Ap. 14, Jud. Arad

Părți comune: teren construit și neconstruit, acoperis tip planșeu

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	353252-C3-U1	48	44	4/8	85/1181	gara, cota teren de stat 85/1181

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12714 / 03/02/2022		
Hotărare Judecătorească nr. SC 226/2021, din 21/01/2022 emis de JUDECĂTORIA ARAD DOSAR NR. 12316 / 55 / 2020;		
B1	Se înființează cartea funciara 353252-C3-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 353252-C3-U1/Arad, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 353252-C3 înscrisa în cartea funciara 353252-C3;	A1
Hotărare Judecătorească nr. SC 226/2021, din 21/01/2022 emis de JUDECĂTORIA ARAD DOSAR NR. 12316 / 55 / 2020; Hotărare Judecătorească nr. DC 906 / 2021, din 25/11/2021 emis de TRIBUNALUL ARAD DOSAR NR. 12316 / 55 / 2020; Act Administrativ nr. RELEVĂ APARTAMENTE 167382 / 2019, din 19/12/2019 emis de SC XCS YEC ZET SRL; Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE 167382/2019, din 19/12/2019 emis de OCPI ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de naționalizare în rangul înch.nr.03.05.1961 și înch. nr.1250/29.01.2001, dobândit prin Hotărare Judecătorească, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 353252-C3-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Str. Lucian Blaga, Nr. 16, Et. P, Ap. 14, Jud. Arad**Părți comune:** teren construit și neconstruit, acoperis tip planșeu

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	353252-C3-U1	48	44	4/8	85/1181	garaj, cota teren de stat 85/1181

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 2880 RON, -Chitanța internă nr.26214/03-02-2022 în suma de 2880, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,

14-02-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ANTONETA MARC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV
Nr. 93336/ 672 / 06.12.2022

CĂTRE,

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

Prin prezenta vă comunicăm anul construcției următoarelor imobile, conform evidențe mijloace fixe existente în arhiva Serviciului Fond Locativ:

