

M2. J. Haice

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

S. IV

81604

Nr. data 27. SEP. 2024



PROIECTARE

CONSULTANȚĂ
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

PROIECTARE TOPOGRAFICE
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERII ÎN POZIE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENȚĂ ȘI INSTALAȚII
URBANISTICA PUD, PUZ ȘI PUG

DEZMEMBRĂRI CONTOPIRI
DETERMINĂRI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANITURĂ ȘI LITON DE HOTĂRĂ
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETĂȚI COMERCIALE
CONSULTANȚĂ EXPERTIZE JUDICIARE



SOCIETATE CERTIFICATĂ ÎN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. JO8/3836/1992 COD FISCAL: R 358 147 1

STR. CHEDRICHE LAZAR NR 25, BRĂȘOV
TEL: 0640-268-547189 | 0640-268-547188
STR. PRIMĂRII 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

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

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

NR.CONTRACT: 8140 / 11 / 6 / 2024 (AC 44430 / 2020 - CS 27041 / 2024)

ADMINISTRATOR,

ZUBCOV DANINA IOANA



CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

- 81604
1. **TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**
 - 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
 - 1.2 Scopul evaluării
 - 1.3 Utilizarea evaluării
 - 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
 - 1.5 Data inspecției
 - 1.6 Data estimării valorii
 - 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
 - 1.8 Moneda raportului
 - 1.9 Standardele aplicabile
 - 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
 - 1.11 Ipoteze generale
 - 1.12 Condiții limitative
 - 1.13 Clauza de nepublicare
 - 1.14 Responsabilitatea față de terți
 - 1.15 Verificarea evaluării - SEV 400
 2. **PREZENTAREA DATELOR**
 - 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
 - 2.2 Situația juridică
 - 2.3 Descrierea județului Arad
 - 2.4 Descrierea municipiului Arad
 - 2.5 Identificarea imobilelor
 3. **REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR**
 4. **STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)**
 5. **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**
 - 5.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare
 - 5.2 Analiza cererii și a ofertei
 - 5.3 Echilibrul pieței, previziuni
 6. **ESTIMAREA VALORII**
 - 6.1 Terenuri – abordări în evaluare
 - 6.2 Construcții – abordări în evaluare
 7. **EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**
 - 7.1 Cea mai bună utilizare – CMBU
 - 7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparației
 8. **RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

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

Raportul de evaluare conține 287 de pagini



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

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura construcțiilor și terenurilor situate în mun. Arad, aflate în domeniul public al UAT ARAD.

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

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

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; în cei 18 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regii autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

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

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

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

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

- in judetul Timis: UAT Manastir, UAT Saravale
- in judetul Arad: UAT Arad
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic, UAT Ramna
- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Brasov, UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Soars, UAT Săcele, UAT Hărman
- 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 Pucheni Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic, UAT Soimari, UAT Fulga, UAT Carbunesti
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur, UAT Barsesti, UAT Nistoresti, UAT Gugesti, UAT Spulber
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau, UAT Ciohorani, UAT Dolhesti, UAT Oteleni, UAT Schitu Duca

- în județul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea, UAT Independenta, UAT Dragalina
- în județul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti, UAT Băneasa, UAT Grădinari
- în județul Dolj: UAT Diosti, UAT Izvoare
- în județul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Draganesti-Olt, UAT Curtisoara, UAT Falcoiu
- în județul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- în județul Cluj: UAT Aschileu
- în județul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- în județul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius, UAT Chislaz
- în județul Satu Mare: UAT Andrid
- în județul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu, UAT Faurei, UAT Ciocile
- în județul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti, UAT Suceveni
- în județul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni, UAT Colți
- în județul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- în județul Bacau: UAT Solont
- în județul Teleorman: UAT Nanov
- în județul Neamt: UAT Ion Creanga
- în județul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- în județul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- în județul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni
- în județul Tulcea: UAT Sulina, UAT Jijila
- în județul Hunedoara: UAT Deva, UAT Hunedoara, UAT Sântămăria-Orlea, UAT Bunila, UAT Simeria

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

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

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

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.
1	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C2, nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 730,3 mp; S. construită desfășurată: 730 mp; Sală recreere, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C2
2	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C3; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 486 mp; S. construită desfășurată: 972 mp; Săli de clase și laboratoare, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C3
3	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C4; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 645,2 mp; S. construită desfășurată: 1.290 mp; Ateliere sală festivă, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C4
4	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C6; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 104,5 mp; S. construită desfășurată: 104 mp; Magazie, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C6
5	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C7; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 51,7 mp; S. construită desfășurată: 52 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C7
6	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C8; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 5 mp; S. construită desfășurată: 5 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C8
7	Teren - Str. Pionierilor nr. 31-33, CF nr. 319669 Arad, nr. cad. 319669, HCLM nr. 87/14.02.2024	319669	319669
8	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366075 Arad, nr. cad. 366075, HCLM nr. 126/28.02.2024	366075	366075
9	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366426 Arad, nr. cad. 366426, HCLM nr. 126/28.02.2024	366426	366426
10	Teren - Cartier I.G. Duca, CF nr. 366408 Arad, nr. cad. 366408, HCLM nr. 298/30.05.2024	366408	366408
11	Teren - Zona Aleea Amara, CF nr. 365800 Arad, nr. cad. 365800, HCLM nr. 176/28.03.2024	365800	365800
12	Teren - Zona B-dul Nicolae Titulescu, CF nr. 366475 Arad, nr. cad. 366475, HCLM nr.336/27.06.2024	366475	366475
13	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366456, nr. cad. 366456, HCLM nr. 342/27.06.2024	366456	366456
14	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366464, nr. cad. 366464, HCLM nr. 342/27.06.2024	366464	366464
15	Teren - Str. Făt Frumos, CF nr. 325943 Arad, nr. cad. 325943, HCLM nr. 647/28.11.2023	325943	325943

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.
16	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 366443 Arad, nr. cad. 366443, HCLM nr. 422/12.08.2024	366443	366443
17	Teren - Str. Mircea Stănescu nr. 1/A, CF nr. 363508 Arad, nr. cad. 363508, HCLM nr. 335/27.06.2024	363508	363508

5. Tipul valorii – Este *valoarea justă* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, conform

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

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

7. Data evaluării – 03.09.2024

Data inspectării bunurilor – pe perioada derulării acordului cadru și în luna septembrie 2024

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.	Valoare justă la 03.09.2024 (lei)
1	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C2, nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 730,3 mp; S. construită desfășurată: 730 mp; Sală recreere, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C2	1.605.617
2	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C3; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 486 mp; S. construită desfășurată: 972 mp; Săli de clase și laboratoare, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C3	2.558.265
3	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C4; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 645,2 mp; S. construită desfășurată: 1.290 mp; Ateliere sală festivă, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C4	3.365.805
4	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C6; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 104,5 mp; S. construită desfășurată: 104 mp; Magazie, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C6	75.248
5	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C7; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 51,7 mp; S. construită desfășurată: 52 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C7	33.932
6	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C8; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 5 mp; S. construită desfășurată: 5 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C8	4.828
7	Teren - Str. Pionierilor nr. 31-33, CF nr. 319669 Arad, nr. cad. 319669, HCLM nr. 87/14.02.2024	319669	319669	64.894
8	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366075 Arad, nr. cad. 366075, HCLM 126/2024	366075	366075	449.717

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.	Valoare justă la 03.09.2024
9	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366426 Arad, nr. cad. 366426, HCLM nr. 126/28.02.2024	366426	366426	410.656
10	Teren - Cartier I.G. Duca, CF nr. 366408 Arad, nr. cad. 366408, HCLM nr. 298/30.05.2024	366408	366408	877.564
11	Teren - Zona Aleea Amara, CF nr. 365800 Arad, nr. cad. 365800, HCLM nr. 176/28.03.2024	365800	365800	26.544
12	Teren - Zona B-dul Nicolae Titulescu, CF nr. 366475 Arad, nr. cad. 366475, HCLM nr. 336/27.06.2024	366475	366475	1.550.248
13	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366456, nr. cad. 366456, HCLM nr. 342/27.06.2024	366456	366456	425.568
14	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366464, nr. cad. 366464, HCLM nr. 342/27.06.2024	366464	366464	237.705
15	Teren - Str. Făt Frumos, CF nr. 325943 Arad, nr. cad. 325943, HCLM nr. 647/28.11.2023	325943	325943	2.984.638
16	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 366443 Arad, nr. cad. 366443, HCLM nr. 422/12.08.2024	366443	366443	61.456
17	Teren - Str. Mircea Stănescu nr. 1/A, CF nr. 363508 Arad, nr. cad. 363508, HCLM nr. 335/27.06.2024	363508	363508	679.572

10. Argumente privind valoarea propusă

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

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

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

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a *valorii juste* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii: *Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în **SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară**. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

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

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

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

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de către personalul de specialitate al societății pe perioada derulării acordului cadru și în luna septembrie 2024 - în baza documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **03.09.2024**.

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

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

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

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

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

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

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

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

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

"Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei" autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2024 - iunie

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

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

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

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

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

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

Terenurile au fost evaluate fără a se lua în calcul amenajările existente la acestea (de ex. platforma betonată, zgura etc).

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

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

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

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

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

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

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

1.15. Verificarea evaluării - SEV 400 - Conform Standardelor ANEVAR 2022, verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.

Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării), conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare Verificatori sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.

Verificarea evaluării poate avea ca obiect orice raport, indiferent de denumire, care are ca rezultat final estimarea valorii unor bunuri așa cum sunt ele definite și înțelese în accepțiunea prezentelor standarde. Verificarea poate avea în vedere raportul integral, mai multe rapoarte care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un asemenea raport. Și rapoartele de verificare pot fi supuse verificării.

Cerințele generale pentru un verificator, în scopul realizării activității de verificare a evaluării, sunt următoarele:

- a. să cunoască, să înțeleagă și să aplice acele tehnici și metode care sunt necesare realizării unui raport de verificare credibil;
- b. să acționeze cu bună credință, obiectivitate și diligență în elaborarea verificării evaluării, să aloce o perioadă de timp rezonabilă pentru a înțelege tema evaluării și, respectiv, pentru o documentare temeinică;
- c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conțină neconformități.

Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei evaluări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:

- a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare;
- b. Pentru raportul de evaluare verificat sau părți dintr-un raport verificat: standardele de evaluare valabile la data evaluării (cu excepția SEV 400), dacă în termenii de referință ai verificării nu este altfel prevăzut.

Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei verificări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:

- a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea verificării, valabile la data realizării sale;
- b. Pentru raportul de verificare verificat: standardele de verificare valabile la data realizării raportului de verificare.

Verificările trebuie să cuprindă în termenii de referință **obiectivul** acestora: **simplu** sau **extins**.

În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificatorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile.

Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat privind existența sau nu în cadrul acestuia a unor neconformități care ar fi putut influența concluzia raportului: necorespunzător (neconform) sau corespunzător (conform). Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația concluziilor sale.

În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- a. în procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării;
- b. verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
- c. dacă nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își asumă ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate;
- d. dacă a identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării, verificatorul se angajează în demersul propriu de estimare a valorii;
- e. concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind concluziile raportului verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raport a unor neconformități care ar fi putut influența aceasta concluzie;
- f. verificatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins și toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport distinct;
- g. părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de verificare. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

La începutul procesului de verificare a evaluării, precum și pe parcursul acestuia, verificatorul trebuie să stabilească termenii de referință ai verificării care vor fi agreeți cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.

În stabilirea termenilor de referință ai verificării, verificatorul va avea în vedere cel puțin următoarele aspecte:

- a. identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați;
- b. identificarea scopului activității de verificare, respectiv pentru ce vor fi utilizate rezultatele verificării de către client și utilizatorii desemnați;
- c. aducerea la cunoștința clientului și a utilizatorilor desemnați a cerințelor de independență profesională, conform cărora verificatorul își va exprima opinia fără a fi influențat de către nicio terță parte;
- d. identificarea obiectivului verificării;
- e. precizarea standardelor de evaluare pe baza cărora va fi exprimată concluzia verificării;
- f. identificarea elementelor raportului supus verificării care sunt relevante pentru verificarea pe care urmează să o elaboreze, respectiv:
 - i. orice drept de proprietate aferent bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării;
 - ii. data evaluării și data raportului;
 - iii. identitatea persoanei care a realizat raportul de evaluare;
 - iv. caracteristicile fizice, legale și economice, precum și piața aferente bunului evaluat în raportul supus verificării;
 - g. identificarea datei la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării;
 - h. specificarea faptului dacă verificarea implică și inspecția bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Această prevedere nu este aplicabilă în cazul evaluărilor de întreprinderi, active necorporale și instrumente financiare;
 - i. identificarea ipotezelor și a ipotezelor speciale avute în vedere în cadrul verificării;
 - j. comunicarea cu evaluatorul.

Termenii de referință ai verificării trebuie formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și niciun terț independent și avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați.

Raportul rezultat în urma procesului de verificare va trebui să fie prezentat într-o manieră clară și să conțină informații suficiente astfel încât să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați cu privire la rezultatele verificării.

Conținutul raportului/rapoartelor rezultat(e) în urma verificării va fi adaptat în conformitate cu termenii de referință ai verificării. Cerințele prevăzute la paragraful următor reprezintă cerințe minime pentru un raport de verificare.

Raportul de verificare trebuie să fie în concordanță cu termenii de referință ai verificării și trebuie să conțină sau să se refere cel puțin la următoarele aspecte:

- a. prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați ai rezultatelor verificării;
- b. scopul verificării;
- c. prezentarea unor date suficiente pe baza cărora să se poată identifica raportul de evaluare supus verificării, incluzând:
 - i. drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia;
 - ii. data raportului verificat;
 - iii. data evaluării;
 - iv. identitatea evaluatorului;
- d. prezentarea obiectivului verificării;
- e. data raportului de verificare;
- f. data la care sunt valabile concluziile verificării;
- g. standardele de evaluare pe baza cărora au fost exprimate concluziile verificării;
- h. prezentarea tuturor ipotezelor speciale avute în vedere și măsura în care acestea pot afecta rezultatele verificării;
- i. dacă pentru realizarea activității de verificare verificatorul a apelat la asistență din partea altor specialiști, va trebui să precizeze în raport care a fost aportul acestora, iar numele lor va fi prezentat în declarația privind verificarea;
- j. documentarea necesară verificării, inclusiv comunicarea cu evaluatorul;
- k. prezentarea concluziilor verificării, inclusiv argumentarea acestora;
- l. prezentarea informațiilor în asemenea manieră încât raportul de verificare să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați în ceea ce privește concluziile verificării.

Fiecare raport rezultat în urma verificării trebuie să conțină o declarație privind verificarea, care este parte integrantă a raportului rezultat în urma verificării. Un verificator care a realizat sau semnat oricare parte a raportului, inclusiv scrisoarea de transmitere, trebuie să semneze declarația privind verificarea.

Orice verificator care semnează declarația privind verificarea acceptă responsabilitatea pentru toate elementele asumate în declarație, pentru conținutul raportului și pentru concluziile acestuia.

Verificatorul nu va lua în considerare informații sau evenimente care au avut loc după data evaluării, ci numai acele informații care erau disponibile la acea dată.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă transmitem că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportarea evaluării (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

și poate fi verificată în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

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

2.2. Situația juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea UAT ARAD cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**, dreptul proprietarului este absolut (domeniul public al municipiului).

Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.
1	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C2, nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 730,3 mp; S. construită desfășurată: 730 mp; Sală recreere, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C2
2	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C3; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 486 mp; S. construită desfășurată: 972 mp; Săli de clase și laboratoare, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C3
3	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C4; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 645,2 mp; S. construită desfășurată: 1.290 mp; Ateliere sală festivă, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C4
4	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C6; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 104,5 mp; S. construită desfășurată: 104 mp; Magazie, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C6
5	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C7; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 51,7 mp; S. construită desfășurată: 52 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C7
6	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C8; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 5 mp; S. construită desfășurată: 5 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C8

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.
7	Teren - Str. Pionierilor nr. 31-33, CF nr. 319669 Arad, nr. cad. 319669, HCLM nr. 87/14.02.2024	319669	319669
8	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366075 Arad, nr. cad. 366075, HCLM nr. 126/28.02.2024	366075	366075
9	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366426 Arad, nr. cad. 366426, HCLM nr. 126/28.02.2024	366426	366426
10	Teren - Cartier I.G. Duca, CF nr. 366408 Arad, nr. cad. 366408, HCLM nr. 298/30.05.2024	366408	366408
11	Teren - Zona Aleca Amara, CF nr. 365800 Arad, nr. cad. 365800, HCLM nr. 176/28.03.2024	365800	365800
12	Teren - Zona B-dul Nicolae Titulescu, CF nr. 366475 Arad, nr. cad. 366475, HCLM nr. 336/27.06.2024	366475	366475
13	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366456, nr. cad. 366456, HCLM nr. 342/27.06.2024	366456	366456
14	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366464, nr. cad. 366464, HCLM nr. 342/27.06.2024	366464	366464
15	Teren - Str. Făt Frumos, CF nr. 325943 Arad, nr. cad. 325943, HCLM nr. 647/28.11.2023	325943	325943
16	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 366443 Arad, nr. cad. 366443, HCLM nr. 422/12.08.2024	366443	366443
17	Teren - Str. Mircea Stănescu nr. 1/A, CF nr. 363508 Arad, nr. cad. 363508, HCLM nr. 335/27.06.2024	363508	363508

2.3. Descrierea județului ARAD

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

În anul 1131, la un kilometru de municipiul Arad de astăzi, se consumă una dintre cele mai sângeroase episoade din istoria Ungariei: 68 dintre cei mai de seamă aristocrați sunt măcelăriți de

împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetății unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile și astăzi în localitatea Vladimirescu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O moștenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Și tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, și Palatul Hofburg, de la Viena.

Așa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás și la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal și János.

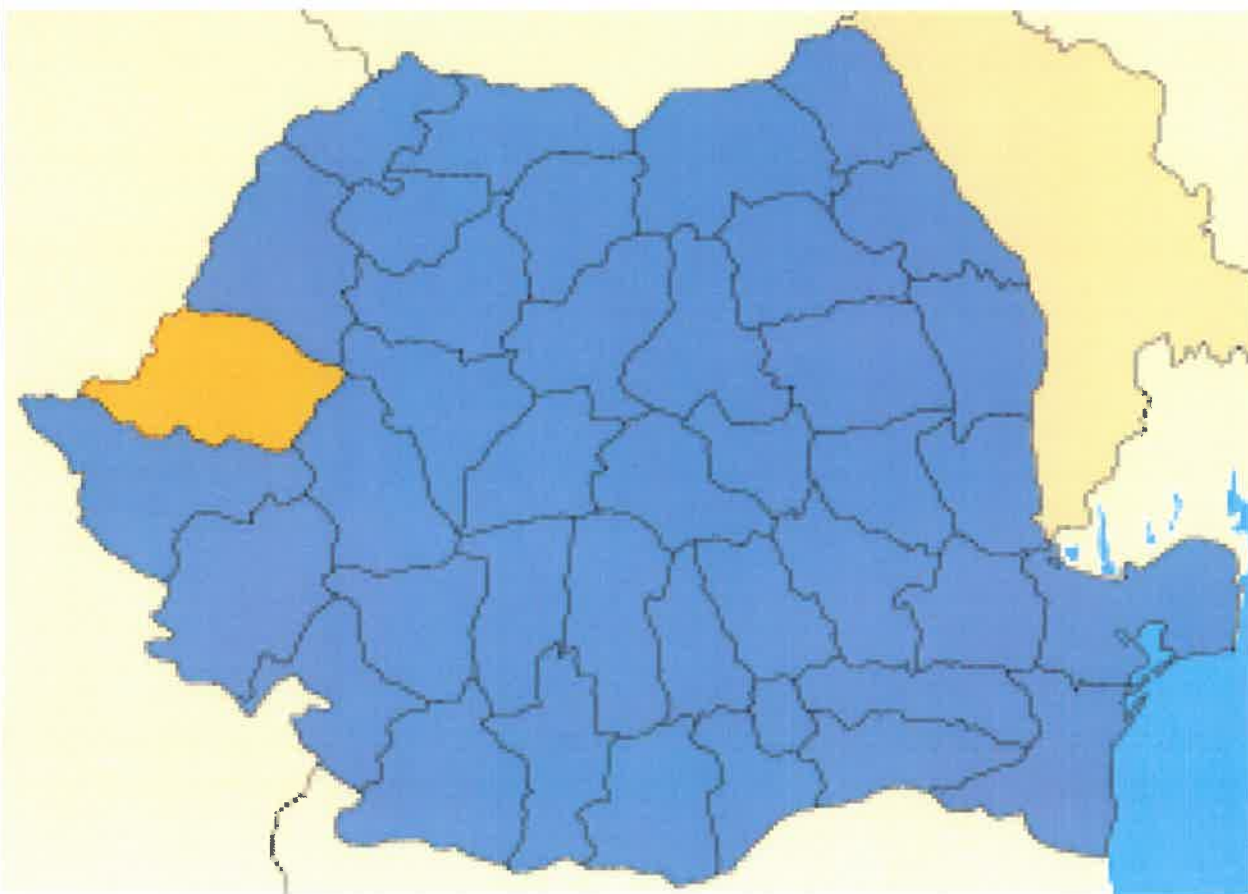
Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

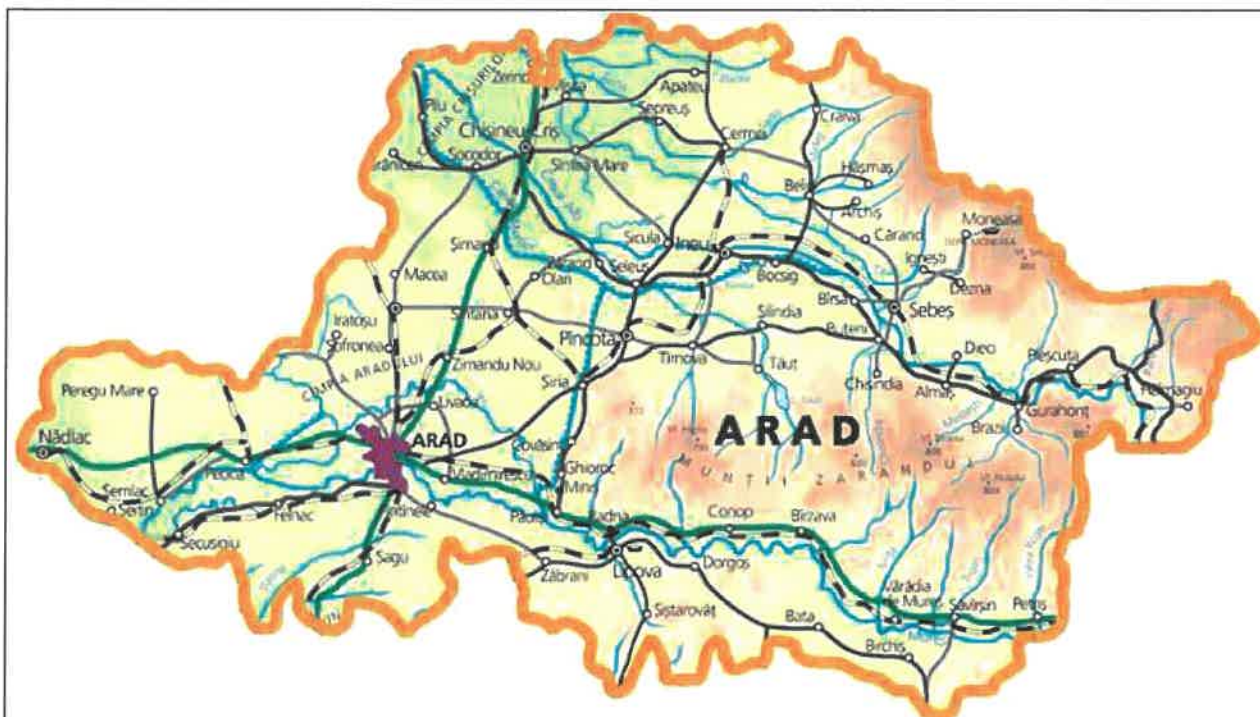
Podgoria Aradului a fost premiată cu Medalie de Aur în anul 1982, la Concursul Mondial de la Londra, pentru vinul „Roșu de Miniș”. Cadarca de Miniș și Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute și apreciate în toată Europa.

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

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

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





2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apad/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și 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 ișpan 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 Wiernawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie 1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 - *Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
 - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile Marta
 - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu

- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Murăș din Arad (actualul Club Sportiv "Voința" Arad)
- 1926 – Este înființată Fabrica de zahăr
- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimțită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înființată Fabrica de lacuri și vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înființată Uzina Tehnică Arad, producție becuri
- 1937 - Orașul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania*și al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ținutul Timiș

Perioada postbelică

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

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. Situată la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

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

Climă

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

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

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

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

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

Floră și faună

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

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

Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepii și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul.

Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor

11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureșel
17. Drăgășani
18. Cadaș-Silvaș
19. Șega
20. 6 Vânători

Economie și transport

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

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

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

- Industrie - 41,5%
- Transport și telecomunicații - 12,27%
- Comerț - 10,75%
- Construcții - 7,92%
- Învățământ - 5,99%
- Sănătate și asistență socială - 5,14%
- Utilități - 3,16%

- Administrație publică - 2,28%
- Bănci și asigurări - 1,97%
- Agricultură - 1,73%

Monumente de arhitectură

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

- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

- Statuia Sfântului Ioan de Nepomuk, realizată în anul 1729 în stil baroc
- Monumentul Sfânta Treime – ridicat, între anii 1738-1740, în amintirea victimelor răpuse de epidemia de ciumă
- Aleea personalităților arădene
- Parcul Reconcilierii, cu cele două monumente închinat Revoluției de la 1848-1849
 - Statuia Libertății, operă a sculptorului György Zala, ridicată 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. Înelitoarea turnurilor, bogat ornamentată, a fost supraînălțată în anul 1905. Pictura murală îi aparține lui Anastase Damian. Execuția acestei lucrări a început în anul 1957 și s-a finalizat în anul următor.
- Biserica „Sf. Anton de Padova”, ordinul călugărilor minoriți, a fost edificată în anul 1904 în stilul renașcentist
- Biserica Roșie (evangelic-luterană), construită în anul 1906 în stil neogotic
- Sinagoga neologă, construită în anul 1834 în stil *grec, toscan*
- Biserica Reformată, construită în anul 1847 în stil baroc
- Catedrala Ortodoxă Română "Sfânta Treime", construită în anul 2009

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

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

Administrație și politică

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

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

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

Educație

Prima școală elementară din Arad, s-a înființat în 1707 de călugărul de origine bavareză, **Fr. Camil Nöffrich**. În 1745 școala începătoare devine *școală latină*, apoi în 1762 *gimnaziu*. În 1844-1845 se aplică o nouă reformă școlară în Austria, introdusă un an mai târziu și în Ungaria, în urma căreia gimnaziul din Arad se completează inițial cu 7 clase, apoi cu 8 clase, devenind în 1851-1852 *gimnaziu superior complet*, iar în 1868 ia denumirea de *gimnaziu superior regal*. Școala latină și gimnaziul din Arad, patronate de călugării minoriți 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 neștrămutată 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

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

- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suci
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

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

- 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

Relații externe

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

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

2.5. Identificarea imobilelor

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

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

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.	Regim înălțime	Sc	Ad	Supraf teren	Categ de fol
1	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C2, nr. niveluri: 1; Sc: 730,3 mp; S. constr desf: 730 mp; Sală recreere, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C2	P	730	730		
2	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C3; nr. niveluri: 2; Sc: 486 mp; S. construită desfășurată: 972 mp; Săli de clase și laboratoare, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C3	P+E	486	972		
3	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C4; nr. niveluri: 2; Sc: 645,2 mp; S. construită desfășurată: 1.290 mp; Ateliere sală festivă, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C4	P+E	645	1290		
4	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C6; nr. niveluri: 1; Sc: 104,5 mp; S. construită desfășurată: 104 mp; Magazie, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C6	P	104	104		
5	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C7; nr. niveluri: 1; Sc: 51,7 mp; S. construită desfășurată: 52 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C7	P	52	52		
6	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C8; nr. niveluri: 1; Sc: 5 mp; S. construită desfășurată: 5 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C8	P	5	5		

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.	Regim inaltime	Sc	Ad	Supraf teren	Categ de fol
7	Teren - Str. Pionierilor nr. 31-33, CF nr. 319669 Arad, nr. cad. 319669, HCLM nr. 87/14.02.2024	319669	319669				457	CC - drum
8	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366075 Arad, nr. cad. 366075, HCLM nr. 126/28.02.2024	366075	366075				2.759	HR
9	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366426 Arad, nr. cad. 366426, HCLM nr. 126/28.02.2024	366426	366426				2.504	HR
10	Teren - Cartier I.G. Duca, CF nr. 366408 Arad, nr. cad. 366408, HCLM nr. 298/30.05.2024	366408	366408				5.351	CC - parc
11	Teren - Zona Aleea Amara, CF nr. 365800 Arad, nr. cad. 365800, HCLM nr. 176/28.03.2024	365800	365800				112	CC - drum
12	Teren - Zona B-dul Nicolae Titulescu, CF nr. 366475 Arad, nr. cad. 366475, HCLM nr. 336/27.06.2024	366475	366475				6.251	DR
13	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366456, nr. cad. 366456, HCLM nr. 342/27.06.2024	366456	366456				2.046	CC
14	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366464, nr. cad. 366464, HCLM nr. 342/27.06.2024	366464	366464				345	CC
15	Teren - Str. Făt Frumos, CF nr. 325943 Arad, nr. cad. 325943, HCLM nr. 647/28.11.2023	325943	325943				13.691	CC - drum
16	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 366443 Arad, nr. cad. 366443, HCLM nr. 422/12.08.2024	366443	366443				368	DR
17	Teren - Str. Mircea Stănescu nr. 1/A, CF nr. 363508 Arad, nr. cad. 363508, HCLM nr. 335/27.06.2024	363508	363508				878	CC

Construcțiile din cadrul Liceului Național de Informatică au fost edificate în anul 1960 (aproximativ), conform informațiilor primite la inspectarea bunurilor.

Capitolul 3

REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR PUBLICE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 4. Nu se revaluează :

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

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

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

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

e) activele fixe corporale în curs de execuție.

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

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

b) data intrării în patrimoniu.

Data intrării în patrimoniu se consideră :

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

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

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

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

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

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

e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică. Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa: www.insse.ro Se parcurg următorii pași :

- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;

- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;

- se introduce numele persoanei juridice;

- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);

- se selectează perioada de interes;

- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);

- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);

- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;

- se selectează IPC – total;

- se imprimă rezultatele;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1051 "Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri";

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

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

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

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se creditează prin debitul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"

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

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"

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

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

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

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

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

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"

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

CAP. 4 Regimul de amortizare și calcularea amortizării

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

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

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

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

Duratele normale de funcționare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite. Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaționale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele și alineatele corespunzătoare. Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcționare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul 4

STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE

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

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

DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

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

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

CERINȚE

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

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportare (SEV 103)

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

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

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

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

GHID DE APLICARE

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

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

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

Valoarea justă

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

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Agregarea

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

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

Datorii

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

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

Deprecierea

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

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

deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

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

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

Deprecierea: componentizare

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

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

Contracte de leasing

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

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

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

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

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

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și construcție ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 și G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

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

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

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

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

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

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

Investiția imobiliară în leasing

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

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

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

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

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

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

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

Alocarea prețului de achiziție

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

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

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

Testarea deprecierei

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

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

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

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

Testarea deprecierei – valoarea de utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

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

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

Capitolul 5 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

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

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

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

5.2. Analiza cererii și a ofertei

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

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

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

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

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

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

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

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

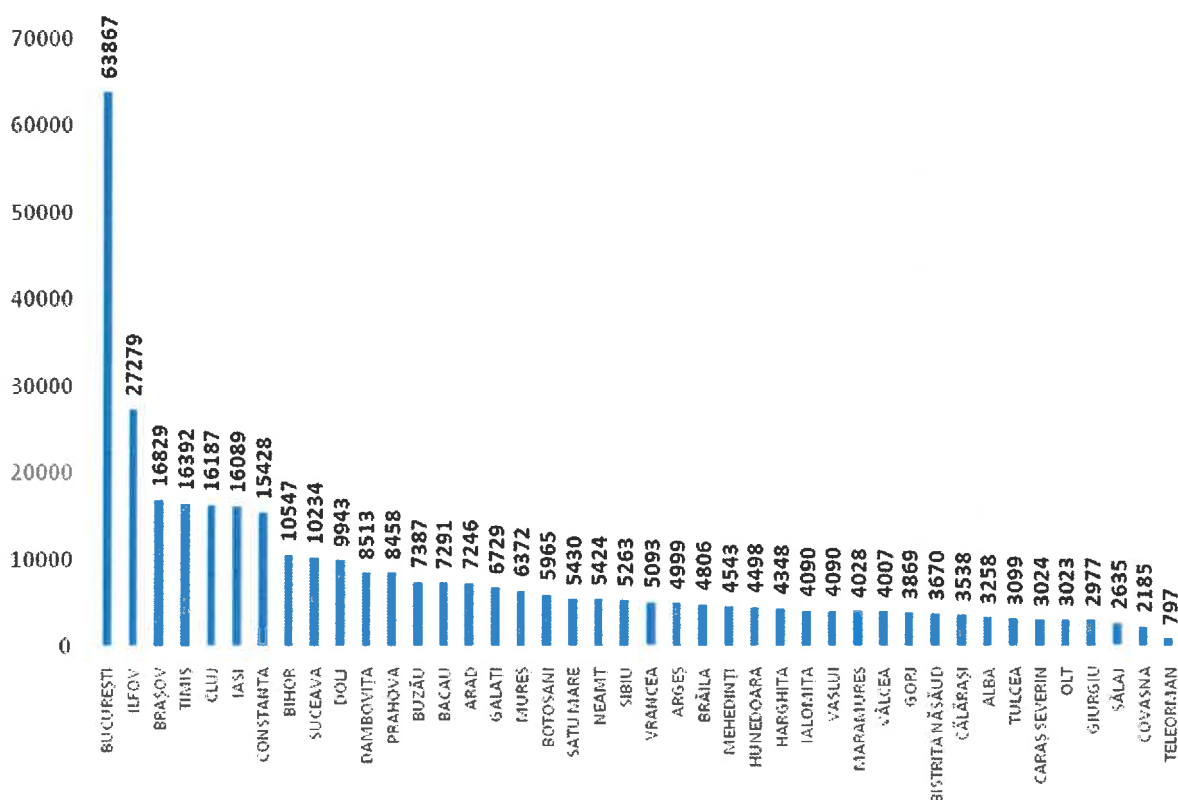
Aradul este unul dintre cele mai frumoase orașe din România, cu arhitectură barocă care fură ochiul oricărui turist, iar situația economică și apropierea față de graniță, îl face unul dintre cele mai atractive orașe din România, impulsționând astfel piața imobiliară a orașului. Cei interesați de o

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

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

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	402	4	322	141	200	1.069

DINAMICĂ VÂNZĂRI



Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 15 – 400 EUR/mp, funcție de amplasare, forma, utilități, restricții existente etc.

