

22 MAR. 2024

M2 H/H41

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IV
Nr. 24197 data. 21. MAR. 2024

231

**PROIECTARE**CONSULTANȚĂ
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**RIDICĂRI TOPOGRAFICE
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERI ÎN POSEIE**EXPERTIZE | EVALUARI**PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
BUNURI MOBILEREZISTENȚĂ ȘI ÎNSTALĂRI
URBANISTICĂ PUD, PUZ ȘI PUGDEZMEMBRĂRI CONTOPIRI
DE TERMINĂRI PUNCTE GPSACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALECONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATEEXPERTIZE DE GRANTURI ȘI LICENȚE DE HOTĂRE
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATESOCIETĂȚI COMERCIALE
CONSULTANȚĂ ȘI EXPERTIZE JUDICIARESOCIETATE CERTIFICATĂ ÎN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU**CONTACT**

OFFICE@DANINASTAR.RO

WWW.DANINASTAR.RO

REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR. 26, BRAȘOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMORDACA 6, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII PROPRIETĂȚILOR SITUATE ÎN CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL PROIECTULUI "AMENAJARE DRUM - STRADA DIOGENE"

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD**EVALUATOR:** SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487**NR.CONTRACT:** 8140 / 10 / 3 / 2024 (AC 44430 / 2020 - CS 11773 / 2024)**ADMINISTRATOR,****ZUBCOV DANINA**

CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării

Declarație de certificare

1. PREMISELE EVALUARII

- 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 Identificarea proprietății evaluate
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea județului Arad
- 2.5 Descrierea municipiului Arad
- 2.6 Analiza pieței imobiliare
 - 2.6.1. Definirea pieței
 - 2.6.2. Oferta competitivă
 - 2.6.3. Cererea probabilă
 - 2.6.4. Echilibrul pieței

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Cea mai bună utilizare
- 3.2 Evaluarea terenului
 - 3.2.1. Metode de evaluare a terenului
 - 3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparației
 - 3.2.3. Stabilirea valorii terenurilor prin metodologia prevăzută în Legea 255/2010
- 3.3 Rezultatele evaluării
 - 3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

ANEXE

- Anexa 1 – Lista proprietăți afectate de investiție
- Anexa 2 – Tabel centralizator cuprinzând calculele și valorile terenurilor expropriate
- Anexa 3 – Planuri
- Anexa 4 – Extras din Studiul de piață al Camerei Notarilor Publici – jud. Arad
- Anexa 5 – Documente utilizate (extrase CF, certificat de urbanism, adrese instituțiilor etc)
- Anexa 6 – Comparabile terenuri
- Anexa 7 – Imagini coridor de expropriere

Raportul de evaluare conține



Referitor la: EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE INVESTIȚIE ȘI AMENAJARE STRADA DIOGENE”

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. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare a proprietatilor imobiliare (terenuri) aflate in coridorul de expropriere al proiectului de investiție și amenajare drum - strada Diogene – proiect derulat de catre Primăria 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; in cei 15 ani de activitate in domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociatii si fundatii, organizatii neguvernamentale, intreprinderi mici si mijlocii, societati comerciale pe actiuni, institutii financiare, regii autonome, importante institutii ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finatelor Publice
- Ministerul Cercetarii si Inovarii
- Ministerul Culturii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanța
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranta Maxima Bucuresti
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa 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 Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Buzău
- Consiliul Județean Prahova

- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Arad
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investiții 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
- CEC
- ING
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2023 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- 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 Augustin, UAT Parau, UAT Ticus
- 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 Vitoarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioi, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea

- în județul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- în județul Dolj: UAT Diosti
- în județul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- în județul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- în județul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- în județul Cluj: UAT Aschileu
- în județul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicioiu 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
- în județul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani
- 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

2. Identificarea clientului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorilor pentru expropriere pentru cauza de utilitate publica (de interes local), a terenurilor identificate conform documente furnizate.

4. Obiectul supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatile imobiliare (terenuri) aflate în coridorul de expropriere aferent "*Proiectului de investiție și amenajare drum - strada Diogene*".

5. Tipul valorii

Este valoarea speciala calculata conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local si a Hotararii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 si valoarea de piata așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, conform Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluarii (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

6. Proprietarii bunurilor imobile (terenuri) – persoane fizice si juridice, conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conf doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	VACARIU IONEL (cota de 3070/3268) PARASCA MARIA-DANIELA (cota de 198/3268)	347480	347480	I	CC	DR / ZV (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	591
2	Arad	SC TINERETULUI TM SRL	345560	345560	I	CC	ZV (conform PUD aprobat prin HCLM 17/23.01.2001)	76
3	Arad	SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL	CAD: 10034 Top: 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/ 7/1; 219/7/3-6/2- 219/7/1; 219/7/3- 6/5;219/8- 219/63/3/ 29	305800	I	CC	DR (conform PUD aprobat prin HCLM 17/23.01.2001)	7353

Suprafata totala de teren afectata de coridorul de expropriere: **8.020 mp.**

7. Data de referinta a evaluării – 15.03.2024 (1 euro = 4,9707 lei)

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

HG nr. 53/2011 – privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

Planuri cu proprietatile afectate de catre coridorul de expropriere conform doc. de identificare intocmita de SC DATCAD SRL și însușită de către Primăria Municipiului Arad

Amplasamentul (intravilan / extravilan) proprietatilor afectate conform lista pusa la dispozitie de catre Primăria Municipiului Arad - (in baza documentelor de urbanism)

Certificat de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Arad și adresa nr. 16696/M4/28.02.2024

Studiu de piata pentru stabilirea valorilor minime de circulatie a proprietatilor imobiliare din județul Arad - 2024 și răspunsul primit de la CNPT - adresa nr. 915/15.03.2024

Documente puse la dispozitie de catre reprezentantii beneficiarului (planuri aferente documentatie de urbanism aprobata prin HCLM 722/2019)

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină valoarea stabilita conform prevederilor Legii nr. 255 si a HG nr. 53/2011 în vederea demararii procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica „Proiect de investiție și amenajare drum - strada Diogene”. Valoarea propusă este valabilă la

data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Calcululele au fost efectuate avand in vedere urmatoarele prevederi:

Extras din HG 53/2011: “Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Valoarea proprietăților imobiliare (terenuri) amplasate în UAT Arad, afectate de “Proiectul de investiție și amenajare drum - str. Diogene”, este de:

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Nr. CF	I / E	Categ. de fol. conf. doc. urbanism (pt zona de expropriat)	Suprafața de expropriat	Valoare totală conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totală conform Legea 255 / 2010 (lei)
1	VACARIU IONEL (cota de 3070/3268) PARASCA MARIA-DANIELA (cota de 198/3268)	347480	I	DR / ZV (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	591	2.659,50	13.220,67
2	SC TINERETULUI TM SRL	345560	I	ZV (conform PUD aprobat prin HCLM 17/23.01.2001)	76	342,00	1.700,12
3	SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL	305800	I	DR (conform PUD aprobat prin HCLM 17/23.01.2001)	7353	11.580,98	57.573,99

Valoarea totală a terenurilor expropriate este de: **72.494,78 lei.**

Valorile sunt obținute ținând cont de valoarea de circulație a terenurilor conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Arad - Camera Notarilor Publici Timișoara, valabile pentru anul 2024 (anexate prezentei lucrări) și de prevederile Legii nr. 255/2010.

Valorile nu contin TVA.

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 (expropriere pentru utilitate publică);

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea calculată având în vedere prevederile Legii 255/2010.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), precum și în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 și a HG nr. 53/2011.

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 părținitori 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 stimul 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 personalul de specialitate al societății.
- 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 proprietatile imobiliare (terenuri) aflate în coridorul de expropriere aferent **"Proiectului de investiție și amenajare drum - strada Diogene"**.

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost întocmit pentru stabilirea valorii proprietatilor afectate de coridorul de expropriere aferent **"Proiectului de investiție și amenajare drum - strada Diogene"** - UAT Arad, conform prevederilor Legii nr. 255/2010.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **Primăriei Municipiului Arad**, 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 speciale de expropriere (de circulație)** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, precum și în Legea nr. 255/2010.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de personalul de specialitate în cursul lunii februarie 2024. Datele referitoare la imobilele evaluate au fost preluate de la personalul Primăriei Municipiului Arad.

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 **15.03.2024**.

1.7. Proprietarul bunurilor evaluate – persoane fizice și juridice identificate conform anexei de proprietati afectate:

Nr. crt.	UAT	Numele și prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conf. doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	VACARIU IONEL (cota de 3070/3268) PARASCA MARIA-DANIELA (cota de 198/3268)	347480	347480	I	CC	DR / ZV - conform PUZ	591
2	Arad	SC TINERETULUI TM SRL	345560	345560	I	CC	ZV - conform PUD	76
3	Arad	SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL	CAD: 10034 Top: 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/ 7/1; 219/7/3-6/2- 219/7/1; 219/7/3- 6/5;219/8- 219/63/3/ 29	305800	I	CC	DR - conform PUD	7353

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 de piață / valorii în vederea exproprierii* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR, precum și de legislația în vigoare (Legea nr. 255/2010 și HG 53/2011)

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață / valoarea în vederea exproprierii* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; au fost solicitate: traseul coridorului de expropriere, date din care să reiasă proprietarul imobilului de expropriat, documentația cadastrală. Calculele au fost efectuate în ipoteza în care acestea fac obiectul exproprierii în baza Legii nr. 255/2010, respectiv prin raportare la Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Arad - Camera Notarilor Publici Timișoara – valabil pentru anul 2024.

Obținerea informațiilor referitoare la proprietățile evaluate;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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 – ținând cont de scopul lucrării;

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 obținute de la reprezentanții beneficiarului; Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010;

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;

Adresă primită de la Primăria Municipiului Arad cu privire la infrastructura aferentă imobilelor de expropriat

Adresă primită de la Camera Notarilor Publici Timișoara pentru lămurirea anumitor aspecte din Studiul de Piață aferent anului 2024.

Adresele de pe internet: www.olx.ro, www.imobiliare.ro.

Documentația întocmită de SC DATCAD SRL

Informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către personalul Primăriei Municipiului Arad.

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 terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

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.

Împreună cu reprezentanții beneficiarului au fost stabilite următoarele ipoteze de lucru:

- în cazul în care în cartea funciara terenul apare cu categorie de folosință curți construcții, dar din documentațiile de urbanism valabile reiese că acesta are destinație de zonă verde sau drum, imobilul va fi încadrat în categoria "drum / zonă verde"

- amplasamentul terenurilor și categoria de folosință / destinația, a fost stabilită în baza Certificatelor de Urbanism emise de către Primăria Municipiului Arad, respectiv conform documentațiilor de urbanism valabile, puse la dispoziție de către reprezentanții primăriei

- conform comenzii transmise, **infrastructura aferentă drumului și trotuarelor nu a făcut obiectul calculelor**

În situația în care vor apărea documente suplimentare care au impact asupra categoriei de folosință și implicit asupra valorilor unitare (documentații de urbanism în perioada de valabilitate etc.), sau existența unor informații suplimentare care nu au fost puse la dispoziția societății care întocmește prezentul raport etc., valorile se vor recalcula.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, respectiv până la publicarea noului Studiu de Piață pentru jud. Arad (31.12.2024).

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; 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 (excepție facând – publicarea lucrării ca urmare a derulării procedurii de expropriere). 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 nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatilor evaluate

Terenuri cu caracteristici similare incluse in aceasta categorie de evaluare sunt: terenuri situate in intravilanul UAT Arad.

In tabelul urmator este prezentata lista proprietatilor din UAT Arad afectate de “*Proiectul de investiție și amenajare drum - strada Diogene*”.

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conf doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	VACARIU IONEL (cota de 3070/3268) PARASCA MARIA-DANIELA (cota de 198/3268)	347480	347480	I	CC	DR / ZV (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	591
2	Arad	SC TINERETULUI TM SRL	345560	345560	I	CC	ZV (conform PUD aprobat prin HCLM 17/23.01.2001)	76
3	Arad	SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL	CAD: 10034 Top: 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/ 7/1; 219/7/3-6/2- 219/7/1; 219/7/3- 6/5;219/8- 219/63/3/ 29	305800	I	CC	DR (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	7353

Topografia zonei este plana, cu acces din str. Diogene și din str. Pompei. Terenurile afectate de investitie sunt in intravilanul UAT Arad și au destinația de drum / zonă verde (porțiunile de expropriat) conform certificat de urbanism atașat.

Utilitatile: la teren.

2.2. Situatia juridica

Suprafetele de teren afectate sunt proprietatea unor persoane fizice sau juridice (conform tabel anexat).

Scopul evaluarii este determinarea *valorii de piata* a proprietatilor susmenționate, in vederea stabilirii unei valori juste pentru suprafetele afectate de investitia pentru cauza de utilitate publica. (in conformitate cu prevederile Legii 255/2010 si a normelor metodologice de aplicare a acesteia).

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra suprafetei ce urmeaza a se dezmembra din proprietate.

Dreptul de proprietate s-a considerat valabil si marketabil, neafectat de ipotecă.

Avand in vedere faptul ca in Studiul de Piață se fac diferentieri intre marimile suprafetelor de teren, se va face o categorisire ținând cont de acest aspect.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietăților imobiliare evaluate:

- Intravilanul UAT Arad

Tipul zonei de amplasare:

Intravilan – terenuri în zona D a municipiului, conform zonificării.