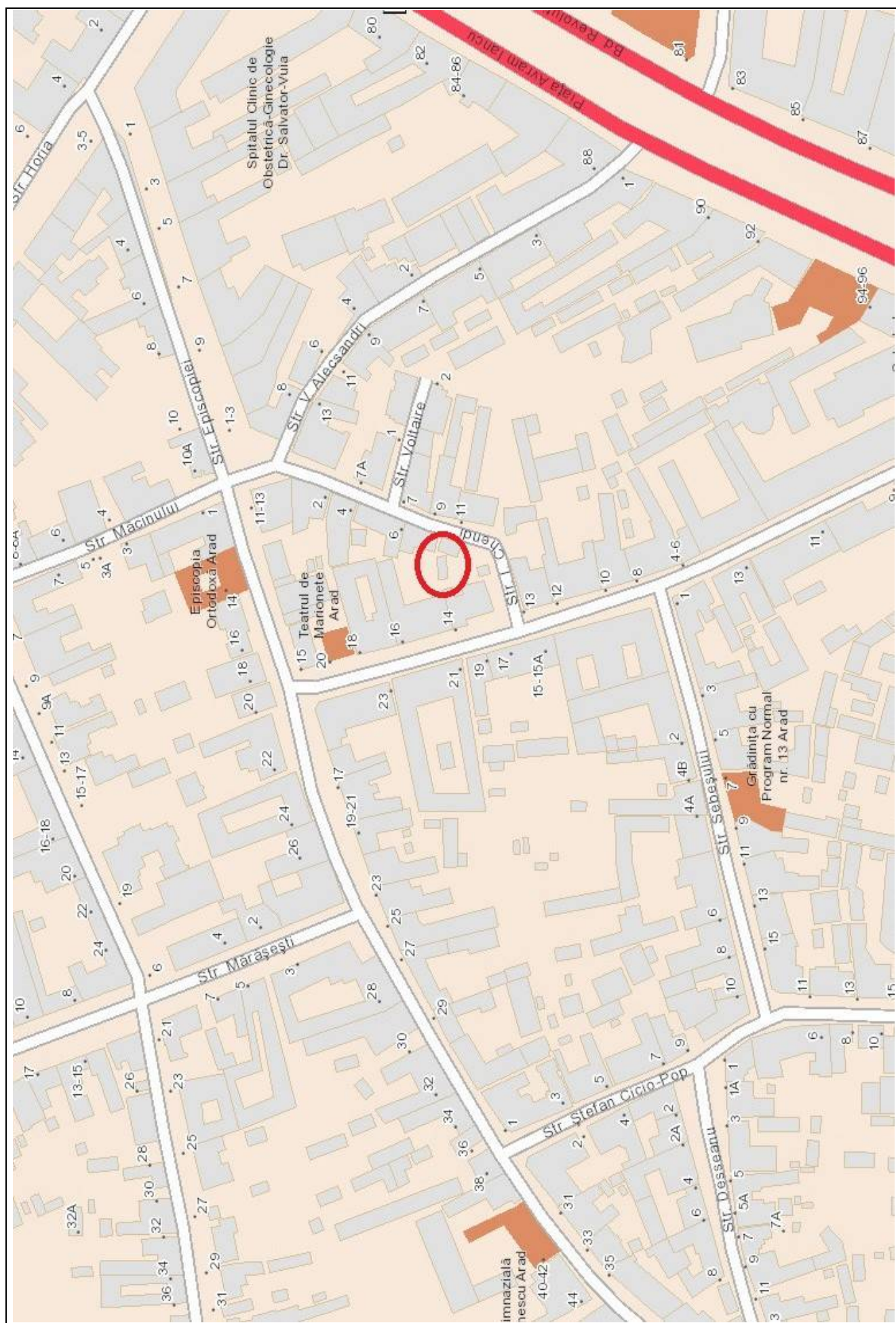
- Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, Garaj – Intabulare drept de Proprietate cu titlu de naționalizare în rangul înch. nr. 03.05.1961 conform CF nr. 353252-C3-U1 Arad
- Bd. Revoluției nr. 90, ap. 25 - -corp A – anul 1905, corp B – anul 1910.
- Bd. Revoluției nr. 99, boxe ap. 10S, 11S – corp A – anul 1870, corp B anul 1840.

DIRECTOR EXECUTIV,
C.J. STEEAN SZUCHANŠZKI

Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Şef Serviciu	Raluca Stanis		29.11.2022
Consilier	Maria Fițiu		29.11.2022

PLANURI







ANEXA 12

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 16

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2014

Tip **Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 10S - boxă, CF nr. 300992-C1-U15 Arad, nr. cad.: 6768/X, nr. top.: 932; 929/b/X, suprafață: 68/1828 mp**