5.3. Echilibrul pieței, previziuni

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Momentan pietele din această zonă a țării sunt în stagnare. Piața este afectată atât de efectele pandemiei cât și de conflictul dintre Rusia și Ucraina, elemente care generează incertitudini.

Potrivit unei analize realizate de reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, real estate-ul autohton se bucură, per ansamblu, de perspective pozitive pentru anul ce ne stă în față, în ciuda provocărilor politice și economice resimțite la nivel global. „Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin [...]. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața **spațiilor logistice și industriale** rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare”, subliniază reprezentanții companiei.

Totuși, punctează aceștia, 2023 are mari șanse să fie un an „dominat și de mult zgomot politic”, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

În ceea ce privește așteptările pentru piața rezidențială, consultanții Colliers sunt de părere că **doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile ar fi de așteptat, poate, ca prețurile locuințelor din România să scadă – iar asta spre nivelurile din 2018 sau 2019.** „În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008”, punctează aceștia.

„Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de apartamente o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente.”

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevade nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pe plan politic pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca elanul de a duce mai departe reformele importante, în special cele din domeniul fiscal, să se diminueze, fiind probabil ca politicienii să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE postpandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de **spații de birouri** ar trebui să rămână relativ decentă. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol –, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile office bune/moderne, **în 2023 am putea începe să vedem semne concrete ale unei piețe a proprietarilor de birouri, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.** Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la prelungirea contractelor pentru spațiile de lucru, iar în caz că renunță la suprafețe importante, aceasta ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, livrările limitate de noi **birouri** au o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat, comparativ cu volumul record, de peste 1,2 miliarde de euro, consemnat în 2022.

„Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor”, precizează reprezentanții Colliers.

Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.

Anul trecut, românii au revenit la obiceiuri mai vechi, inclusiv cel de a-și face cumpărăturile mai des în centre comerciale. Acest lucru a însemnat că proprietarii deja încasează chirii procentuale din cifra de afaceri comparabile sau peste valorile dinaintea pandemiei, în ciuda faptului că e-commerce-ul a rămas la niveluri mult mai ridicate decât în 2019. Pentru că România are un stoc de **spații comerciale** moderne în mare parte insuficient în comparație cu țările din Europa de Vest, această coexistență dintre magazinele online și cele fizice va rămâne în picioare. În rest, dezvoltatorii rămân în mare măsură concentrați pe orașele medii / mici, unde deschid parcuri de retail, deși în 2023 se va inaugura la Craiova și unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în următorii câțiva ani să apară la orizont alte câteva malluri mari.

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. **Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv.** În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare **terenurile** fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, **notează consultanții Colliers.** Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

Capitolul 6 ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Construcții

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin cost

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

Abordarea prin indici

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

Capitolul 7 EVALUAREA PATRIMONIULUI

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

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

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

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru terenuri în zona UTA:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restricții legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Condiții de vânzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Condițiile pictei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona UTA	zona UTA	zona UTA	zona UTA
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		545	300	318
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		149,54	157,42	157,42
	Pret total de vanzare (EUR)		81.501	47.226	50.059

Justificarea ajustărilor:

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

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	545	300	318
Pret oferta [EUR/mp]	166,16	174,91	174,91
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	16,62	17,49	17,49
Pret de vanzare [EUR/mp]	149,54	157,42	157,42

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

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

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

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

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

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

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

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

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

Comparabile utilizzate:[illegible]

Comparabila 1

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Anunțur imobiliare > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Arad > zona UTA > Parcele de teren in cartier nou de case, langa Atrium Mall

Inapoi

GOANA DUPĂ CHIRIE

Acceptă challenge-ul Imobiliare.ro, iar noi îți dăm banii de chirie

VEZI DETALII

Parcele de teren in cartier nou de case, langa Atrium Mall

Arad, zona UTA Vezi hartă

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

17.91 € / mp

52.473 €

Rota de la 1.313 Ron/lună Simulează credit

MOS FLORIN

AGENT IMOBILIAR ACASA ARAD

0721 356 746

0721 356 746

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy Link

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy Link

Ascunde anunț

Raportează anunț

Harta

Descriere

Iuat decizia bazata pe calcule pe termen lung?

Nu ne asiguram ca investitia dumneavoastra este rentabila

Avem ce vanzare locuin de teren de case, langa Atrium Mall! (175 eur/mp tva inclus)

Aceste terenuri sunt o alegere inteleapta pentru viitorul dvs si al familiei dvs

[?] Nu piereti aceasta oportunitate si programati acum o vizionare gratuita cu comision zero de achizitie [vezi numarul](#)

#atriummall #AtriumMall #arad

Specificatii

Anunț: 20210025		Actualizat: 02/09/2024	
Suprafata teren:	300 mp		
Tip teren:	construcții		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal	12 m		
Nr fronturi	1		

Notițe

Adauga

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltat

Mijloc de transport

Iluminat străzi:

ALTE CARACTERISTICI

La scara

Acces auto

Comparabila 2

+ **Anterior segment**

[Anunțuri imobiliare](#) > [Terenuri construite de vânzare](#) > [Terenuri construite de vânzare în Arieș](#) > [zona UTA](#) > [Teren în vânzare, 2000 m², com. Ișnăuș](#)

1230

174 9 C **55.621 €**

Arad zong-STA **Westward**

Rate de la I 392 Porțiună **Simulatori credit**

Ascunde anunt Raportează anunt

 user profile

Anunt vanzare teren intravilan Cartier Exclusivist

Va prezentăm o oportunitate unică de achiziție a unui teren intravilan amplasat într-un cartier exclusivist cu toate utilitățile disponibile, potrivit pentru construirea casei de vis.

Detalii teren:
Suprafata: 318m²
Destinatie: intravilan
Amplasat intr-un cartier exclusivist, cu acces facil la principale arter rutiere.
Terenul este perfect potrivit pentru construirea unei case

citeste mai mult

GARY S. JACOBSON

Altitude: 7,200 ft. (2,200 m.)

Suprafață teren	318 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front strădal	12 m

Adzuqā

ALTE DETALI ZONĂ

Amenajare straz asfaltate
Mijloace de transport
Numar stradai

ALTE DETALII PRET

Comision standard

-69-

Pentru terenuri in zona centrală:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restricții legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finantare		proprie	proprie	proprie
4	Condiții de vânzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Condițiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare		zona Aurel Vlaicu	zona Boul Rosu	zona Iustin Marsiei
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata, mp		251	2.727	1.280
	Acces la proprietate		drum asfaltat - Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat - strada Dornei	drum asfaltat - strada Iustin Marsiei
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		318,40	275,46	312,80
	Pret total de vanzare (EUR)		79.918	751.190	400.384

Justificarea ajustărilor:

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

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	251	2.727	1.280
Pret oferta [EUR/mp]	398,00	344,33	391,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	79,60	68,87	78,20
Pret de vanzare [EUR/mp]	318,40	275,46	312,80

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

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

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

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

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

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

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

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, în funcție de tipul accesului.

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

TenCasa

Asesor imobiliari profesional

De vânzare · De închiriat · Ansambluri rezidențiale · Companii · Crediteare

Contul meu · Adaugă anunț

Inapoi la lista

Terenuri de vânzare · Arad · Arad · Centru · De vanzare teren 1.280 Mp in Arad, zona centrala - Iustin Marsieiu

Rata estimată:
12.330 RON / luna

Avans:
371.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

500 000 €

391 €/m²

Propune un preț

Centru, Arad, Arad

Rata estimată:
12.330 RON / luna

Avans:
371.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă
1.280 m²

Locație
[Cere informații](#)

Vizionare la distanță
[Cere informații](#)

Tip teren
[Cere informații](#)

Dimensiuni
[Cere informații](#)

Tip vânzător
agenție

Descriere

TenCasa propune spre vânzare teren în Arad, zona centrală, mai exact pe strada Iustin Marsieiu, fosta stradă Busteni cu o suprafață totală de 1.280 Mp. Conform PUZ 201 DIN 2014 și CERTIFICAT DE URBANISM DIN IANUARIE 2024. Terenul poate fi utilizat pentru construire blocuri de locuințe D+P+4E+M.

POT UL maxim 50 %, (pentru funcțiunea mixta locuire si spații comerciale amenajate la parter).

CUT UL maxim 3.99, (regim de înălțime maxim D+P+4E+M)

Zona cu ambiant civilizat, atracivitate ridicată, Infrastructura coplesă, iluminat public, acces facil de pe strada (posibilitate sces auto în curte), spații verzi, etc.

Prețul termenului este de 500.000 Euro.

IMPORTANT ÎN PROCESUL DE ACHIZIȚIE!

- Ofetim consiliere și asistență permanentă până la finalizarea tranzacției imobiliare.
- Abordăm împreună etapele prin care trece un cumpărător până în momentul când devine proprietar evitând toate greseli pe care cumpărătorii tind să le facă în tranvacțiile imobiliare.
- Gestionăm toate demersurile până în momentul când veți deveni proprietar, de la începutul căutărilor până la reținerile și procedurile dintre cumpărător-vânzător-notar.

Reprezentant Exclusiv TenCasa
Gabriel Lapadat · Telefon: 0743.063.988

Mai puțin

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

TenCasa 988

Agente

0743 063 988

+40

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

18 iun 2024

Aveţi un motiv al acestui comentariu? Dacă da, vă rugăm să-l scrieţi: **mai mult**

Trimite mesajul

TenCasa 988

Agente

743 afişează numele ei

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

Vedea toate ofertele

+40

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

18 iun 2024

Aveţi un motiv al acestui comentariu? Dacă da, vă rugăm să-l scrieţi: **mai mult**

Trimite mesajul

Pentru terenuri in zona Micalaca:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pictiei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare		zona Micalaca	zona Micalaca	zona Micalaca
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		632	590	930
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan. altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		130,50	114,30	120,97
	Pret total de vanzare (EUR)		82.476	67.437	112.501

Justificarea ajustărilor:

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

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	632	590	930
Pret oferta [EUR/mp]	145,00	127,00	134,41
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	14,50	12,70	13,44
Pret de vanzare [EUR/mp]	130,50	114,30	120,97

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

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

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

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

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

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

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

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

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

Comparabile utilizate:

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

Adaugă anunț

Kuib Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Arad > Arad > Micalaca > Teren intravilan 632mp zona Micalaca



Teren intravilan 632mp zona Micalaca

Micalaca, Arad, Arad

91 500 €

145 €/m²

Propune un preț

Rata estimată:
2.256 RON /lunaAvans:
67.939 RON (15%)Perioada împrumutului:
30 aniFolosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă 632 m²

Locație [Cere informații](#)Vizionare la distanță [Cere informații](#)Tip teren [Cere informații](#)Dimensiuni [Cere informații](#)Tip vânzător [agenție](#)

Descriere

Va oferim spre vânzare un teren intravilan curți construcții în suprafața de 632mp situat în zona Micalaca pe o stradă liniștită, având toate utilitățile în fața terenului. Terenul are un front stradal generos de 17ml, este liber și se pretează atât pentru construcții la sol cât și cu etaj.

Pentru mai multe informații va stau cu drag la dispoziție!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gaz

Gaz centralizat

Media

electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

Tip locuință

Tip locuință

Tip construcție

Tip construcție

Do Kuib Imobiliare
Agenție
0733 716 256

+40

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

118 / 2093

Administatorul acestor date este S.C. OLS Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Agenție imobiliară

Kuib Imobiliare



733 afișează numărul

str. Cloșca nr. 7 ap. 7, Arad, Arad
(localitate)

Vezi toate ofertele

Comparabila 1

[illegible]

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

Adaugă anunț

CASADOMI Aradă toate municipiile

← înapoi la listă

Terenuri de vânzare ▸ Arad ▸ Arad ▸ Micalaca ▸ Teren pentru casa, cu acces privat, în Micalaca, zona Renasterii



Teren pentru casa, cu acces privat, în Micalaca, zona Renasterii

125 000 €

Strada Renasterii, Micalaca, Arad, Arad

Propune un preț

Rata estimată:
3.083 RON /luna

Avans:
92.813 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă
Locație
Vizionare la distanță

930 m²
urbana
[Cere informații](#)

Tip teren
Dimensiuni
Tip vânzător

Intravilan
deschidere 20 m
agenție

Descriere

CASADOMI ofera spre vanzare un teren intravilan situat in cea mai buna zona din cartierul Micalaca, in vednatarea strazii Renasterii. Terenul are suprafata totala de 930 mp, fiind format dintr-un lot constructibil de 810 mp (aprox. 20m 40 m si o cale de acces privata din strada, in suprafata de 120 mp. Toate utilitatile sunt stradale: gaz, apa, canalizare, curent. Datorita faptului ca zona de constructii este retrasa fata de frontul strazii, locatia poate fi alegerea ideala pentru cei care isi doresc un nivel ridicat de liniste si intimitate, dar in acelasi timp sa locuiasca intr-o zona foarte buna a orasului. Imobilul ofera acces facil si rapid la scoala, gradinite, mijloace de transport in comun, parc, magazine, servicii medicale, restaurante etc.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard
Media
Tip acces

da
gaz, electricitate, apă curentă, canalizare
asfaltat

Harta



Comparabila 3

Bej Gabriela
Agenție
0724 249 298

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

Adaugă anunțuri similare, date pentru vizionare

Order Serv. cas. 5000 - Adaugă mai mult

Tranziție mapă

Raportează

Agente imobiliare

CASADOMI

724 [afixează numărul](#)

str. Calugareni nr. 3, Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Bej Gabriela
Agenție
724 [afixează numărul](#)

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

Adaugă anunțuri similare, date pentru vizionare

Order Serv. cas. 5000 - Adaugă mai mult

Tranziție mapă

Pentru terenuri in zona Gai (zona de case):

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline (pretul include si proiect casa)	depline	depline (pretul include si proiect casa)
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare		zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		848	500	700
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		71,00	65,70	72,64
	Pret total de vanzare (EUR)		60.209	32.850	50.847

Justificarea ajustărilor:

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

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	848	500	700
Pret oferta [EUR/mp]	78,89	73,00	80,71
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	7,89	7,30	8,07
Pret de vanzare [EUR/mp]	71,00	65,70	72,64

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

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

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

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

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

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

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

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, în functie de tipul accesului.

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

Comparabile utilizzate:[illegible]

Comparabila 1

Mesaje

Contul tău

Adauga anunt nou

Ce cauți?

Trăiești aici

Căutare

Inapoi

Pagina principală

Imobiliare

Terenuri

Terenuri - Arad

106 Strada Faurilor

Aug 2022

Aug 2011

Postat: 12 februarie 2024

Loc de casă în gai 700 mp

56 500 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 739 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Gai cu suprafața de 700 mp, front stradal 15.2 m și lungime 48.66 m - apa și curentul sunt trase, iar gazul este la poartă! tel. 07*****76

Cu proiect de construire

Nu sunt agenție !!

ID: 260746578

Vizualizări: 972

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ardelean Karina

Pe OLX din octombrie 2016

Activ pe 12 februarie 2024

Trmite mesaj

072 228 8576

PRIVAT

Ardelean Karina

Pe OLX din octombrie 2016

Activ pe 12 februarie 2024

Trmite mesaj

072 228 8576

Mai multe anunuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Arad, Arad

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Comparabila 3

-81-

Pentru terenuri in zona Bujac:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilci		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		restrictii (bloc de locuinte in imediata vecinatate)	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pictei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare		zona Bujac (blocuri)	zona Bujac (case)	zona Bujac (case)
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata, mp		700	3.850	650
	Acces la proprietate		strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
	Pret de vanzare / mp (EUR)		63,65	68,00	78,20
	Pret total de vanzare (EUR)		44.555	261.800	50.830

Justificarea ajustărilor:

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

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	700	3.850	650
Pret oferta [EUR/mp]	67,00	80,00	92,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,35	12,00	13,80
Pret de vanzare [EUR/mp]	63,65	68,00	78,20

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

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

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

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

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

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

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

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

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

Comparabile utilizzare:

[+ Adaugă anunț](#)

Anunțul imobiliar
Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Arad > Zona Aerial Vitaro > 700 mp TEREN INTRAVILAN LANGA GALERIA MALL

Nu știi ce credit ți se potrivește?

De 10 ani găsim credite care-ți vin bine.

SIMULEAZĂ CREDIT

imobiliare.ro
finance

700 mp TEREN INTRAVILAN LANGA GALERIA MALL

Arad 770 m² Arad 770 m² [Mapa satelit](#)

Dorel Veres
Colaborator Imobiliare.ro
AGABARAD (PRO)

0724 694 458
Număr mobil

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunț
 Raportează anunț

Salvează locație

Descrizione

Proprietatea este probabil a se construieste a unei case locuinta individuala sau chiar de oportunitate pentru dezvoltarea unui bloc de apartamente.

Suna-ma pentru detalii si stabilirea unei vizionari la yoana.numai@corelberes.ro Corel Beres consultant imobiliar Agenta Agrad ARD Birou Centrul Bld. I. D. Creanga 2

CP1887506

Specificații

Suprafață teren	700 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intervenții
Profil strada	12 m
Per. frezare	1
Lățime drum acces	5 m

Notițe

Adaugă

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

Institut, in Roma

ALTE DETALI ZONĂ

Amenajare strazi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CHARACTERISTICK

Access auto
Tough improvement

ALTE DETALI PREȚ

CUTISAN standard

Comparabila 1

inmobiliare.ro

Adaugă anunț

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite > de vânzare > Terenuri construite în zona Bujac > Loc de casa 650 mp în Bujac

Bujac

Nu știi ce credit ți se potrivește?

De 10 ani găsim credite care-ți vin bine.

SIMULTEAZĂ CREDIT

Loc de casa 650 mp în Bujac

Ared zona Bujac **Vând haură**

32 m²

59.800 €

Rand de la 1.476 RON/m² **Simulează credit**

Almira Boboc
 Proprietar
 PROPERTYLAB

0745 069 393
0745 069 393

Trimite link-ul

Trmite link-ul unui prieten pe:

Accunele anunt

Raporteaza anunt

Vând haură

Descriere

Loc de casa 650 mp în Bujac

Vreai să construiești o casă?

PropertyLab îți propune o parcelă în centrul cartierului Bujac, în imediată apropiere a terenului de fotbal.

Terenul are o suprafață de 650 mp cu un front de 13 metri - și sunt disponibile 3 locuri de casa de alcișt fel.

Toate utilitățile sunt în fața terenului, strada este asfaltată iar zona linetifică cu vecini de calitate.

Dacă ai interesul în vânzarea sau achiziția pentru vânzare:

Telefon: **0745 069 393**

Almira Boboc PropertyLab

Cod Proprietate CP1323789

citește mai puțin

Specificații

Suprafață teren	650 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front strădă	13 m
No. fronton	1

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi, asfaltate.
Mijloace de transport
Pumpat strada

ALTE DETALII PREȚ

Categoriile standard

Pentru terenuri in zona Cadas-Confectii:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare		zona Cadas	zona Bujac (case)	zona Bujac (case)
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp		533	3.850	650
	Acces la proprietate		strada pietruiata	strada asfaltata	strada asfaltata
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz, metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom privat	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
	Pret de vanzare / mp (EUR)		58,46	68,00	78,20
	Pret total de vanzare (EUR)		31.161	261.800	50.830

Justificarea ajustărilor:

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

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	533	3.850	650
Pret oferta [EUR/mp]	73,08	80,00	92,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	14,62	12,00	13,80
Pret de vanzare [EUR/mp]	58,46	68,00	78,20

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

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

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

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

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

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

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

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

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

Comparabile utilizate:

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

+ Adaugă anunț

RE/MAX Dynamic [Aveți toate avantajele](#)

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Arad > Arad > Cădas-Silvas > Teren 533mp Arad / Strada Ion Mehedinteanu



Teren 533mp Arad / Strada Ion Mehedinteanu

Strada Zlatiț Ion Mehedinteanu Cădas-Silvas Arad Arad

38 950 €

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
961 RON / luna

Avans:
28.920 RON (15%)

Perioada de rambursare:
30 ani

[Polsosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	533 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere info mai jos	Tip vânzător	agenție

Descriere

RE/MAX Dynamic vă propune spre vânzare, în exclusivitate, cu comision 0% pentru cumpărător, un teren în suprafață de 533 mp în cartierul Bujac Arad.

Utilități: gaz și curent electric (în imediata apropiere), apă și canalizare (pe teren).

Pentru mai multe detalii nu ezitați să mă contactați telefonic.

*Dacă vreți și tu să vinzi sau să închiriezi o proprietate, contactează-mă pentru o discuție.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Gard **da**
Media **apă curentă**

[Vezi toate caracteristicile](#) [Vezi toate caracteristicile](#)

Harta



Felix Pop
Agenție
0371 790 970

~40

Am nevoie de mai multe info. ▾

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

Notă: Informațiile sunt date estimate și nu sunt garantate. Căutați Serviciul S.R.L. (Strada) [mai multe](#)

Raportează

Agente imobiliare

RE/MAX Dynamic

726 [afecționează numărul](#)

Str. Voluntarilor, nr. 2, Bl. R17, SC. B, Etaj parter, Ap. 163, 310157, Arad, Arad (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Felix Pop
Agenție
371 [afecționează numărul](#)

~40

Am nevoie de mai multe info. ▾

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

Notă: Informațiile sunt date estimate și nu sunt garantate. Căutați Serviciul S.R.L. (Strada) [mai multe](#)

[Pentru mai multe](#)

Comparabila 1

[Anunșuri imobiliare](#) >
 [Terenuri construite/de vânzare](#) >
 [Terenuri construite/de vânzare în Arad](#) >
 [zona Bujac](#) >
 Loc de casa 650 mp n Bujac

Inapoi

Nu știi ce credit **ți se potrivește?**

De 10 ani găsim credite care-ți vin bine.

[SIMULEAZĂ CREDIT](#)

Proprietate imediată și mobilă

Salvează

Arad zona Bujac **Vezi harta**

Loc de casa 650 mp n Bujac

12 k m² **59.800 €**

Rata de la 14,75 Ron/lună [Simulează credit](#)

Almira Boboc
Consultant IMOTAR
PROPERTY LAB

0745 069 393
0745 069 393

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Telegram Email Print

Acursezi anunt | Reportează anunt

Vezi harta

Loc de case 650 nr. in Bu. 20

Vrei să-ți construiești o casă?

Property Lab iti propune o parcela in centrul cartierului Bujac, in imediata apropiere a terenului de fotbal

Terenul are o suprafață de 660 mp cu un front de 13 metri și sunt disponibile 3 locuri de casă de acest fel.

Totă utilitate sunt în fața terenului, strada este astăzi a zonă înaltă cu vâșcă de calitate

Dațiți un star în interiorul ruentei găsim contacte pentru vizitarea

Telefon [02122339000](tel:02122339000)

Cod Proximate CPI 423789

citaște mai puțin

Specificatii

Suprafață teren	650 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Furt strada	15 m
Pr. frontau	1

Notițe

Adaugi

ALTE DETALII ZONĂ

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 391–397

Méthode de transport

literat sura 3a

ALTE DETALH PRET

Category of study

Comparabila 3

Capitolul 8

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

Valoarea justă a construcțiilor, în opinia evaluatorului, este valoarea obținută prin metoda costurilor, având în vedere destinația construcțiilor (clădiri aferente Liceului Național de Informatică).

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

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

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

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicție.

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

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.	Valoare justă la 03.09.2024 (lei)
1	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C2, nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 730,3 mp; S. construită desfășurată: 730 mp; Sală recreere, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C2	1.605.617
2	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C3; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 486 mp; S. construită desfășurată: 972 mp; Săli de clase și laboratoare, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C3	2.558.265
3	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C4; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 645,2 mp; S. construită desfășurată: 1.290 mp; Ateliere sală festivă, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C4	3.365.805
4	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C6; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 104,5 mp; S. construită desfășurată: 104 mp; Magazie, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C6	75.248

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Nr. fișă	Denumire și descriere bun evaluat	CF	Nr. cad. / Nr. top.	Valoare justă la 03.09.2024
5	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C7; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 51,7 mp; S. construită desfășurată: 52 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C7	33.932
6	Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C8; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 5 mp; S. construită desfășurată: 5 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024	366474	366474-C8	4.828
7	Teren - Str. Pionierilor nr. 31-33, CF nr. 319669 Arad, nr. cad. 319669, HCLM nr. 87/14.02.2024	319669	319669	64.894
8	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366075 Arad, nr. cad. 366075, HCLM 126/2024	366075	366075	449.717
9	Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366426 Arad, nr. cad. 366426, HCLM nr. 126/28.02.2024	366426	366426	410.656
10	Teren - Cartier I.G. Duca, CF nr. 366408 Arad, nr. cad. 366408, HCLM nr. 298/30.05.2024	366408	366408	877.564
11	Teren - Zona Alea Amara, CF nr. 365800 Arad, nr. cad. 365800, HCLM nr. 176/28.03.2024	365800	365800	26.544
12	Teren - Zona B-dul Nicolae Titulescu, CF nr. 366475 Arad, nr. cad. 366475, HCLM nr.336/27.06.2024	366475	366475	1.550.248
13	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366456, nr. cad. 366456, HCLM nr. 342/27.06.2024	366456	366456	425.568
14	Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366464, nr. cad. 366464, HCLM nr. 342/27.06.2024	366464	366464	237.705
15	Teren - Str. Făt Frumos, CF nr. 325943 Arad, nr. cad. 325943, HCLM nr. 647/28.11.2023	325943	325943	2.984.638
16	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 366443 Arad, nr. cad. 366443, HCLM nr. 422/12.08.2024	366443	366443	61.456
17	Teren - Str. Mircea Stănescu nr. 1/A, CF nr. 363508 Arad, nr. cad. 363508, HCLM nr. 335/27.06.2024	363508	363508	679.572

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



ANEXA 1

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

FISA 1

Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C2, nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 730,3 mp; S. construită desfășurată: 730 mp; Sală recreere, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024

Adresă mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 39-43 (C2)
 Carte funciara 366474
 PIF 1960
 CLASĂ DE ÎNCADRARE 1.6.2.1.
 Stare tehnică bună
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 50,00%
 S desfășurată (mp) 730,00
 S construită (mp) 730,00
 Regim de înălțime P

Scd= 730,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	7STR3D6H6*	730,00	751,28	548.430,75	1,000	1,0000	548.430,75	2,1190	1.162.124,76
2	Închideri								
	ICARA24GH6	730,00	313,20	228.636,00	1,000	1,0000	228.636,00	1,9721	450.893,06
3	Învelitoare								
	18GPRECHT5	730,00	606,20	442.526,00	1,000	1,0000	442.526,00	1,6731	740.390,25
4	Finisaje								
	FINIVEST	730,00	472,20	344.706,00	1,000	1,0000	344.706,00	2,5241	870.072,41
5	Instalații electrice								
	ELHALAC	730,00	56,80	41.464,00	1,000	1,0000	41.464,00	2,2531	93.422,54
6	Fatada								
	STROP	292,00	114,80	33.521,60	1,000	1,0000	33.521,60	4,2997	144.132,82
TOTAL									3.821.367,90
Depreciere fizică								50,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.910.684
VALOARE JUSTĂ (lei)									1.605.617
VALOARE JUSTĂ (euro)									322.705



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366474 Arad

Nr. cerere	81519
Ziua	18
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare 100171039666	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:343424

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366474	5.225	Teren neîmprejmuit; Teren împrejmuit cu zidarie și gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.6	366474-C6	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104.5 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51.7 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
81519 / 18/07/2024			
Act Administrativ nr. HCL 341, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 62169, din 17/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA PATRIMONIUL; Act Administrativ nr. 405133, din 16/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;			
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.9
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

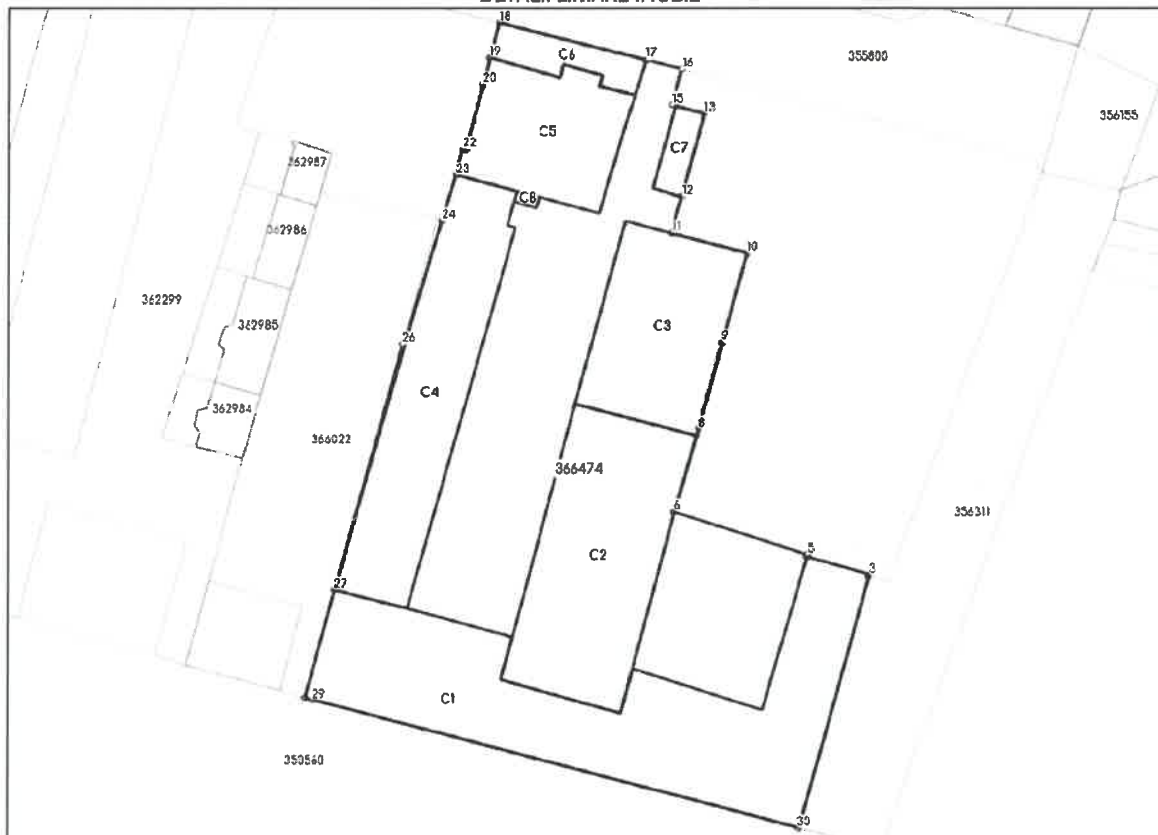
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366474	5.225	Teren împrejmuit cu zidarie si gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

* 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	curti constructii	DA	5.225	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	construcții administrative si social culturale	1.253,1	Cu acte	S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	construcții administrative si social culturale	730,3	Cu acte	S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	construcții administrative si social culturale	486	Cu acte	S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	construcții administrative si social culturale	645,2	Cu acte	S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	construcții administrative si social culturale	381,4	Cu acte	S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 366474 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	366474-C6	construcții anexa	104,5	Cu acte	S. construită la sol:104.5 mp; S. construită desfasurată:104 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001
A1.7	366474-C7	construcții anexa	Din acte: 52 Masurată: 51,7	Cu acte	S. construită la sol:51.7 mp; S. construită desfasurată:52 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001
A1.8	366474-C8	construcții anexa	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; S. construită desfasurată:5 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.375	2	3	0.313
3	4	9.387	4	5	0.41
5	6	19.956	6	7	11.318
7	8	1.118	8	9	12.716
9	10	13.328	10	11	11.083
11	12	5.404	12	13	12.299
13	14	4.186	14	15	0.54
15	16	5.22	16	17	5.264
17	18	21.778	18	19	5.168
19	20	3.964	20	21	9.666
21	22	0.452	22	23	3.821
23	24	6.893	24	25	16.788
25	26	1.674	26	27	36.447
27	28	16.08	28	29	1.106
29	30	71.783	30	1	0.213

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
25-07-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 341
din 27 iunie 2024

privind prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin alipirea unor imobile situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, CF nr. 323127 Arad, CF nr. 323231 Arad, CF nr. 343424 Arad, CF nr. 343447 Arad și CF nr. 343457 Arad și trecerea în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 53951/18.06.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 53953/18.06.2024

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând cont de Cărțile Funciare: nr. 323112 Arad, nr. 323127 Arad, nr. 323231 Arad, nr. 343424 Arad, nr. 343447 Arad și nr. 343457 Arad,

Potrivit poz. 303 și 304 din anexa 2 la Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002 privind Invenarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad,

Având în vedere documentația cadastrală întocmită de SC Datcad SRL - firma autorizată, Conform prevederilor art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 - republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 18 lit. e), art. 127 alin. (1), art. 130 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) 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

adoaptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și alipirea imobilelor, situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 323127 Arad, cu suprafața de 763 mp, CF nr. 323231 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 343424 Arad, cu suprafața de 392 mp, CF nr. 343447 Arad, cu suprafața de 3024 mp și CF nr. 343457 Arad, cu suprafața de 298 mp, rezultând suprafața de 5225 mp, conform documentației cadastrale întocmită de către SC Datcad SRL, firma autorizată, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul rezultat din alipire conform art. 1, se va întabula în proprietatea publică a Municipiului Arad, ca fiind de uz și interes public local, cu destinația "teren și clădiri aferente învățământului preuniversitar de stat".