Rețea de transport: acces din str. Diogene și str. Pompei.

Unități edilitare: utilități la teren;

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): fără.

Suprafata de teren aflată în coridorul de expropriere este de **8.020 mp.**

2.4. Descrierea județului ARAD

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

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

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

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

Aradul este cunoscut și ca județul cu cele mai multe cetăți, conace și castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârșin, astăzi reședință a Regelui Mihai I de România.

Stațiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!

2.5. Descrierea municipiului ARAD și a cartierului Subcetate

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









La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie

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

Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară *Arad vármegye*), s-a folosit scrierea cu A, fără 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 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru”
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara

- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
 - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României^{[5][6]}
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare^[7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
 - 1846 - Concertează Franz Liszt
 - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
 - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wieniawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie 1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 - *Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
 - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile Marta
 - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național de canotaj din România*, în organizarea Asociației Vâslașilor Murăș din Arad (actualul Club Sportiv "Voința" Arad)
- 1926 - Este înființată Fabrica de zahăr

- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimțită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înființată Fabrica de lacuri și vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înființată Uzina Tehnică Arad, producție becuri
- 1937 - Orașul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania*și al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ținutul Timiș

Perioada postbelică

- 1956 - Face parte din regiunea Arad
- 1956 - Face parte din regiunea Timișoara
- 1959 - Este înființată prima fabrică de jucării din țara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înființată prima fabrică de ceasuri din țara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din județul Arad
- 1968 - Orașul primește statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraș, reședință de județ din țară care s-a alăturat revoltei începute în Timișoara*

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. Situarea 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 dejecție 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.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), bapțiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

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

Economie și transport

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

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

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producția de aparatură și instrumente de măsură verificare și control (Contor Group), industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renașcentist
- Teatrul Clasic "Ioan Slavici", construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renașcentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.

- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire ecletică 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, Laurențiu Bibart, 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 minorități 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 Ghiba Birta"
- Liceul Pedagogic "Dimitrie Țichindeal"
- Colegiul Național "Vasile Goldiș"
- Colegiul Economic
- Liceul Teoretic "Adam Müller Guttenbrunn"
- Colegiul "Csiky Gergely"
- Liceul de Artă "Sabin Drăgoi"
- Liceul Teologic Baptist "Alexa Popovici"
- Liceul Teologic Penticostal
- Seminarul Teologic Ortodox
- Liceul cu Program Sportiv
- Colegiul Tehnic de Construcții și Protecția Mediului
- Colegiul Tehnic "Aurel Vlaicu"
- Liceul Tehnologic de Electronică și Automatizări "Caius Iacob" (Liceul CFR)
- Liceul Tehnologic "Francisc Neuman"
- Liceul Tehnologic de Industrie Alimentară
- Liceul Tehnologic de Transporturi Auto "Henri Coandă"
- Liceul Național de Informatică
- Liceul Tehnologic "Iuliu Moldovan" (Liceul Forestier)
- Liceul UCECOM Spiru Haret
- Colegiul Particular "Vasile Goldiș"
- Liceul Special "Sfânta Maria" | pentru copii cu dizabilități

Sănătate

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

Festivaluri

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

Teatru

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

Muzică clasică

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

Instituții de cultură

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

Presa scrisă

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

Primul periodic arădean tipărit în limba română, a fost gazeta *Speranța*, apărută între 1 februarie - 15 decembrie 1869 și ulterior între 10 ianuarie - 13 iunie 1872, periodic considerat „*unica și prima foaie bisericească a românilor ortodocși din Ungaria și Ardeal*”. Mai târziu, în anul 1877, apare revista, *Biserica și școala*, cu existență neîntreruptă până în 1948.

În 1897 apare ziarul *Tribuna Poporului*, sub redacția lui Ioan Russu-Șirianu, care în 1904 își schimbă numele în *Tribuna*, iar în 1905 redactorul devine Sever Bocu. *Tribuna* fuzionează în 1912 cu ziarul *Românul*, înființat în 1911 ca organ de presă al Partidului Național Român din Ungaria și Transilvania. În perioada 1916 - 1940, în Arad mai apar următoarele publicații literare: *Pagini literare* (1916), *Genius* (1924-1925), *Salonul literar* (1925-1926), *Laboremus* (1926), *România literară* (1930), *Hotarul* (1933-1940), *Înnoirea* (1937-1940) și *Litera* (1938-1939).

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

Sport• **Fotbal**

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

• **Baschet**

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

• **Polo**

- AMEFA Arad

• **Rugby**

- CS UAV Arad

• **Tenis de câmp**

- Competiții BRD Arad Challenger

• **Volei**

- UVVG Pro Volei

• **Kaiac**

- CSM Arad

• **Escalada**

- CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad

• **Scufundari - SCUBA**

- CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad

• **Speologie**

- CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad

• **Lupte Greco-Romane**

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

• **Judo**

- CSM Gloria Arad
- Rapid Arad

Personalități

Profesori:

- Dimitrie Țichindeal
- Alexandru Gavra
- Anastasie Șandor
- Constantin Diaconovici Loga
- Caius Iacob
- Nicolae Ștefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

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

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

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

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)

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

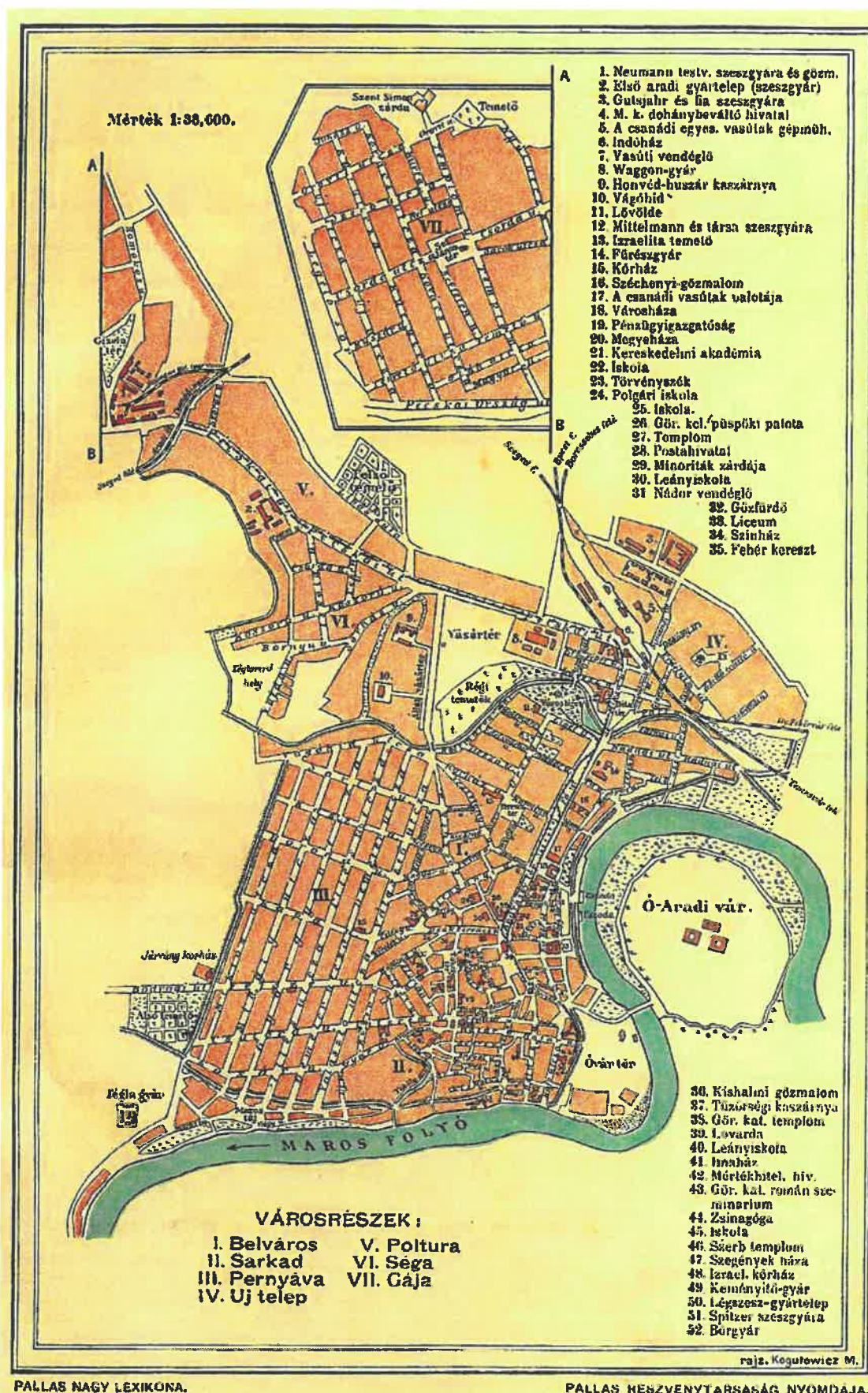
Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

-  Kirklees, Anglia
-  Ditzingen, Germania

-  Würzburg, Germania
-  Trenčín, Slovacia
-  Tatabánya, Ungaria



Terenurile evaluate în prezentul raport se află amplasate în intravilanul UAT Arad - în zona Subcetate.

Având de o parte și de alta râul Mureș, cartierul Subcetate este o zonă rezidențială clasică și este cunoscut ca fiind în topul celor mai bune zone ale Aradului. În continuă concurență cu alte cartiere (Grădiște, Gai, Aradul Nou, Micălaca), are meritul de a impune un standard ridicat zonelor rezidențiale noi.

Subcetate respectă regula cvartalelor perfect aliniate și simetrice, are străzi paralele și perpendiculare între ele, ceea ce face cartierul unul prietenos pentru trafic și perfect organizat. În plus, este printre cele mai liniștite și sigure și are o vegetație bogată. Are zone de agrement și o bază sportivă cu bazin de înot, teren de tenis, dar și centre comerciale, amplasate strategic în centrul cartierului.

Zona periferică are ansambluri de locuințe noi și este în continuă dezvoltare, construcțiile aflate în lucru, sau recent finalizate, fiind destinate exclusiv locuirii. Cartierul Subcetate este aerisit, densitatea populației fiind una dintre cele mai mici din oraș, un element de confort important în plus și un atu pentru bunul renume.

2.6. Analiza pieței imobiliare

2.6.1. Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Tranzacțiile cu terenuri care s-au efectuat în acest an pe raza județului Arad au reușit să anuleze impresia de criză care a cuprins acest sector imobiliar în perioada stării de urgență declanșată de pandemia Covid-19 și de conflictul dintre Rusia și Ucraina.

În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna ianuarie 2024, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	104	2	135	157	125	523

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista oferte pentru tipurile de terenuri evaluate.

In cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății, respectiv terenuri intravilane si extravilane.

Având în vedere cele prezentate anterior si scopul prezentei lucrări, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța terenurilor intravilane**, piață a cărei arie geografica se întinde la nivelul cartierului Subcetate.

2.6.2. Oferta competitivă

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zona studiata, plaja de valori pentru terenuri libere (construibile) fiind cuprinsă între 80 – 240 EUR/mp, functie de amplasare, forma, utilitati, restrictii urbanistice existente etc.

2.6.3. Cererea probabilă

Cererea nu depaseste nivelul ofertelor existente in piata imobiliara. Pentru aceasta zona cererea este mai mare pentru terenurile rezidentiale.

2.6.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate inefficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliara nu se adapteaza rapid ca raspuns la schimbarile de pe piata.

In prezent piata terenurilor este într-o usoara crestere, deoarece este favorizata de situatia economica a tarii si de previziunile cu privire la cresterea PIB-ului. Un alt factor determinant este scăderea dobânzii la creditele oferite de banci.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

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 utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea 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.

În situația terenurilor ce fac obiectul evaluării, cea mai bună utilizare pentru terenurile din intravilan (zona str. Diogene) este cea de teren aferent drum / zonă verde (conform documente urbanistice).

3.2. Evaluarea terenului

3.2.1. Metode de evaluare a terenului

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

3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

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 efectuarea calculelor pentru fiecare zonă în parte s-a calculat o suprafață medie. Pentru estimarea valorii terenului prin metoda comparației, 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.olx.ro, www.imobiliare.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt prezentate în raport (anexa 6).

Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 38 / data 19.01.2024.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
nr. 171998/21.12.2023
(Nr. de înregistrare)

Заказ-форма на Звезда Мотоцикла
ОП. 1.000 б. лист, 4-странична, талко
и полиграфско, 1/24. Цена:
Многу Погода, Успешност, БР/ОП.
1. Ајде, гледајте, Цирка-Дирка,
шта је то!
Тел. 023.01.10.12.13.14.15.16.17.18.19

A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Categorie de folosință	CF	Suprafața CF (ecle) (mp)	Suprafața efectivă de expirație (mp)	Mențiuni
1	CC	347480	3266	691	Teren intravilan
2	CC	349580	472	78	Teren intravilan
3	CC	305800	7357	7353	Teren intravilan
	TOTAL		11097	8020	

Suprafata masurata pentru proiect = 8020mp
Suprafata acta = 11097 mp

Tiberiu-
losif
Zagorszki

Digitally signed by Tiberiu-Iosif Zagorszki
DN: cn=Tiberiu-Iosif Zagorszki, sn=Zagorszki,
givenName=Tiberiu-Iosif, c=RO
serialNumber=ZTIS, o=DATCAD
SRL, 2.5.4.97=RO14358573
Date: 2024.01.08 13:03:41
+0200

Execlutant:

Remember

MUNICIPIUL ARAD

PLANS 1

Acțiune	Nume	Semnătură	Scara 1:500	PLAN TOPOGRAFIC: SUPORT AL DOCUMENTAȚIEI PENTRU DECLARAREA PROCEDURII DE ÎNTRĂRIRE A UN TEREN/URILE-MAJORE ÎNCAȘATE ÎN CF. MP/347488-ARAD, CF. NR. 363-ARAD, ARAD, ȘI ÎN CF. NR. 36388-ARAD, ȘI PENTRU RAPOR DE EVALUARE - PROIECT DE ÎNĂLȚĂȚE ȘI AMPLASARE DRUM STRADA DOLGETA.
Măsurat	Trana Daniela			
Desenat	Trana Daniela			
Verificat	Zagonzio Tiberiu			DATA: 12.2023



Calculare terenuri - Fisa 1: teren expropriat din CF 347480 Arad

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	591	350	700	800
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		157,00	197,1	237,5
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-15,70	-19,71	-23,75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		141,30	177,43	213,75
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		141,30	177,43	213,75
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren cu destinație de drum / zona verde (conform PUZ / CF / CUI)	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
	Cuantum ajustare %		-90%	-90%	-90%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-127,17	-159,68	-192,38
4	Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
6	Condiții ale pietei	15.03.2024	februarie-24	februarie-24	februarie-24
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
	Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Arad - zona strazii Diogene	Arad - zona Subcetate	Arad - zona Subcetate	Arad - zona Subcetate
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
	Caracteristici fizice				
8	Suprafata (mp)	591	350	700	800
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (CMBU teren)	drum / zona verde	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare %		-40%	-40%	-40%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,65	-7,10	-8,55
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-1,41	-1,77	-2,14
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Diogene	din strada asfaltata	din strada asfaltata - strada Cezar	din strada asfaltata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	14	4	10	29
	Cuantum ajustare %		3%	0%	-2%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,42	0,00	-0,43
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-47%	-50%	-52%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mpi)		-6,64	-8,87	-11,12
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7	9	10
	Construcție demolabilă pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,49	8,87	10,26
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		134,66	168,55	203,49
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		95,3%	95,0%	95,2%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		B		
	VALOAREA UNITARĂ (Euro/mp)		8,87 € / mp		4,9707
	Valoare de piata estimată:	5.243 €		echivalent a	26.061 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:			
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie			
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.			
Restricții de utilizare			
Nu s-au aplicat ajustări			
Condiții de finantare			
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
Condiții de vanzare			
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de piata (data)			
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.			
Ajustarea pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - zona strazii Diogene			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: similare B: similare C: similare			
Ajustarile aplicate pentru localizare: pt. A: 0% pt. B: 0% pt. C: 0%			
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.			
Ajustarea pentru suprafata			
Comparabila A, nu necesita ajustari.		Comparabila B, nu necesita ajustari.	
Comparabila C, nu necesita ajustari.			
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabililor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabililor si suprafata proprietatii de evaluat)			
Ajustari pentru destinatia terenului			
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeaasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.			
Destinatia terenului A - rezidential - superioara proprietatii subiect - Necesita aplicarea unei ajustari de ###			
Destinatia terenului B - rezidential - superioara proprietatii subiect - Comparabila are nevoie de o ajustare de ###			
Destinatia terenului C - rezidential - superioara proprietatii subiect - Terenului i s-a aplicat o ajustare de ###			
Ajustari pentru topografie			
Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :		-10%	
Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :		-10%	
Deoarece comparabila C are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de :		-10%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.			
Ajustari pentru utilitati			
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
Ajustari pentru acces			
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.			
Ajustari pentru deschidere			
Deoarece comparabila A are o deschidere mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :		3%	
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :		-2%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.			
Ajustari pentru alti factori			
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%	
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.			

Calcul terenuri - Fisa 2: teren expropriat din CF 345560 Arad

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	76	350	700	800
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		157,00	197,1	237,5
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-15,70	-19,71	-23,75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		141,30	177,43	213,75
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		141,30	177,43	213,75
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren cu destinație de drum / zona verde (conform PUZ / CF / CU)	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
	Cuantum ajustare %		-90%	-90%	-90%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-127,17	-159,68	-192,38
4	Condiții de finanțare	la piața	la piața	la piața	la piața
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
5	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
6	Condiții ale pieței	15.03.2024	februarie-24	februarie-24	februarie-24
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
	Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Arad - zona strazii Diogene	Arad - zona Subcetate	Arad - zona Subcetate	Arad - zona Subcetate
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
	Caracteristici fizice				
8	Suprafata (mp)	76	350	700	800
	Cuantum ajustare %		1%	2%	3%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,14	0,35	0,53
9	Destinația (CMBU teren)	drum / zona verde	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Cuantum ajustare %		-40%	-40%	-40%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,65	-7,10	-8,55
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuantum ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,83	-3,55	-4,28
11	Utilități	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Diogene	din strada asfaltata	din strada asfaltata - strada Cezar	din strada asfaltata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	30	4	10	29
	Cuantum ajustare %		5%	2%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,71	0,35	0,00
14	Alți factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-54%	-56%	-58%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-7,63	-9,94	-12,29
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		6	8	9
	Construcție demolabilă pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		6,50	7,81	9,08
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		136,50	171,04	205,73
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		96,6%	96,4%	96,3%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C		
	VALOAREA UNITARA (Euro/mp)		9,08 € / mp		4,9746
	Valoare de piata estimata:	690 €	echivalent a		3.432 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:			
Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție			
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decolate cu un procent de intrucat în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectă a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.			
Restricții de utilizare			
Nu s-au aplicat ajustări			
Condiții de finanțare			
Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.			
Condiții de vânzare			
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață (data)			
În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte recente - nu sunt necesare ajustări pentru condiții de piață.			
Ajustarea pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietății subiect este: Arad - zona strzii Diogene			
Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele:			
Locație comparabile vs. locație subiect:	A: similare	B: similare	C: similare
Ajustările aplicate pentru localizare:	pt. A: 0%	pt. B: 0%	pt. C: 0%
Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.			
Ajustarea pentru suprafață			
Comparabila A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu	1%	Comparabila B, cu suprafața mai mare, a fost ajustată cu	2%
Comparabila A, cu suprafața mai mică, a fost ajustată cu	3%		
Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)			
Ajustări pentru destinația terenului			
În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferite. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.			
Destinația terenului A - rezidențial	- superioara proprietății subiect	- Necesita aplicarea unei ajustări de	###
Destinația terenului B - rezidențial	- superioara proprietății subiect	- Comparabila are nevoie de o ajustare de	###
Destinația terenului C - rezidențial	- superioara proprietății subiect	- Terenului i s-a aplicat o ajustare de	###
Ajustări pentru topografie			
Deoarece comparabila A are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :			-20%
Deoarece comparabila B are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :			-20%
Deoarece comparabila C are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :			-20%
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat.			
Ajustări pentru utilități			
Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			
Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			
Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
Ajustări pentru acces			
Deoarece comparabila A are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			0%
Deoarece comparabila B are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			0%
Deoarece comparabila C are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			0%
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietăți subiect.			
Ajustări pentru deschidere			
Deoarece comparabila A are o deschidere mai puțin favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :			5%
Deoarece comparabila B are o deschidere mai puțin favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :			2%
Deoarece comparabila C are aceleași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere diferită față de deschiderea proprietății subiect.			
Ajustări pentru alți factori			
Deoarece comparabila A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			0%
Deoarece comparabila B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			0%
Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.			0%
Valoarea corecțiilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza ca este liber de construcții.			

Calcul terenuri - Fisa 3: teren expropriat din CF 305800 Arad

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	7.353	350	700	800
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		157,00	197,1	237,5
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-15,70	-19,71	-23,75
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		141,30	177,43	213,75
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		141,30	177,43	213,75
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren cu destinatie de drum / zona verde (conform PUZ / CF / CUI)	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil	intravilan - teren constructibil
	Cuantum ajustare %		-90%	-90%	-90%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-127,17	-159,68	-192,38
4	Condiții de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
6	Condiții ale pietei	15.03.2024	februarie-24	februarie-24	februarie-24
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
	Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Arad - zona strazii Diogene	Arad - zona Subcetate	Arad - zona Subcetate	Arad - zona Subcetate
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,13	17,74	21,38
	Caracteristici fizice				
8	Suprafata (mp)	7.353	350	700	800
	Cuantum ajustare %		-28%	-26%	-25%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-3,96	-4,61	-5,34
9	Destinatia (CMBU teren)	drum / zona verde	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare %		-40%	-40%	-40%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,65	-7,10	-8,55
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-1,41	-1,77	-2,14
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Diogene	din strada asfaltata	din strada asfaltata - strada Cezar	din strada asfaltata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	20	4	10	29
	Cuantum ajustare %		5%	1%	-1%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,71	0,18	-0,21
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-73%	-75%	-76%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-10,31	-13,31	-16,25
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		4	4	5
	Constructie demolabila pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		3,82	4,44	5,13
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		138,90	173,35	208,62
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		98,30%	97,70%	97,60%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C		
	VALOAREA UNITARĂ (Euro/mp)		5,13 € / mp		4,9707
	Valoare de piata estimată:	37.721 €		echivalent a	187.500 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE:	
Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție	
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	
Dreptul de prop. transmis	
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.	
Restricții de utilizare	
Nu s-au aplicat ajustări	
Condiții de finanțare	
Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.	
Condiții de vânzare	
Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.	
Condiții de piață (data)	
În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte recente - nu sunt necesare ajustări pentru condiții de piață.	
Ajustarea pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietății subiect este: Arad - zona strazii Diogene	
Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele:	
Locație comparabile vs. locație subiect:	A: similare B: similare C: similare
Ajustările aplicate pentru localizare:	pt. A: 0% pt. B: 0% pt. C: 0%
Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.	
Ajustarea pentru suprafață	
Comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost ajustat cu	-28%
Comparabila B, cu suprafața mai mare, a fost ajustat cu	-26%
Comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost ajustat cu	-25%
Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabililor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabililor și suprafața proprietății de evaluat)	
Ajustări pentru destinația terenului	
În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.	
Destinația terenului A - rezidențial	- superioara proprietății subiect
Destinația terenului B - rezidențial	- superioara proprietății subiect
Destinația terenului C - rezidențial	- superioara proprietății subiect
Necesita aplicarea unei ajustări de	
Comparabila are nevoie de o ajustare de	
Terenului i s-a aplicat o ajustare de	
###	
###	
###	
Ajustări pentru topografie	
Deoarece comparabila A are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :	
Deoarece comparabila B are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :	
Deoarece comparabila C are o formă mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :	
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de terenul de evaluat.	
-10%	
-10%	
-10%	
Ajustări pentru utilități	
Deoarece comparabila A are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Deoarece comparabila B are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Deoarece comparabila C are aceleași utilități ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Ajustări pentru acces	
Deoarece comparabila A are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Deoarece comparabila B are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Deoarece comparabila C are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietății subiect.	
0%	
0%	
0%	
Ajustări pentru deschidere	
Deoarece comparabila A are o deschidere mai puțin favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	
Deoarece comparabila B are o deschidere mai puțin favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o corecție de :	
Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	
Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere diferită față de deschiderea proprietății subiect.	
5%	
1%	
-1%	
Ajustări pentru alți factori	
Deoarece comparabila A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Deoarece comparabila B prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.	
Valoarea corecțiilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă față de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcții.	
0%	
0%	
0%	

3.2.3. Stabilirea valorii prin metoda prevazuta de Legea 255/2010

La intocmirea raportului de evaluare s-a tinut cont de prevederile Legii 255/2010 si de Hotararea de Guvern nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010.

Extras din HG 53/2011: “**Art. 8** - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: **Art. 11. - (7)** Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Astfel, Conform “Studiu de piață pentru anul 2024 privind valorile minime imobiliare în Județul Arad - Camera Notarilor Publici Timișoara”, pentru terenuri situate în intravilanul UAT Arad, jud. Arad, sunt prevăzute următoarele valori:

1. teren intravilan cu suprafața sub 3500 mp, situat în zona D a municipiului Arad, încadrat în categoria de folosință spații verzi, drum sau pentru orice alt teren pentru care există o interdicție totală de construire permanentă:

în conformitate cu anexele 7 (nota 5) și 19 din studiul de piață pentru jud. Arad, valoarea este de **4,5 euro/mp**

- valoarea pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi, drum sau pentru orice alt teren pentru care există o interdicție totală de construire permanentă, valoarea unitară se va calcula la **10% din valoare (nota 5);**

- valoarea pentru teren cu suprafața sub 3500 mp, în zona D, este de **45 euro/mp** ---> astfel, valoarea pentru 1 mp este egală cu **45 euro/mp x 10% = 4,5 euro/mp**)

2. teren intravilan cu suprafața peste 3500 mp, situat în zona D a municipiului Arad, încadrat în categoria de folosință spații verzi, drum sau pentru orice alt teren pentru care există o interdicție totală de construire permanentă:

în conformitate cu anexele 7 (nota 3 și nota 5) și 19 din studiul de piață pentru jud. Arad, valoarea este de **1,58 euro/mp**

- valoarea pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi, drum sau pentru orice alt teren pentru care există o interdicție totală de construire permanentă, valoarea unitară se va calcula la 10% din valoare (nota 5);

- valoarea pentru teren cu suprafața peste 3500 mp, în zona D, este de $45 \text{ euro/mp} \times 35\% = 15,75 \text{ euro/mp}$ (nota 3) —> astfel, valoarea pentru 1 mp este egală cu $15,75 \text{ euro/mp} \times 10\% = 1,58 \text{ euro/mp}$

Pentru terenurile din CF 347480 Arad și CF 345560 Arad, care se află în coridorul de expropriere, nu a fost luată în considerare prevederea de la nota 4 din anexa 7, deoarece chiar dacă suprafața totală a celor trei terenuri de expropriat este peste 3500 mp (8020 mp), și chiar dacă terenurile au cel puțin o latură comună, acestea au proprietari diferiți, fiecare urmând să primească câte o Decizie de expropriere (pentru cele 3 suprafețe de la cele 3 proprietari afectați - 591 mp, 76 mp, respectiv 7353 mp), și nu o singură decizie pentru totalul de 8020 mp de expropriat - astfel nu se poate considera ca făcând obiectul unei singure tranzacții.