Amplasament **B-dul Revoluției nr. 99, ap. 10S**

PIF **1870**

Stare tehnică **Satisfacatoare**

Vechime (ani) **152**

Depreciere **75,00%**

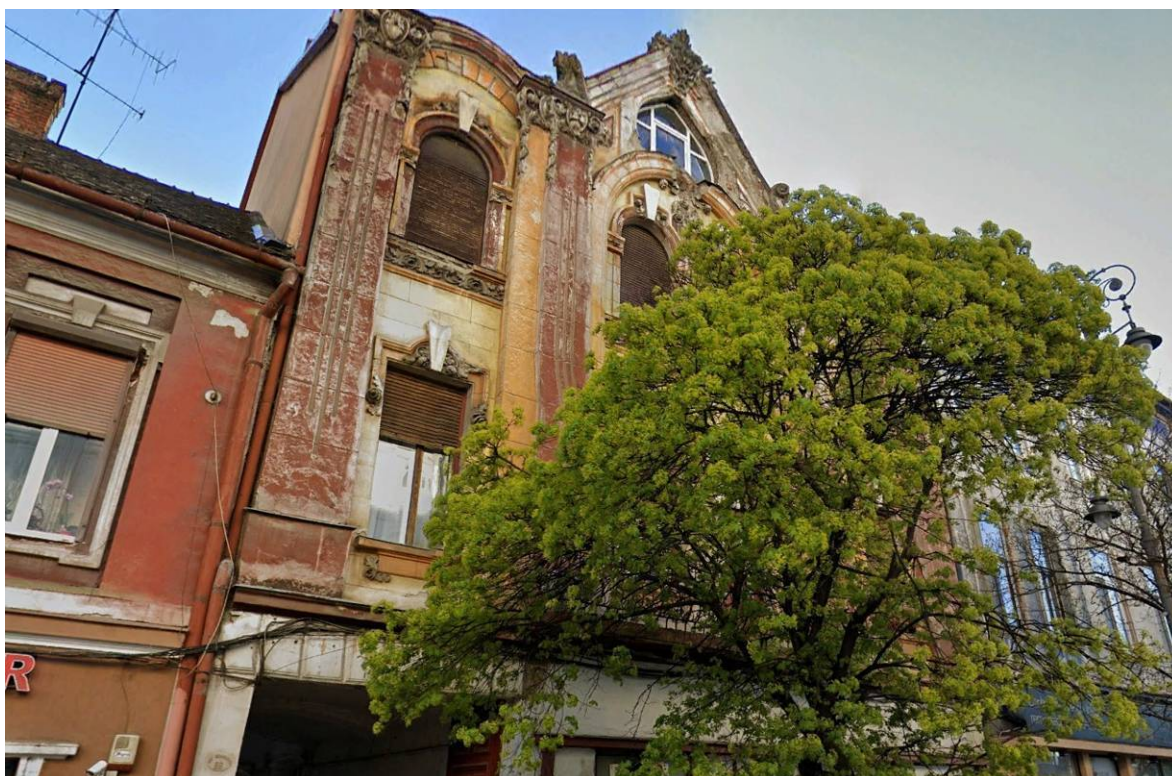
S desfășurată (mp) **68,00**

S construită (mp) **68,00**

Regim de înălțime **S+P+Ep**

Scd= 68,00 mp

Nr. crt.	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								
	FSUBSTOT	68,00	1.795,40	122.087,20	1,0000	1,0000	122.087,20	1,3435	164.024,15
2	Finisaje								
	FINBZID	68,00	489,40	33.279,20	1,0000	1,0000	33.279,20	1,8006	59.922,53
3	Inst electrica								
	EILFT	68,00	40,00	2.720,00	1,0000	1,0000	2.720,00	2,0766	5.648,35
TOTAL									229.595,03
Depreciere functionala								0,00%	
Depreciere economica								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									57.399
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									48.230
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									9.801



ACTE UTILIZATE

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 500992-C1 U15 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF VA 6061459

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 99 Ap. 105, Jud. Arad, corp A

Părți comune: pasaj intrare curte, casa scării nr.1,2, coridor subsol, parter, etaj I, spalatorie, fundatur de rezistență, pod, șarpanta, fațade, recorduri instalatii electrice, apa canal, pod aferent ap.12, pod aferent ap.9, pod aferent ap.13, pod aferent ap.2,3,4,6,7 și 8, teren

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD 6768/X Top: 932; 929/b/X	-	-	68/1828	30/724	in suprafata de 68 mp compus din boxa teren af. ap.-proprietatei stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
6783 / 16/05/2001	
Act nr. 110/2001, din 01/01/2001 emis de Consiliul Local Arad;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior cu titlu de nationalizare DL 92/1950 inch nr.1812/1962, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	L1
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dermembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
NU SUNT	

Anexă Nr. 3 la Partea I

Înființare individuală. Adresa: Strada Ștefan cel Mare, nr. 10, județul Iași, România. Părțile comune: pasajul către curtea casei situate în fața casei, terenul de parcare, etajul și spațiul de joacă pentru copii. Suprafața terenului: 68 mp. Suprafața construită: 30/724 mp. Suprafața utilă: 68/1828 mp. Cote părți comune: 68/1828. Cote teren: 30/724. Observații: Referințe: în suprafața de 68 mp compus din boxa teren af ab - proprietate stat.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD 6768/X Top 932-929/b/X			68/1828	30/724	în suprafața de 68 mp compus din boxa teren af ab - proprietate stat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2003 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/08/2022, 10:08