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

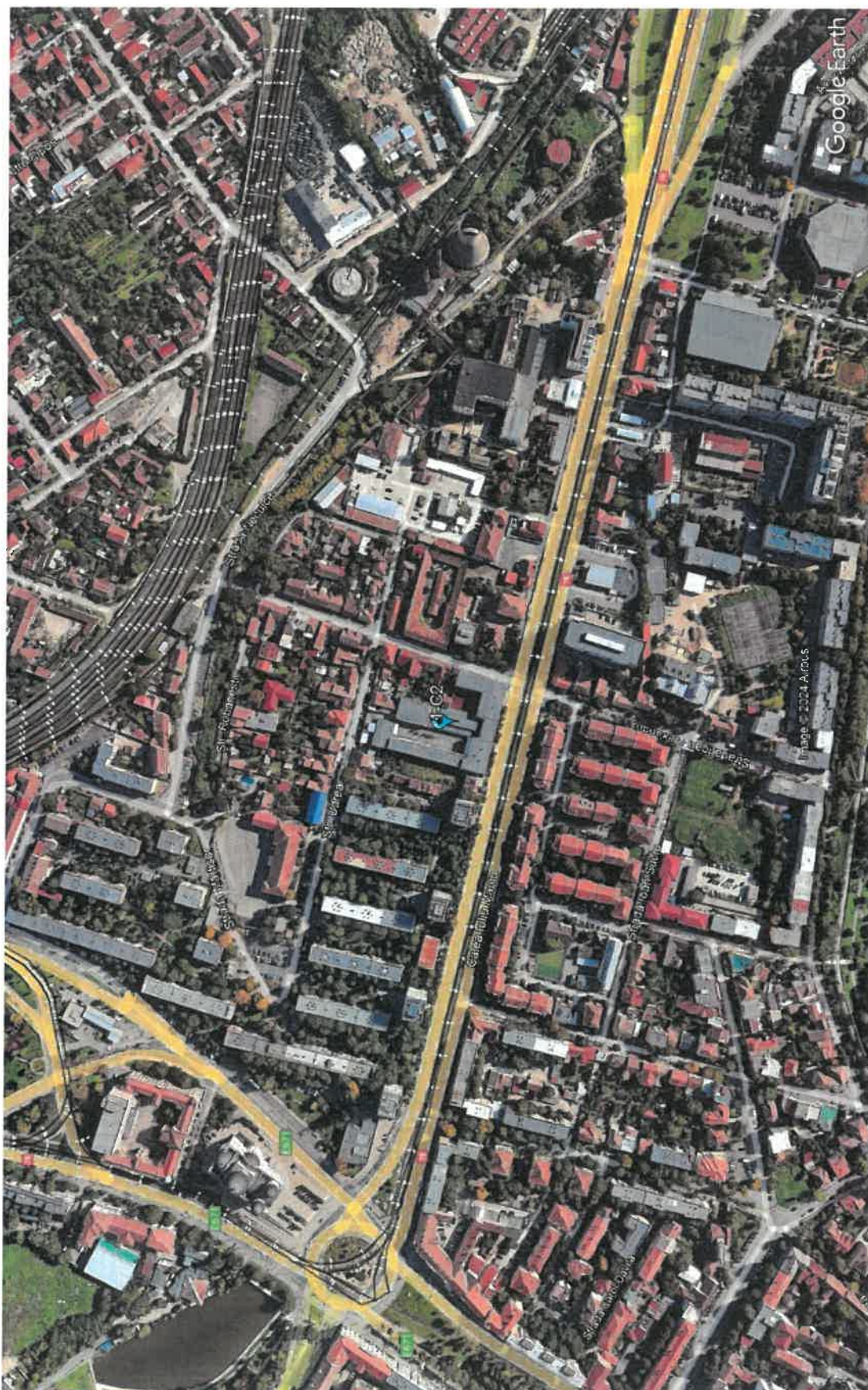
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

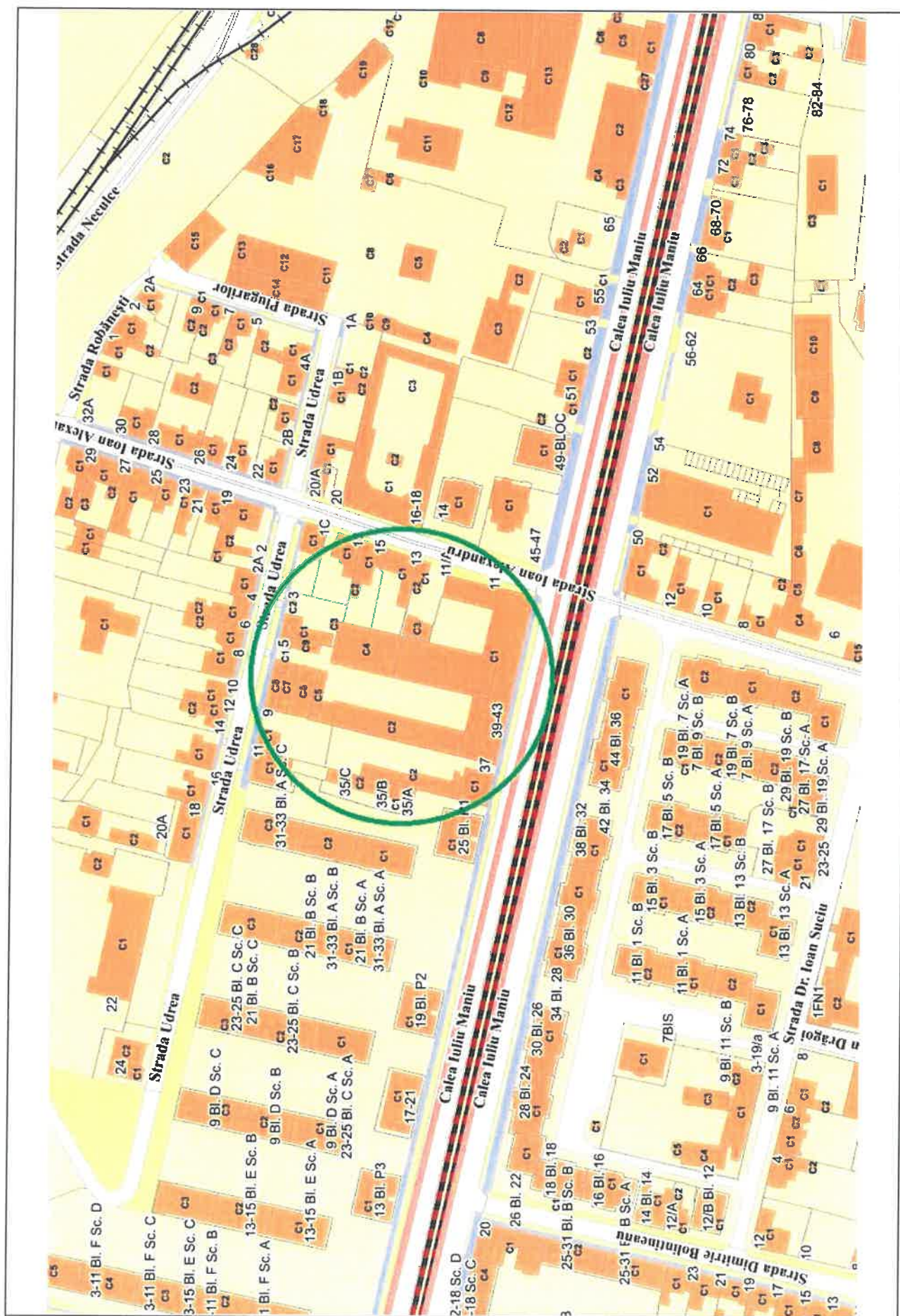
Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAS

Red./Doct. BCV/BCV Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinată CLMA 27.06.2024

Cod PMA: S4-02

PLANURI







-101-

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

FISA 2

Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C3; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 486 mp; S. construită desfășurată: 972 mp; Săli de clase și laboratoare, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024

Adresă mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 39-43 (C3)
 Carte funciara 366474
 PIF 1960
 CLASĂ DE ÎNCADRARE 1.6.2.1.
 Stare tehnică bună
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 50,00%
 S desfășurată (mp) 972,00
 S construita (mp) 486,00
 Regim de inaltime P+E

Scd= 972,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Infrastructura								
	FCBSv3	486,00	583,20	283.435,20	1,000	1,0000	283.435,20	1,5155	429.546,05
2	Suprastructura								
	7ZIDCAR30PS	486,00	715,50	347.733,00	1,000	1,0000	347.733,00	2,8272	983.110,74
	7ZIDCAR30EFS	486,00	688,80	334.756,80	1,000	1,0000	334.756,80	2,7705	927.443,71
3	Învelitoare								
	18GPRECHT5	486,00	606,20	294.613,20	1,000	1,0000	294.613,20	1,6731	492.917,34
4	Finisaje								
	FICLBTPB	972,00	934,70	908.528,40	1,000	1,0000	908.528,40	2,1186	1.924.808,27
5	Instalații electrice								
	IECLBTIPB	972,00	141,50	137.538,00	1,000	1,0000	137.538,00	3,5373	486.513,17
6	Instalații sanitare								
	ISCLBTIPB	972,00	107,10	104.101,20	1,000	1,0000	104.101,20	1,9764	205.745,61
7	Instalații termice								
	IVCLBTIPB	972,00	132,00	128.304,00	1,000	1,0000	128.304,00	3,1324	401.899,45
8	Fatada								
	FVINAR	680,40	149,40	101.651,76	1,000	1,0000	101.651,76	2,3284	236.685,96
TOTAL									6.088.670,30
Depreciere fizică								50,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									3.044.335
VALOARE JUSTĂ (lei)									2.558.265
VALOARE JUSTĂ (euro)									514.172



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366474 Arad

Nr. cerere	81519
Ziua	18
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare 100171039666	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:343424

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366474	5.225	Teren neîmprejmuit; Teren împrejmuit cu zidarie și gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.6	366474-C6	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104.5 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51.7 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81519 / 18/07/2024		
Act Administrativ nr. HCL 341, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 62169, din 17/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA PATRIMONIUI; Act Administrativ nr. 405133, din 16/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.9
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	

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
366474	5.225	Teren împrejmuit cu zidarie și gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

* 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	5.225	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	construcții administrative și social culturale	1.253,1	Cu acte	S. construită la sol:1253.1 mp; S. construită desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de înaltime P+2E, an construire înainte de 2001
A1.2	366474-C2	construcții administrative și social culturale	730,3	Cu acte	S. construită la sol:730.3 mp; S. construită desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de înaltime P, an construire înainte de 2001
A1.3	366474-C3	construcții administrative și social culturale	486	Cu acte	S. construită la sol:486 mp; S. construită desfasurata:972 mp; Sali de clase și laboratoare, Regim de înaltime P+1E, an construire înainte de 2001
A1.4	366474-C4	construcții administrative și social culturale	645,2	Cu acte	S. construită la sol:645.2 mp; S. construită desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de înaltime P+1E, an construire înainte de 2001
A1.5	366474-C5	construcții administrative și social culturale	381,4	Cu acte	S. construită la sol:381.4 mp; S. construită desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de înaltime P, an construire înainte de 2001

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 366474 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	366474-C6	construcții anexa	104,5	Cu acte	S. construită la sol:104.5 mp; S. construită desfasurată:104 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001
A1.7	366474-C7	construcții anexa	Din acte: 52 Masurată: 51,7	Cu acte	S. construită la sol:51.7 mp; S. construită desfasurată:52 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001
A1.8	366474-C8	construcții anexa	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; S. construită desfasurată:5 mp; Magazie, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.375	2	3	0.313
3	4	9.387	4	5	0.41
5	6	19.956	6	7	11.318
7	8	1.118	8	9	12.716
9	10	13.328	10	11	11.083
11	12	5.404	12	13	12.299
13	14	4.186	14	15	0.54
15	16	5.22	16	17	5.264
17	18	21.778	18	19	5.168
19	20	3.964	20	21	9.666
21	22	0.452	22	23	3.821
23	24	6.893	24	25	16.788
25	26	1.674	26	27	36.447
27	28	16.08	28	29	1.106
29	30	71.783	30	1	0.213

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

25-07-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 341
din 27 iunie 2024

privind prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin alipirea unor imobile situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, CF nr. 323127 Arad, CF nr. 323231 Arad, CF nr. 343424 Arad, CF nr. 343447 Arad și CF nr. 343457 Arad și trecerea în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 53951/18.06.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 53953/18.06.2024

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând cont de Cărțile Funciare: nr. 323112 Arad, nr. 323127 Arad, nr. 323231 Arad, nr. 343424 Arad, nr. 343447 Arad și nr. 343457 Arad,

Potrivit poz. 303 și 304 din anexa 2 la Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002 privind Invenarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad,

Având în vedere documentația cadastrală întocmită de SC Datcad SRL – firma autorizată, Conform prevederilor art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 18 lit. e), art. 127 alin. (1), art. 130 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și alipirea imobilelor, situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 323127 Arad, cu suprafața de 763 mp, CF nr. 323231 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 343424 Arad, cu suprafața de 392 mp, CF nr. 343447 Arad, cu suprafața de 3024 mp și CF nr. 343457 Arad, cu suprafața de 298 mp, rezultând suprafața de 5225 mp, conform documentației cadastrale întocmită de către SC Datcad SRL, firma autorizată, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul rezultat din alipire conform art. 1, se va întabula în proprietatea publică a Municipiului Arad, ca fiind de uz și interes public local, cu destinația "teren și clădiri aferente învățământului preuniversitar de stat"

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

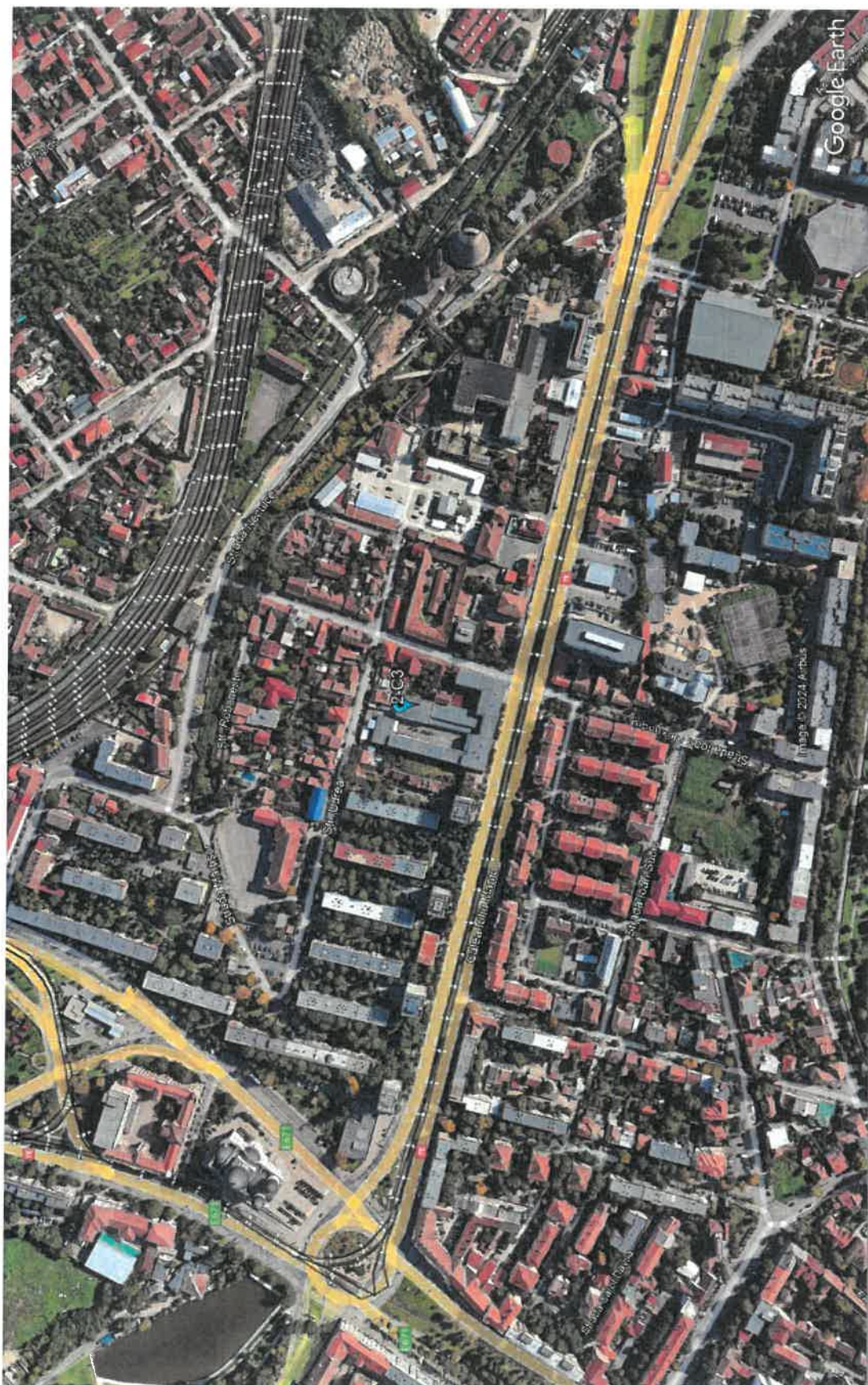
Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin COMANESCU

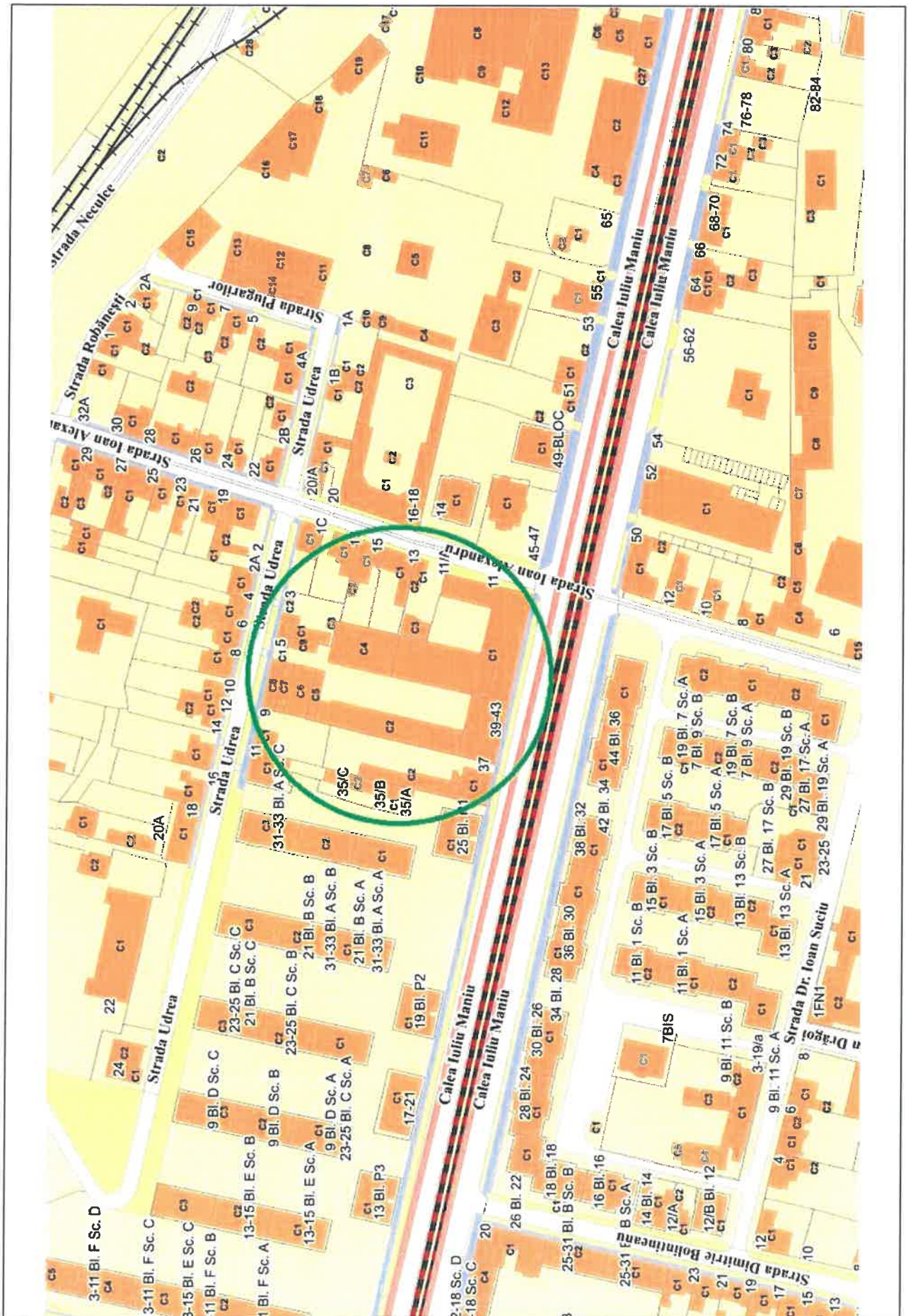


Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordină CLMA 27.06.2024

Cod PMA:54.02

PLANURI



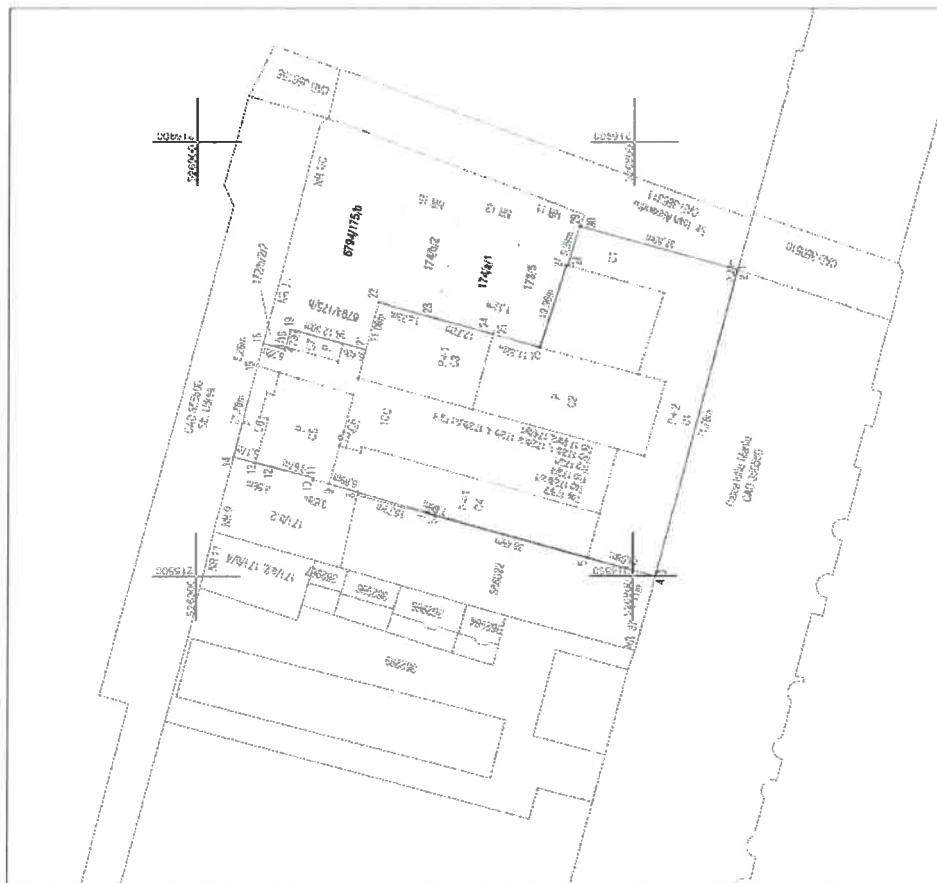




ANEXA 16

Scara 1:1000

Nr. cartier(e)	Suprafața măsurată (mp)	Acțiunea imobiliară
366474	5225 323112 323127 323231, 343404 343447 343457	Loc. apud, Căminul lui Ștefan nr. 3B-43, Str. Unirii nr. 5, 3B, (con. Alexandru nr. 11, Jand. Jand
Cartea Funciar nr.	UAT	ARD



Nr. doc	Categorie de locuință	A. Date referitoare la teren		Observații
		Suprafață (m ²)	Destinații	
1	CA	5023		
TOTAL		5023		Teren împărțit cu adresa la gard din planșă pe altă pct. 5 & 6,7

Cod	Destinații	B. Date referitoare la construcții		Observații
		Suprafață construită la st. iniț.	Destinații	
C1	CAS	123,1	Locul de muncă: 123,1 mp, Bct: 3159 mp, Regim de înălțim P, în construcție înainte de 2001	
C2	CAS	730,3	Sed. rezidenț. de: 730,3 mp, Bct: 730 mp, Regim de înălțim P, în construcție înainte de 2001	
C3	CAS	486	Sală de dans și dansatoare: 486 mp, Sct: 572 mp, Regim de înălțim P - Et. cu scări în trepte de 2001	
C4	CAS	545,2	Altece sala balneară: 545,2 mp, Sct: 1230 mp, Regim de înălțim P, în construcție înainte de 2001	
C5	CAS	381,4	Sala de sport: 381,4 mp, Sct: 301 mp, Regim de înălțim P, în construcție înainte de 2001	
C6	CA	104,5	Magazin: 104,5 mp, Sct: 19,4 mp, Regim de înălțim P, în construcție înainte de 2001	
C7	CA	91,7	Magazin: 91,7 mp, Sct: 32 mp, Regim de înălțim P, în construcție înainte de 2001	
C8	CA	5	Magazin: 5,3 mp, Bct: 3 mp, Regim de înălțim P, în construcție înainte de 2001	
TOTAL		3454,6		

Supratarea totala m a surata a imobilaelor -- 5225 mp
Supratarea din ac i -- 5225 mp

--	--

Executant  **DATCAD**

Conform executanței lucrărilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
corespunde celei cu realizarea din teren.

CLASA II
RO-8-J HRL 2704

Patrik-Andras
Digitally signed by Patrik-Andras
Kimak

Reason: RO-AR-F Nr. 0180
Date: 2024.07.25 17:53:33 -0300

Kimak

Inspector

Confirma introducerea imobilizării în baza de date integrată
și atribuirea numărului de contabilitate Darius Aurelian

Aurelian

Sicoe

81519/18-07-2024

81519 / 10-07-2024

81519 / 10-07-2024

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 3

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

FISA 3

Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C4; nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 645,2 mp; S. construită desfășurată: 1.290 mp; Ateliere sală festivă, Regim de înălțime P+1E; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024

Adresă mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 39-43 (C4)
 Carte funciara 366474
 PIF 1960
 CLASĂ DE ÎNCADRARE 1.6.2.1.
 Stare tehnică bună
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 50,00%
 S desfășurată (mp) 1.290,00
 S construită (mp) 645,20
 Regim de înălțime P+E

Scd= 1.290,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Infrastructura								
	FCBSv3	645,20	583,20	376.280,64	1,000	1,0000	376.280,64	1,5155	570.253,31
2	Suprastructura								
	7ZIDCAR30PS	645,20	715,50	461.640,60	1,000	1,0000	461.640,60	2,8272	1.305.150,30
	7ZIDCAR30EFS	645,20	688,80	444.413,76	1,000	1,0000	444.413,76	2,7705	1.231.248,32
3	Învelitoare								
	TERNE	645,20	439,40	283.500,88	1,000	1,0000	283.500,88	2,0571	583.189,66
4	Finisaje								
	FICLBTIPB	1.290,00	934,70	1.205.763,00	1,000	1,0000	1.205.763,00	2,1186	2.554.529,49
5	Instalații electrice								
	IECLBTIPB	1.290,00	141,50	182.535,00	1,000	1,0000	182.535,00	3,5373	645.681,06
6	Instalații sanitare								
	ISCLBTIPB	1.290,00	107,10	138.159,00	1,000	1,0000	138.159,00	1,9764	273.057,45
7	Instalații termice								
	IVCLBTIPB	1.290,00	132,00	170.280,00	1,000	1,0000	170.280,00	3,1324	533.385,07
8	Fatada								
	FVINAR	903,00	149,40	134.908,20	1,000	1,0000	134.908,20	2,3284	314.120,25
TOTAL									8.010.614,92
Depreciere fizică								50,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									4.005.307
VALOARE JUSTĂ (lei)									3.365.805
VALOARE JUSTĂ (euro)									676.476



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366474 Arad

Nr. cerere	81519
Ziua	18
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare

100171039666



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:343424

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366474	5.225	Teren neîmprejmuit; Teren împrejmuit cu zidarie și gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de Informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atiere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.6	366474-C6	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104.5 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51.7 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81519 / 18/07/2024		
Act Administrativ nr. HCL 341, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 62169, din 17/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA PATRIMONIULUI; Act Administrativ nr. 405133, din 16/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.9
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

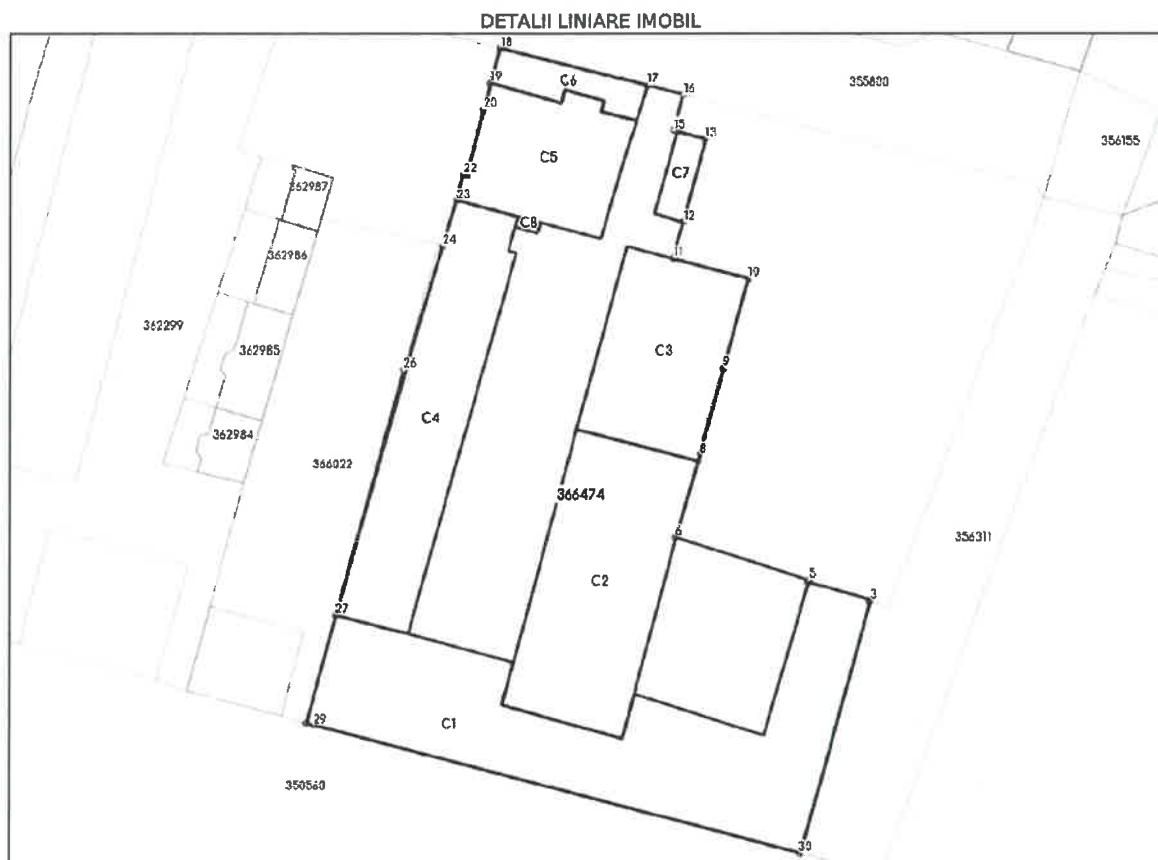
Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366474	5.225	Teren împrejmuit cu zidarie si gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