3.3. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori:

Metoda comparațiilor directe

- pentru terenurile din intravilan, rezultatele obținute se încadrează în intervalul cuprins între 5,13 euro/mp și 9,08 euro/mp (conform fișe de calcul din cadrul capitolului 3.2.2)

Metoda prevăzută în Legea 255/2010

- pentru teren cu suprafața sub 3500 mp, în intravilanul UAT Arad, zona D - având destinația de drum / zonă verde (conform documentației de urbanism):
4,50 euro /mp
- pentru teren cu suprafața peste 3500 mp, în intravilanul UAT Arad, zona D - având destinația de drum / zonă verde (conform documentației de urbanism):
1,58 euro /mp

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Datele utilizate în evaluare sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Adecvare. Prin acest criteriu se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu

scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea piete imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate, de corecțiile aduse, deprecierile estimate, etc.

Cantitatea informațiilor. Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, ține seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu oferte de proprietăți imobiliare similare de pe piața locală.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, informațiile care au stat la baza aplicării lor și scopul evaluării, tipul valorii estimate și caracteristicile, precum și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea pe baza prevederilor Legii nr. 255/2010.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea determinată conform prevederilor Legii 255/2010 a terenurilor intravilane, expropriate pentru cauză de utilitate publică de interes local, situate în UAT Arad, este:**

- **pentru teren cu suprafață sub 3500 mp, în intravilanul UAT Arad, zona D - având destinația de drum / zonă verde (conform documentației de urbanism):
4,50 euro /mp**
- **pentru teren cu suprafață peste 3500 mp, în intravilanul UAT Arad, zona D - având destinația de drum / zonă verde (conform documentației de urbanism):
1,58 euro /mp**

Mentionăm ca valoarea de piață a terenurilor evaluate este cea determinată prin metoda comparațiilor de piață (conform fișe de calcul din cadrul capitolului 3.2.2):

- **pentru terenurile din intravilan, rezultatele obținute se încadrează în intervalul cuprins între 5,13 euro/mp și 9,08 euro/mp**

- ⇒ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii martie 2024;
- ⇒ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea considerată care este și singura utilizare permisă legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,9707. Valorile exprimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul EUR/RON nu este liniară);
- ⇒ Valoarea **nu** cuprinde TVA;
- ⇒ Valoarea este subiectivă;
- ⇒ Valoarea este o predicție;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ ***Valorile din prezentul raport sunt valabile până în data de 31.12.2024, respectiv data publicării noului Studiu de piață privind valorile minime imobiliare în Județul Arad***
- ⇒ ***Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori stabilite în baza prevederilor Legii 255/2010 și a HG 35/2011.***

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



LISTA PROPRIETATILOR AFECTATE DE INVESTITIE

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Suprafata parcela	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conform doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	ARAD	VACARIU IONEL (cota de 3070/3268) PARASCA MARIA-DANIELA (cota de 198/3268)	347480	347480	3268	Intravilan	CC	DR / ZV (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	591
2	ARAD	SC TINERETULUI TM SRL	345560	345560	472	Intravilan	CC	ZV (conform PUD aprobat prin HCLM 17/23.01.2001)	76
3	ARAD	SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL	CAD: 10034 Top: 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/ 7/1; 219/7/3-6/2-219/7/1; 219/7/3-6/5; 219/8-219/63/3/ 29	305800	7357	Intravilan	CC	DR (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	7353

Anexa 2

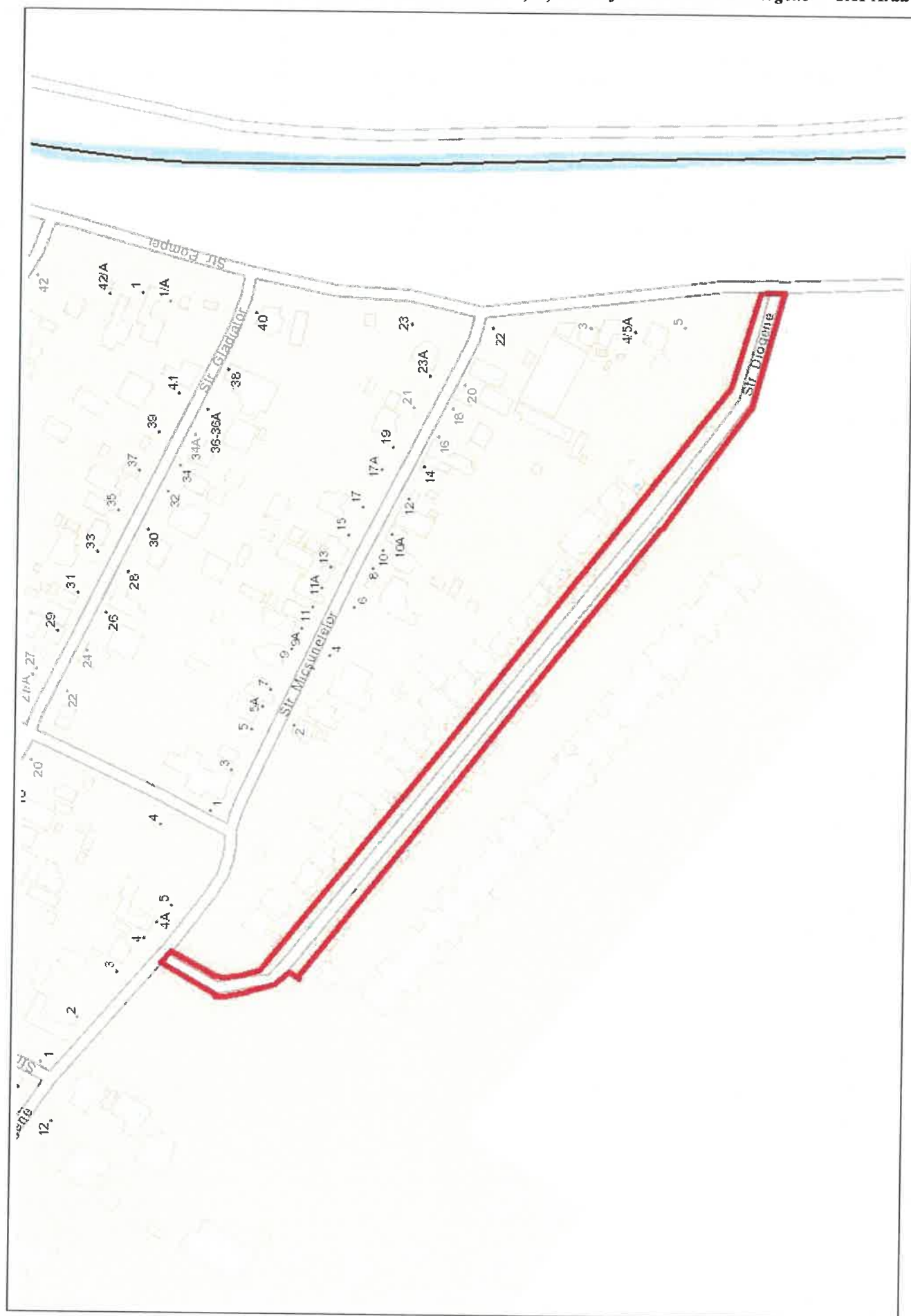
CENTRALIZATOR VALORI – UAT ARAD

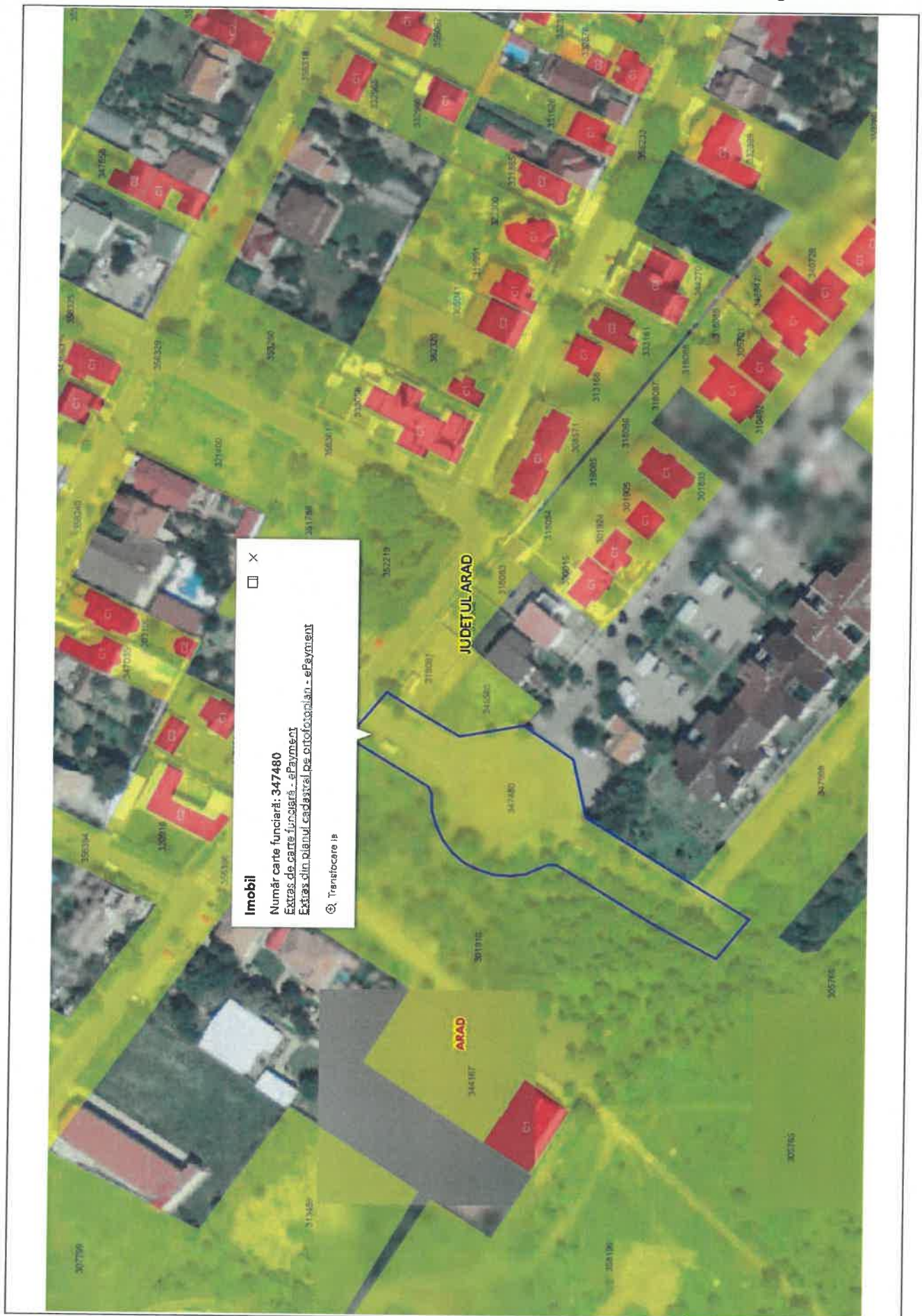
Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Suprafata parcela	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conform doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)	Valoare unitara conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare unitara conform Legea 255 / 2010 (lei)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (lei)
1	ARAD	VACARIU IONEL (cota de 3070/3268) PARASCA MARIA-DANIELA (cota de 198/3268)	347480	347480	3268	Intravilan	CC	DR / ZV (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	591	4,50	22,37	2.659,50	13.220,67
2	ARAD	SC TINERETULUI TM SRL	345560	345560	472	Intravilan	CC	ZV (conform PUD aprobat prin HCLM 17/23.01.2001)	76	4,50	22,37	342,00	1.700,12
3	ARAD	SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL	CAD: 10034 Top: 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/7/1; 219/7/3-6/2 219/7/1; 219/7/3-6/5; 219/8-219/63/3/29	305800	7357	Intravilan	CC	DR (conform PUZ aprobat prin HCLM 722/23.12.2019)	7353	1,575	7,83	11.580,98	57.573,99
TOTAL									8.020,00			14.582,48	72.494,78