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV
Nr. 93336/ 672 / 06.12.2022

CĂTRE,

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

Prin prezenta vă comunicăm anul construcției următoarelor imobile, conform evidențe mijloace fixe existente în arhiva Serviciului Fond Locativ:

- Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, Garaj – Intabulare drept de Proprietate cu titlu de naționalizare în rangul înch. nr. 03.05.1961 conform CF nr. 353252-C3-U1 Arad
- Bd. Revoluției nr. 90, ap. 25 - -corp A – anul 1905, corp B – anul 1910.
- Bd. Revoluției nr. 99, boxe ap. 10S, 11S – corp A – anul 1870, corp B anul 1840.

DIRECTOR EXECUTIV,
C.J. STEFAN SZUCHANŢSKI

Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Şef Serviciu	Raluca Stanis		29.11.2022
Consilier	Maria Fițiu		29.11.2022

PLANURI





ANEXA 13

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 17

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2014

Tip **Unitate individuală - B-dul Revoluției nr. 99, ap. 11S - boxă, CF nr. 300992-C1-U16 Arad, nr. cad.: 6768/XI, nr. top.: 932; 929/b/XI, suprafață: 64/1828 mp**

Amplasament **B-dul Revoluției nr. 99, ap. 11S**

PIF **1870**

Stare tehnică **Satisfacatoare**

Vechime (ani) **152**

Depreciere **75,00%**

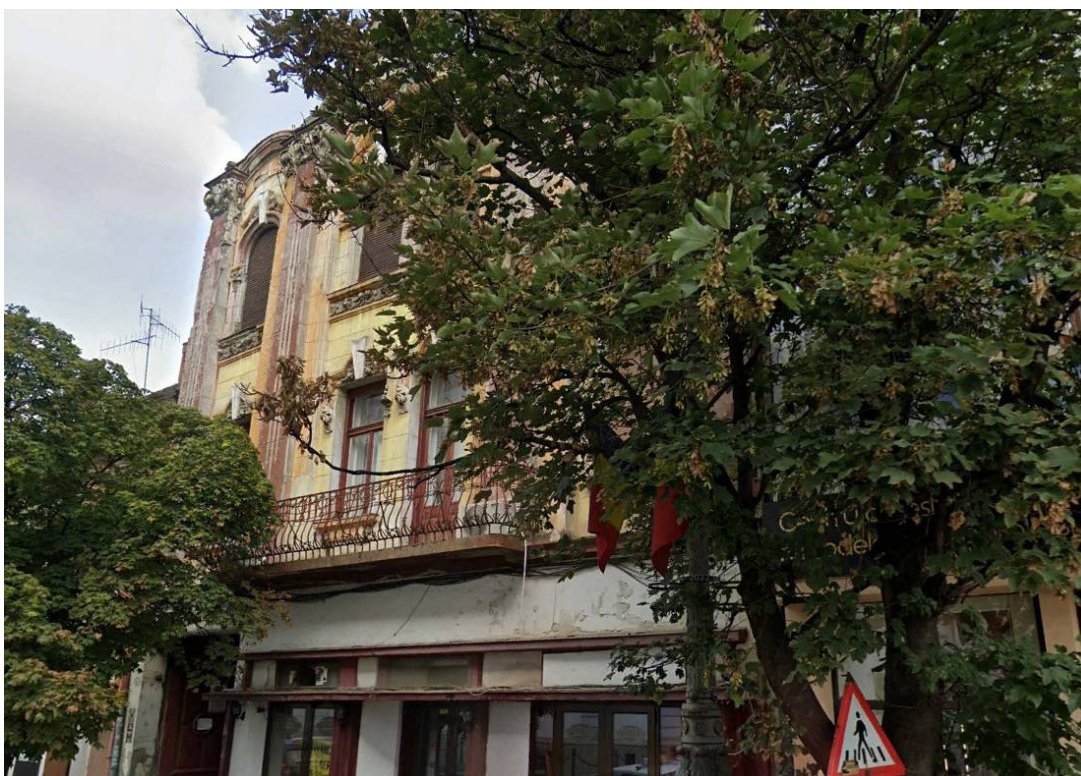
S desfășurată (mp) **64,00**

S construită (mp) **64,00**

Regim de înălțime **S+P+Ep**

Scd= 64,00 mp

Nr. crt.	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								
	FSUBSTOT	64,00	1.795,40	114.905,60	1,0000	1,0000	114.905,60	1,3435	154.375,67
2	Finisaje								
	FINBZID	64,00	489,40	31.321,60	1,0000	1,0000	31.321,60	1,8006	56.397,67
3	Inst electrica								
	EILFT	64,00	40,00	2.560,00	1,0000	1,0000	2.560,00	2,0766	5.316,10
TOTAL									216.089,44
Depreciere functionala								0,00%	
Depreciere economica								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									54.022
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									45.400
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									9.226



ACTE UTILIZATE

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 500992-C1 136 Arad

Nr. 01/2001

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 99, Ap. 11 B, faza A ad, corp A

Părți comune: pasaj intrare curte, casa scării nr.1,2, coridor subsol, parter, etaj I, spalatorie, fundati, de rezistență, pod, sarpanta, fatade, racorduri instalatiuelectrice, apă, canal, pod aferent ap 12, pod aferent ap 9, pod aferent ap 13, pod aferent ap 2,3,4,6,7 și 8, teren