* 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	curti constructii	DA	5.225	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	construcții administrative si social culturale	1.253,1	Cu acte	S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	construcții administrative si social culturale	730,3	Cu acte	S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	construcții administrative si social culturale	486	Cu acte	S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	construcții administrative si social culturale	645,2	Cu acte	S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	construcții administrative si social culturale	381,4	Cu acte	S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 366474 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	366474-C6	construcții anexa	104,5	Cu acte	S. construită la sol:104.5 mp; S. construită desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	construcții anexa	Din acte: 52 Masurata: 51,7	Cu acte	S. construită la sol:51.7 mp; S. construită desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	construcții anexa	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; S. construită desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.375	2	3	0.313
3	4	9.387	4	5	0.41
5	6	19.956	6	7	11.318
7	8	1.118	8	9	12.716
9	10	13.328	10	11	11.083
11	12	5.404	12	13	12.299
13	14	4.186	14	15	0.54
15	16	5.22	16	17	5.264
17	18	21.778	18	19	5.168
19	20	3.964	20	21	9.666
21	22	0.452	22	23	3.821
23	24	6.893	24	25	16.788
25	26	1.674	26	27	36.447
27	28	16.08	28	29	1.106
29	30	71.783	30	1	0.213

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
25-07-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 341
din 27 iunie 2024

privind prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin alipirea unor imobile situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, CF nr. 323127 Arad, CF nr. 323231 Arad, CF nr. 343424 Arad, CF nr. 343447 Arad și CF nr. 343457 Arad și trecerea în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 53951/18.06.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 53953/18.06.2024

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând cont de Cărțile Funciare: nr. 323112 Arad, nr. 323127 Arad, nr. 323231 Arad, nr. 343424 Arad, nr. 343447 Arad și nr. 343457 Arad,

Potrivit poz. 303 și 304 din anexa 2 la Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002 privind Invenarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad,

Având în vedere documentația cadastrală întocmită de SC Datecad SRL – firma autorizată, Conform prevederilor art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 18 lit. e), art. 127 alin. (1), art. 130 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) 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

adoaptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și alipirea imobilelor, situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 323127 Arad, cu suprafața de 763 mp, CF nr. 323231 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 343424 Arad, cu suprafața de 392 mp, CF nr. 343447 Arad, cu suprafața de 3024 mp și CF nr. 343457 Arad, cu suprafața de 298 mp, rezultând suprafața de 5225 mp, conform documentației cadastrale întocmită de către SC Datecad SRL, firma autorizată, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul rezultat din alipire conform art. 1, se va întabula în proprietatea publică a Municipiului Arad, ca fiind de uz și interes public local, cu destinația "teren și clădiri aferente învățământului preuniversitar de stat"

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

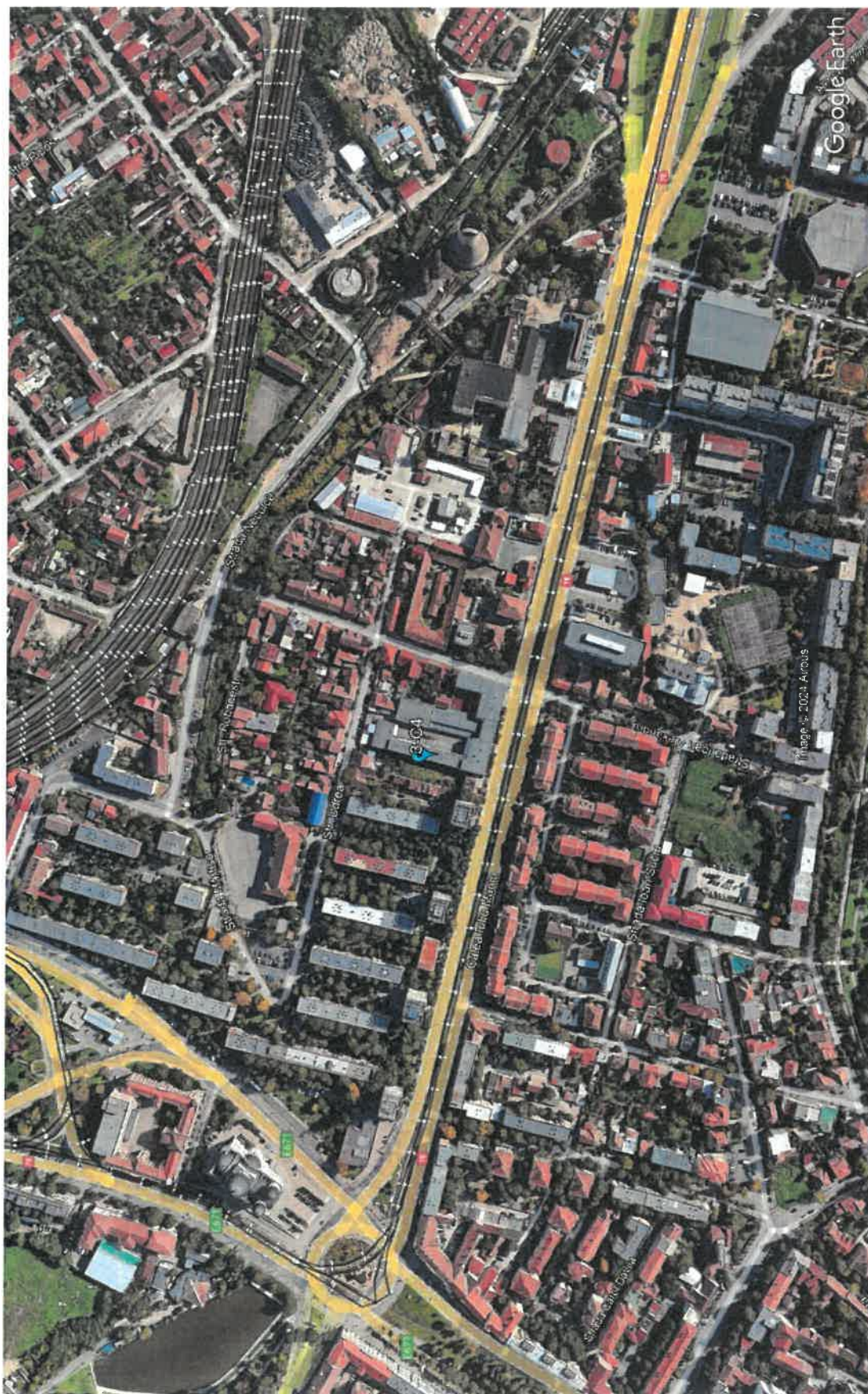
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

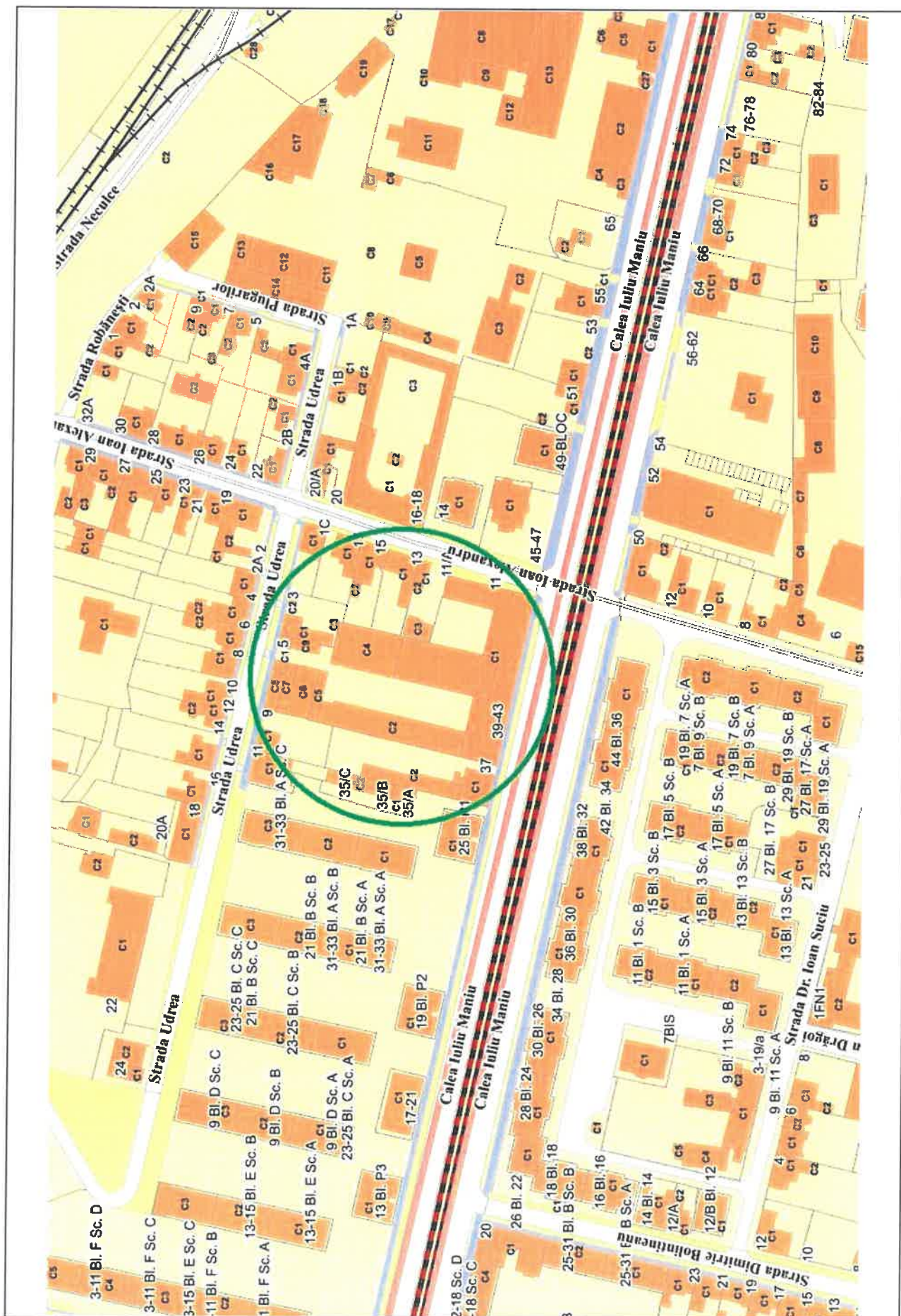
Contrasemnează pentru legalitate
p. **SECRETAR GENERAL**
Sorin CONTRA

Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 27.06.2024

Cod PMA:54-02

PLANURI







[illegible]

1

mak

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 4

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

FISA 4

Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C6; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 104,5 mp; S. construită desfășurată: 104 mp; Magazin, Regim de înălțime P; an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024

Adresă mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 39-43 (C6)
 Carte funciara 366474
 PIF 1960
 CLASĂ DE ÎNCADRARE 1.5.3.8.
 Stare tehnică bună
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 64,80%
 S desfășurată (mp) 104,00
 S construita (mp) 104,00
 Regim de inaltime P

Scd= 104,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	104,00	479,20	49.836,80	1,000	1,0000	49.836,80	2,8459	141.830,55
2	Invelitoare								
	INVAZBO	28,60	37,80	1.081,08	1,000	1,0000	1.081,08	3,7513	4.055,46
	ITZNOND	85,80	90,70	7.782,06	1,000	1,0000	7.782,06	1,9315	15.031,05
2	Instalatii electrice								
	EILFT	1,00	40,00	40,00	1,000	1,0000	40,00	2,7315	109,26
	ELINGR	52,00	82,40	4.284,80	1,000	1,0000	4.284,80	5,1826	22.206,40
3	Finisaje								
	UMP2	2,00	572,00	1.144,00	1,000	1,0000	1.144,00	2,7612	3.158,81
	STROP	104,00	114,80	11.939,20	1,000	1,0000	11.939,20	4,2997	51.334,98
	BIS	104,00	54,90	5.709,60	1,000	1,0000	5.709,60	2,9185	16.663,47
TOTAL									254.389,98
Depreciere fizică								64,80%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									89.545
VALOARE JUSTĂ (lei)									75.248
VALOARE JUSTĂ (euro)									15.124



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366474 Arad

Nr. cerere	81519
Ziua	18
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare

100171039666



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:343424

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366474	5.225	Teren neîmprejmuit; Teren împrejmuit cu zidarie și gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.6	366474-C6	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104.5 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51.7 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81519 / 18/07/2024		
Act Administrativ nr. HCL 341, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 62169, din 17/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA PATRIMONIULUI; Act Administrativ nr. 405133, din 16/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURILOR;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.9
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

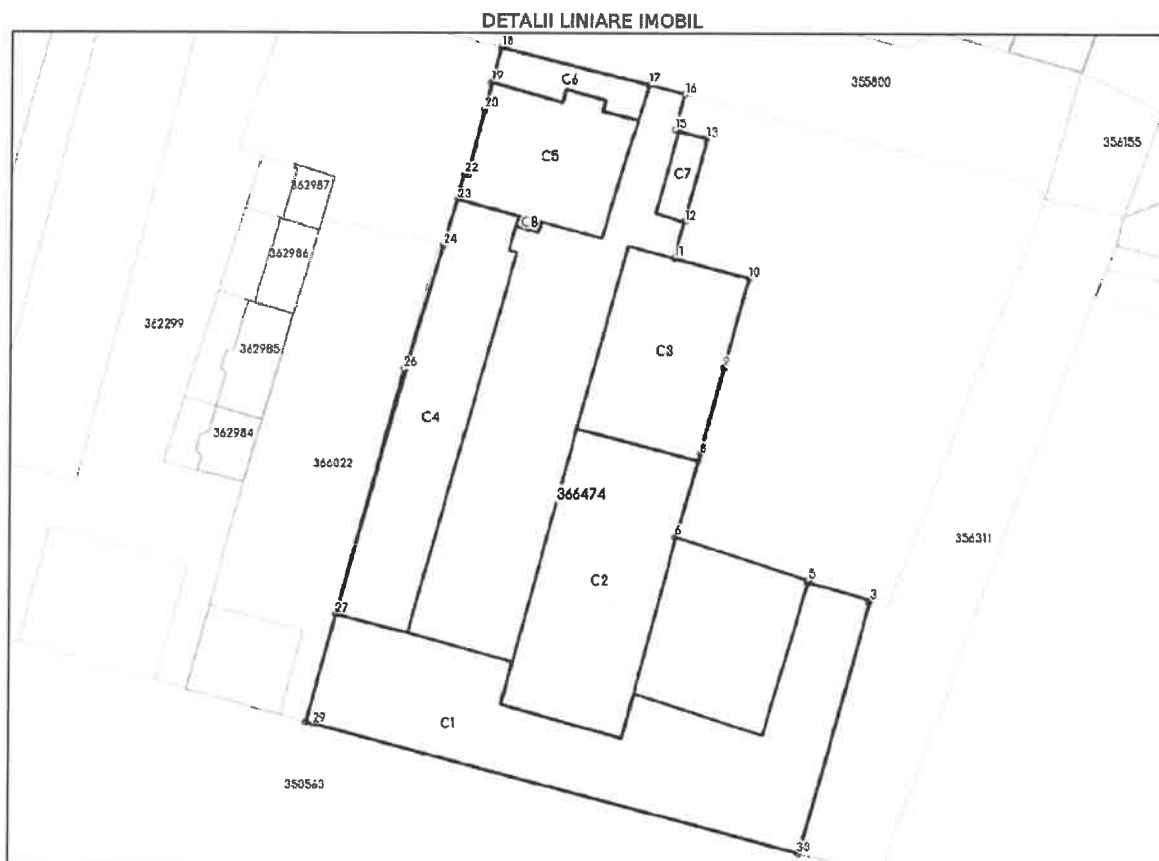
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366474	5.225	Teren împrejmuit cu zidarie si gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

* 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	5.225	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	construcții administrative si social culturale	1.253,1	Cu acte	S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	construcții administrative si social culturale	730,3	Cu acte	S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	construcții administrative si social culturale	486	Cu acte	S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	construcții administrative si social culturale	645,2	Cu acte	S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	construcții administrative si social culturale	381,4	Cu acte	S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 366474 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	366474-C6	constructii anexa	104,5	Cu acte	S. construita la sol:104.5 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	constructii anexa	Din acte: 52 Masurata: 51,7	Cu acte	S. construita la sol:51.7 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	constructii anexa	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.375	2	3	0.313
3	4	9.387	4	5	0.41
5	6	19.956	6	7	11.318
7	8	1.118	8	9	12.716
9	10	13.328	10	11	11.083
11	12	5.404	12	13	12.299
13	14	4.186	14	15	0.54
15	16	5.22	16	17	5.264
17	18	21.778	18	19	5.168
19	20	3.964	20	21	9.666
21	22	0.452	22	23	3.821
23	24	6.893	24	25	16.788
25	26	1.674	26	27	36.447
27	28	16.08	28	29	1.106
29	30	71.783	30	1	0.213

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
25-07-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 341
din 27 iunie 2024

privind prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin alipirea unor imobile situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, CF nr. 323127 Arad, CF nr. 323231 Arad, CF nr. 343424 Arad, CF nr. 343447 Arad și CF nr. 343457 Arad și trecerea în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 53951/18.06.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 53953/18.06.2024

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând cont de Cărțile Funciare: nr. 323112 Arad, nr. 323127 Arad, nr. 323231 Arad, nr. 343424 Arad, nr. 343447 Arad și nr. 343457 Arad,

Potrivit poz. 303 și 304 din anexa 2 la Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002 privind învenarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad,

Având în vedere documentația cadastrală întocmită de SC Datecad SRL – firma autorizată, Conform prevederilor art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 18 lit. e), art. 127 alin. (1), art. 130 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) 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

adoaptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și alipirea imobilelor, situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 323127 Arad, cu suprafața de 763 mp, CF nr. 323231 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 343424 Arad, cu suprafața de 392 mp, CF nr. 343447 Arad, cu suprafața de 3024 mp și CF nr. 343457 Arad, cu suprafața de 298 mp, rezultând suprafața de 5225 mp, conform documentației cadastrale întocmită de către SC Datecad SRL, firma autorizată, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul rezultat din alipire conform art. 1, se va întabula în proprietatea publică a Municipiului Arad, ca fiind de uz și interes public local, cu destinația "teren și clădiri aferente învățământului preuniversitar de stat"

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

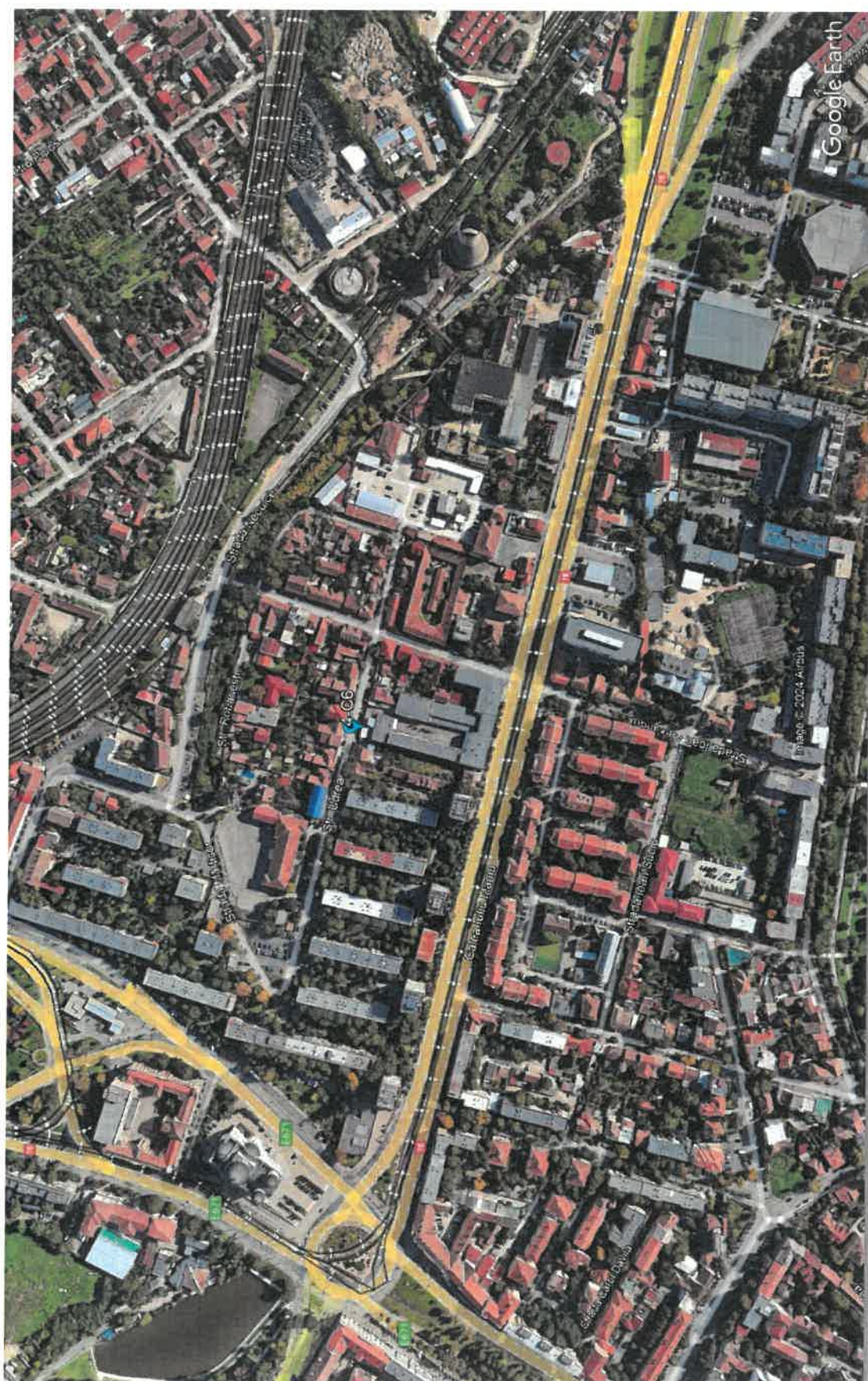
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

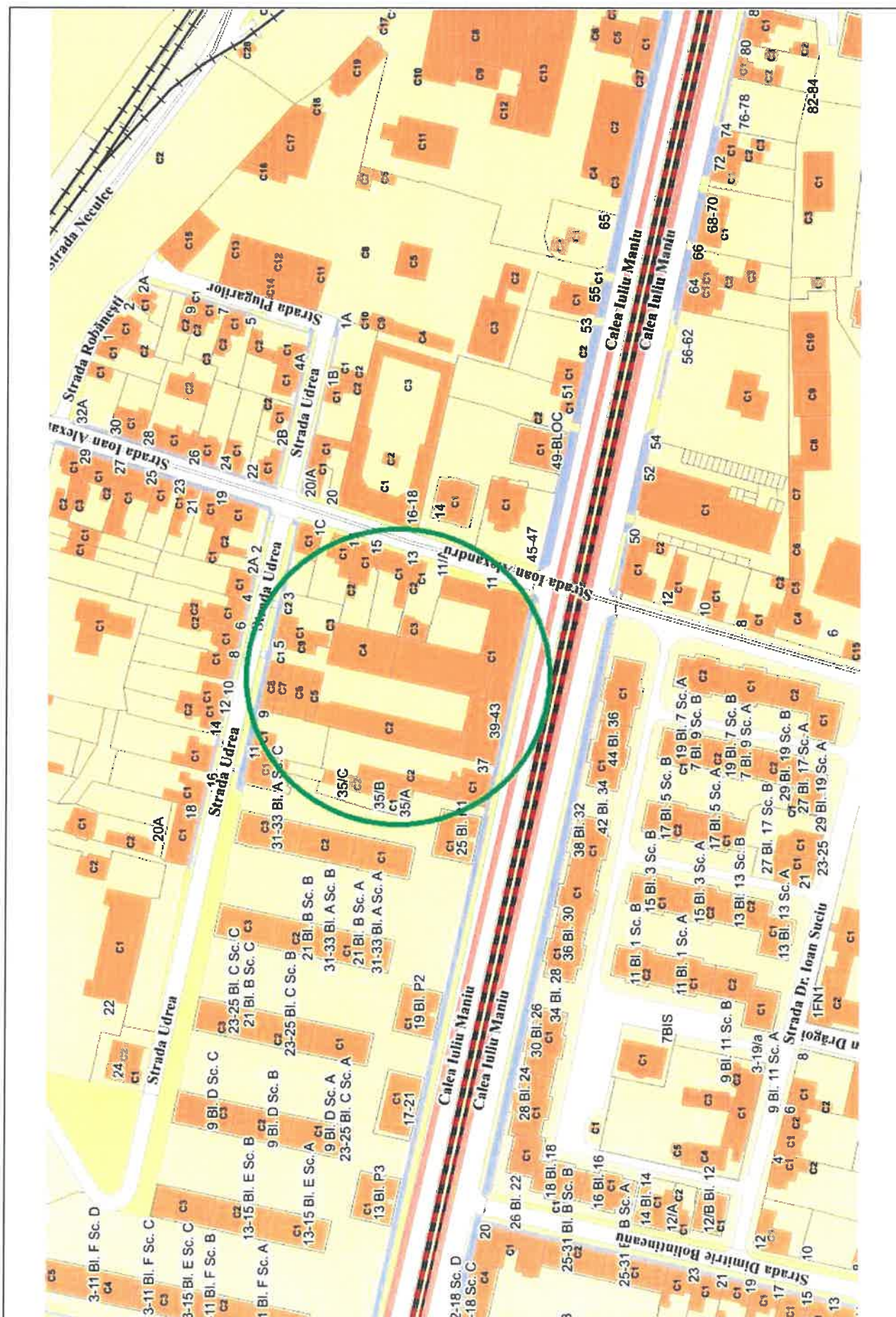
Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

Red./Doct. BCV/BCV Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinată CLMA 27.06.2024

Cod PMA:S4-02

PLANURI







Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului
360474	525	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 38-40, 81, Ulterior nr. 5, Str. Ioan Mezeanu nr. 11 Iud. Arad
Cartea Funciara nr.	323112, 323127, 323231, 343424, 343447, 343457	UAT
		ARAD

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcelă	Categorie de teren	Suprafata (mp)
1	CC	5225
TOTAL		5225

Termin impozitat cu zădărie si guri de pias pe art. pct. 5,6,7

B. Date referitoare la constructii		
Cod	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)
C1	CAS	123.1
C2	CAS	730.3
C3	CAS	486
C4	CAS	643.2
C5	CAS	381.4
C6	CA	184.5
C7	CA	51.7
C8	CA	5
TOTAL		3659

Suprafata totala masurata a imobilului - 5225 mp

Suprafata din art. - 5225 mp

Executant: **Darius Aurelian Sicoe**

Confirmarea executantului la teren
coordonator tehnic documentatiei cadastrale si
coordonator tehnic documentatiei de amenajare a teritoriului urban

CLAS II
RO43 IIR 5704
Sensibilizator de incendiu
CPE 1438573
CIV 1569518
RO4-E IIR 0180

Patrik-Andras Kimak

Digitally signed by Patrik-Andras Kimak
DN: cn=Patrik-Andras Kimak, o=RO4-E IIR 0180
Date: 2024.07.25 14:53:33 +03'00'

Date: 07-2024

Inspector **Darius Aurelian Sicoe**

Confirmarea inspectorului la teren
coordonator tehnic documentatiei cadastrale si
coordonator tehnic documentatiei de amenajare a teritoriului urban

Stampa L: PDN: c=RO, o=ARAD, ou=Oficiul de
Cadastru si Publicitate Imobiliara,
cn=Darius Aurelian Sicoe,
serialNumber=SDAS, postal=ARAD,
givenName=Darius Aurelian,
sn=Sicoe
Date: 2024.07.25 14:58:47 +03'00'

81519 / 18-07-2024

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 5

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

FISA 5

Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C7; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 51,7 mp; S. construită desfășurată: 52 mp; Magazin, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024

Adresă mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 39-43 (C7)
 Carte funciara 366474
 PIF 1960
 CLASĂ DE ÎNCADRARE 1.5.3.8.
 Stare tehnică bună
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 64,80%
 S desfășurată (mp) 52,00
 S construita (mp) 52,00
 Regim de inaltime P

Scd= 52,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	52,00	479,20	24.918,40	1,000	1,0000	24.918,40	2,8459	70.915,27
2	Învelitoare								
	INVAZBO	57,20	37,80	2.162,16	1,000	1,0000	2.162,16	3,7513	8.110,91
2	Instalații electrice								
	EILFT	1,00	40,00	40,00	1,000	1,0000	40,00	2,7315	109,26
3	Finisaje								
	UMP2	1,00	572,00	572,00	1,000	1,0000	572,00	2,7612	1.579,41
	STROP	52,00	114,80	5.969,60	1,000	1,0000	5.969,60	4,2997	25.667,49
	BIS	52,00	54,90	2.854,80	1,000	1,0000	2.854,80	2,9185	8.331,73
TOTAL									114.714,07
Depreciere fizică								64,80%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									40.379
VALOARE JUSTĂ (lei)									33.932
VALOARE JUSTĂ (euro)									6.820



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366474 Arad

Nr. cerere	81519
Ziua	18
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare

100171039666



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:343424

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366474	5.225	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit cu zidarie si gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.6	366474-C6	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104.5 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51.7 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81519 / 18/07/2024		
Act Administrativ nr. HCL 341, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 62169, din 17/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA PATRIMONIULUI; Act Administrativ nr. 405133, din 16/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.9
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

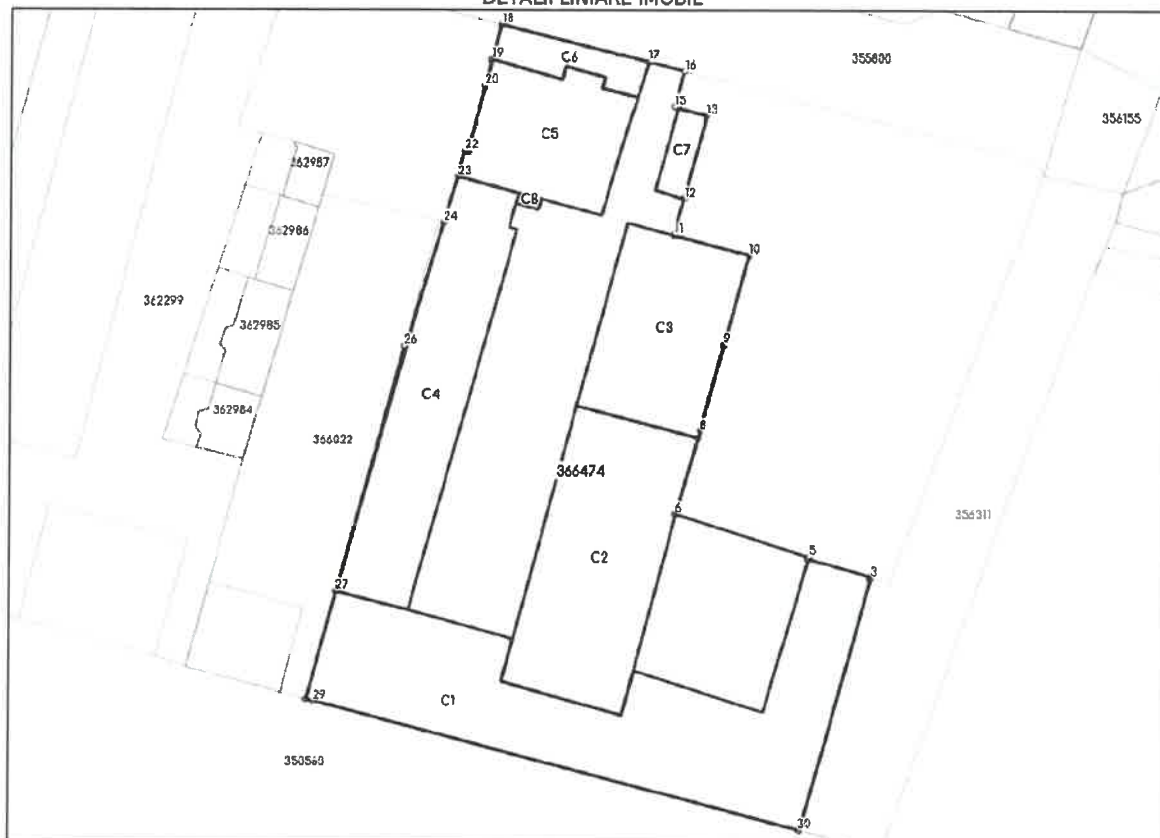
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366474	5.225	Teren împrejmuit cu zidarie și gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

* 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	5.225	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	construcții administrative și social culturale	1.253,1	Cu acte	S. construită la sol:1253.1 mp; S. construită desfasurată:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de înălțime P+2E, an construire înainte de 2001
A1.2	366474-C2	construcții administrative și social culturale	730,3	Cu acte	S. construită la sol:730.3 mp; S. construită desfasurată:730 mp; Sala recreere, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001
A1.3	366474-C3	construcții administrative și social culturale	486	Cu acte	S. construită la sol:486 mp; S. construită desfasurată:972 mp; Sali de clase și laboratoare, Regim de înălțime P+1E, an construire înainte de 2001
A1.4	366474-C4	construcții administrative și social culturale	645,2	Cu acte	S. construită la sol:645.2 mp; S. construită desfasurată:1290 mp; Ateliere sala festiva, Regim de înălțime P+1E, an construire înainte de 2001
A1.5	366474-C5	construcții administrative și social culturale	381,4	Cu acte	S. construită la sol:381.4 mp; S. construită desfasurată:381 mp; Sala de sport, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 366474 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	366474-C6	construcții anexa	104,5	Cu acte	S. construită la sol:104.5 mp; S. construită desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	construcții anexa	Din acte: 52 Masurata: 51,7	Cu acte	S. construită la sol:51.7 mp; S. construită desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	construcții anexa	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; S. construită desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.375
3	4	9.387
5	6	19.956
7	8	1.118
9	10	13.328
11	12	5.404
13	14	4.186
15	16	5.22
17	18	21.778
19	20	3.964
21	22	0.452
23	24	6.893
25	26	1.674
27	28	16.08
29	30	71.783