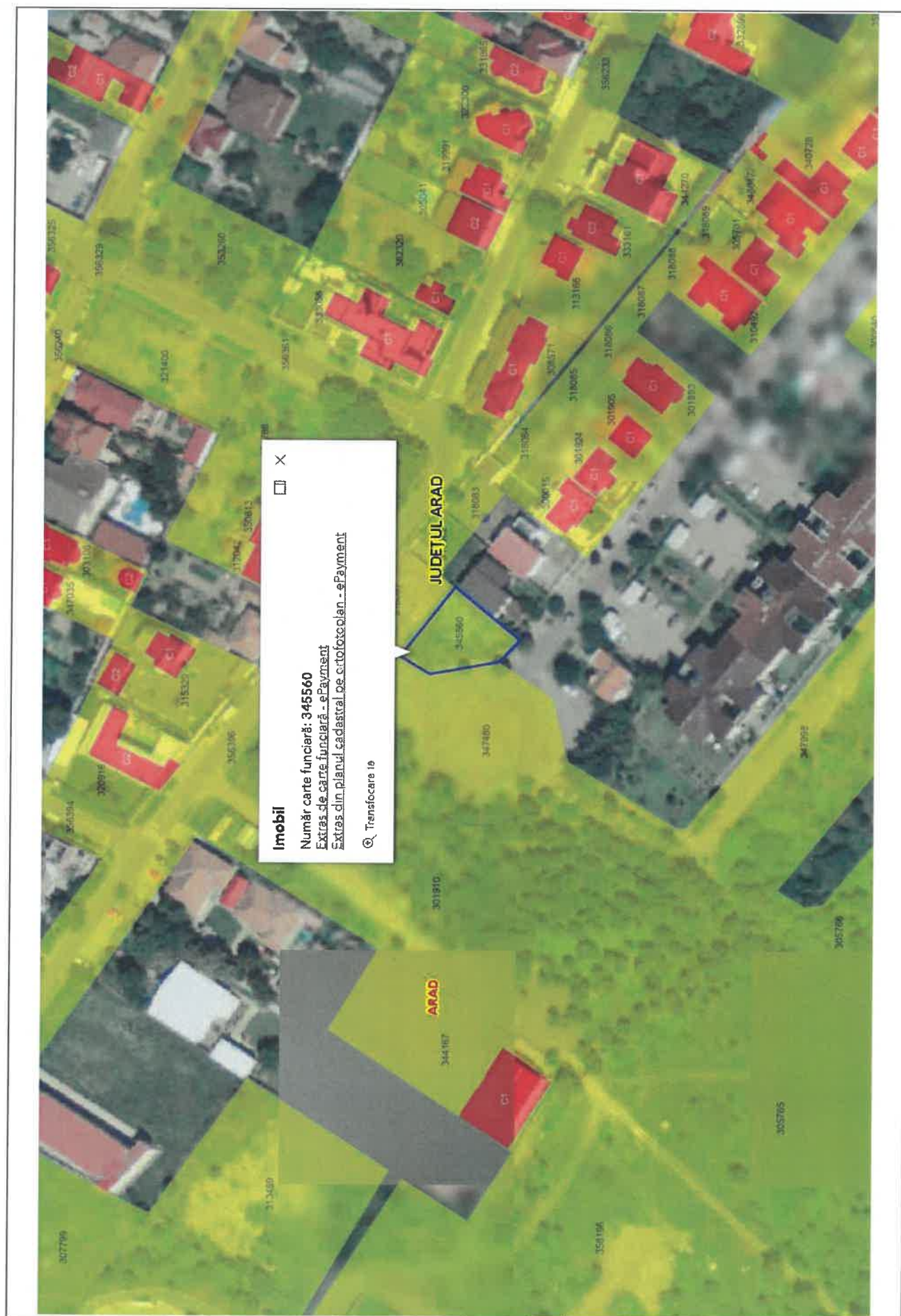

 Evaluador autorizat
 Cj. Beres Arad
 Legitimata Nr. 10627

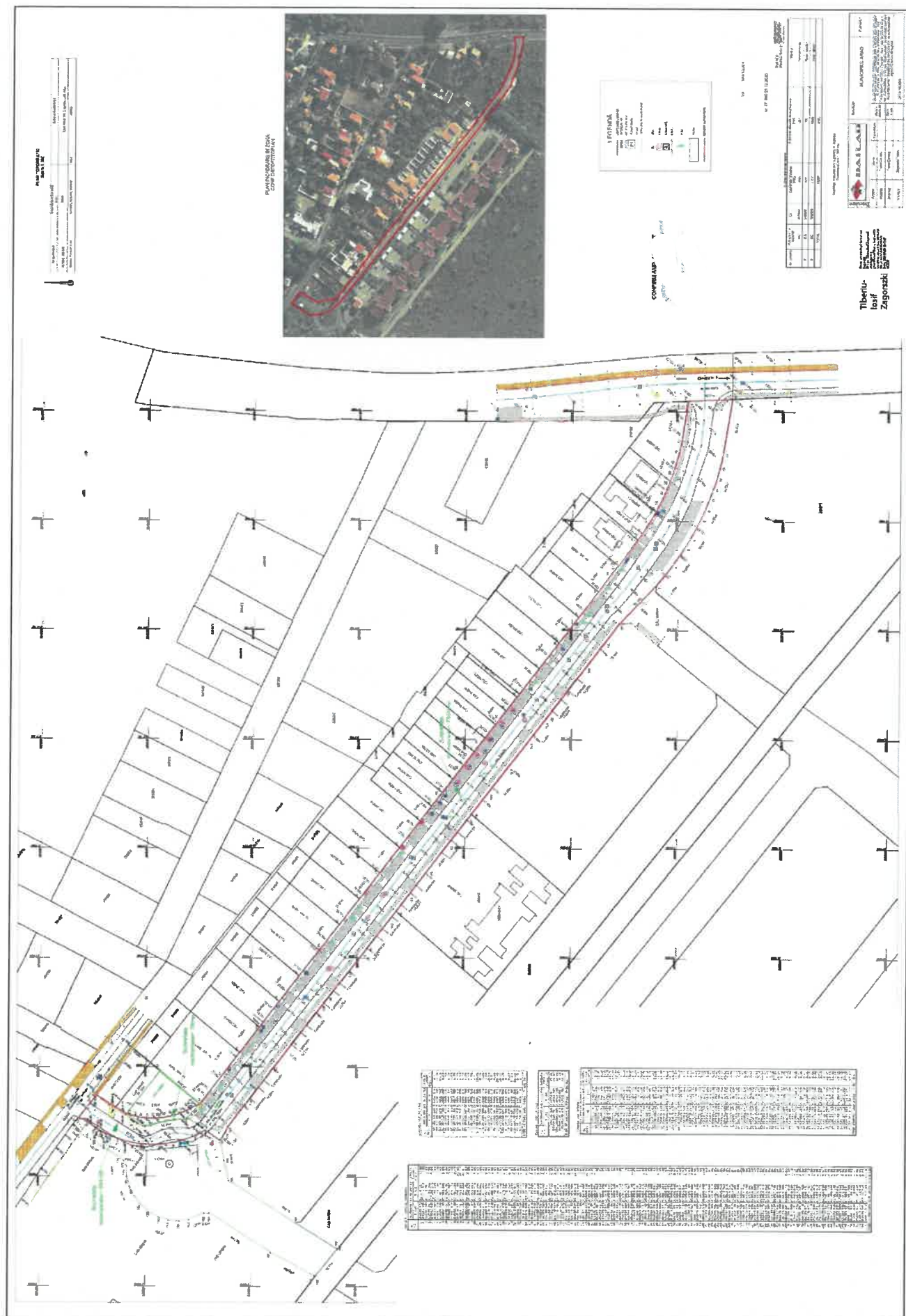
PLANURI



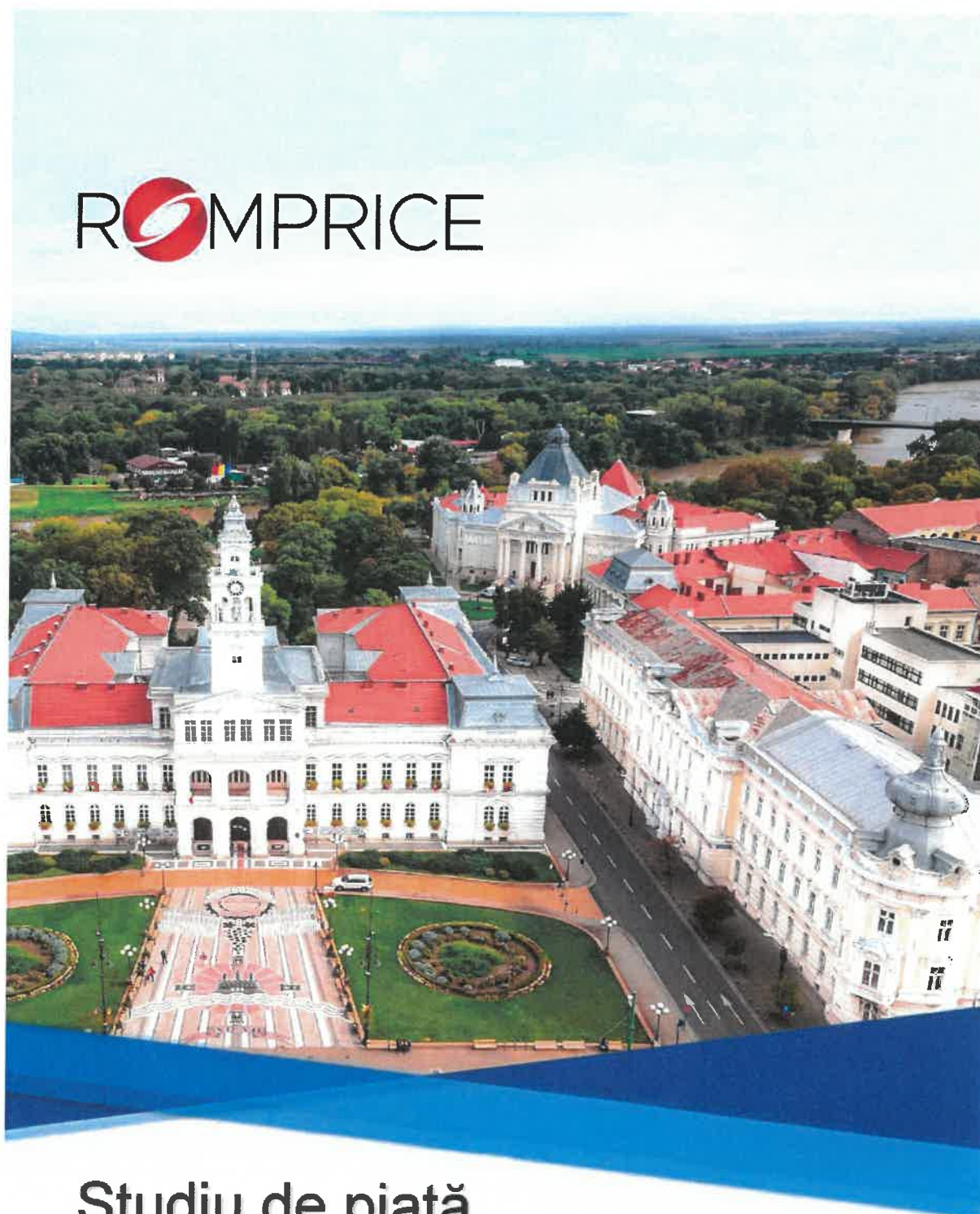








EXTRAS DIN STUDIUL DE PIAȚĂ AL CAMEREI NOTARIILOR PUBLICI TIMIȘOARA



Studiu de piață
privind valorile minime ale imobilelor din
județul Arad - **2024**

anexa 7

ARAD
2024

Teren Municipiul Arad

Teren intravilan

Localizare	Valoare (euro/mp)
Zona A	300
Zona B	130
Zona C	90
Zona D	45
Zona E	5

Teren extravilan

Localizare	Valoare (euro/mp)
Toate zonele	1,5

nota:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren aflat în intravilan situat în zonele B și C cu suprafața egală sau mai mare de 10.000 mp vor fi calculate la 80% din valoarea exprimată mai sus;
3. Valorile pentru teren aflat în intravilan situat în zona D cu suprafața egală sau mai mare de 3.500 mp vor fi calculate la 35% din valoarea exprimată mai sus;
4. Prevederile de la punctele 2 și 3 se aplică și pentru parcelele de teren adiacente, care au cel puțin o latură comună, fac obiectul unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată este egală sau depășește 10.000 mp, respectiv 3.500 mp;
5. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi, drum sau pentru orice alt teren pentru care există interdicție totală de construire permanentă, se vor calcula la 10% din valoare, pentru toate celelalte categorii de folosință se vor utiliza valorile de mai sus.
6. Zona E reprezintă suprafețe izolate de intravilan.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