Nr. cit	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 6768/XI Top: 932; 929/b/XI	-	-	64/1828	28/724	in suprafata de 64 mp compus din boxa, teren af. ap 15/724 la L 112/1995 iar dif de 13/724- proprietate stal

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6783 / 16/05/2001	
Act. nr. 110/2001, din 16/05/2001 emis de Consiliul Local Arad;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior cu titlu de nationalizare DL 92/1950 INCH NR.1812/1962, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafață construită	Suprafață utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD 6768/XI Top. 952, 929/b/xI	-	-	64/1828	28/724	în suprafață de 64 mp compus din boxa , teren af. ap 15/724 la L112/1995 iar dif de 13/724- proprietate stat

Data și ora generării,
24/08/2022, 10:09

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 300992-01 015 A-ari



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. 13 venetie 1951

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 99, Ap. 11 S, Jud. Arad Corp A

Părți comune: pasaj intrare curte, casa scării nr. 12, rondou subsol, parter, etaj I, spălatore, fundata de rezistență, pod, șarpanta, latade, racorduri instalaticelectrice, apa, canal pota aferent ap. 12 pod aferent ap. 9 pod aferent ap. 13 pod aferent ap. 2, 3, 4, 6, 7 și 8, teren.

Nr. CIL	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 6768/XI Top. 932 929/b/XI	-	-	64/1828	28/724	in suprafata de 64 mp compus din boxa, teren af. ap. 15/724 la L. 112/1995 iar dif. de 13/724 proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6783 / 16/05/2001	
Act nr. 110/2001 din 16/05/2001 emis de Consiliul Local Arad	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior cu titlu de nationalizare D1 92/1950 INCH NR. 1812/1962, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV
Nr. 93336/ 672 / 06.12.2022

CĂTRE,

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

Prin prezenta vă comunicăm anul construcției următoarelor imobile, conform evidențe mijloace fixe existente în arhiva Serviciului Fond Locativ:

- Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, Garaj – Intabulare drept de Proprietate cu titlu de naționalizare în rangul înch. nr. 03.05.1961 conform CF nr. 353252-C3-U1 Arad
- Bd. Revoluției nr. 90, ap. 25 - -corp A – anul 1905, corp B – anul 1910.
- Bd. Revoluției nr. 99, boxe ap. 10S, 11S – corp A – anul 1870, corp B anul 1840.