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.313
4	5	0.41
6	7	11.318
8	9	12.716
10	11	11.083
12	13	12.299
14	15	0.54
16	17	5.264
18	19	5.168
20	21	9.666
22	23	3.821
24	25	16.788
26	27	36.447
28	29	1.106
30	1	0.213

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
25-07-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 341
din 27 iunie 2024

privind prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin alipirea unor imobile situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, CF nr. 323127 Arad, CF nr. 323231 Arad, CF nr. 343424 Arad, CF nr. 343447 Arad și CF nr. 343457 Arad și trecerea în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 53951/18.06.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 53953/18.06.2024

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând cont de Cărțile Funciare: nr. 323112 Arad, nr. 323127 Arad, nr. 323231 Arad, nr. 343424 Arad, nr. 343447 Arad și nr. 343457 Arad,

Potrivit poz. 303 și 304 din anexa 2 la Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002 privind învenarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad,

Având în vedere documentația cadastrală întocmită de SC Datcad SRL – firma autorizată, Conform prevederilor art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 18 lit. e), art. 127 alin. (1), art. 130 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) 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

adoaptă prezenta

HOTĂRÂRE

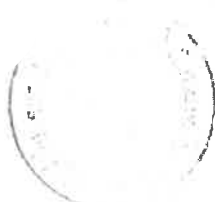
Art. 1 Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și alipirea imobilelor, situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 323127 Arad, cu suprafața de 763 mp, CF nr. 323231 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 343424 Arad, cu suprafața de 392 mp, CF nr. 343447 Arad, cu suprafața de 3024 mp și CF nr. 343457 Arad, cu suprafața de 298 mp, rezultând suprafața de 5225 mp, conform documentației cadastrale întocmită de către SC Datcad SRL, firma autorizată, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul rezultat din alipire conform art. 1, se va întabula în proprietatea publică a Municipiului Arad, ca fiind de uz și interes public local, cu destinația "teren și clădiri aferente învățământului preuniversitar de stat"

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

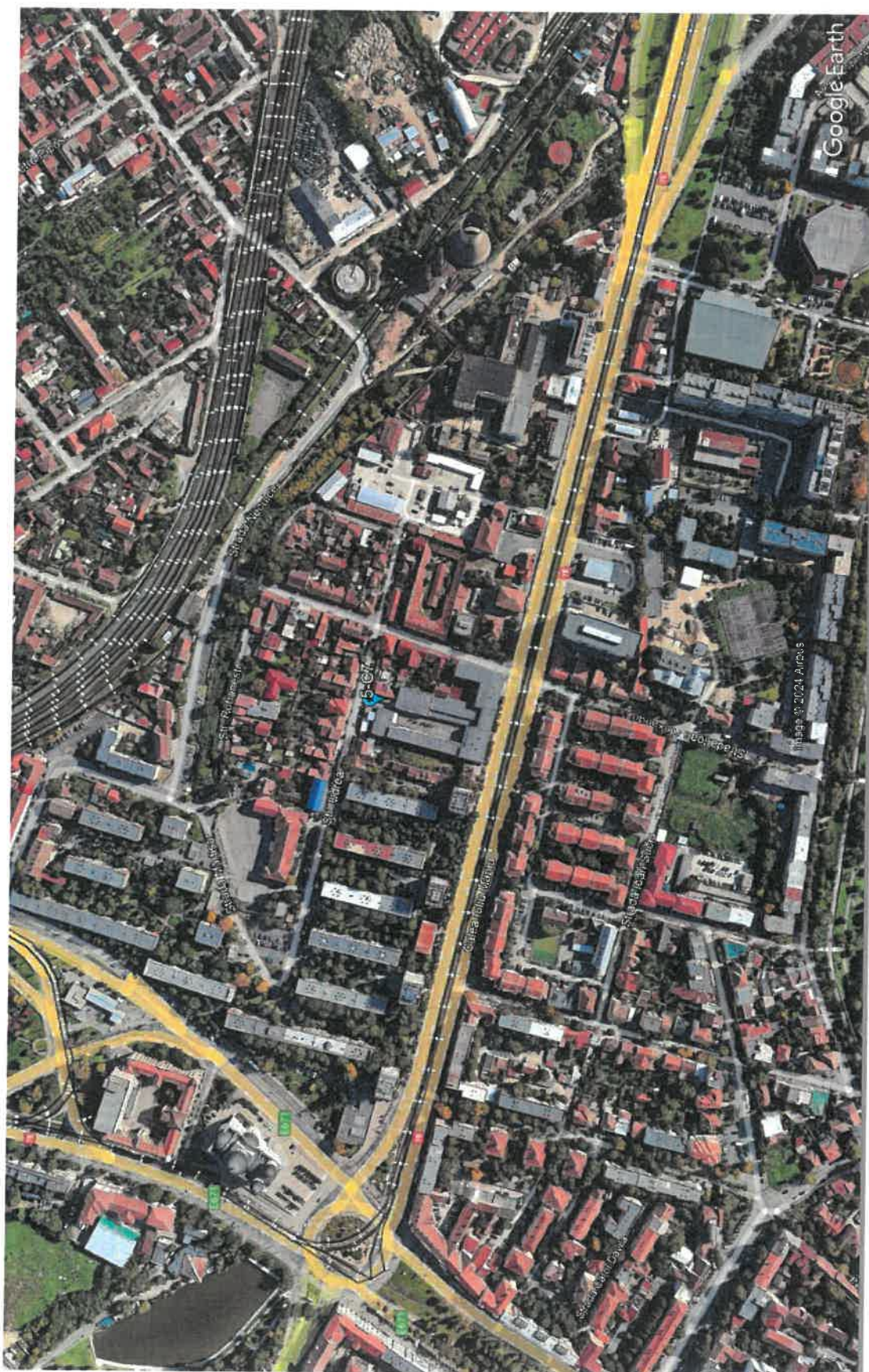
Contrasemnează pentru legalitate
p. **SECRETAR GENERAL**
Sorin CONTRAS

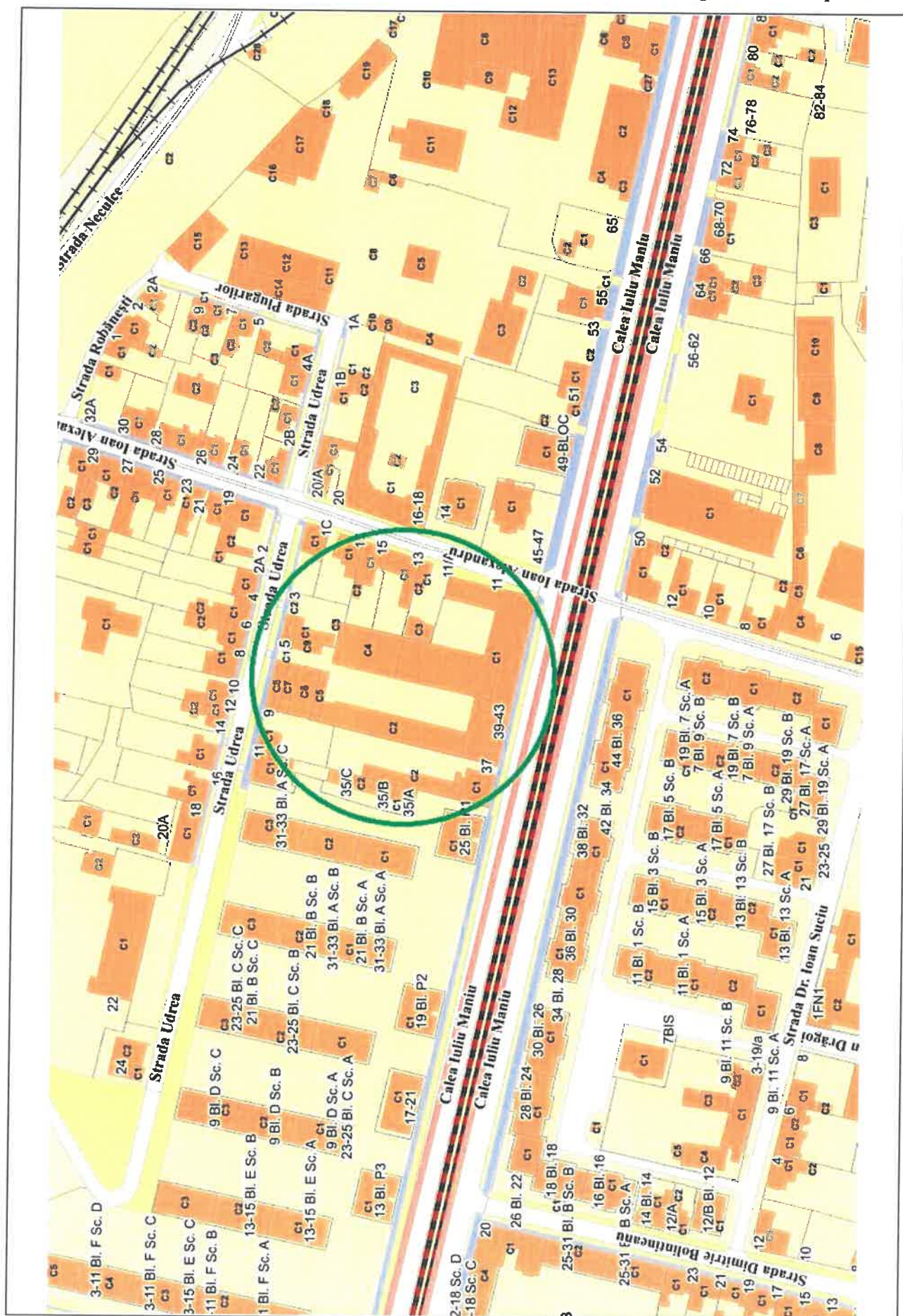


Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 27.06.2024

Cod PMA:54-02

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 6

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
 Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

FISA 6

Clădire - Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11, CF nr. 366474 Arad, nr. cad. 366474-C8; nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 5 mp; S. construită desfășurată: 5 mp; Magazin, Regim de înălțime P, an construire înainte de 2001; HCLM nr. 341/2024

Adresă mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 39-43 (C8)
 Carte funciara 366474
 PIF 1960
 CLASĂ DE ÎNCADRARE 1.5.3.8.
 Stare tehnică bună
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 64,80%
 S desfășurată (mp) 5,00
 S construită (mp) 5,00
 Regim de înălțime P

Scd= 5,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	5,00	479,20	2.396,00	1,000	1,0000	2.396,00	2,8459	6.818,78
2	Învelitoare								
	INVTL	5,50	340,40	1.872,20	1,000	1,0000	1.872,20	2,4274	4.544,58
2	Instalații electrice								
	EILFT	1,00	40,00	40,00	1,000	1,0000	40,00	2,7315	109,26
3	Finisaje								
	UMP2	1,00	572,00	572,00	1,000	1,0000	572,00	2,7612	1.579,41
	STROP	5,00	114,80	574,00	1,000	1,0000	574,00	4,2997	2.468,03
	BIS	5,00	54,90	274,50	1,000	1,0000	274,50	2,9185	801,13
TOTAL									16.321,18
Depreciere fizică								64,80%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									5.745
VALOARE JUSTĂ (lei)									4.828
VALOARE JUSTĂ (euro)									970



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366474 Arad

Nr. cerere	81519
Ziua	18
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare

100171039666



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:343424

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366474	5.225	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit cu zidarie si gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.6	366474-C6	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104.5 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.7	366474-C7	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51.7 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.8	366474-C8	Loc. Arad, Jud. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, Str. Udrea nr. 5, Str. Ioan Alexandru nr. 11	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81519 / 18/07/2024		
Act Administrativ nr. HCL 341, din 27/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 62169, din 17/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA PATRIMONIUL; Act Administrativ nr. 405133, din 16/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.9
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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
366474	5.225	Teren împrejmuit cu zidarie si gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7

* 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	5.225	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	366474-C1	construcții administrative si social culturale	1.253,1	Cu acte	S. construita la sol:1253.1 mp; S. construita desfasurata:3759 mp; Liceul de informatica, Regim de inaltime P+2E, an construire inainte de 2001
A1.2	366474-C2	construcții administrative si social culturale	730,3	Cu acte	S. construita la sol:730.3 mp; S. construita desfasurata:730 mp; Sala recreere, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001
A1.3	366474-C3	construcții administrative si social culturale	486	Cu acte	S. construita la sol:486 mp; S. construita desfasurata:972 mp; Sali de clase si laboratoare, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.4	366474-C4	construcții administrative si social culturale	645,2	Cu acte	S. construita la sol:645.2 mp; S. construita desfasurata:1290 mp; Atliere sala festiva, Regim de inaltime P+1E, an construire inainte de 2001
A1.5	366474-C5	construcții administrative si social culturale	381,4	Cu acte	S. construita la sol:381.4 mp; S. construita desfasurata:381 mp; Sala de sport, Regim de inaltime P, an construire inainte de 2001

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 366474 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	366474-C6	construcții anexa	104,5	Cu acte	S. construită la sol:104.5 mp; S. construită desfasurata:104 mp; Magazie, Regim de înaltime P, an construire înainte de 2001
A1.7	366474-C7	construcții anexa	Din acte: 52 Masurata: 51,7	Cu acte	S. construită la sol:51.7 mp; S. construită desfasurata:52 mp; Magazie, Regim de înaltime P, an construire înainte de 2001
A1.8	366474-C8	construcții anexa	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; S. construită desfasurata:5 mp; Magazie, Regim de înaltime P, an construire înainte de 2001

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.375	2	3	0.313
3	4	9.387	4	5	0.41
5	6	19.956	6	7	11.318
7	8	1.118	8	9	12.716
9	10	13.328	10	11	11.083
11	12	5.404	12	13	12.299
13	14	4.186	14	15	0.54
15	16	5.22	16	17	5.264
17	18	21.778	18	19	5.168
19	20	3.964	20	21	9.666
21	22	0.452	22	23	3.821
23	24	6.893	24	25	16.788
25	26	1.674	26	27	36.447
27	28	16.08	28	29	1.106
29	30	71.783	30	1	0.213

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
25-07-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 341
din 27 iunie 2024

privind prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin alipirea unor imobile situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, CF nr. 323127 Arad, CF nr. 323231 Arad, CF nr. 343424 Arad, CF nr. 343447 Arad și CF nr. 343457 Arad și trecerea în domeniul public al Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 53951/18.06.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 53953/18.06.2024

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând cont de Cărțile Funciare: nr. 323112 Arad, nr. 323127 Arad, nr. 323231 Arad, nr. 343424 Arad, nr. 343447 Arad și nr. 343457 Arad,

Potrivit poz. 303 și 304 din anexa 2 la Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002 privind învenarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad,

Având în vedere documentația cadastrală întocmită de SC Datcad SRL – firma autorizată, Conform prevederilor art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 18 lit. e), art. 127 alin. (1), art. 130 alin. (1) lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 879 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit art. 146 alin. (2) din Legea nr. 198/2023 Legea învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) 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

adoaptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și alipirea imobilelor, situate în Municipiul Arad, Zona Calea Iuliu Maniu, înscrise în CF nr. 323112 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 323127 Arad, cu suprafața de 763 mp, CF nr. 323231 Arad, cu suprafața de 374 mp, CF nr. 343424 Arad, cu suprafața de 392 mp, CF nr. 343447 Arad, cu suprafața de 3024 mp și CF nr. 343457 Arad, cu suprafața de 298 mp, rezultând suprafața de 5225 mp, conform documentației cadastrale întocmită de către SC Datcad SRL, firma autorizată, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul rezultat din alipire conform art. 1, se va întabula în proprietatea publică a Municipiului Arad, ca fiind de uz și interes public local, cu destinația "teren și clădiri aferente învățământului preuniversitar de stat".

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

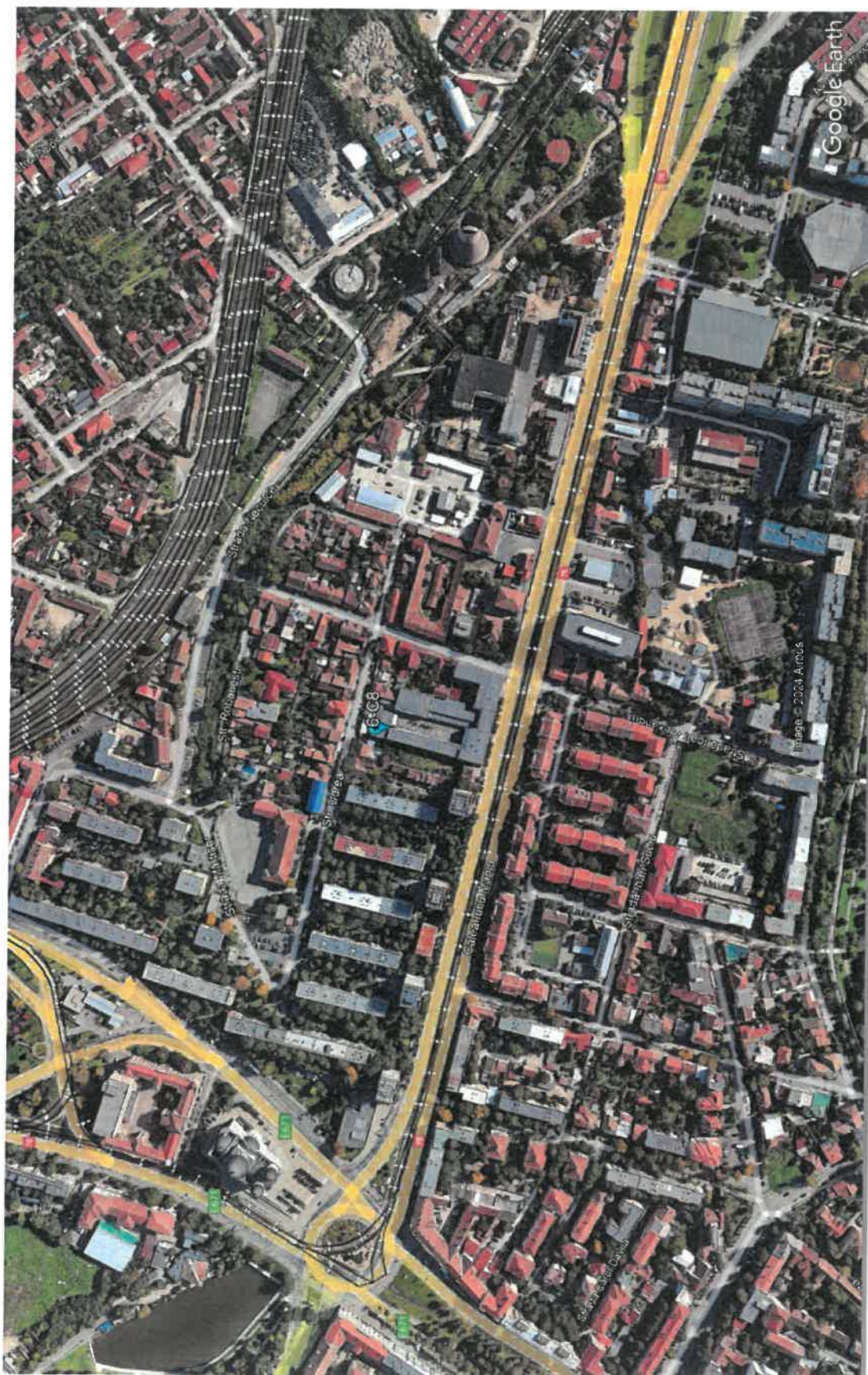
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

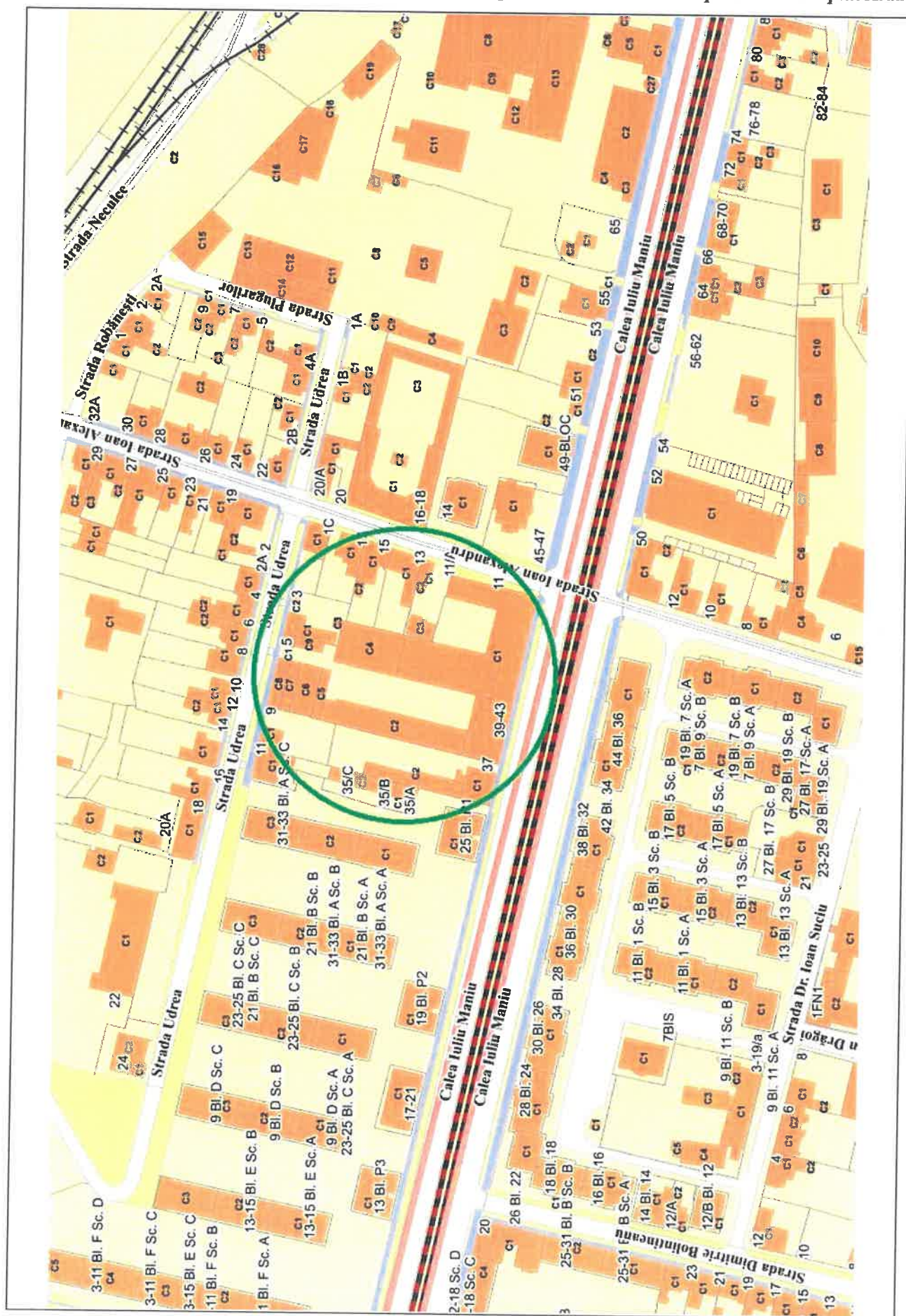
Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sociu CONTRAȘ

Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 27.06.2024

Cod PMA: S4-02

PLANURI







ANEXA 16 Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:1000	
Nr. cadastral 366474	Suprafata masurata (mp) 5225
Adresa imobilului Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu nr. 39-43, 31a, Urmu nr. 6, Str. Ion Necandru nr. 11 Jud. Arad	UAT ARAD
Cartea Funciara nr. 323112, 323127, 323231, 345474, 366467, 366467	

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
I	CG	5225
TOTAL		5225
Teren imprapoiat cu ziduri si gard din plasa pe alin. pct. 5,6,7		
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)
C1	CAS	1231.1
C2	CAS	730.3
C3	CAS	485
C4	CAS	845.2
C5	CAS	381.4
C6	CA	104.5
C7	CA	91.7
C8	CA	5
TOTAL		3658

Suprafata totala acoperita a imobilului - 5225 mp
 Suprafata din sol - 5225 mp

Confirm executarea lucrurilor la teren.
 conținând însoțitorii documentele cadastrale si
 corespunzătoare actualității cu realitatea din teren
 CATEGORIA
 RO-B-4 Nr. 2704
 Semnatura si stampila
 Crt. 1655573
Patrik-Andras
 Kimak
 Resurse RO-B-4/F Nr. 0199
 Data: 2024.07.25 15:59:33 -0700

Confirm introducerea imobilului in baza de date a Darius Aurelian si anulara unui rezultat anterior
 Darius Aurelian
 Stampila: PDN-c=RO, I=ARAD, co=Oficiul de
 Cadastru si Publicitate Imobiliara
 crt=Darius Aurelian Sicoe,
 serialNumber=SDAS, sta=ARAD,
 givenName=Darius Aurelian,
 sn=Sicoe
 Date: 2024.07.25 14:58:47 +0300

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 7

FISA 7		Teren - Str. Pionierilor nr. 31-33, CF nr. 319669 Arad, nr. cad. 319669, HCLM nr. 87/14.02.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Pionierilor	zona Cadas	zona Bujac (case)	zona Bujac (case)
Suprafata [mp]	457,00	533	3.850	650
Pret de vanzare [EUR/mp]		58,46	68,00	78,20
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-7,82
Pret ajustat		58,46	68,00	70,38
Restricții legale	restricții conform HG 525/1996 - drum acces	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-29,23	-34,00	-35,19
Pret ajustat		29,23	34,00	35,19
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,23	34,00	35,19
Conditii de piata (data vinzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,23	34,00	35,19
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Pionierilor	zona Cadas	zona Bujac (case)	zona Bujac (case)
Ajustare procentuala (%)		-5%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,46	-3,40	-3,52
Pret ajustat		27,77	30,60	31,67
Suprafata	457	533	3.850	650
Ajustare procentuala (%)		0,04%	3,39%	0,10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,02	2,31	0,07
Pret ajustat		27,79	32,91	31,74
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,79	32,91	31,74
Acces la proprietate	din strada Pionierilor - asfaltata	strada picturita	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare procentuala (%)		3%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,83	0,00	0,00
Pret ajustat		28,63	32,91	31,74
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,63	32,91	31,74
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,63	32,91	31,74
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,63	32,91	31,74
Total ajustare bruta - procentual		58,04%	63,39%	70,10%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 28,6		
		RON 142		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		EUR 13.070
Data evaluarii	3-Sep-2024			RON 64.894

ACTE UTILIZATE



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 319669
COPIE

Carte Funciară Nr. 319669 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str PIONIERILOR, Nr. 31-33, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	319669	457	Teren neimprejuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31649 / 11/04/2011		
Act Administrativ nr. 169, din 21/07/2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. J02/1141/02-11-2009 emis de ORC ARAD; act administrativ nr. 13405/16-02-2011 emis de O.C.P.I. ARAD;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 319669 a imobilului cu numărul cadastral 319669/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 312452 înscris în cartea funciara 312452;	A1
Act Administrativ nr. 1, din 21/01/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 221/19-02-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. J02/14/02-11-2009 emis de ORC ARAD; registrul cadastral al proprietarilor nr. 17385/10-03-2010 emis de OCPI ARAD;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE expropriere în rangul înch 14070/08. 12.1992, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	/ B.4 A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 312452/Arad, înscrisa prin încheierea nr. 23544 din 01/04/2010;		
22037 / 23/02/2024		
Act Administrativ nr. 87, din 14/02/2024 emis de Cons.Local mun.Arad;		
B3	se noteaza actualizarea datelor tehnice, în sensul modificarii suprafetei terenului, de la 461 mp la 457 mp	A1
82288 / 22/07/2024		
Act Administrativ nr. 87, din 14/02/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate publica		

C. Partea III. SARCINI .

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

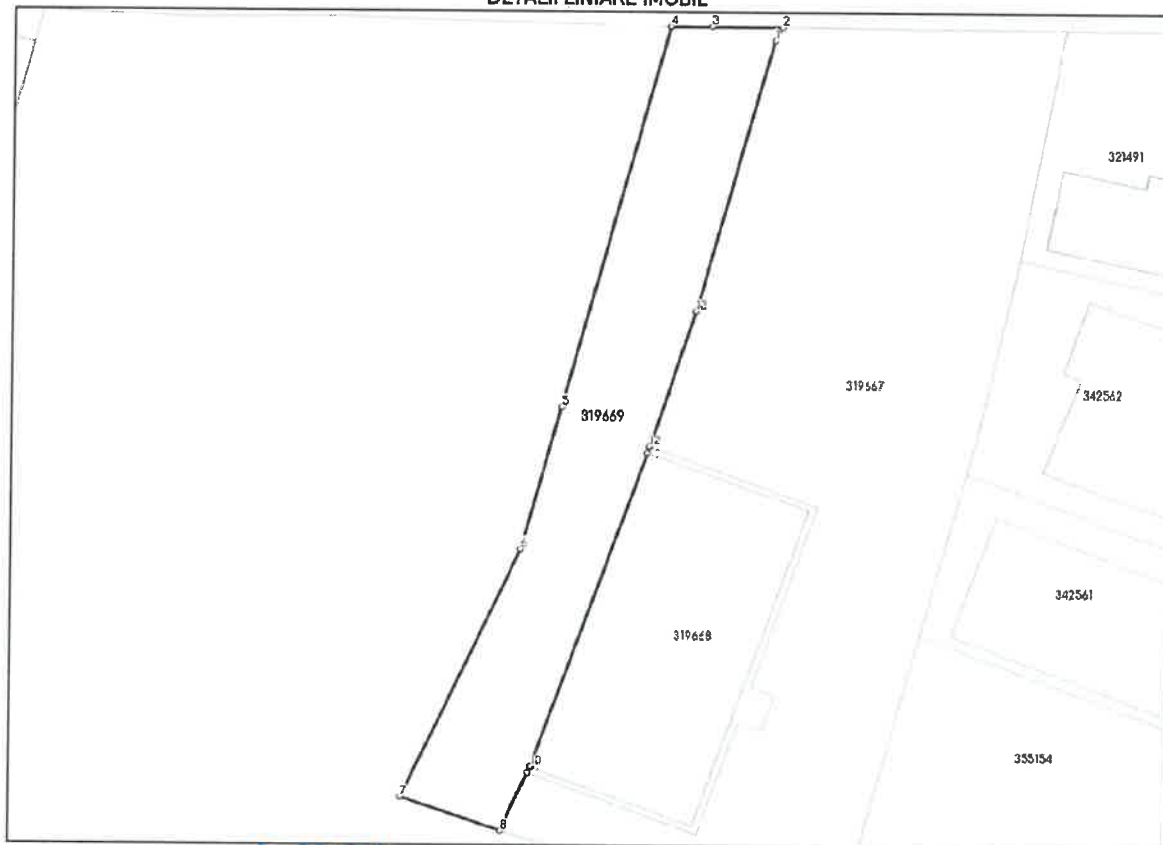
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
319669	457	

* 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	457	-	-	-	LOT 3 CALE DE ACCES

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.142
2	3	5.265
3	4	3.085
4	5	29.45
5	6	11.061
6	7	20.518

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.879
8	9	4.754
9	10	0.5
10	11	24.998
11	12	0.5
12	13	10.646
13	1	20.961

** 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 87
din 14 februarie 2024

privind actualizarea datelor cadastrale prin modificarea suprafeței de teren pentru imobilele situate în Municipiul Arad, Al. Pionierilor nr. 29, înscris în CF nr. 319667 Arad și Str. Pionierilor, nr. 31-33, înscris în CF nr. 319669 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 9774/06.02.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 9781/06.02.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Luând în considerare solicitarea unei persoane fizice autorizate înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96800/28.11.2023,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 319667 Arad și nr. 319669 Arad,

În conformitate cu Memoriul Tehnic întocmit de PFA Chiș Ioan "Cadastru & Măsurători" și documentația cadastrală întocmită de PFA Chiș Ioan "Cadastru & Măsurători",

Având în vedere adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat cu nr. ad. 96800/M1/11.12.2023,

Luând în considerare adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public cu nr. ad. 96800/12.12.2023,

Analizând coala de cadastru nr. 4098 Arad, aferentă imobilului din str. Oituz, nr. 220, eliberată de Serviciul Date Urbane și Spațiale, Evidență Construcții conform adresei nr. 2033/A2/15.01.2024,

Ținând cont de art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 18. lit. b), din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 907-908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART. 1 Se aprobă documentația de actualizare a datelor cadastrale prin modificarea suprafeței imobilului situat în Municipiul Arad, Strada Pionierilor, nr. 29, înscris în CF nr. 319667 Arad, cu nr. cadastral 319667, proprietatea Municipiului Arad – domeniul privat, de la 1.172 mp la 1.163 mp, conform documentației cadastrale întocmite de PFA Chiș Ioan “Cadastru & Măsurători” conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 Se aprobă documentația de actualizare a datelor cadastrale prin modificarea suprafeței imobilului situat în Municipiul Arad, Str. Pionierilor, nr. 31-33, înscris în CF nr. 319669 Arad, cu nr. cadastral 319669, proprietatea Statului Român, de la 461 mp, la 457 mp, conform documentației cadastrale întocmite de PFA Chiș Ioan “Cadastru & Măsurători” conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3 Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilului de la art. 2, intrat *ope legis* în proprietatea Municipiului Arad în baza art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 – Legea Fondului Funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 4 Imobilele înscrise în CF nr. 319669 Arad, cu nr. cadastral 319669 și în CF nr. 319667 Arad, cu nr. cadastral 319667, la care se face referire în prezenta hotărâre, trec în proprietatea publică a Municipiului Arad și se declară de uz și interes public, cu destinația de cale de acces, respectiv de curți construcții, teren aferent punctului termic aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad.