anexa 19

ARAD

Nominalizarea străzilor pe zone aferente Municipiului Arad

Nr.crt		Denumire stradă	Denumire veche	Cartier	Zona
1	Strada	1 Decembrie 1918		Subcetate	A
2	Piața	13 Martiri	Târnavelor, I. Robu	Centru	C
3	Calea	6 Vânători - de la Calea A Vlaicu la Calea Ferată exclusiv blocurile partea dreapta de la nr. 2 la 4 partea stanga de la nr. 1-3 la nr. 55		6 Vânători	B
4	Calea	6 Vânători - bl. V2, sc. A, B; bl. V3, sc. A, B, C, D; bl. CPL, bl. V3-4; bl. V4, sc. A, B; bl. V6, sc. A, B; bl. V3-1; bl. V3-2; bl. V3-3; bl. V7, sc. A și B; bl. V8, sc. A și B; bl. V9, sc. A și B; bl. 100, sc. B		6 Vânători	B
5	Calea	6 Vânători - de la Calea Ferată la drumul Curticiului, partea dreapta de la nr. 2A-148, partea stanga de la nr. 27-81		6 Vânători	C
6	Strada	9 Mai		Centru	A
7	Strada	A. Laurian		Bujac	D
8	Strada	A.D.Xenopol		Centru	A
9	Strada	Abatorului		Pârmeava	C
10	Strada	Abrud		Micalaca	C
11	Strada	Academia Teologică	Paroșeni + Chopin	Centru	A
12	Piața	Academician Caius Iacob	Piața Vasile Roaită	Centru	A
13	Strada	Achile		Subcetate	C
14	Strada	Adam M. Guttenbrunn	Schmeltzer	Aradul Nou	C
15	Strada	Adrian		Micalaca	C
16	Strada	Ady Endre	Fr. Engels	Aradul Nou	C
17	Aleea	Aeroport		Pârmeava	D
18	Aleea	Agnita		Centru	A
19	Strada	Agricultorilor		Ion G. Duca	D
20	Strada	Agronomului		Aradul Nou	D
21	Strada	Alba Iulia		Micalaca	C
22	Aleea	Albac		Centru	A
23	Strada	Albinelor		Ion G. Duca	D
24	Strada	Alecu Russo		Centru	A
25	Strada	Alexandru cel Bun		Gai	D
26	Strada	Alexandru Gavra	Roza Luxemburg	Centru	B
27	Strada	Alexandru Ioan Cuza		6 Vânători	C
28	Strada	Alexandru Popescu Negură		Micalaca	B
29	Strada	Alexandru T. Stamatiad		Micalaca	B
30	Strada	Alexandru Vlad	Răchitei	Funcționarilor	B
31	Strada	Alexandru Volta		Cadaș Silvaș	D
32	Strada	Alunului	Garibaldi	Bujac	D
33	Aleea	Amara		Șega	C
34	Strada	Amurgului		Micalaca	C

anexa 19

ARAD

179	Strada	Constantin Gurban		Mureșel	C
180	Strada	Constantin Ticu Dumitrescu		Aradul Nou	D
181	Strada	Constituției		Aradul Nou	D
182	Aleea	Constructorilor		Șega	C
183	Strada	Corabiei		Mureșel	C
184	Strada	Corbului		Gai	D
185	Strada	Coriolan Petreanu	Margaretelor,Virtutea Funcționarilor		B
186	Strada	Cornelia Bodea		Aradul Nou	D
187	Strada	Corneliu Coposu	Lacului	Centru	A
188	Strada	Cornului		Ion G. Duca	D
189	Strada	Cosânzeana		Șega	C
190	Strada	Costache Negruzzi		Grădiște	D
191	Strada	Cozia	Iozsa Bela, Cercetașilor	Centru	B
192	Strada	Căpitan Ioan Fătu	Scântela	Sânicolaul Mic	D
193	Strada	Crăciunițelor		Bujac	D
194	Strada	Craiovei		Bujac	C
195	Strada	Crângului	Darwin	Aradul Nou	C
196	Strada	Crasna	Horațiu	Grădiște	C
197	Strada	Creației		Westfield	D
198	Strada	Crinului	Balogh Zoltan	Micalaca	C
199	Strada	Crișan		Centru	A
200	Strada	Cristal		Grădiște	D
201	Strada	Crișului		6 Vânători	D
202	Strada	Crizantemelor		Micalaca	C
203	Strada	Csiki Gergely	Turnului	Centru	C
204	Strada	Cucului		Șega	C
205	Strada	Cuptorului		Cadaș Silvaș	D
206	Strada	Curcubeului		Gai	D
207	Strada	Curtici		6 Vânători	D
208	Strada	Cuza Vodă		Drăgășani	B
209	Strada	Dacilor		Centru	A
210	Strada	Dâmboviței		Șega	C
211	B-Dul	Decebal	Armata Poporului	Centru	A
212	Aleea	Dej		Ion G. Duca	C
213	Strada	Deltei		Funcționarilor	B
214	Strada	Desseanu		Centru	B
215	Aleea	Dezna		Șega	C
216	Strada	Diaconul Coresi		Mureșel	C
217	Strada	Diamant		Grădiște	C
218	Strada	Diana		Bujac	D
219	Strada	Digului		Micalaca	D
220	Strada	Dimitrie Bolintineanu		Centru	A
221	Strada	Dimitrie Bonciu		Grădiște	D
222	Strada	Dimitrie Cantemir		Grădiște	C
223	Strada	Dimitrie Țichindeal		Bujac	D
224	Strada	Diogene		Subcetate	D
225	Strada	Dobrogea		6 Vânători	D
226	Strada	Doctor Ion Georgescu	Sebeșului	Centru	B



Nr. 915/15.03.2024

Către,

DL BERES ARON

Aron.beres@yahoo.com

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la Camera Notarilor Publici Timișoara cu nr. 773/04.03.2024, alăturat vă comunicăm răspunsul primit de la Societatea ROMPRICE S.R.L., societate desemnată pentru întocmirea studiilor de piață la nivelul Camerei Notarilor Publici Timișoara.

Notar public,

Eduard Lambert

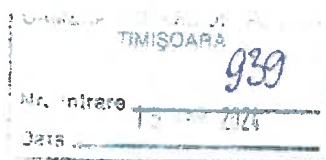
Președintele Colegiului director al Camerei Notarilor Publici Timișoara



ROMPRICE

membru corporativ ANEVAR 0806

15.03.2024



15.03.2024

sof comunicare
Directia Patrimoniului - Mun
Arad si evaluatorului

Către CAMERA NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA Bereș Aron

Având în vedere adresa nr. 21776/13.03.2024 a Primăriei municipiului Arad, respectiv solicitarea dlui expert tehnic judiciar Bereș Aron vă comunicăm următoarele:

- În cazul unui teren amplasat în zona D a municipiului Arad, pentru care suprafața expropriată depășește 3500 mp și are destinația de drum se vor aplica cumulativ prevederile din notele 3 și 5 din anexa 7.
- Pentru parcelele de teren din zona D a căror suprafață cumulată depășește 3500 mp (591 mp + 76 mp + 7.553 mp) și au o latură comună conform grilei notariale se vor aplica prevederile notei 4 din anexa 7.
- În Studiul privind valorile minime pentru imobilele din județul Arad nu sunt cuprinse valorile pentru împrejurimi.
- Pentru casele construite înainte de anul 1900, aflate într-o stare nesatisfăcătoare se vor aplica valorile din anexa 8 – case construite înainte de 1965, nefiind prevăzute alte prevederi.

Cu stimă,

Cătălin Lu.
evaluator autorizat – EPI, EBM
membru titular ANEVAR

ROMPRICE

☎ 0769688998 I ✉ office@romprice.ro

DOCUMENTE UTILIZATE

F.6

PMA-A4

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 64862 din 08.08.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1424 din 19 SEP. 2023

În scopul :

EXPROPRIERE DIN TERENURILE -IMOBILELE INSCRISE IN CF nr. 347480-Arad, CF nr.345560-Arad si CF 305800-Arad (si pt.Raport de Evaluare)PROIECT DE INVESTITIE SI AMENAJARE DRUM STRADA DIOGENE

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN BIROUL CADASTRU, INTRAVILAN SI CAR FUNCİARA pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-d REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail lucian.salaian@primariaarad.ro, înregistrată la . 64862 din 08.08.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal nr. , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 347480, 345560, 305800

TOP: 347480, 345560, 305800.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Loc ARAD nr. 722/ 2019 si PUD 17/2001.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

situare teren: intravilan, proprietate privata

Suprafata terenului conform extras CF nr. 347480-Arad , St=3268mp. Imobilul este grevat de superficie pentru o perioada de 99 de ani in favoarea a SC TARINA VERDE SRL , de servitute de trecere in favoarea imobilelor : inscrise in C nr.73196 Arad, nr.cad.10040, CF nr.73195, nr.cad.10039, drept de trecere in favoarea imobilelor inscrise in CF 73196 nedefinitiva Arad nr. top 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1; 219/7/3-6-2-219/7/1; 219/7/3-6/5; 219/8-219/63/3/35 nr.ca 10040 si CF nr. 73195 nedefinitiva Arad nr. top 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/7/1; 219/7/3-6-2-219/7/1; 219/7/3-6/5; 219/8-219/63/3/34 nr.cad.10039. Se vor respecta obligatiile in favoarea E-Distributie Banat SA, DELGAZ GRID SA, F imobil este intabulat drept de ipoteca in favoarea LIBRA INTERNET BANK SA.

Suprafata terenului conform extras CF nr. 345560-Arad , St=472mp

Suprafata terenului conform extras CF nr. 305800-Arad, nr.cad. 10034, nr.top. 219/1/1/1; 219/2-219/6;219/7/1; 219/7/3-6-2-219/7/1;219/7/3-6/5; 219/8-219/63/3/29, St=7357mp.Imobilul este grevat de servitute de trecere in favoarea imobilelor inscrise in CF 73196 cu nr.top. 219/1/1/1 219/2-219/6 219/7/1 219/7/3-6-2-219/7/1 219/7/3-6/5 219/8-219/63/3/35 si cu nr.cad.10040 si in CF 73195 cu nr.top. 219/1/1/1 219/2-219/6 219/7/1 219/7/3-6-2-219/7/1 219/7/3-6/5 219/8-219/63/3/34 si cu nr.cad.10039, in favoarea imobilului cu nr.cad. 10041/Arad inscrise in CF nr. 347800 Arad imobilul cu nr.cad. 347998 Arad inscrise in CF nr. 347998 Arad , in favoarea imobilelor inscrise in CF nr.301936 Arad , C nr. 347760 Arad , CF nr.359268 Arad, CF nr. 359269-Arad, CF nr. 340728-Arad .

Pe imobil este notata actiune civila formulata de SC Phoenix Group SRL si drept de ipoteca legala in favoarea Societate Troblocuri Construct SRL si urmarire silita formulata de Petrean Dacian Decebal, Blaga Razvan Cosmin , Societate Troblocuri Construct SRL , DECAN CONSULTING SRL

2. REGIMUL ECONOMIC

folosinta actuala: curti constructii; destinatia stabilita prin PUZ si RLU aprobat cu HCLM Arad nr.722 din 23 decembrie 2019 : „Zona locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale”, strada Diogene; destinatia conform PUL aprobat prin HCLMA nr. 17 / 23.01.2001 " Ansamblu rezidential Subcetate "

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul identificat prin CF nr. 347480 - Arad este inclus într-o zonă cu destinația de locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale;

Pentru imobilul identificat prin extras CF nr. 347480-Arad a fost emisă Autorizația de construire nr.440 din 08.07.2021 pentru Construire locuințe colective cu regimul de înălțime P+3E cu spații comerciale P.

În vederea Amenajării străzii Diogene se va realiza în prealabil parcelarea imobilului în vederea determinării suprafeței de teren necesare executării lucrărilor aferente subunității C1 — Subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

Dezmembrarea imobilului identificat prin extras CF nr. 347480-Arad se va face conform Planșei nr. 02 cu titlu de bază-Reglementări Urbanistice-Zonificare din PUZ și RLU: „Zona locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale”, strada Diogene, aprobat cu HCLM Arad nr. nr.722 din 23 decembrie 2019 .

Imobilul identificat prin extras CF nr. 345560-Arad este inclus în PUD aprobat cu HCLM Arad nr. 17/2001 : Ansamblu Rezidențial Subcetate Arad și are destinația de spațiu verde .

În vederea Amenajării străzii Diogene se va realiza în prealabil parcelarea imobilului în vederea determinării suprafeței de teren necesare executării lucrărilor .

Imobilul identificat prin CF nr. 305800-Arad și nr.cad. 10034, nr.top. 219/1/1/1; 219/2-219/6;219/7/1; 219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5; 219/8-219/63/3/29 este inclus în PUD aprobat prin HCLMA nr. 17 / 23.01.2001 " Ansamblu rezidențial Subcetate " proiect nr. 32100 / 2001 elaborat de SC PROIECT ARAD SA ;

-Destinația imobilului identificat prin extras CF nr. 305800-Arad, nr.cad. 10034, nr.top. 219/1/1/1; 219/2-219/6;219/7/1; 219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5; 219/8-219/63/3/29: drum conform PUD .

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru EXPROPRIERE DIN TERENURILE -IMOBILELE INSCRISE ÎN CF nr. 347480-Arad, CF nr.345560-Arad și CF nr 305800-Arad (și pt.Raport de Evaluare)PROIECT DE INVESTIȚIE ȘI AMENAJARE DRUM STRADA DIOGENE**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

PMA-A4-12

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

- a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonie

☐ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

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

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Fa



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de SCUTIT DE TAXA lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 20.12.2023

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Șzasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcău

INTOCMIT,
Ing. Hoblea Simona

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro



**DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN ȘI CARTE FUNCİARĂ**

Nr. 16696/M4/28.02.2024

C ă t r e,

S.C. Danina Star S.R.L.

Str. Gheorghe Lazăr, nr. 25, Braşov, jud. Braşov

Având în vedere adresa dumneavoastră cu nr. 108/27.02.2024, transmisă prin e-mail la data de 28.02.2024, vă transmitem următoarele:

În urma discuțiilor interne cu reprezentanții Direcției Edilitare din cadrul Primăriei Municipiului Arad, s-a constatat faptul că instituția nu a realizat lucrarea de asfaltare sau amenajare a trotuarelor asupra imobilului înscris în CF nr. 305800 Arad, tocmai datorită faptului că acest imobil se află în proprietatea unor persoane fizice/juridice.