DIRECTOR EXECUTIV,
C.J. ȘTEFAN SZUCHANÉSZKI

Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Șef Serviciu	Raluca Stanis		29.11.2022
Consilier	Maria Fițiu		29.11.2022

PLANURI





ANEXA 14

Anexa 18							
ABORDAREA PRIN PIATA							
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.							
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
PRET DE OFERTĂ (€)		37.000 €		54.900 €		49.000 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta	
Marja negociere (% & €)	-5%	-5%	-1.850 €	-10%	-5.490 €	-5%	-2.450 €
Preț vanzare (€)		35.150 €		49.410 €		46.550 €	
Ajustări specifice tranzacționării							
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		35.150 €		49.410 €		46.550 €	
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		35.150 €		49.410 €		46.550 €	
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		35.150 €		49.410 €		46.550 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		35.150 €		49.410 €		46.550 €	
CONDITII DE PIATA	09.12.2022	actual		actual		actual	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		35.150 €		49.410 €		46.550 €	
Ajustări specifice proprietății							
LOCALIZARE	mun. Arad, B-dul Revolutiei, nr. 90	Arad - central		Arad - central		Arad - central	
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie similara		locatie similara	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Caracteristici fizice							
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	fara	utilat si mobilat		utilat si mobilat		fara	
Ajustare(€)		-3.000 €		-3.500 €		0 €	
SUPRAFATA UTILA	11,00 mp	30 mp		42 mp		40 mp	
Ajustare (%) (€)		-63%	-22.262 €	-74%	-36.469 €	-73%	-33.749 €
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
BOXA	da	da		da		da	
Ajustare (%) (€)	0	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
ANUL PIF / VECHIME (aprox)	1910	similar		similar		similar	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
ETAJ/NIVEL	P	P		E1		P	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	-1%	-494 €	0%	0 €
FINISAJE	inferioare	superioare		superioare		superioare	
Ajustare(%) (€)		-300€/mp	-3.300 €	-300€/mp	-3.300 €	-350€/mp	-3.850 €
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat		semidecomandat		semidecomandat	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
INCALZIRE	CT	CT		CT		CT	
Ajustare(%) (€)		0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
ALTE ELEMENTE	grup sanitar comun	grup sanitar propriu		grup sanitar propriu		grup sanitar propriu	
Ajustare(%) (€)		-5%	-1.758 €	-5%	-2.471 €	-5%	-2.328 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-30.319 €		-46.234 €		-39.926 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		-86%		-94%		-86%	
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustări (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		-30.319 €		-46.234 €		-39.926 €	
PRET AJUSTAT(€)		4.831 €		3.176 €		6.624 €	
Ajustare totala neta (€)		-30.319 €		-46.234 €		-39.926 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-86%		-94%		-86%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		30.319 €		46.234 €		39.926 €	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		86%		94%		86%	
Numar ajustari (#)		4		5		3	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:		4.830 €, echivalent a		23.770 lei		439 €/mp 2161 lei/mp	
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari .						Curs valutar : 4,9211 lei/€	

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHE DE DATE			
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE			
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -5%/-10% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.			
Ajustări specifice tranzacționării			
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
Ajustări specifice proprietății			
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:			
Localizarea comparabilelor :	A: Arad - central	B: Arad - central	C: Arad - central
Locație comparabilei vs locație subiect:	A: similara	B: similara	C: similara
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 0%	C: 0%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.			
AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:			
Componente non imobiliare	fara	A: utilat si mobilat A: -3.000 €	B: utilat si mobilat B: -3.500 €
		C: fara C: 0 €	
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:			
Intrucat suprafata comparabilei A (30 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (11 mp), s-a aplicat o ajustare de -63 %.			
Intrucat suprafata comparabilei B (42 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (11 mp), s-a aplicat o ajustare de -74 %.			
Intrucat suprafata comparabilei C (40 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (11 mp), s-a aplicat o ajustare de -73 %.			
Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul "suprafata utila" este de natura a influența prețul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.			
AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:			
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari. Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari. Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari. Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților			
AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:			
Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 1% - 3% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe. Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează: Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: P Comp.A: P Comp.B: E1 Comp.C: P Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt : Comp.A: 0% Comp.B: -1% Comp.C: 0% Pentru comparabilă A: NU ESTE CAZUL Pentru comparabilă B: NU ESTE CAZUL Pentru comparabilă C: apartamentul este situat la 3/P+10E, ceea ce implică o ajustare de -3%			
AJUSTARI PENTRU FINISAJE:			
Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietatii influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. Nivelul de finisare al comparabilelor: A: superioare B: superioare C: superioare Finisaje comparabile vs apart. subiect: A: mai buna B: mai buna C: mai buna Ajustările aplicate comparabilelor : A: -300 €/mp B: -300 €/mp C: -350 €/mp Astfel: Comparabilă A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -300Eur/mp. Comparabilă B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -300Eur/mp. Comparabilă C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -350Eur/mp.			
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:			
Nu este cazul.			
AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:			
Proprietatea subiect are balcon; nu sunt necesare ajustari:			
AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE			
NU ESTE CAZUL			
AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE			
Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din acest punct de vedere			