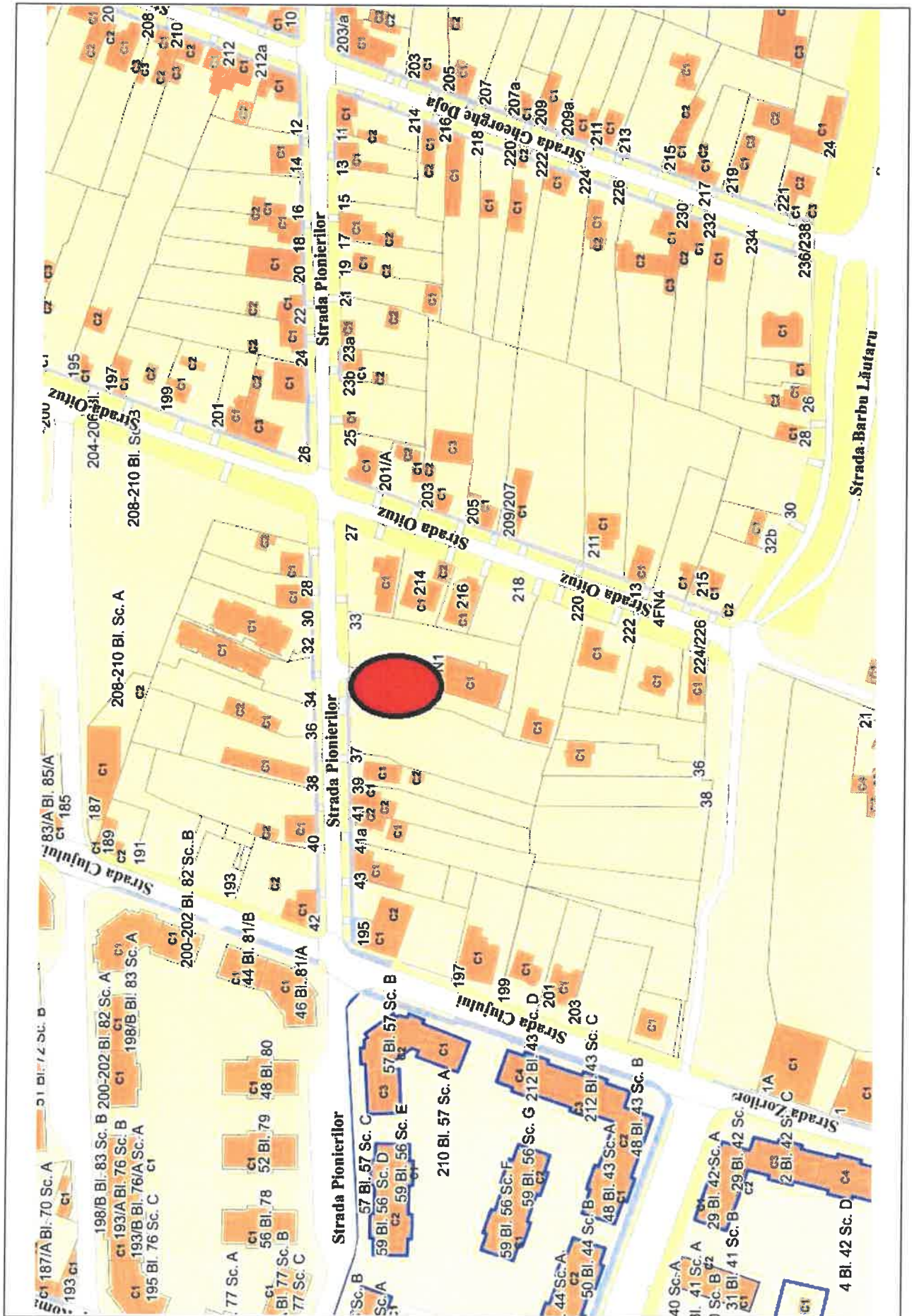
ART. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin Alexandru BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

PLANURI







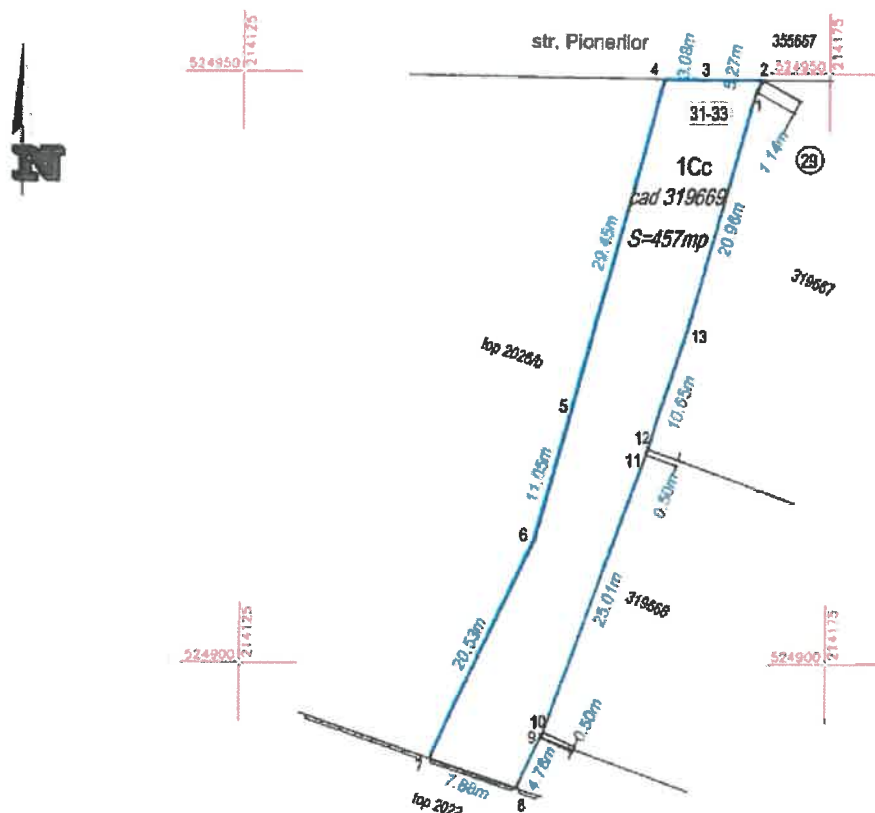
Anexa 10

(Anexa 16 la Regulament)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1:500

ANEXA 2-

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	457 mp	Arad, str.Pionerilor nr.31-33
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
319669 Arad	ARAD	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	457	Teren neimprejuit
Total		457	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 457mp
Suprafata din act = 461 mpExecutant: PFA Chis Ioan "Cadastru & masuratori"
RO-AR-F nr.0074, alec. BConfirm executarea si surasului de teren, corectitudinea
Intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta
acestea cu realitatea terenului.

Semnatura si stampil

Data.27.11.2023

Data.27/3/2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 8

FISA 8		Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366075 Arad, nr. cad. 366075, HCLM nr. 126/28.02.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona Gai - str. Faurilor si Bogdan Voievod	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Suprafata [mp]	2.759,00	848	500	700
Pret de vanzare [EUR/mp]		71,00	65,70	72,64
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline (pretul include si proiect casa)	depline	depline (pretul include si proiect casa)
Ajustare procentuala (%)		-3%	0%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,13	0,00	-2,18
Pret ajustat		68,87	65,70	70,46
Restrictii legale	teren neconstruibil conform HG 525/1996 - teren cu destinatie canal	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,44	-32,85	-35,23
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de piata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Gai - str. Faurilor si Bogdan Voievod	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Ajustare procentuala (%)		3%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,03	0,99	0,00
Pret ajustat		35,47	33,84	35,23
Suprafata	2.759	848	500	700
Ajustare procentuala (%)		-0,96%	-1,13%	-1,03%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,66	-0,74	-0,73
Pret ajustat		34,81	33,09	34,50
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,81	33,09	34,50
Acces la proprietate	din str. Bogdan Voievod	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,81	33,09	34,50
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,74	-1,65	-1,73
Pret ajustat		33,07	31,44	32,78
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,07	31,44	32,78
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,07	31,44	32,78
Total ajustare bruta - procentual		61,96%	59,13%	59,03%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 32,8 RON 163		
Curs valutar RON / 1 EUR	4.9755	Valoare teren		
Data evaluarii	3-Sep-2024			
		EUR 90.495 RON 449.717		

ACTE UTILIZATE



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 366075

COPIE

Carte Funciară Nr. 366075 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, jud. Arad, Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366075	2.759	Teren împrejmuit; Canal parțial împrejmuit între punctele 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 de limitele proprietăților

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36693 / 26/03/2024	
Act Administrativ nr. 126, din 28/02/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările 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
366075	2.759	Canal partial împrejmuit între punctele 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 de limitele proprietatilor

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	DA	2.759	-	-	HR 6354/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.635	2	3	33.838
3	4	4.98	4	5	21.008
5	6	3.02	6	7	2.981
7	8	3.02	8	9	54.5
9	10	16.996	10	11	8.087
11	12	9.008	12	13	44.853

Carte Funciară Nr. 366075 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	88.741
15	16	7.739
17	18	23.873
19	20	122.373
21	1	194.653

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
14	15	3.17
16	17	22.433
18	19	28.445
20	21	9.008

** 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.

Neutilizabil în circuitul
Civil



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 126
din 28 februarie 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public
al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad,
Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 1382/19.02.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 13834/19.02.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 881 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a unor suprafețe de teren situate în Municipiul Arad, Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp, având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilelor – terenuri menționate la art. 1, situate în Municipiul Arad, cu destinația de HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

Art. 3 Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al

Municipiului Arad, prin cuprinderea imobilelor – terenuri identificate la art. 1.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alexandru-Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CI.MA 28.02.2024

Cod PMA-S4-02

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 115/20.02.2024

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public
al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad,
Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 1382/19.02.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 13834/19.02.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 881 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a unor suprafețe de teren situate în Municipiul Arad, Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp, având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L. - anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilelor – terenuri menționate la art. 1, situate în Municipiul Arad, cu destinația de HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

Art. 3 Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Arad, prin cuprinderea imobilelor – terenuri identificate la art. 1.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
Red./Dact. L.S./L.S.

Cod: PMA-S4-01

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 13832/19.02.2024

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: „ *aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad,*

Zona Gai - str.Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector”, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- documentația cadastrală de primă înscriere întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

P R O P U N :

adoptarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de primă înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate Municipiul Arad, Zona Gai - str.Faurilor și str. Bogdan Voievod , după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

p.P R I M A R
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN
ȘI CARTE FUNCİARĂ
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC
Nr. 13834/19.02.2024

R A P O R T

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 13832/19.02.2024, al domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: propunerea de aprobare a unui proiect de hotărâre „ *aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad, Zona Gai - str.Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector* ”.

Considerații generale:

- documentația cadastrală de primă înscriere întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Considerații juridice:

- art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Considerații tehnice:

Având în vedere necesitatea clarificării situației canalului (șanțul) colector din zona str. Fântânii și Str. Bogdan Voievod din cartierul Gai, s-a procedat la identificarea zonei respective.

Astfel s-a constatat faptul că ceea ce există în teren, în sensul existenței unui canal colector care traversează străzile anetementionate, este redat și în evidențele vechi de cadastru, atât în harta veche de cadstru scara 1: 2880, cât și în coala de cadastru cu nr. 129 aferentă proprietății Statului Român cu numărul de cadastru 6354 fără număr topografic atribuit. Totodată în urma deplasării în teren a firmei autorizate SC DATCAD SRL, cu care Primăria Municipiului Arad are contract în vederea realizării unor lucrări cadastrale pentru imobilele aflate în evidența Statului Român/Municipiul Arad, s-a constatat faptul că:

- Imobilul se suprapune cu terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice (la vest CF nr. 362682 Arad), lucru constat și în urma procesului verbal nr. 00002457/2.05.2022 emis de către Direcția Generală Poliția Locală Arad, unde se menționează faptul că au fost făcute lucrări de acoperire a canalului,
- Imobilul se suprapune cu trama stradală în zona traversată de podețe cu CF nr. 356273 Arad, CF nr.355897 Arad și CF nr. 355920 Arad.
- Se vor crea trei loturi aferente canalui după cum urmează:
 - Lot.1 - 2504 mp
 - Lot. 2 - 2759 mp
 - Lot. 3 - 641 mp

La momentul de față canalul este util acesta fiind și în prezent plin cu apă conform materialului fotografic, însă acesta nu poate fi decolmatat sau să se realizeze alte lucrări la acesta, tocmai datorită faptului că este acoperit parțial în zona străzii Bogdan Voievod, nu este reglementat juridic și tehnic cu geometrie în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, el continuându-se spre zona de extravilan, înscris în CF nr.335512 Arad.

PROPUNEM:

Promovarea unui proiect de hotărâre prin care să se aprobe documentația cadastrală de primă înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate Municipiul Arad, Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cj. Szuchanszki Ștefan

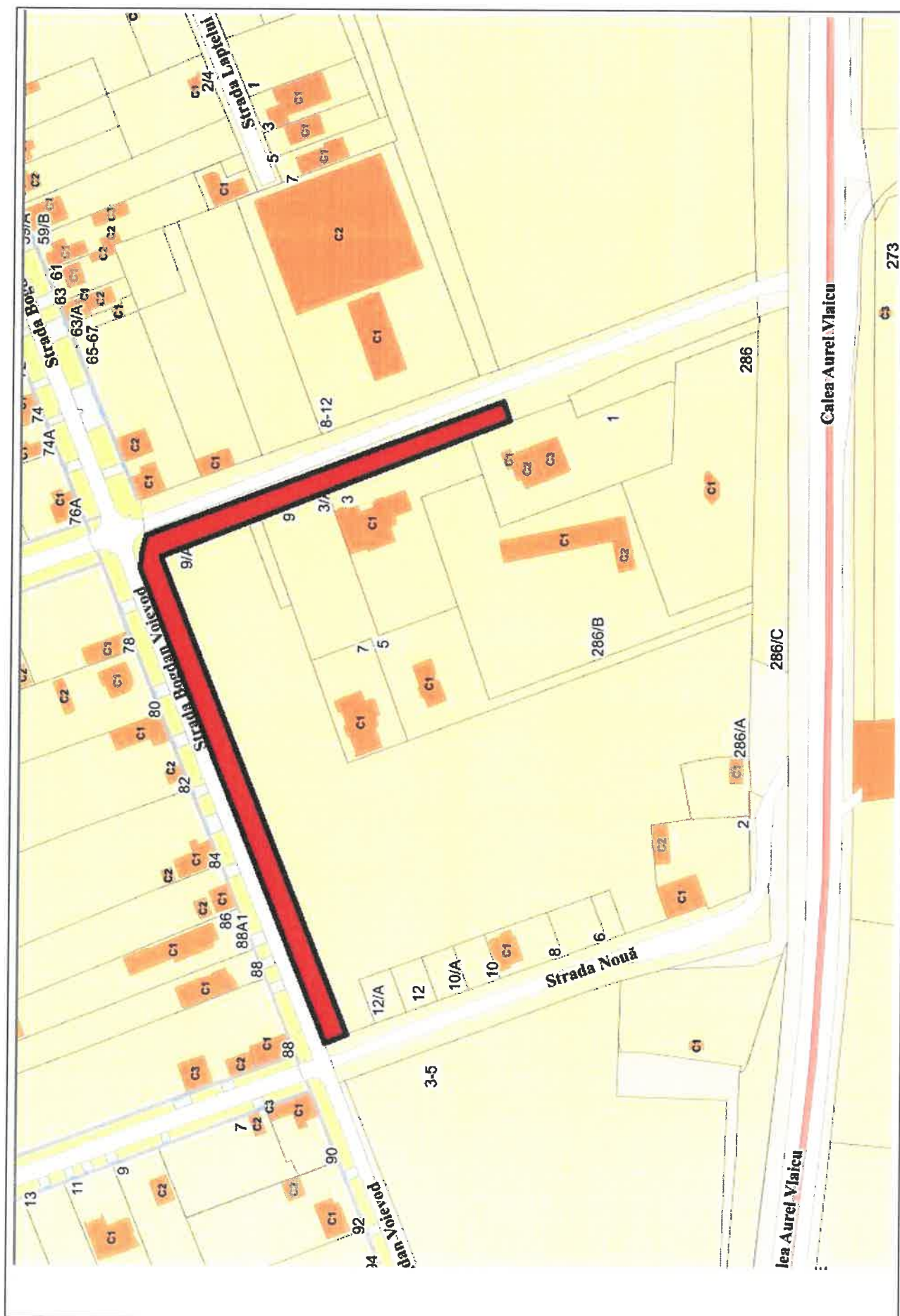
ȘEF SERVICIU,
Cj. Balaș Mihaela

ȘEF SERVICIU,
Arh. Toma Alina Daniela

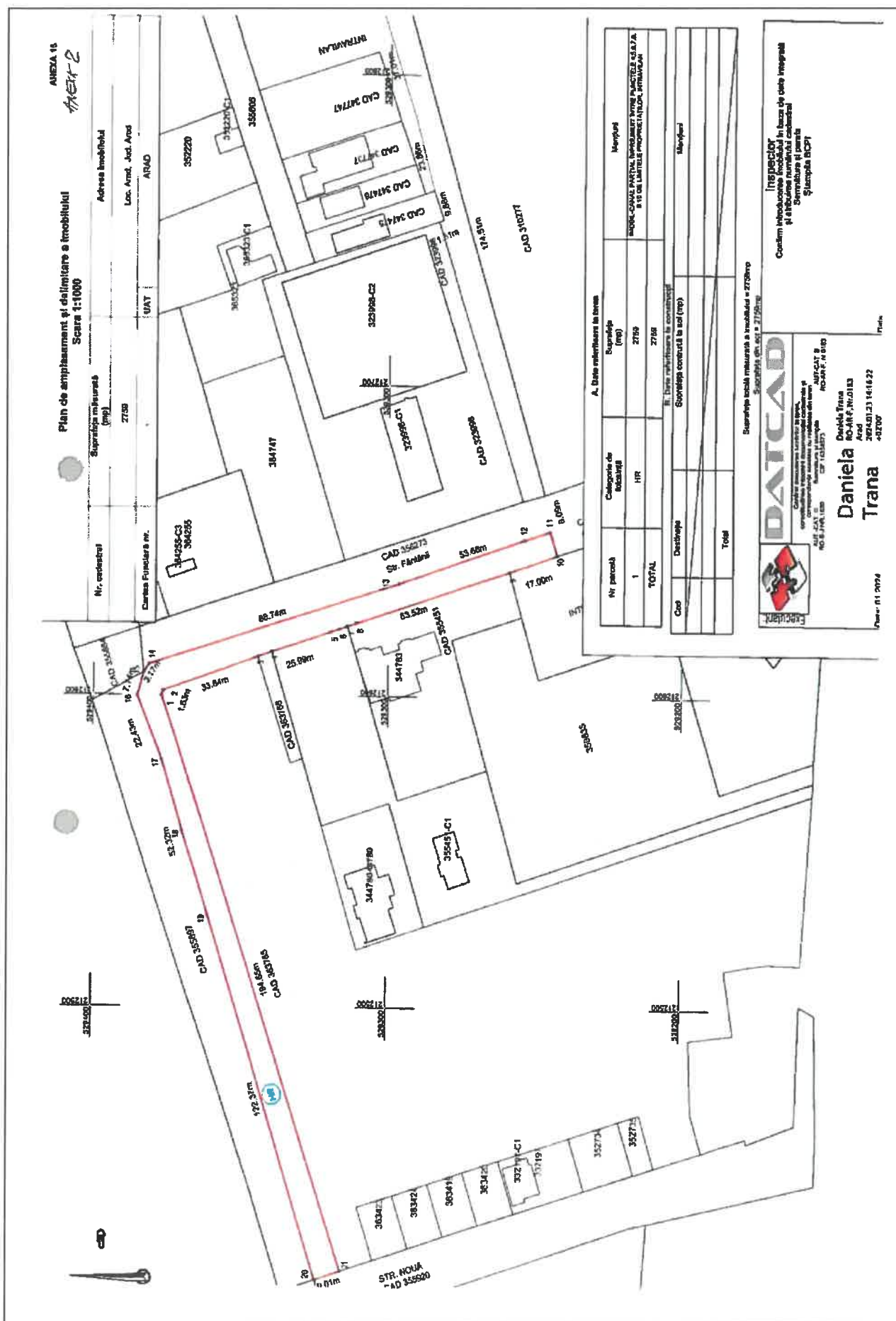
Avizat juridic,
Cj. Sălăjan Lucian Sebastian

PLANURI









IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 9		Teren - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, CF nr. 366426 Arad, nr. cad. 366426, HCLM nr. 126/28.02.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona Gai - str. Faurilor si Bogdan Voievod	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Suprafata [mp]	2.504,00	848	500	700
Pret de vanzare [EUR/mp]		71,00	65,70	72,64
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline (pretul include si proiect casa)	depline	depline (pretul include si proiect casa)
Ajustare procentuala (%)		-3%	0%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,13	0,00	-2,18
Pret ajustat		68,87	65,70	70,46
Restricții legale	teren neconstruibil conform HG 525/1996 - teren cu destinatie canal	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,44	-32,85	-35,23
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de piata (data vanzarii)	sep. 24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Gai - str. Faurilor si Bogdan Voievod	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Ajustare procentuala (%)		3%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,03	0,99	0,00
Pret ajustat		35,47	33,84	35,23
Suprafata	2.504	848	500	700
Ajustare procentuala (%)		-0,83%	-1,00%	-0,90%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,57	-0,66	-0,64
Pret ajustat		34,90	33,18	34,59
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,90	33,18	34,59
Acces la proprietate	din str. Faurilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,90	33,18	34,59
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,74	-1,66	-1,73
Pret ajustat		33,15	31,52	32,86
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,15	31,52	32,86
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,15	31,52	32,86
Total ajustare bruta - procentual		61,83%	59,00%	58,90%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 32,9 RON 164		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		EUR 82,382
Data evaluarii	3-Sep-2024			RON 410.656

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366426 Arad

Nr. cerere	76353
Ziua	04
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170158024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Zona Gai - str. Faurilor si str. Bogdan Voievod

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366426	2.504	Teren imprejmuit; Canal partial imprejmuit între punctele 23,24, 25,1 de limitele proprietatilor

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76353 / 04/07/2024		
Act Administrativ nr. 126, din 28/02/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 02/07/2024 emis de DATCAD SRL; Act Administrativ nr. 55078, din 20/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN SI CARTE FUNCİARA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public		

C. Partea III. SARCINI .

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

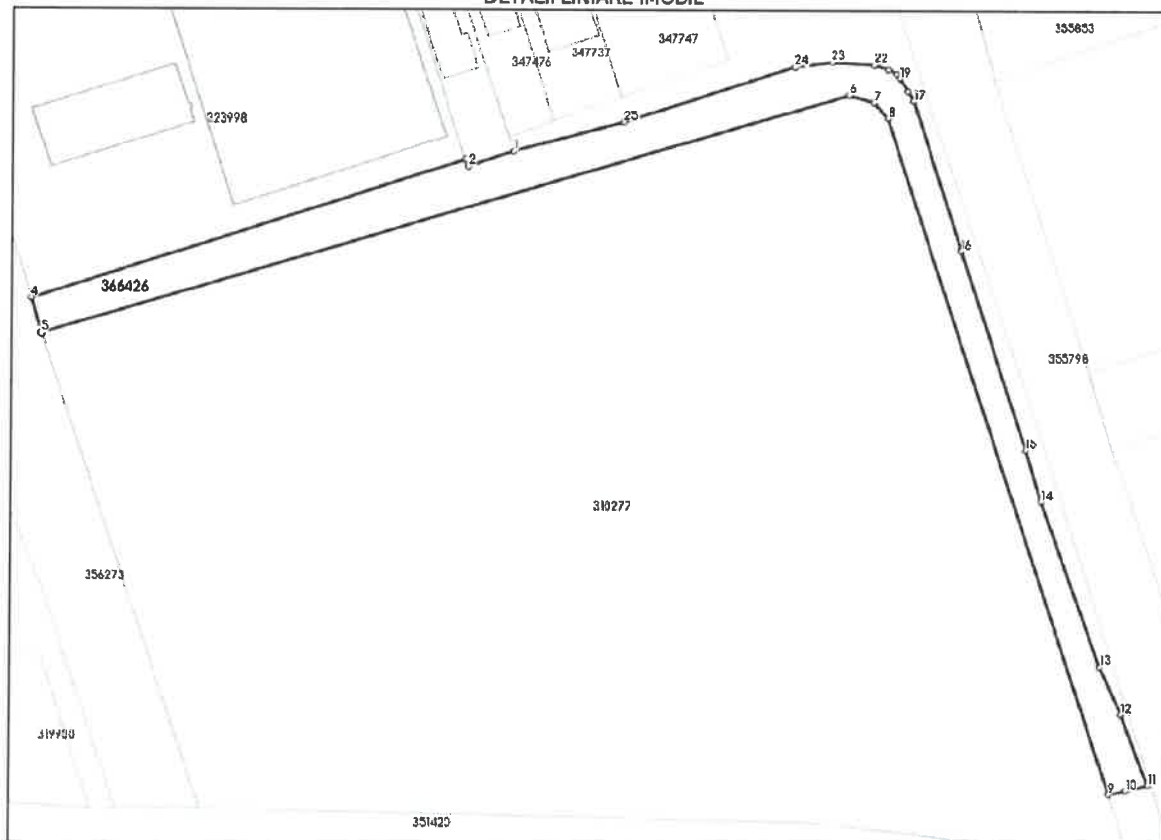
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366426	2.504	Canal partial împrejmuit între punctele 23,24, 25,1 de limitele proprietatilor

* 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	ape curgătoare	DA	2.504	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.88
3	4	94.307
5	6	174.506
7	8	4.345
9	10	3.632
11	12	15.866

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.607
4	5	7.644
6	7	5.443
8	9	147.764
10	11	4.625
12	13	10.764

Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 366426 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	36.302
15	16	43.609
17	18	2.291
19	20	1.184
21	22	3.008
23	24	7.73
25	1	23.858

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	11.131
16	17	32.554
18	19	3.253
20	21	1.936
22	23	8.834
24	25	37.005

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

10-07-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ANTONETA MARC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 126
din 28 februarie 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public
al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad,
Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 1382/19.02.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 13834/19.02.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 881 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a unor suprafețe de teren situate în Municipiul Arad, Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp, având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L. - anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilelor – terenuri menționate la art. 1, situate în Municipiul Arad, cu destinația de HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

Art. 3 Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al

Municipiului Arad, prin cuprinderea imobilelor – terenuri identificate la art. 1.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alexandru-Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CI.MA 28.02.2024

Cod PMA-S4-02

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 115/20.02.2024

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public
al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad,
Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 1382/19.02.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 13834/19.02.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 881 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a unor suprafețe de teren situate în Municipiul Arad, Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp, având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilelor – terenuri menționate la art. 1, situate în Municipiul Arad, cu destinația de HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

Art. 3 Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Arad, prin cuprinderea imobilelor – terenuri identificate la art. 1.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
Red./Dact. L.S./L.S.

Cod: PMA-S4-01

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 13832/19.02.2024

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: „*aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad,*

Zona Gai - str.Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector”, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- documentația cadastrală de primă înscriere întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

P R O P U N :

adoptarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de primă înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate Municipiul Arad, Zona Gai - str.Faurilor și str. Bogdan Voievod , după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

p.P R I M A R
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONTU
SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN
ȘI CARTE FUNCİARĂ
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC
Nr. 13834/19.02.2024

R A P O R T

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 13832/19.02.2024, al domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: propunerea de aprobare a unui proiect de hotărâre „ *aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate în Municipiul Arad, Zona Gai - str.Faurilor și str. Bogdan Voievod, aferente canalului colector* ”.

Considerații generale:

- documentația cadastrală de primă înscriere întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Considerații juridice:

- art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Considerații tehnice:

Având în vedere necesitatea clarificării situației canalului (șanțul) colector din zona str. Fântânii și Str. Bogdan Voievod din cartierul Gai, s-a procedat la identificarea zonei respective.

Astfel s-a constatat faptul că ceea ce există în teren, în sensul existenței unui canal colector care traversează străzile anementionate, este redat și în evidențele vechi de cadastru, atât în harta veche de cadstru scara 1: 2880, cât și în coala de cadastru cu nr. 129 aferentă proprietății Statului Român cu numărul de cadastru 6354 fără număr topografic atribuit. Totodată în urma deplasării în teren a firmei autorizate SC DATCAD SRL, cu care Primăria Municipiului Arad are contract în vederea realizării unor lucrări cadastrale pentru imobilele aflate în evidența Statului Român/Municipiul Arad, s-a constatat faptul că:

- Imobilul se suprapune cu terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice (la vest CF nr. 362682 Arad), lucru constat și în urma procesului verbal nr. 00002457/2.05.2022 emis de către Direcția Generală Poliția Locală Arad, unde se menționează faptul că au fost făcute lucrări de acoperire a canalului,
- Imobilul se suprapune cu trama stradală în zona traversată de podețe cu CF nr. 356273 Arad, CF nr.355897 Arad și CF nr. 355920 Arad.
- Se vor crea trei loturi aferente canalului după cum urmează:
 - Lot.1 - 2504 mp
 - Lot. 2 - 2759 mp
 - Lot. 3 - 641 mp

La momentul de față canalul este util acesta fiind și în prezent plin cu apă conform materialului fotografic, însă acesta nu poate fi decolmatat sau să se realizeze alte lucrări la acesta, tocmai datorită faptului că este acoperit parțial în zona străzii Bogdan Voievod, nu este reglementat juridic și tehnic cu geometrie în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, el continuându-se spre zona de extravilan, înscris în CF nr.335512 Arad.