Față de cele de mai sus, investițiile existente au fost realizate, în principiu, de proprietarul imobilului în cauză, sau de alte terțe persoane, Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară neavând alte informații.

Mai mult aceste edificate nu apar evidențiate în cartea funciară nr. 305800 Arad, însă există fizic în teren, fiind identificate cu simboluri în tot cuprinsul planului topografic întocmit de către S.C. Datcad S.R.L. și avizat de Oficiul de Cadastru și Carte Funciară Arad, nu doar în punctele 35-36-37.

p.PRIMAR,
Călin Bibarț
ADMINISTRATOR PUBLIC,
Bogdan Boca

28 FEB. 2024



Nume și prenume	Funcția	Semnătura	Data
Cj. Ștefan Szuchanszki	DIRECTOR EXECUTIV		28.02.2024
Arh. Alina Toma	ȘEF SERVICIU		28.02.2024
Cj. Lucian Sălăjan	CONSILIER JURIDIC		28.02.2024



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 347480 Arad

Nr. cerere 6813
Ziua 23
Luna 01
Anul 2024

Cod verificare
100163407923



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Diogene, Nr. 8, Ud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastru Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	347480	3,268	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24307 / 10/03/2017 Act Notarial nr. 4915, din 11/11/2016 emis de Morariu PATRICIU-ION; Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior cumparare în rangul Inch B5 nr.106645/14.11.2016, dobândit prin Convenție, cota actuala 3070/3268 1) V. CARIU IONEL, vaduv	A1
11248 / 06/02/2018 Act Notarial nr. 368, din 26/01/2018 emis de Morariu PATRICIU-ION; B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 198/3268 1) PARASCA MARIA-DANIELA, necasatorita	A1
134732 / 30/08/2021 Act Administrativ nr. 440, din 07/07/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; se noteaza autorizatia de construire nr. 440/07.07.2021, eliberata de Primaria Municipiului Arad, in vederea executarii lucrarilor de B9 construire - LOCUINTE COLECTIVE P+3E cu SPATII COMERCIALE LA PARTER	A1
Act Notarial nr. 3195, din 24/08/2021 emis de NP MORARIU CAMELIA MONICA; se noteaza cesiunea de drepturi si obligatii izvorate din autorizatia de B10 construire nr. 440/07.07.2021, eliberata de Primaria Municipiului Arad, in favoarea S.C. TARINA VERDE S.R.L.	A1
95410 / 22/06/2023 Act Notarial nr. 1374, din 13/06/2023 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION; Act Notarial nr. 31, in 22/06/2023 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION; B12 se noteaza asupra terenului, precum si asupra constructiei viitoare, interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, in favoarea LIBRA INTERNET BANK SA, in rangul Inch.cf.nr. 89795/14.06.2023	A1
B13 se noteaza asupra terenului, precum si asupra constructiei viitoare, interdictia de instrainare, prevazuta de art. 5, alin. 3, conform Legii nr. 190/1999, in favoarea LIBRA INTERNET BANK SA, in rangul Inch.cf.nr. 89795/14.06.2023	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
24307 / 10/03/2017 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 262/2007; C1 Intabulare, drept de SERVITUTE in favoarea imobilelor inscise in CF 73196 Arad nr.cad.10040 si in CF 73195 nr. cad.10039 OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 318080/Arad, inscisa prin incheierea nr. 92701 din 06/12/2010;	A1

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

Pagina 1 din 4

Ext

epay.ancpi.ro

Forma

Carte Funciară Nr. 347480 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 262, din 11/06/2007;		
C2	Intabulare, drept de trecere in favoarea imobilelor inscrise in CF-73196-nedefinitiva Arad nr. topo 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6-2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/35 nr. cad. 10040 si in CF-nr.73195 nedefinitiva Arad nr. topo. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/34 nr. cad. 10039 OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 345145/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 38329 din 13/06/2007; (provenită din conversia CF 73163)	A1
96024 / 29/08/2018		
Act Notarial nr. 3104, din 23/08/2018 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
C3	se noteaza declaratia autentificata sub nr. 3104/2018 de Notar Public Morariu Patriciu Ion, privind recunoasterea si respectarea obligatiilor in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.	A1
47710 / 27/05/2020		
Act Notarial nr. 1616, din 21/05/2020 emis de MORARIU CAMELIA MONICA;		
C4	Se noteaza declaratia aut. sub nr. 1616/2020 de not. pb. Morariu Camelia Monica, privind recunoasterea si respectarea obligatiilor din cuprinsul declaratiei, in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA.	A1
93924 / 16/09/2020		
Act Notarial nr. 2863, din 16/09/2020 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
C5	se noteaza declaratia autentificata sub nr. 2863/2020 de Notar Public Morariu Patriciu Ion, privind recunoasterea si respectarea obligatiilor in favoarea DELGAZ GRID S.A.	A1
76310 / 17/05/2023		
Act Notarial nr. 1128, din 15/05/2023 emis de NP MORARIU CAMELIA MONICA;		
C6	intabulare, drept de SUPERFICIE pentru o perioada de 99 (nouazecisnoua) de ani 1) SC TARINA VERDE SRL, CIF:33108182	A1
95410 / 22/06/2023		
Act Notarial nr. 1374, din 13/06/2023 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION; Act Notarial nr. 31, din 22/06/2023 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION;		
C10	intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2510000 RON si celelalte obligatii de plata aferente creditului, asupra terenului, precum si asupra constructiei viitoare, in rangul inch.cf.nr. 89795/14.06.2023 1) LIBRA INTERNET BANK SA, CIF:8119644	A1

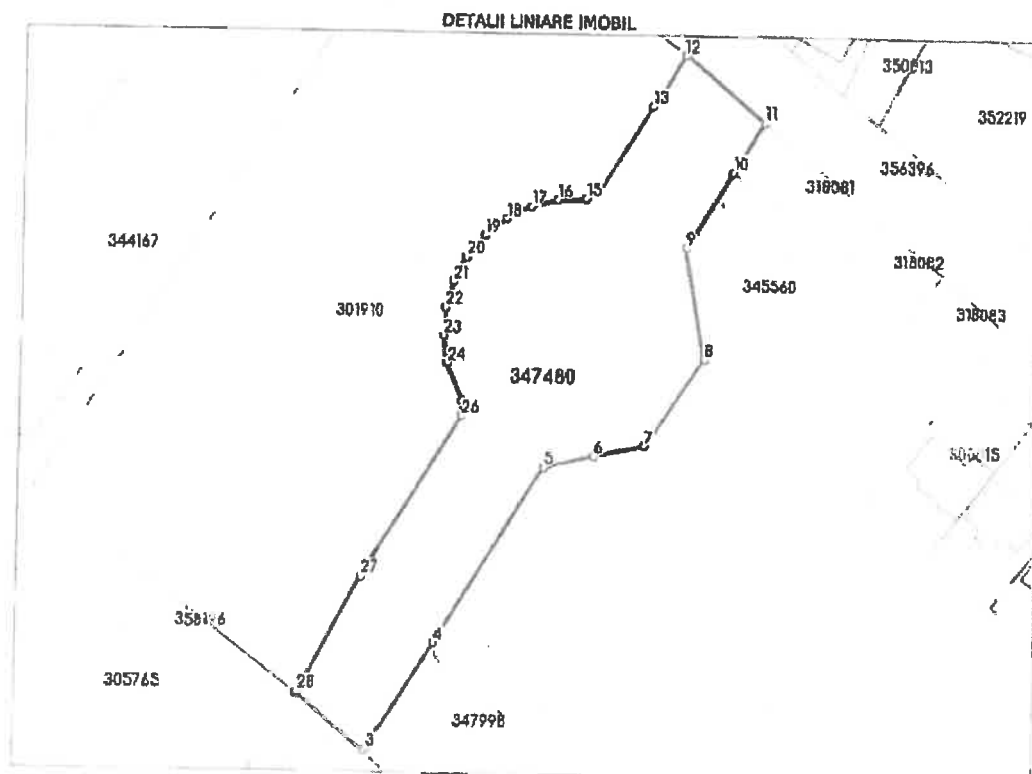
Carte Funciară Nr. 347480 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
347480	3.268	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.268	-	LOT 1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	16.169	2	3	0.701
3	4	22.51	4	5	37.226
5	6	9.42	6	7	9.166
7	8	18.846	8	9	20.303
9	10	16.009	10	11	10.53
11	12	18.688	12	13	10.839

Carte Funciară Nr. 347480 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	18.346	14	15	2.57
15	16	4.991	16	17	4.991
17	18	4.99	18	19	4.992
19	20	4.89	20	21	4.991
21	22	4.991	22	23	4.991
23	24	4.991	24	25	7.357
25	26	2.616	26	27	34.151
27	28	23.496	28	1	0.508

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare 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 formă 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,

23/01/2024, 09:14



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 345560 Arad

Nr. cerere 6815
Ziua 23
Luna 01
Anul 2024

Cod verificare
100163408481



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	345560	472	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24892 / 15/03/2016	
Act Notarial nr. 1349, din 14/03/2016 emis de CRISAN MARCEL BUJOR;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 345560 a imobilului cu numarul cadastral 345560/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10009 (identificator electronic 329233) Inscris in cartea funciara 73165 (identificator electronic 329233);	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1777/2007;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. TİNERETULUI TM S.R.L	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 329233/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 20660 din 04/04/2007;	

C. Partea III. SARCINI .

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

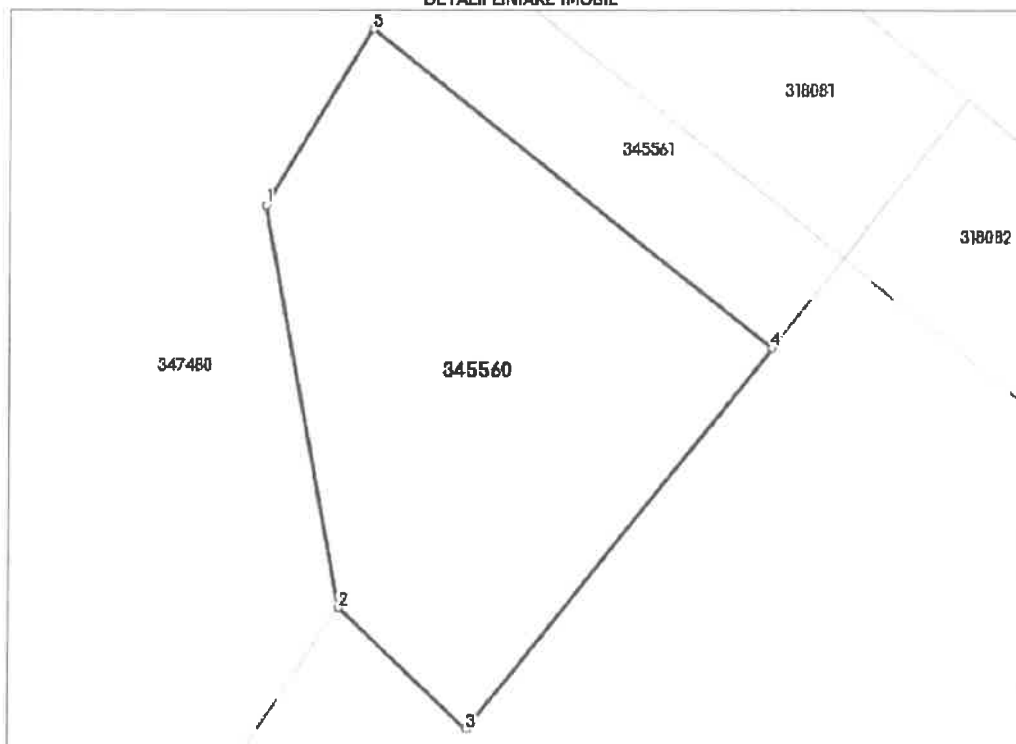
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
345560	472	

* 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	472	-	LOT 1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.303
2	3	8.781
3	4	24.239
4	5	25.33
5	1	10.203

** 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.

Carte Funciară Nr. 345560 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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,

23/01/2024, 09:15



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 305800 Arad

Nr. cerere	6817
Ziua	23
Luna	01
Anul	2024
Cod verificare 100163408022	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 73190