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚII DE TIP APARTAMENT

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ DE OFERTĂ (€)	-	37.000 €	54.900 €	49.000 €
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANȚARE	La piața	La piața	La piața	La piața
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	dec.22	actual	actual	actual
LOCALIZARE	mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 90	Arad - central locatie similara	Arad - central locatie similara	Arad - central locatie similara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	fara	utilat si mobilat	utilat si mobilat	fara
SUPRAFATA UTILA	11	30	42	40
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu
BOXA	da	da	da	da
ANUL PIF / VECHIME (aprox)	1910	similar	similar	similar
ETAJ/NIVEL	P	P	E1	P
FINISAJE	inferioare	superioare	superioare	superioare
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
INCALZIRE	CT	CT	CT	CT
ALTE ELEMENTE	grup sanitar comun	grup sanitar propriu	grup sanitar propriu	grup sanitar propriu
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).



COMPARABILE UTILIZATE

[illegible]

Comparabila 1

Apartament 1 camera Bd. Decebal - zona ultracentrala

54.900 €

Arad, zona Ultracentral - [Vezi hartă](#)

Salvează



Ascunde anunț

Raportează anunț



Vezi hartă

Descriere

Kuib Imobiliare va ofera spre vanzare un apartament luminos cu 1 camera intr-o locatie de exceptie, pe Bd-ul Decebal, la cativa pasi de Malul Muresului, mijloace de transport in comun si majoritatea punctelor de interes ale orasului. Apartamentul se afla la etajul 1 al unei cladiri construite in sec XX, este amenajat cu mult bun gust intr-un stil care imblina clasicul cu modernul, pretandu-se atat ca locuinta personala cat si ca investitie in vederea inchirierii in regim hotelier.

Datorita suprafetei utile de 42mp apartamentul poate acomoda cu usurinta 2 persoane, acesta fiind compus din: hol intrare, bucatarie, baie si o camera spatioasa, dar si un spatiu de depozitare si o boxa in cladire. Imobilul se vinde mobilat si utilitat complet avand urmatoarele caracteristici: centrala termica pe gaz, aer conditionat, geamuri termopan cu tamplarie PVC de la Veka, parchet laminat, gresie si faianta, tamplarie interioara lemn reconditionata, elemente de decor si mobilier lemn.

Pentru mai multe informatii si stabilirea unei vizite va stau cu drag la dispozitie!

[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunț: XA2R0002P

Actualizat în 25.10.2022

Nr. camere:	1	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață utilă:	42 mp		
Suprafață construită:	132 mp		
Compartimentare:	decomandat		
Etaj:	Etaj 1		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
Sistem incalzire: Centrala proprie
Climatizare: Aer conditionat

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

Comparabila 2

1.225 € / mp **49.000 €**

Arad, zona Central - [Vezi hartă](#)

 Ascunde anunt

 [Raportează anunt](#)



 [Vezi hartă](#)

Alina va ofera spre vanzare un apartament cu o camera, situat in centrul Aradului, in proximitatea punctelor de interes ale orasului: institutii culturale, piata, scoli, licee, restaurante, parcuri, faleza Muresului.