P R O P U N E M:

Promovarea unui proiect de hotărâre prin care să se aprobe documentația cadastrală de primă înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor terenuri situate Municipiul Arad, Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, după cum urmează, suprafața de 2504 mp având categoria de folosință HR, suprafața de 2759 mp având categoria de folosință HR și suprafața de 641 mp având categoria de folosință HR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cj. Szuchanszki Ștefan

ȘEF SERVICIU,
Cj. Balaș Mihaela

ȘEF SERVICIU,
Arh. Toma Alina Daniela

Avizat juridic,
Cj. Sălăjan Lucian Sebastian

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 366426 / UAT Arad


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

Localitate: Arad, Splaiul General Gheorghe Magheru, Nr. 13, Cod postal 310329

Nr. cerere	76353
Ziua	04
Luna	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 366426 / UAT Arad

TEREN Intravilan

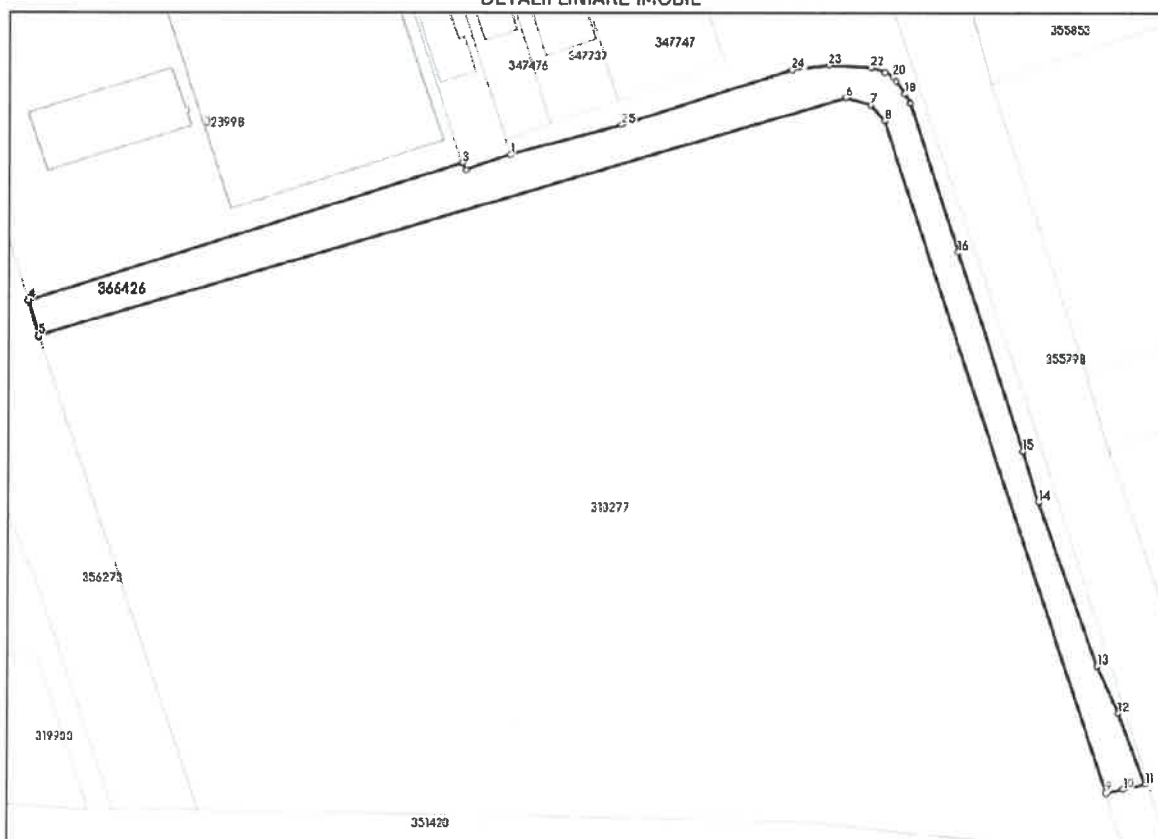
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Zona Gai - str. Faurilor si str. Bogdan Voievod

Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
366426	2504	Canal partial împrejmuit între punctele 23,24, 25,1 de limitele proprietatilor

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:2000**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 366426 / UAT Arad

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	DA	2.504			
	TOTAL:		2.504			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

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	9.88	2	3	1.607
3	4	94.307	4	5	7.644
5	6	174.506	6	7	5.443
7	8	4.345	8	9	147.764
9	10	3.632	10	11	4.625
11	12	15.866	12	13	10.764
13	14	36.302	14	15	11.131
15	16	43.609	16	17	32.554
17	18	2.291	18	19	3.253
19	20	1.184	20	21	1.936
21	22	3.008	22	23	8.834
23	24	7.73	24	25	37.005
25	1	23.858			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARAD la data: 10-07-2024

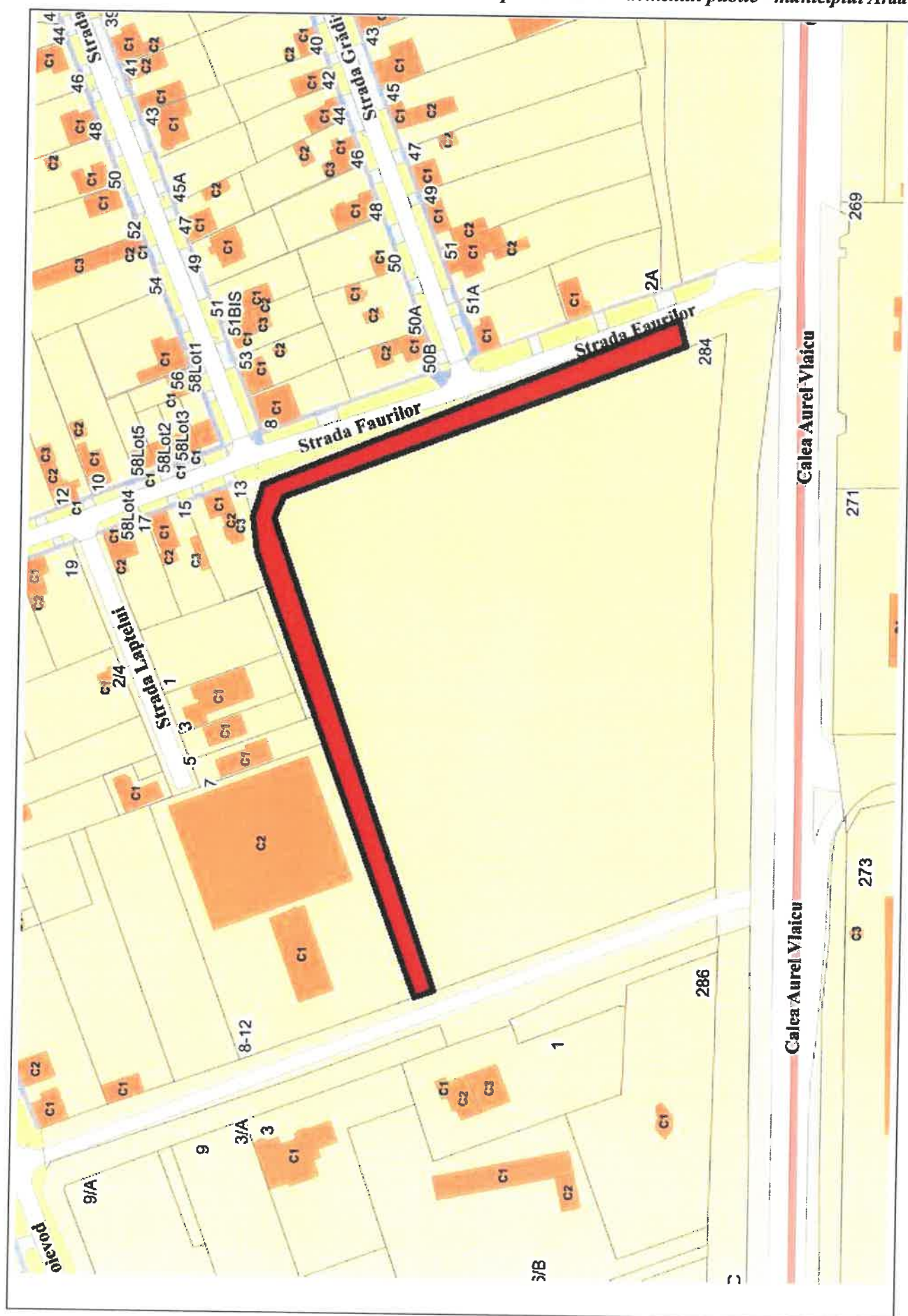
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

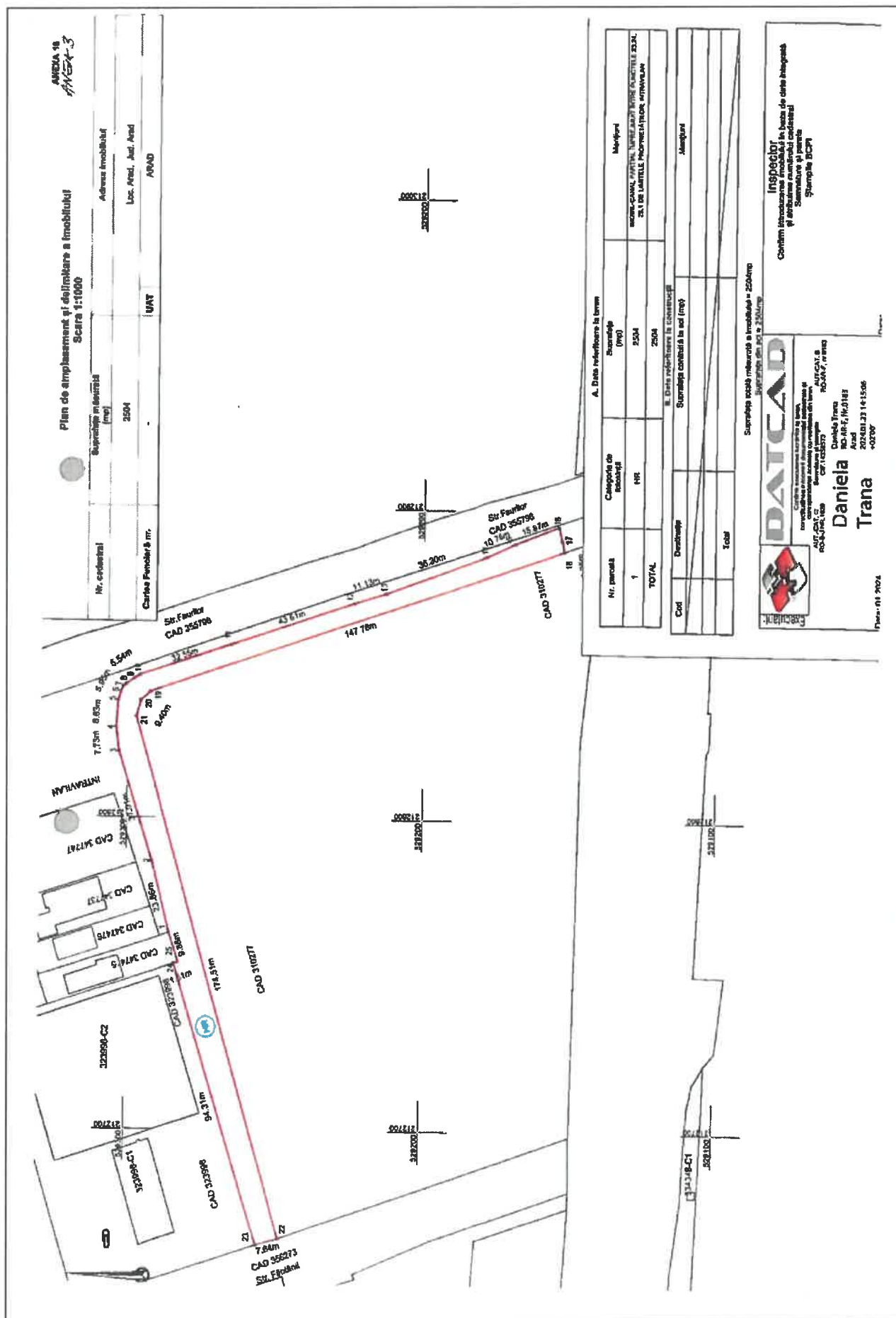
DARIUS - AURELIAN SICOE

PLANURI









IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 10

FISA 10		Teren - Cartier I.G. Duca, CF nr. 366408 Arad, nr. cad. 366408, HCLM nr. 298/30.05.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona cartier I.G. Duca	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Suprafata [mp]	5.351,00	848	500	700
Pret de vanzare [EUR/mp]		71,00	65,70	72,64
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline (pretul include si proiect casa)	depline	depline (pretul include si proiect casa)
Ajustare procentuala (%)		-3%	0%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,13	0,00	-2,18
Pret ajustat		68,87	65,70	70,46
Restricții legale	teren neconstruibil conform HG 525/1996 - teren cu destinatie nara	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,44	-32,85	-35,23
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de piata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona cartier I.G. Duca	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,72	-1,64	-0,70
Pret ajustat		32,71	31,21	34,53
Suprafata	5.351	848	500	700
Ajustare procentuala (%)		-2,25%	-2,43%	-2,33%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,55	-1,59	-1,64
Pret ajustat		31,16	29,61	32,89
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		31,16	29,61	32,89
Acces la proprietate	din str. Moldovei / Munteniei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		31,16	29,61	32,89
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		31,16	29,61	32,89
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		31,16	29,61	32,89
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		31,16	29,61	32,89
Total ajustare bruta - procentual		60,25%	57,43%	57,33%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 32,9 RON 164		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		
Data evaluarii	3-Sep-2024			
		EUR 176.048 RON 877.564		

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 366408 Arad

Nr. cerere	75458
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare 100170123019	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366408	5.351	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit cu gard din beton pe alin. pct. 2,3,4,5 și 7,8,9,10,11,1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
75458 / 02/07/2024		
Act Administrativ nr. 298, din 30/05/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 366408 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

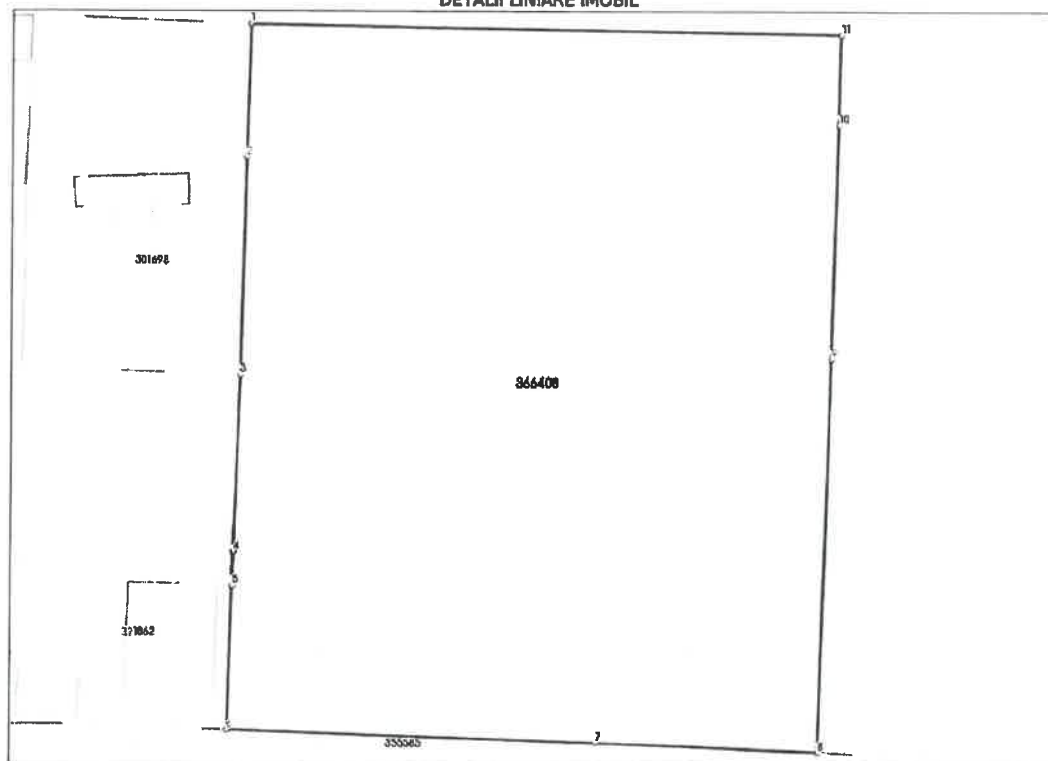
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366408	5.351	Teren partial împrejmuit cu gard din beton pe alin. pct. 2,3,4,5 și 7,8,9,10,11.1

* 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	5.351	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.013
2	3	24.551
3	4	20.037
4	5	3.795
5	6	16.335
6	7	41.435

Carte Funciară Nr. 366408 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	25.22
8	9	44.596
9	10	26.269
10	11	10.181
11	1	66.544

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
05-07-2024

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
DIANA NEGREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 366408 / UAT Arad



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

Localitate: Arad, Splaiul General Gheorghe Magheru, Nr. 13, Cod postal 310329

Nr. cerere	75458
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 366408 / UAT Arad

TEREN Intravilan

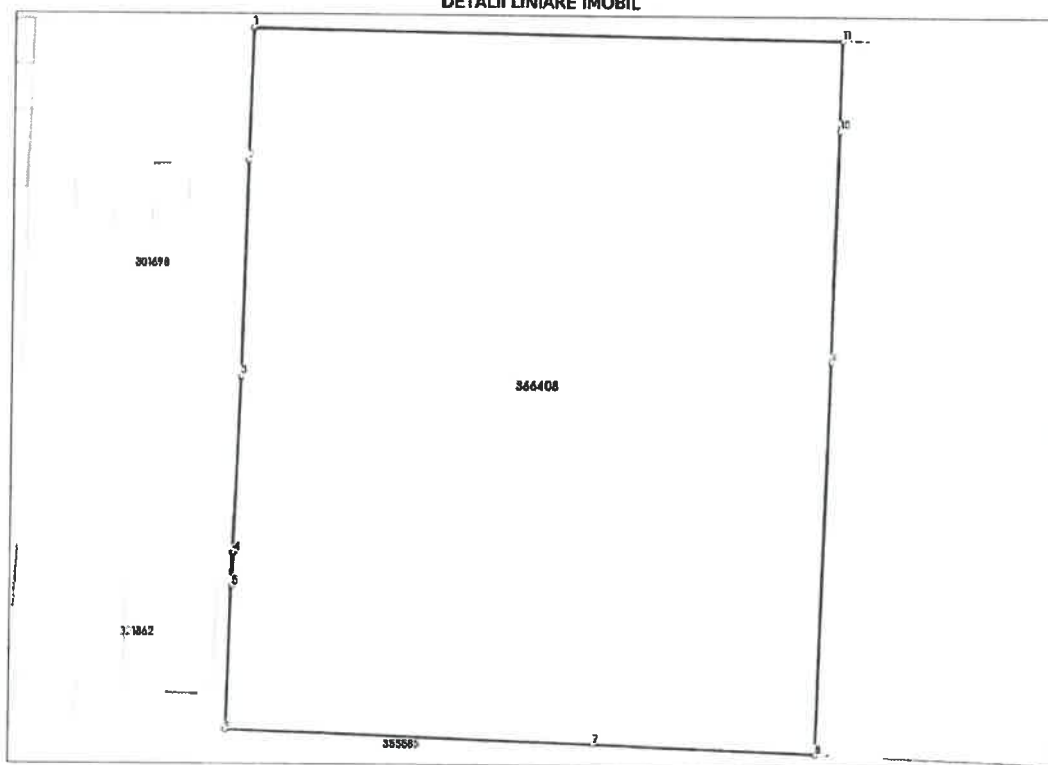
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
366408	5351	Teren partial împrejmuit cu gard din beton pe alin. pct. 2,3,4,5 și 7,8,9,10,11,1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 366408 / UAT Arad
Incadrare în zonă
scara 1:1000*



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 366408 / UAT Arad

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.351			
	TOTAL:		5.351			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.013
2	3	24.551
3	4	20.037
4	5	3.795
5	6	16.335
6	7	41.435
7	8	25.22
8	9	44.596
9	10	26.269
10	11	10.181
11	1	66.544

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARAD la data: 04-07-2024
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Mihaela Alionescu



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 298
din 30 mai 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de primă înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unui teren situat în Municipiul Arad, cartier Ion G. Duca

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 24.652 din 21.03.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 24.656 din 21.03.2024,

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

Ținând cont de adresa înregistrată cu nr. 5636/Z2/23.01.2024,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

ART. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unui teren situat în cartierul Ion G. Duca în suprafață de 5351 mp., având categoria de folosință curți construcții, conform documentației cadastrale întocmite de firma autorizată S.C. Datcad S.R.L., anexă care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilului menționat la art.1., având destinația de parc.

ART. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ioan GAMAN

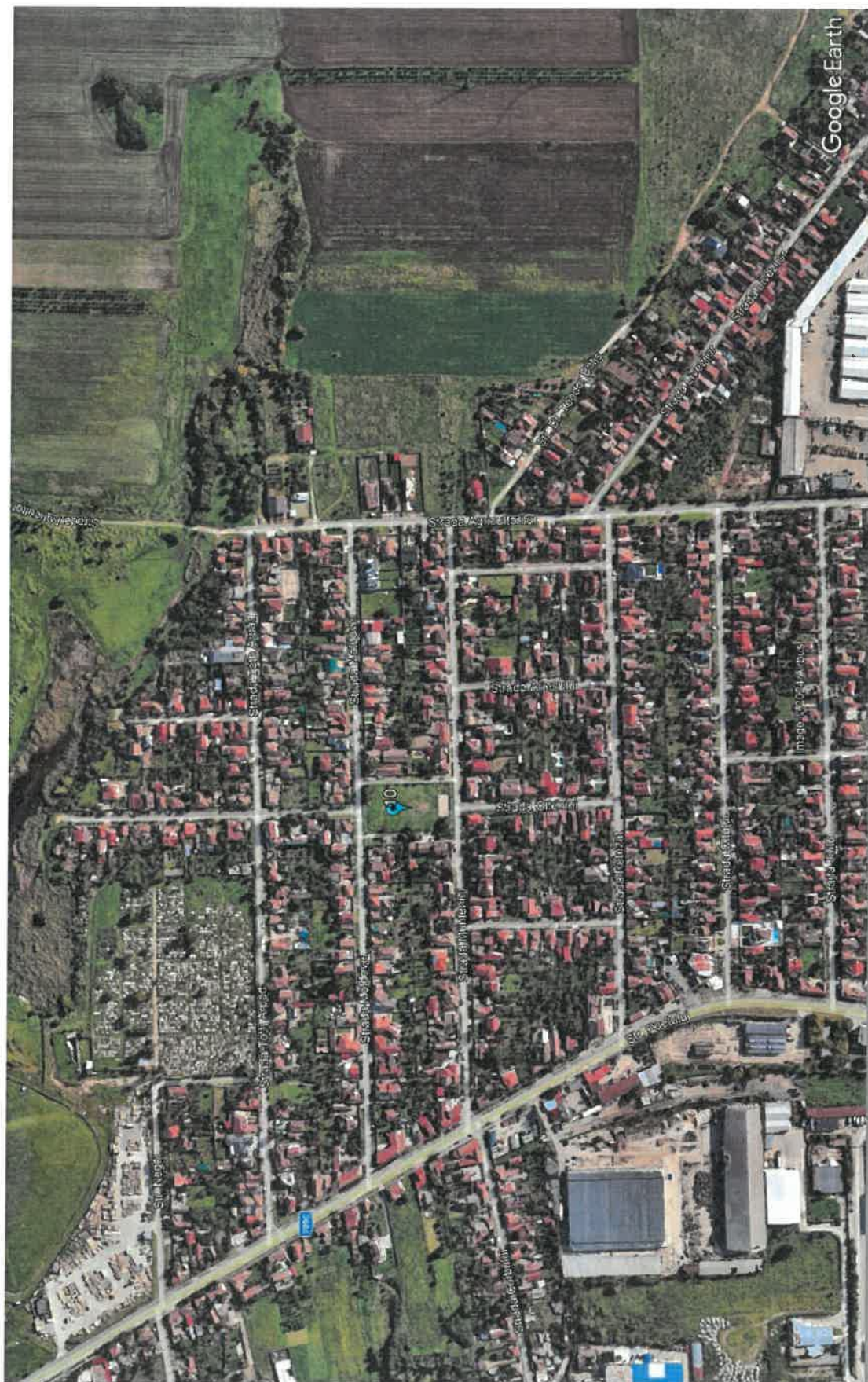
Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

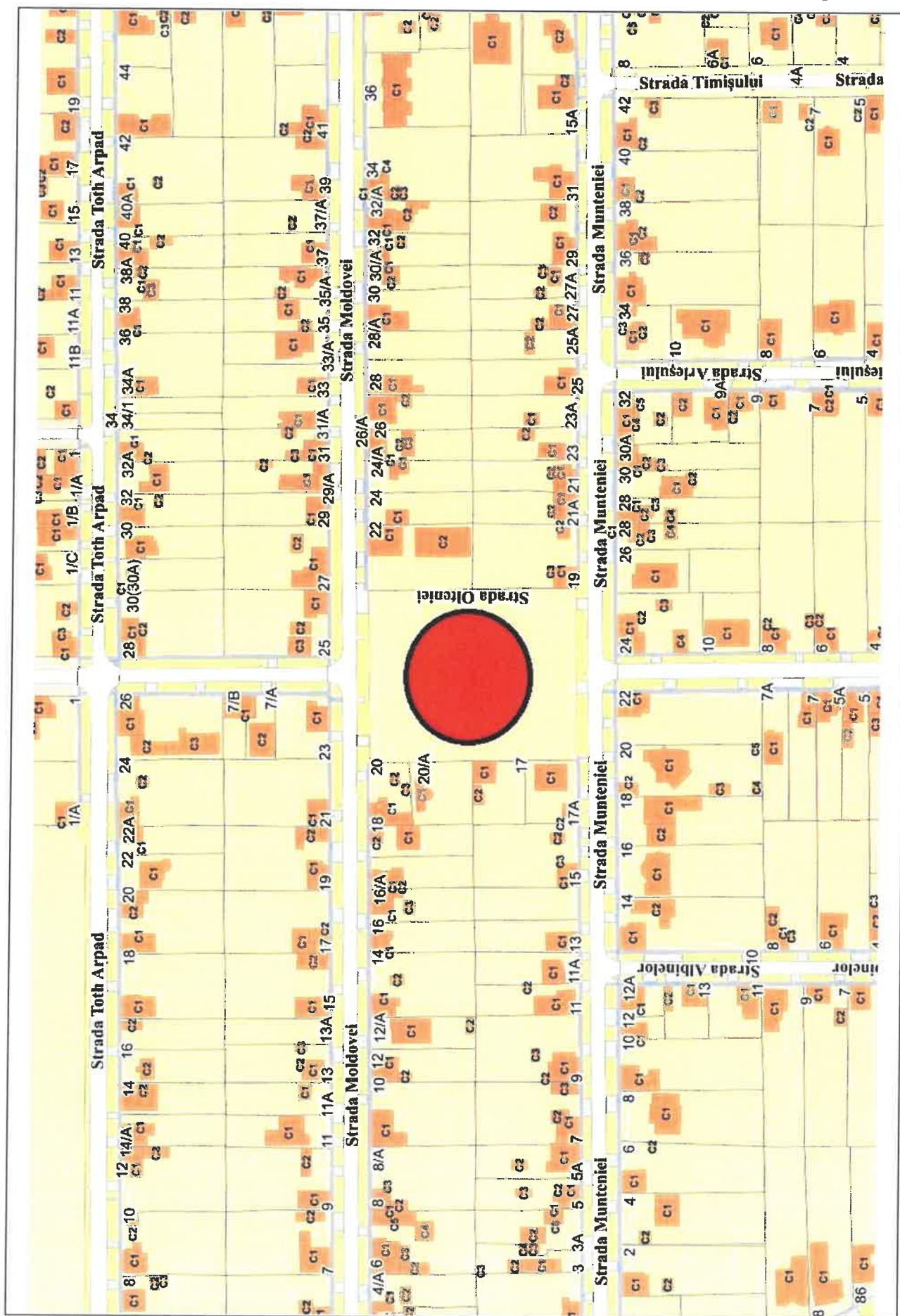


Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 30.05.2024

Cod PMA-S4-02

PLANURI







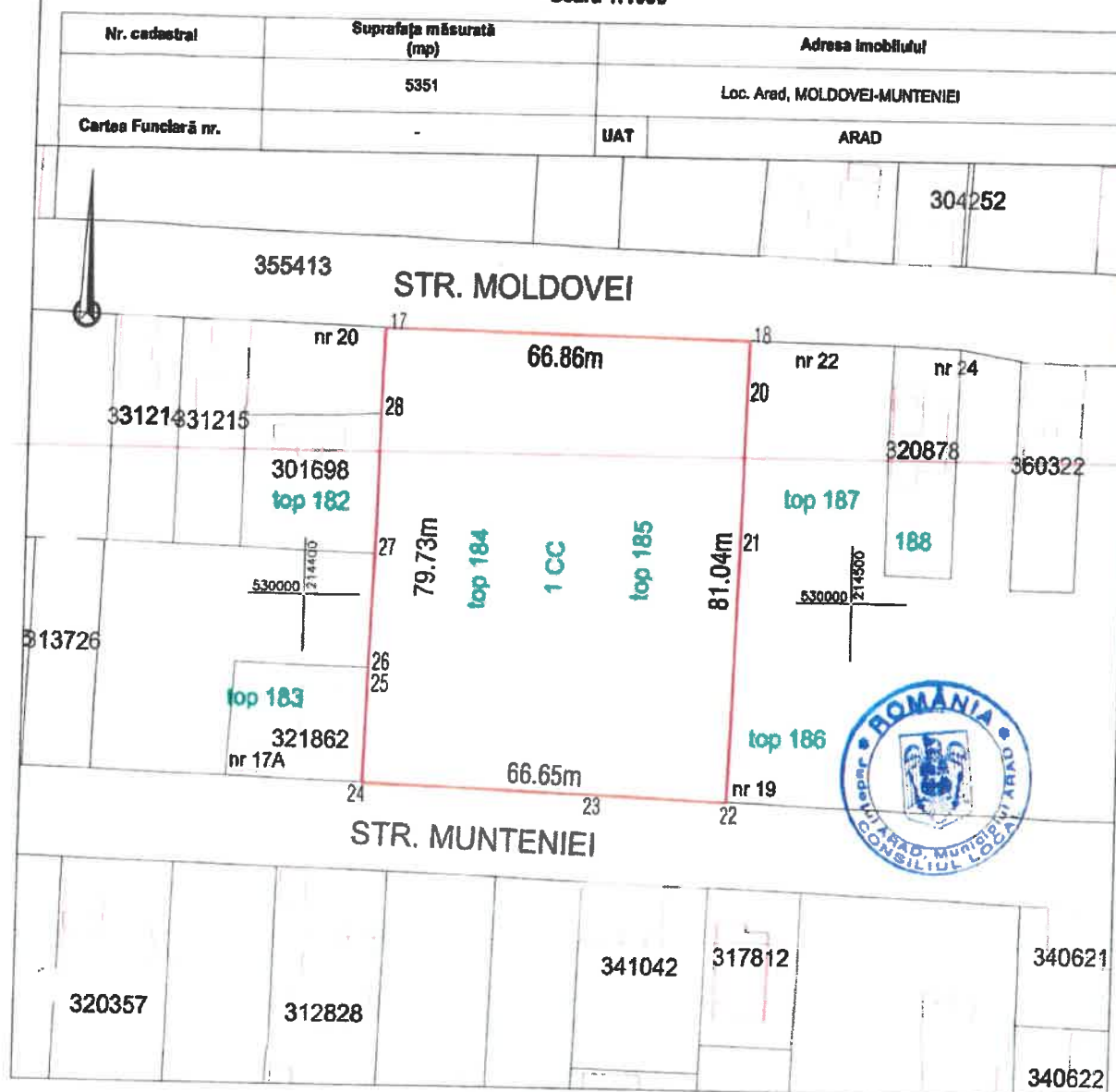
Număr carte funciară: **366408**

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000

ANEXA 16



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	5351	Teren intravilan, parșel împreună între punctele 17-24 și 18-22
TOTAL		5351	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
	Total		

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5351 mp

Suprafața din act = 5351 mp

Executant:



Confirm executarea lucrărilor la teren,
corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și
corectitudinea acestora cu realitatea din teren

AUT.-CAT. III
RO-B-J NR.2704

Semnatura și stampila
CIF.14358573

AUT-CAT. A

RO-B-F NR.0072

Data: 02.2024

Data:

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafă
Stampila BCPI

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 11

FISA 11		Teren - Zona Aleea Amara, CF nr. 365800 Arad, nr. cad. 365800, HCLM nr. 176/28.03.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona Aleea Amara	zona Bujac (blocuri)	zona Bujac (case)	zona Bujac (case)
Suprafata [mp]	112,00	700	3.850	650
Pret de vanzare [EUR/mp]		63,65	68,00	78,20
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		63,65	68,00	78,20
Restricții legale	neconstruibil conform HG 525/1996 - cai de acces	restrictii (bloc de locuinte in imediata vecinatate)	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-25%	-40%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,22	-27,20	-31,28
Pret ajustat		47,43	40,80	46,92
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,43	40,80	46,92
Conditii de piata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,43	40,80	46,92
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	zona Aleea Amara	zona Bujac (blocuri)	zona Bujac (case)	zona Bujac (case)
Ajustare procentuala (%)		0%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-2,04	-2,35
Pret ajustat		47,43	38,76	44,57
Suprafata	112	700	3.850	650
Ajustare procentuala (%)		0,29%	3,74%	0,27%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,19	2,54	0,21
Pret ajustat		47,61	41,30	44,78
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,61	41,30	44,78
Acces la proprietate	din Aleea Amara	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,61	41,30	44,78
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,61	41,30	44,78
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,61	41,30	44,78
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,61	41,30	44,78
Total ajustare bruta - procentual		25,78%	48,74%	45,27%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 47,6 RON 237		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		
Data evaluarii	3-Sep-2024			
		EUR 5.331 RON 26.544		

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 365800 Arad

Nr. cerere	57566
Ziua	15
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100167571604



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. CF vechi: 23790
Nr. topografic: 3191/b/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365800	112	Teren împrejmuit; Imobil parțial împrejmuit între punctele 9,10,11,1 de limitele proprietăților cu gard betonat

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
57566 / 15/05/2024	
Act Administrativ nr. 176, din 28/03/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 387472, din 28/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - DIRECTIA VENITURI;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 365800 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

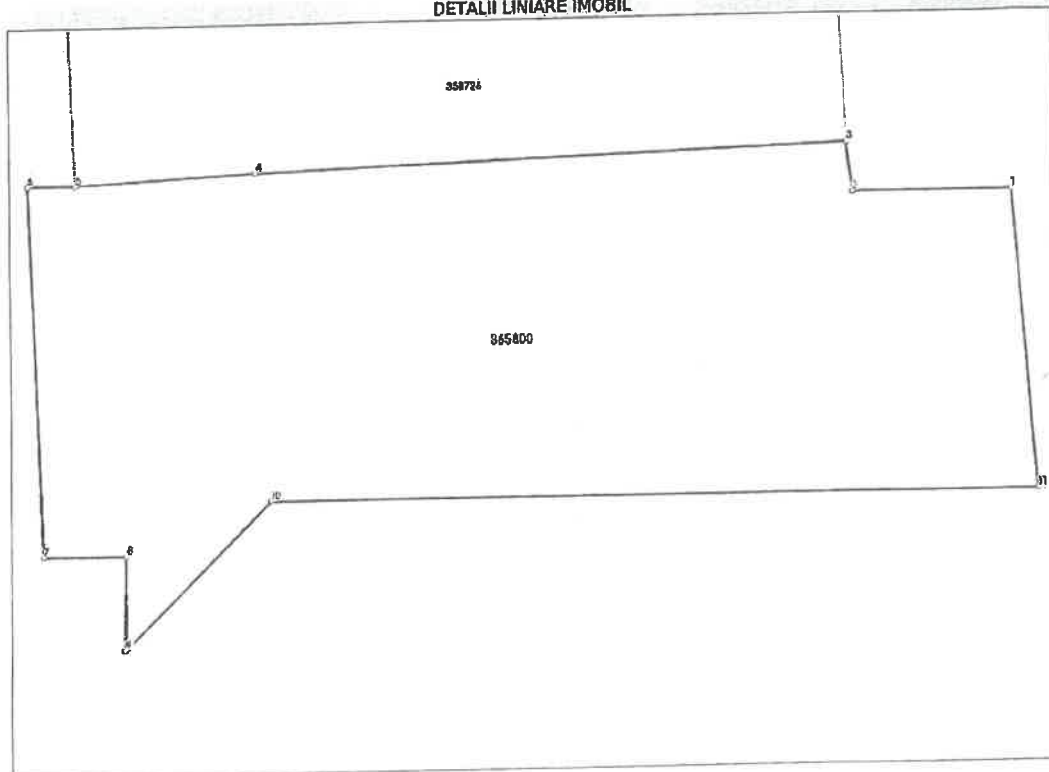
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365800	112	Imobil partial împrejmuit între punctele 9,10,11,1 de limitele proprietatilor cu gard betonat

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARÉ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	112	-	-	3191/b/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.902
2	3	0.904
3	4	10.721
4	5	3.261
5	6	0.871
6	7	6.77

Carte Funciară Nr. 365800 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	1.493
8	9	1.713
9	10	3.766
10	11	13.929
11	1	5.454

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282.