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 10034 Top: 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/7/1; 219/7/3-6/2- 219/7/1; 219/7/3- 6/5; 219/8- 219/63/3/29	7.357	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
119627 / 21/08/2023 Act Notarial nr. 1994, din 16/08/2023 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION; B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOCIETATEA TROBLOCURI CONSTRUCT SRL, CIF:40553239	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
38325 / 13/06/2007 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 262/2007; C1 Intabulare, drept de SERVITUTE DE TRECERE în favoarea imobilelor Inscrise în CF 73196 cu nr.top.219/1/1/1 219/2-219/6 219/7/1 219/7/3-6/2-219/7/1 219/7/3-6/5 219/8-219/63/3/35 si cu nr.cad. 10040 si în CF 73195 cu nr.top.219/1/1/1 219/2-219/6 219/7/1 219/7/3-6/2-219/7/1 219/7/3-6/5 219/8-219/63/3/34 si cu nr.cad. 10039 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 73190)	A1
64518 / 28/06/2017 Act Notarial nr. 2667, din 27/06/2017 emis de Morariu PATRICIU-ION; C2 Intabulare, drept de SERVITUTE, cu piciorul și autovehiculele, în favoarea imobilului cu nr. cad. 10041/Arad, înscris în CF 347800/Arad și imobilului cu nr. cad. 347998/Arad din cartea funciara nr. 347998/Arad, rezultat din alipirea imobilelor cu nr. cad. 10042/Arad, înscris în CF 347815/Arad și nr. cad. 10036/Arad, înscris în CF 347814/Arad	A1
68329 / 10/07/2017 Actiune în instanța nr. 9639/55/2017, din 14/06/2017 emis de SC PHOENIX GROUP SRL PRIN CABINETE DE AVOCAT ASOCIATE DAN PALICIUC, RAMONA PALICIUC; C3 se noteaza actiunea civila înregistrata la Judecatoria Arad sub nr. 9639/55/2017, formulata de reclamant SC PHOENIX GROUP SRL în calitate de reclamant în contradictoriu cu SC CASAROM ARAD SRL, având ca obiect constatare drept de servitute în favoarea imobilelor inscrise în C.F. 329768 - Arad, C.F. 329769 - Arad, C.F. 345862 - Arad, C.F.345861 - Arad, C.F. 346275 - Arad, C.F. 346266 - Arad și C.F.	A1

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 305800 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	346267 - Arad	A1
138222 / 04/12/2019		
Act Notarial nr. 2498, din 28/11/2019 emis de Campan Adriana Gabriela;		
C4	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu autovehicule în favoarea imobilului înscris în CF 301936 Arad	A1
Act Notarial nr. 2535, din 03/12/2019 emis de Campan Adriana Gabriela;		
C5	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și cu autovehicule în favoarea imobilului înscris în CF 347760 Arad	A1
139269 / 09/09/2021		
Act Notarial nr. 2095, din 08/09/2021 emis de MEMET DIANA ELENA;		
C6	Intabulare, drept de SERVITUTE Asupra imobilului de sub A1, se intabuleaza dreptul de servitute de trecere cu piciorul și cu autovehicule în favoarea parcelei cu nr. cad. 359268 înscris în CF 359268 Arad și în favoarea parcelei cu nr. cad. 359269 înscris în CF 359269 Arad.	A1
51523 / 28/04/2022		
Act Notarial nr. 1201, din 28/04/2022 emis de NP Botos Gavrilăscu Ioan; Act Notarial nr. 22, din 28/04/2022 emis de NP Botos Gavrilăscu Ioan;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilului înscris în cartea funciara nr. 340728 a localității Arad, cu nr. cadastral 340728/Arad	A1

Carte Funciară Nr. 305800 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 10034 Top: 219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/ 7/1; 219/7/3-6/2- 219/7/1; 219/7/3- 6/5; 219/8- 219/63/3/ 29	7.357	

* 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	7.357	-	-	219/1/1/1; 219/2-219/6; 219/ 7/1; 219/7/3-6/2- 219/7/1; 219/7/3-6/5; 219/8- 219/63/3/ 29	

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/01/2024, 09:16



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL
HOTĂRÂREA nr. 722
din 23 decembrie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism
a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
„Zona locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale”,
strada Diogene, municipiul Arad, pe parcela identificată prin CF nr. 347480 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 63564/A5/14.08.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 62577/A5/13.08.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 62467/A5/12.08.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 15/17.05.2019,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 14 voturi pentru și o abținere (15 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: *Zona locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale*, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Văcariu Ionel și Parasca Maria Daniela;
2. Elaborator: SC Prodecor Company SRL Arad, BIA arh. Monica M. Cuznețov, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect nr. 554/2017;
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z., este identificată prin CF nr. 347480– Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, în suprafață de 3268mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. schimbarea destinației parcelei identificate prin CF nr. 347480 - Arad în zonă de locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale;

2.2. stabilirea în cadrul incintei a următoarelor unități și subzone funcționale:

2.3 Unitatea funcțională L - Locuințe și funcțiuni complementare în suprafață de 3268mp, cu $S_{max}=633mp$, $S_{desf.max}=2273mp$

și

Subzonele funcționale:

2.4. L1 - subunitate funcțională – imobile locuire colectivă cu funcțiuni complementare comerț - cuprinde parcela 1 în suprafață de 932mp, cu următoarele reglementări:

- zona de implantare construcții - 631,60mp
- POT max=40%, CUT max=1,6
- regim maxim de înălțime P+3E

Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- la est 1,5m
- la vest 2,8m
- la sud 6m
- la nord 2,8m

Regimul de aliniere al construcției față de domeniul public: 1,50m, 2,80m, respectiv 6m

Se vor amenaja 1 loc de parcare la fiecare apartament adică 14 locuri.

Pentru spațiile comerciale se vor amenaja separat un număr de 6 locuri de parcare, 2 pentru clienți și 4 pentru personalul angajat, conform Regulamentului general de urbanism care prevede un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii până în 400mp.

Spațiul verde amenajat va fi de 2mp/locuitor la care se va adăuga un minim de 2% din suprafața parcelei pentru spațiile comerciale.

2.5. L.2 - L.3 - subunități funcționale – locuințe unifamiliale izolate/cuplate - cuprinde parcelele 2,3 în suprafață de 214,5mp cu următoarele reglementări

Parcela 2

- zona de implantare construcții - 170,5mp
- POTmax=40%, CUTmax=1,2
- regim de înălțime maxim de P+1E+M

Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- la vest 2m
- la nord 1m
- la sud și est 0m

Regimul de aliniere al construcției față de domeniul public: 0m

Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă.

Spațiul verde amenajat va fi de 2mp/locuitor.

Parcela 3 are suprafața 214,5mp și are următoarele reglementări:

- zona de implantare construcții - 170,5 mp,
- POTmax=40%, CUTmax=1,2,
- regim de înălțime maxim de P+1E+M,

Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- la vest 2m
- la sud 1m
- la nord și est 0m

Regimul de aliniere al construcției față de domeniul public: 0m

Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă.

Spațiul verde amenajat va fi de 2mp/locuitor.

2.6. L. 4 - subunitate funcțională - locuință unifamilială izolată - cuprinde parcela 4 în suprafață de 222,50 mp, cu următoarele reglementări:

- zonă de implantare construcții - 156,90mp
- POT_{max}=40%, CUT_{max}=1,2
- regim de înălțime maxim de P+1E+M,

Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- la vest și sud 2m
- la nord 1m
- la est 0m

Regimul de aliniere al construcției față de domeniul public: 1m

Se va amenaja 1 loc de parcare în incintă.

Spațiul verde amenajat va fi de 2mp/locuitor.

Regimul maxim de înălțime admis nu va depăși 18m conform avizului AACR.

Se vor respecta orice restricții referitor la retragerea clădirilor propuse față de rețele edilitare sau drumuri, impuse de către avizatori.

2.7. C1 subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

este destinată amenajării bretelei carosabile de acces și legătură dinspre str. Diogene spre partea de sud a zonei pentru deservirea construcțiilor propuse și a celor existente la sud de incintă, pentru care s-a întabulat drept de servitute (CF nr.73196 Arad, nr.cad.10040 și CF nr.73195, nr.cad.10039) și drept de trecere (CF nr. 73196 - nedefinitivă Arad, nr. topo. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6-2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/35, nr. cad. 10040 și CF nr. 73195 nedefinitivă Arad, nr. topo. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3/34, nr. cad. 10039)

2.8. C2 subunitatea funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil, trotuare

este destinată amenajării legăturii carosabile și pietonale spre zona de sud a terenului pentru accesul la parcelele 2,3 și 4 și care fac legătura cu breteaua din subzona C1

- la nivelul subunității C2 s-a instituit o zonă de interdicție de construire temporară destinată dezvoltării ulterioare a carosabilului prin realizarea unei a doua benzi de circulație în zona respectivă.

2.9. C3 subunitate funcțională - destinată amenajării căilor de comunicație, carosabil este destinată amenajării legăturii carosabile pe partea de nord vest a terenului, pentru accesul la parcela 1 și la zona de parcare amenajată pe parcela 1.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Amenajarea drumurilor se va face pe cheltuiala investitorilor.

2.10. C4-C5 subunități funcționale sunt destinate amenajării parcărilor

2.11. SP1-SP2 subunitățile funcționale sunt destinate amenajării spațiilor verzi, în afara parcelelor cu funcția de locuire constituite, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție - cu arbori înalți, medii și gazon

- se va alocă o suprafață pentru zone verzi de 138mp.

2. 12. TE1 subunitatea funcțională - destinată echipării tehnico-edilitare este destinată amplasării echipării edilitare din incintă. În incintă există un post trafo în anvelopă de beton și ocupă 10mp. Pe lângă această construcție este alocată o suprafață suplimentară pentru amplasarea unor construcții edilitare subterane necesare funcționării rețelilor edilitare și alimentării cu utilități a imobilelor propuse.

Art. 3. Autorizația de construire se va emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarului a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Văcariu Ionel și Parasca Maria Daniela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. IF/IF Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CI/MA 23.12.2019

Cod PMA -S4-02

COMPARABILE TEREN

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Ansamblu rezidențial](#)
[Companii](#)
[Credite](#)

[Contul meu](#)
[+ Adaugă anunț](#)

[← Înapoi la listă](#)
[Ieremuri de vânzare](#)
[Arad](#)
[Arad](#)
[Centru](#)
[Loc de casa în zona Subcetate](#)

George Simona
Agenție
0744 506 111

+40

Ați nevede de mai multe oferte

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Loc de casa în zona Subcetate

[Comenzi](#) [Vizualizare](#) [Arad](#)

55 000 €
157 €/m²
Proprietate în preț

Rata estimată: 1.356 RON / luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă: 350 m²
Locație: **urbana**
Vizionare la distanță: [Căutați informații](#)

Tip teren: [Căutați informații](#)
Dimensiuni: [Căutați informații](#)
Tip vânzător: [Căutați informații](#)

Descriere

RIG Imobiliare vă oferă spre achiziție un loc de casă în zona Subcetate. Suprafața terenului este de 30.5 mp (lot 2 din schișă).
Uniteți la stradă!
PREȚ: 55.000 euro
TEL: 0744506111 George Simona

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activități notificante și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Harta

Vă prezentăm în continuare adresa exactă în proprietatea de vânzare în zona Subcetate pe harta.

Comparabila 1

homeZZ.ro

Văzută

Terenuri

Văzare

Arad

Galene

Descriere

Localizare

Contact

Mai multe foto

Anunțuri similare

60.000 EUR
Teren intravilan 1000 mp Tocile de Sus
Agred - intravilan - 1000 mp - 1000 m²

76.000 EUR
Teren 2800 mp Valea Avrigului
Agred - intravilan - 2800 m²

46.000 EUR
Teren intravilan de 750 mp pretabil constructii in Tocile
Agred - intravilan - 750 m²

285.000 EUR
Teren intravilan Bujac 5700 mp, pentru investitii.
Agred - intravilan - 5700 m²

138.000 EUR
2856580

Teren 700 m²

Teren de vanzare Subcetate Arad / Strada Cezar

homeZZ.ro

Zona: Subcetate

Suprafata teren: 700 m²

Tip teren: Constructibil

Clasificare teren: Intravilan

Front strada: 10 m

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

Preț negociabil

Noi, cei din echipa REMAX Tecno Realty avem placerea de va oferi spre vanzare un teren situat in cel mai select cartier al Aradului-Subcetate. Terenul are un front strada de 10m si are toate utilitatile. Este ideal pentru constructii de tip rezidential, zona linistita, foarte cautata.

Pentru mai multe detalii va asteptam la vizionare!

Stipendiu de transport

Scoli

Banci

Sănătate

Magazine

Restaurante

Comparabila 2

Arad, Dragalina numărul 22-24

Suna-ne +4078422201 Login



Home

Vanzare

Inchiriere

Contact

Teren intravilan 800 mp Subcetate

Arad Zona Subcetate

Locatie

Tip proprietate

Inchiriere / Vanzare

Camere

Bai

Cauta

Property ID 0190

Teren

Vanzare



Euro190,000.00

Lot Area: 800 mp

Teren intravilan 800 mp Subcetate, este situat intr-o zona linistita de case

Teren intravilan Zona Subcetate, are suprafata totala de teren 800 mp, frontul stradal este de 29 m. Terenul are toate utilitatile in strada

Pretul este fix nu se negociaza!

SHARE



Daniela Stoiu Arad

Mobil: +4078422201

Agenti

Agent

Agent

Agent

Agent

Send

TOP PROPIETATI



Cauta alta proprietate

Locatie

Tip proprietate

Inchiriere / Vanzare

Camere

Bai

CAUTA

Cauta dupa facilitati

- > Aer Conditionat (99)
- > Anexe (8)
- > Apa (129)
- > Aragaz (13)
- > aspirator (1)
- > balcon (53)
- > Cablu TV (69)
- > canalizare (67)
- > Carport (1)
- > Centrala Termica (140)
- > combina frigorifica (7)
- > convectori (1)
- > cuptor electric (37)
- > Curte (98)
- > Curti constructii (21)
- > Curti constructii (6)
- > Decomandat (90)
- > Energie electrica (120)
- > Extravilan (2)
- > frigider (41)
- > garaj (9)
- > Gaz (88)
- > Gradina (21)
- > hota (29)

Comparabila 3

IMAGINI CU CORIDORUL DE EXPROPRIERE