Este pozitionat la parter intr-un imobil tip casa, dispune de o suprafata utila de 40 mp. Este compartimentat astfel: bucatarie, o camera spatiuasa folosita ca dormitor si o baie. Apartamentul beneficiaza de cele mai bune finisaje, geamuri termopan, termoteca, gresie, usa metalica.

Proprietatea se pliaza atat ca spatiu de locuit cat si ca spatiu de birou.

Loc de parcare se gaseste in curte.

Nu mai sta pe ganduri contacteaza-ma!

BLITZ 82641AV
citeste mai putin

ID Anunt: X3SH10FPS

Actualizat în 15.11.2022

Nr. camere:	1	Tip imobil:	casa/vila
Suprafață utilă:	40 mp	Regim înălțime:	P+1E
Compartimentare:	decomandat		
Etaj:	Parter / 1		
Nr. băi:	1		

Adaugă

 **0357 437 777**
Apelează acum

BLITZ

BLITZ ARAD PRO

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să
achiziționezi proprietatea?

Credit

Cash

Comparabila 3

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. 300757-C1-U36 Arad

Nr. cerere 94499
Ziua 10
Luna 08
Anul 2022

Cod verificare
100118066588



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 90, Et. S+P, Ap. 25, Jud. Arad

Părți comune: teren, pasaj, poarta, casa scării, coridor comun, subsol 2 WC (corp B), spalatorie (corp D), parter, coridor, antreu, hol. 3.4.5.WC.3.5., camera alimente.5.3, coridor deschis corp A. ET.1, 2 WC 18.19.20.21 et.1 corp B, coridor deschis et.II, corp A, urcare la pod, inst.electrica, sanitara

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	300757-C1-U36	13	11	2/3650	11/2916	bucatarie, boxa. Cota de teren 11/2916 aferent ap. in proprietatea Statului Roman

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77457 / 29/06/2022		
Act Administrativ nr. 189, din 12/04/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B1	Se înființează cartea funciară nr.300757-C1-U36 / UAT Arad a unității individuale cu numărul cadastral 300757-C1-U36 prin transcrierea unității individuale din cartea funciară nr.300757-C1-U21 / UAT Arad, în urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuală și deschiderii cartii funciare 300757 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Act nr. 554/1987;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F.367, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 300757-C1-U21/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 3009 din 07/05/1987; (provenita din conversia CF 39540)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 300757-C1-U36 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 90, Et. S+P, Ap. 25, Jud. Arad

Părți comune: teren, pasaj, poarta, casa scarii, coridor comun, subsol 2 WC (corp B), spalatorie (corp D), parter, coridor, antreu, hol. 3.4.5.WC.3.5., camera alimente.5.3, coridor deschis corp A. ET.1, 2 WC 18.19.20.21 et.1 corp B, coridor deschis et.II, corp A, urcare la pod, inst.electrica, sanitara

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	300757-C1-U36	13	11	2/3650	11/2916	bucatarie, boxa. Cota de teren 11/2916 aferent ap. in proprietatea Statului Roman

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

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

Data și ora generării,

10/08/2022, 13:51

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
 DIRECTIA PATRIMONIU
 SERVICIUL FOND LOCATIV
 Nr. 93336/ 672 / 06.12.2022



CĂTRE,

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

Prin prezenta vă comunicăm anul construcției următoarelor imobile, conform evidențe mijloace fixe existente în arhiva Serviciului Fond Locativ:

- Str. Lucian Blaga nr. 16, ap. 14, Garaj – Intabulare drept de Proprietate cu titlu de naționalizare în rangul înch. nr. 03.05.1961 conform CF nr. 353252-C3-U1 Arad
- Bd. Revoluției nr. 90, ap. 25 - -corp A – anul 1905, corp B – anul 1910.
- Bd. Revoluției nr. 99, boxe ap. 10S, 11S – corp A – anul 1870, corp B anul 1840.

DIRECTOR EXECUTIV,
 C.J. ȘTEFAN SZUCHANȘZKI



Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Șef Serviciu	Raluca Stanis		29.11.2022
Consilier	Maria Fițiu		29.11.2022

PLANURI