Data soluționării,
01-07-2024

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 176
din 28 martie 2024

privind aprobarea documentației de actualizare date cadastrale, prin modificarea suprafeței de teren și trecerea în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Municipiul Arad, zona Alcea Amara și str. Preot Dr. Ilarion Felea, înscrise în CF nr. 365800 Arad și CF. nr. 365684 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 14645/21.02.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 14647/21.02.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 365800 Arad și nr. 365684 Arad,

Luând în considerare memoriul tehnic întocmit de către SC Datcad SRL, Decizia nr. 941/29.08.1978, documentația cadastrală întocmită de către SC Datcad SRL

Conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea prevederilor art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și prevederilor art. 18 lit. b), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 907 - 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă documentația de actualizare date cadastrale, prin modificarea suprafeței imobilului teren situat în Municipiul Arad, zona Alcea Amara, înscris în CF nr. 365800 Arad, CF vechi nr. 23790 Arad, nr. top. 3191/b/2, evidențiat ca fiind proprietate a Statului Român, de la 1084 mp la 112 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentației cadastrale întocmite de SC Datcad SRL, prevăzută în anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă documentația de actualizare date cadastrale, prin modificarea suprafeței imobilului teren situat în Municipiul Arad – zona str. Preot Dr. Ilarion Felea, înscris în CF nr. 365684 Arad, CF vechi nr. 23790 Arad, nr. top. 3193/a/2/1, evidențiat ca fiind proprietate a Statului Român, de la 544 mp la 421 mp, conform

măsurătorilor, respectiv a documentației cadastrale întocmite de SC Datcad SRL, prevăzută în anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilelor identificate la art. 1 și art. 2, intrate *ope-legis* în proprietatea Municipiului Arad, în baza art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991.

Art. 4 Se abroabă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilelor menționate la art. 3 și se declară ca fiind de uz și interes public local, reprezentând căi de acces și alei între blocuri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

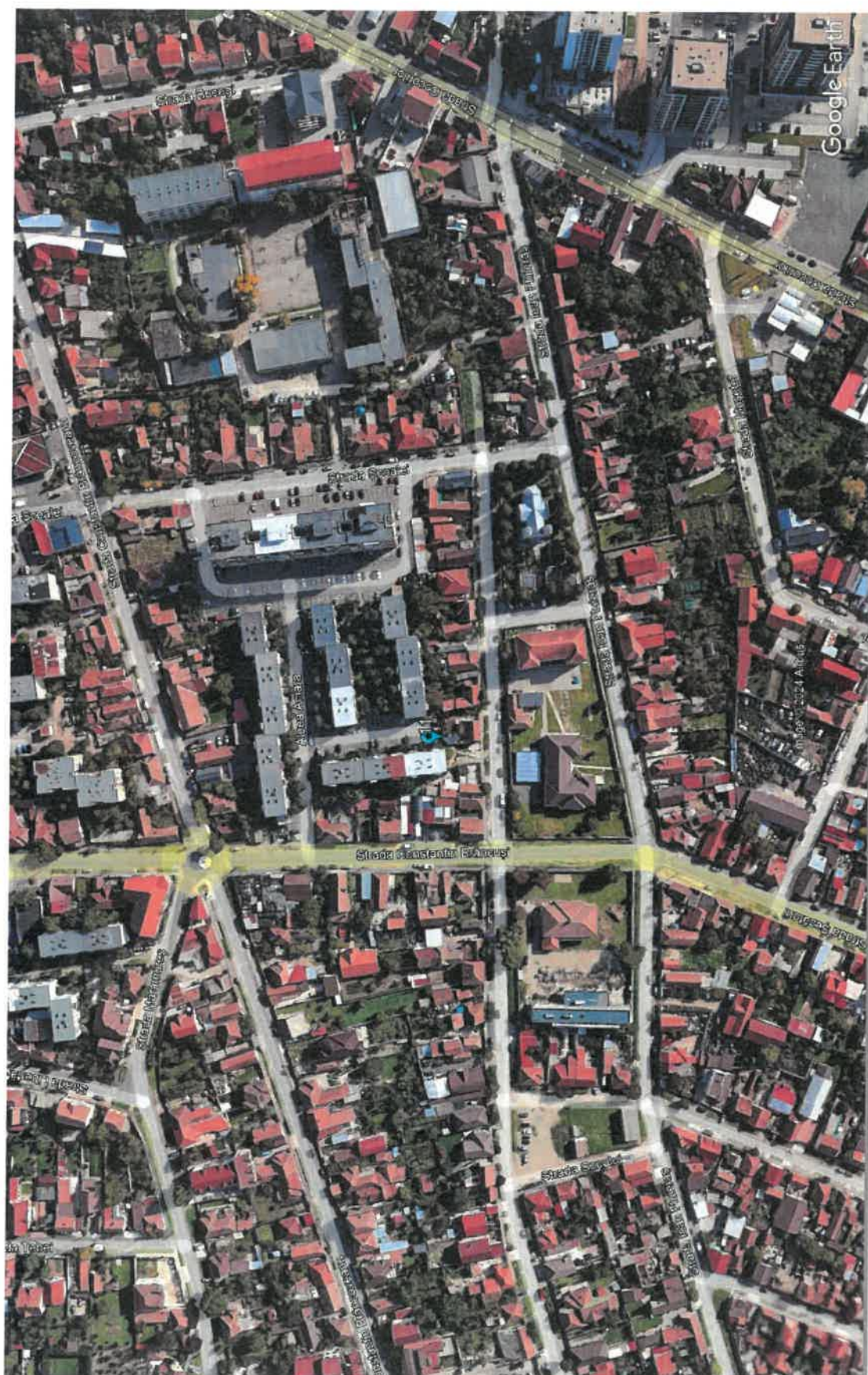
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

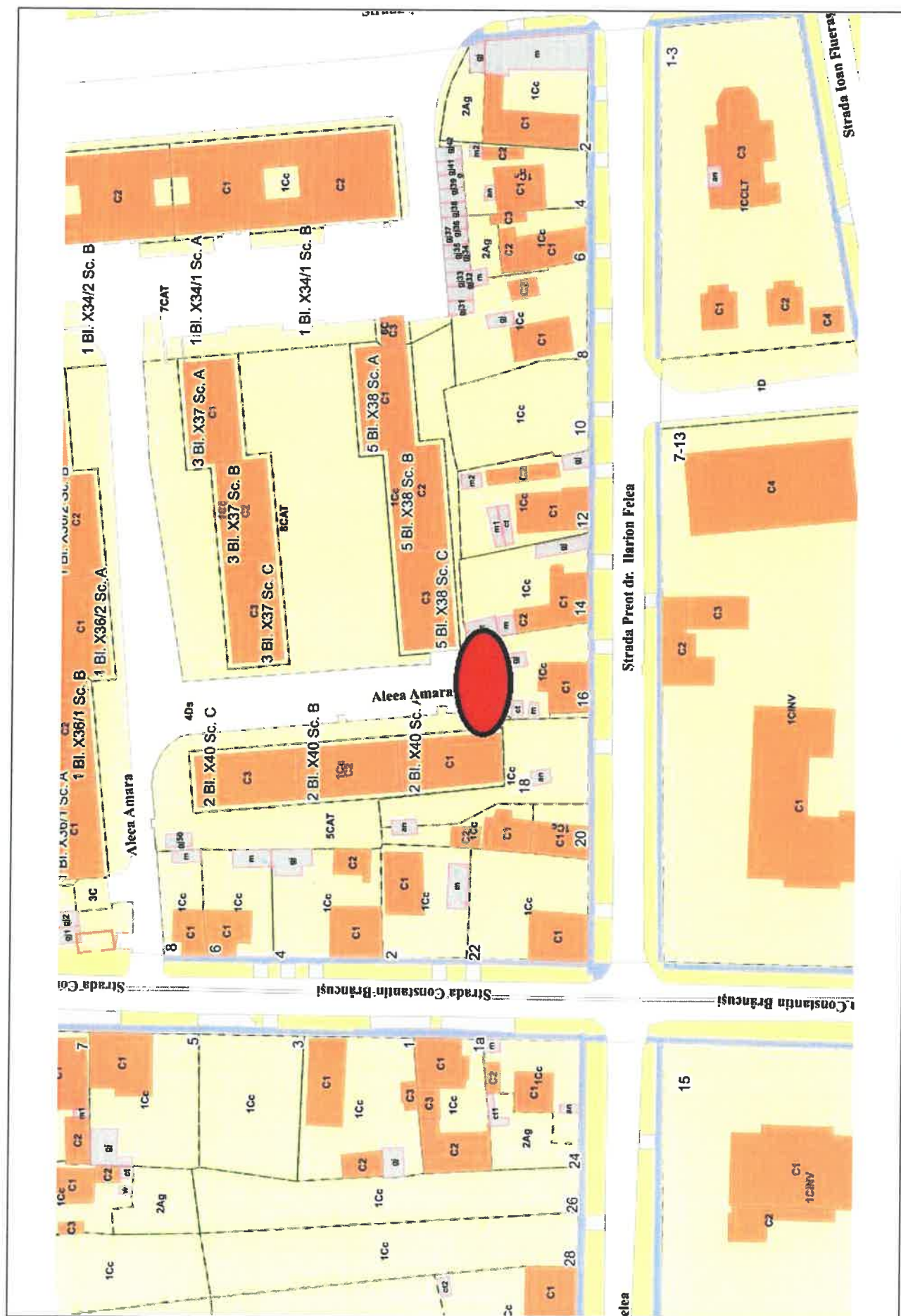
Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. B.C.V/B.C.V Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CI.MA 28.03.2024

Cod PMA-S4-02

PLANURI



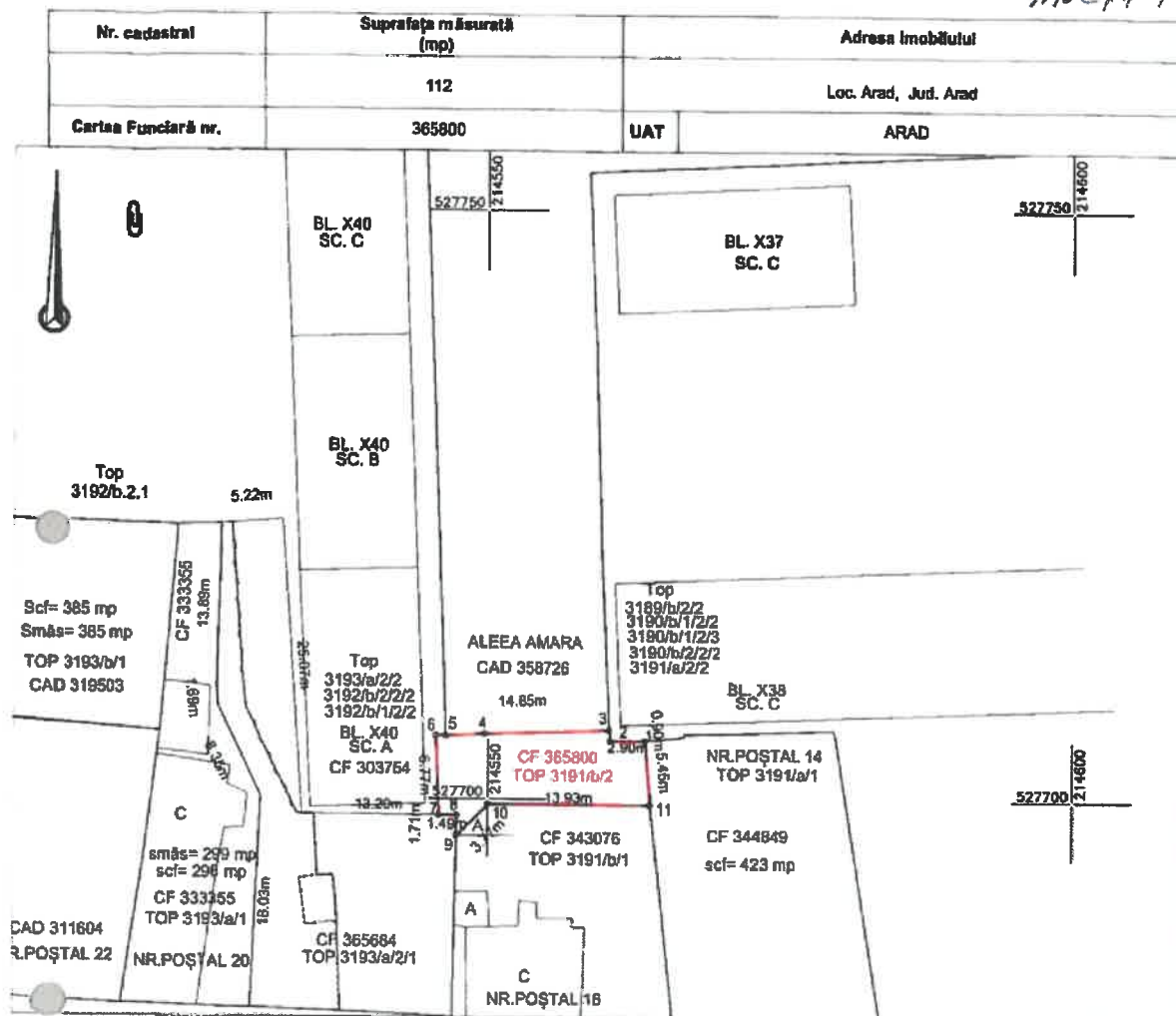




ANEXA 16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scala 1:500

ANEXA 1



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	112	Imobil parțial împrejmuit între punctele 9,10,11,1 de limitele proprietăților cu gard betonat; Teren intravilan.
TOTAL		112	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
	Total		

Suprafața totală măsurată a imobilului = 112mp
Suprafața din act = 1084mp

DATECAD

Confirm executarea lucrărilor la teren,
corectitudinea informațiilor documentale cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren

AUT.-CAT. B
RO-B-J NR.2704

Semnătura și ștampila
CIF 14358573

AUT.-CAT. B
RO-AR-F. nr.0183

Daniel a Trana
2024.02.14
10:09:44
+02'00'

Data: 02.2024

Data:

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și ștampila
Ștampila BCPI

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 12

FISA 12		Teren - Zona B-dul Nicolae Titulescu, CF nr. 366475 Arad, nr. cad. 366475, HCLM nr.336/27.06.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona B-dul Nicolae Titulescu	zona Micalaca	zona Micalaca	zona Micalaca
Suprafata [mp]	6.251,00	632	590	930
Pret de vanzare [EUR/mp]		130,50	114,30	120,97
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		130,50	114,30	120,97
Restrictii legale	teren aferent pod / drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-65,25	-57,15	-60,48
Pret ajustat		65,25	57,15	60,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		65,25	57,15	60,48
Conditii de piata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		65,25	57,15	60,48
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	zona B-dul Nicolae Titulescu	zona Micalaca	zona Micalaca	zona Micalaca
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,26	-2,86	-3,02
Pret ajustat		61,99	54,29	57,46
Suprafata	6.251	632	590	930
Ajustare procentuala (%)		-2,81%	-2,83%	-2,66%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,67	-3,24	-3,22
Pret ajustat		58,32	51,06	54,24
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		58,32	51,06	54,24
Acces la proprietate	din strada Nicolae Titulescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		58,32	51,06	54,24
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	panta	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-8%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,67	-4,08	-4,34
Pret ajustat		53,66	46,97	49,90
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		53,66	46,97	49,90
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		53,66	46,97	49,90
Total ajustare bruta - procentual		65,81%	65,83%	65,66%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 49,9		
		RON 248		
Curs valutar RON / 1 EUR	4.9755	Valoare teren		EUR 311.925
Data evaluarii	3-Sep-2024			RON 1.550.248

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366475 Arad

Nr. cerere 81790
Ziua 19
Luna 07
Anul 2024

Cod verificare

100171127484



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366475	6.251	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit cu gard din plasa pe alin. pct. 18,19

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81790 / 19/07/2024		
Act Administrativ nr. 336, din 27/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, - domeniu public -		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 366475 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

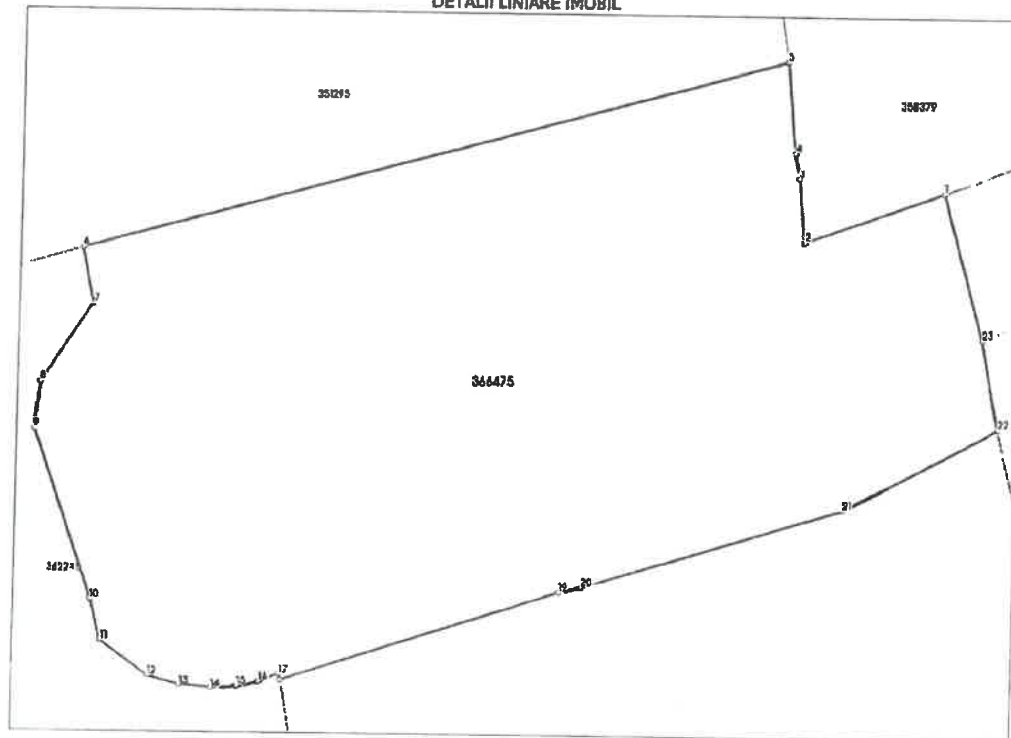
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366475	6.251	Teren parțial împrejmuit cu gard din pișca pe alin. pct. 18,19

* 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	drum	DA	6.251	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.46	2	3	8.065
3	4	3.197	4	5	11.633
5	6	92.802	6	7	7.428
7	8	11.916	8	9	5.941
9	10	22.87	10	11	5.37
11	12	7.646	12	13	4.177

Carte Funciară Nr. 366475 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	4.027
15	16	2.819
17	18	0.832
19	20	2.988
21	22	22.058
23	1	19.194

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
14	15	3.183
16	17	2.758
18	19	36.953
20	21	34.728
22	23	11.516

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
26-07-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 336
din 27 iunie 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de primă înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a imobilului situat în Municipiul Arad - zona B-dul Nicolae Titulescu

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 47392/27.05.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 47394/27.05.2024,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Ținând cont de Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002 privind atestarea domeniului public al județului Arad, precum și al municipiului Arad, orașelor și comunelor din județul Arad,

Luând în considerare documentația cadastrală întocmită de către SC Datcad SRL, Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a terenului situat în Municipiul Arad, zona B-dul Nicolae Titulescu, cu suprafața de 6251 mp, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexa, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se declară bunul - imobil menționat la art. 1 ca fiind de uz și de interes public local, cu destinația drum - pod, conform pct. 6 din anexa 2 la Hotărârea Guvernului României nr. 976/2002.

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate

p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

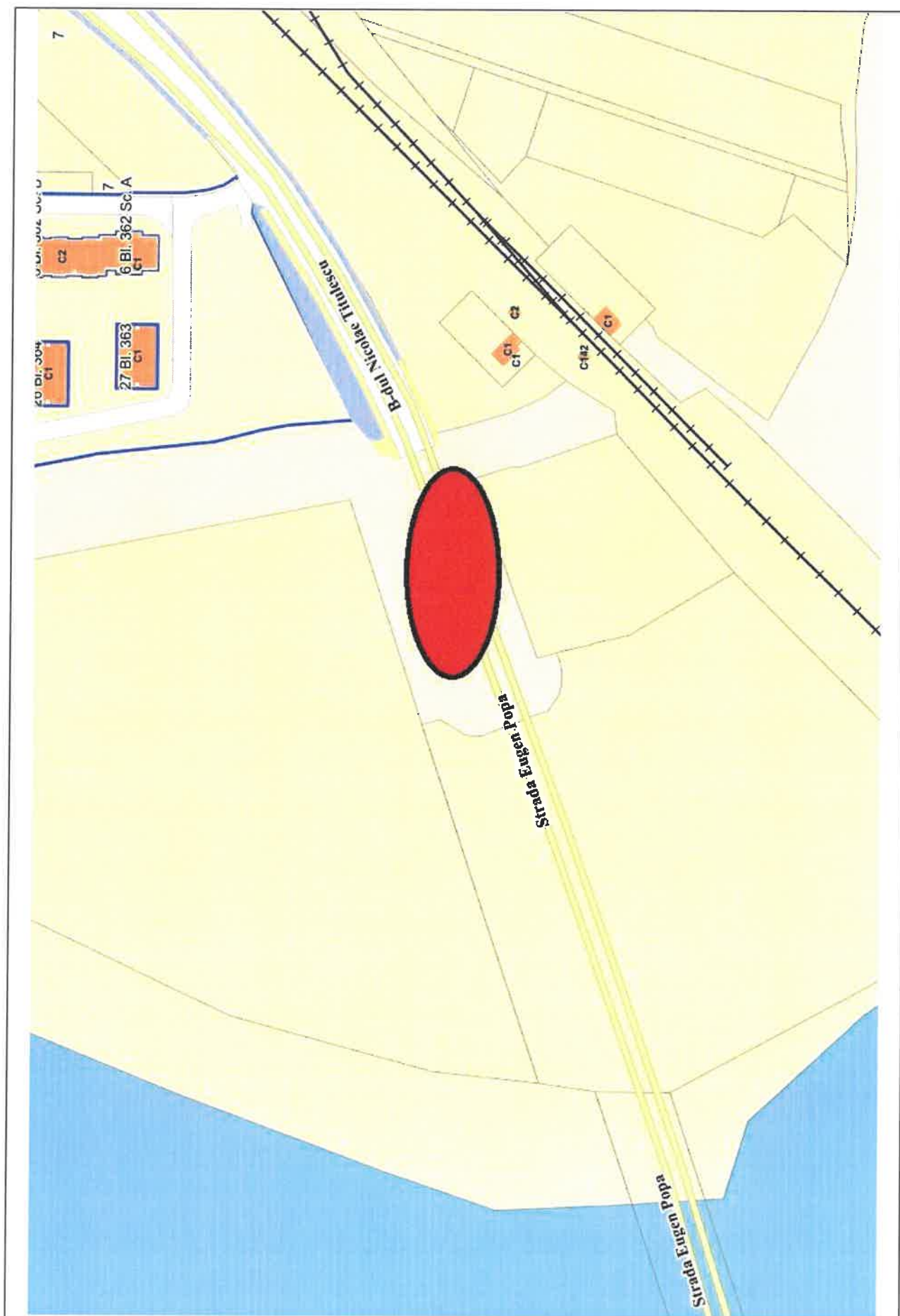
Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 27.06.2024

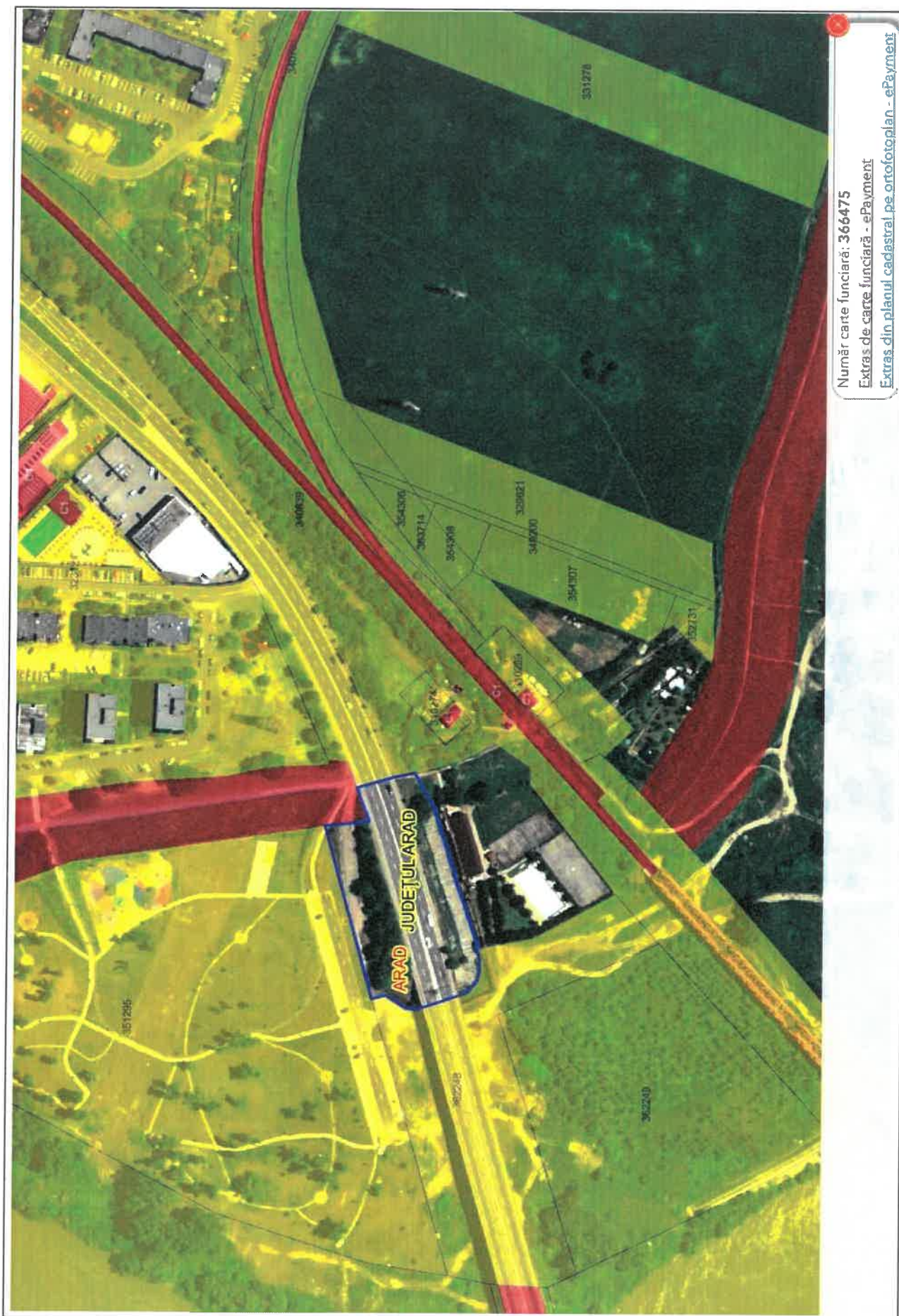


Cod PMA-S4-02

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 13

FISA 13		Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366456, nr. cad. 366456, HCLM nr. 342/27.06.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona Calca Aurel Vlaicu	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Suprafata [mp]	2.046,00	848	500	700
Pret de vanzare [EUR/mp]		71,00	65,70	72,64
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline (pretul include si proiect casa)	depline	depline (pretul include si proiect casa)
Ajustare procentuala (%)		-3%	0%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,13	0,00	-2,18
Pret ajustat		68,87	65,70	70,46
Restricții legale	teren neconstruibil conform HG 525/1996	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-27,55	-26,28	-28,18
Pret ajustat		41,32	39,42	42,28
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,32	39,42	42,28
Conditii de plata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,32	39,42	42,28
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Calea Aurel Vlaicu	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Ajustare procentuala (%)		3%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,24	1,18	0,00
Pret ajustat		42,56	40,60	42,28
Suprafata	2.046	848	500	700
Ajustare procentuala (%)		-0,60%	-0,77%	-0,67%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,41	-0,51	-0,47
Pret ajustat		42,15	40,09	41,80
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,15	40,09	41,80
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,15	40,09	41,80
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,15	40,09	41,80
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,15	40,09	41,80
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,15	40,09	41,80
Total ajustare bruta - procentual		46,60%	43,77%	43,67%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 41,8		
		RON 208		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		EUR 85.523
Data evaluarii	3-Sep-2024			RON 425.568

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 366456 Arad

Nr. cerere	80593
Ziua	17
Luna	07
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366456	2.046	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit cu gard din plasa pe alin. pct. 7-8 și gard din beton pe alin. pct. 6-7

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
80593 / 17/07/2024		
Act Administrativ nr. 342, din 27/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, DOMENIU PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 366456 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366456	2.046	Teren parția împrejmuit cu gard din plasa pe alin. pct. 7-8 și gard din beton pe alin. pct. 6-7

* 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	2.046	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.555
2	3	13.598
3	4	72.554
4	5	53.42
5	6	74.034
6	7	8.755

Carte Funciară Nr. 366456 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	74.025
8	9	165.803
9	1	6.672

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-07-2024

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU

Referent,

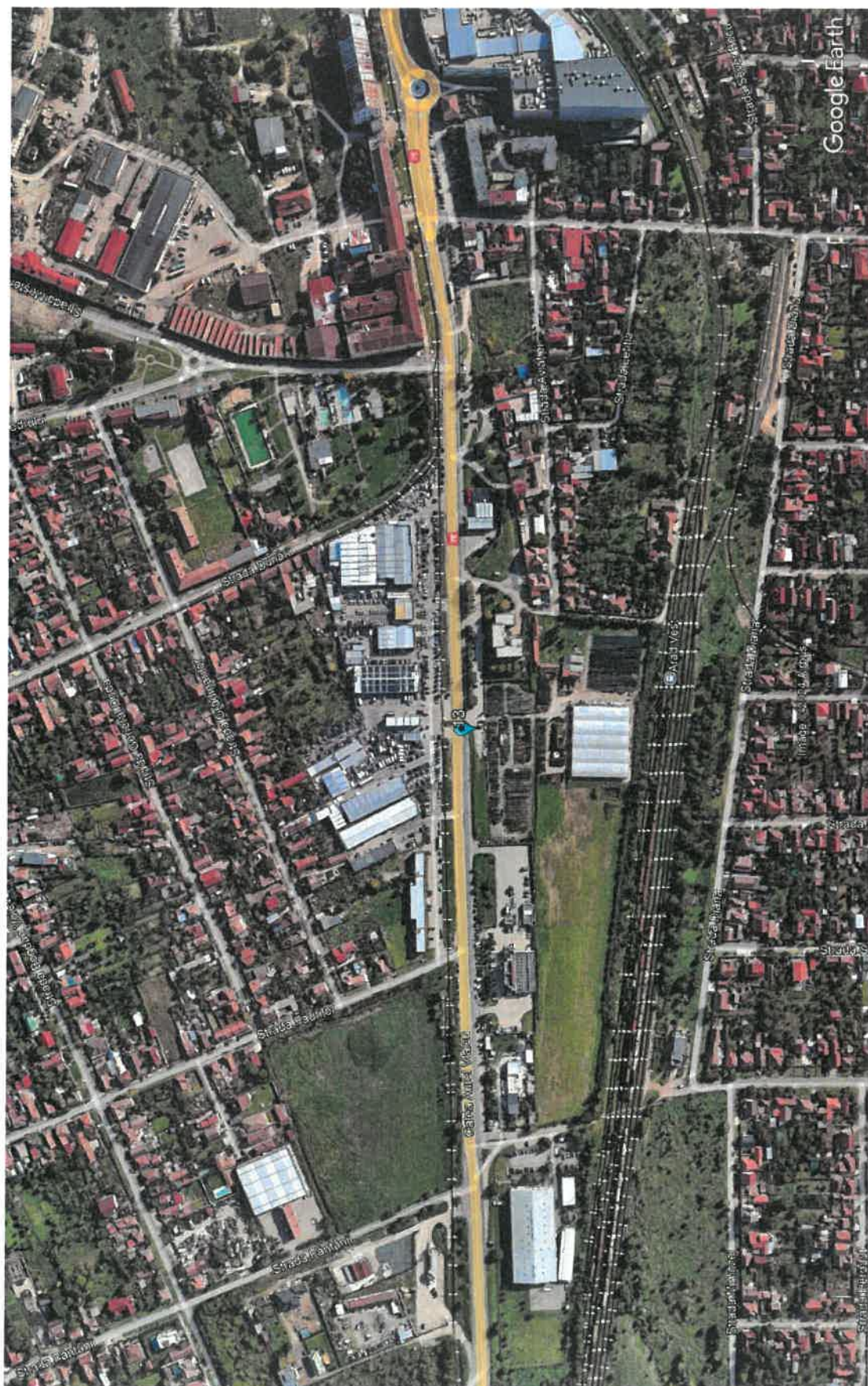
Data eliberării,

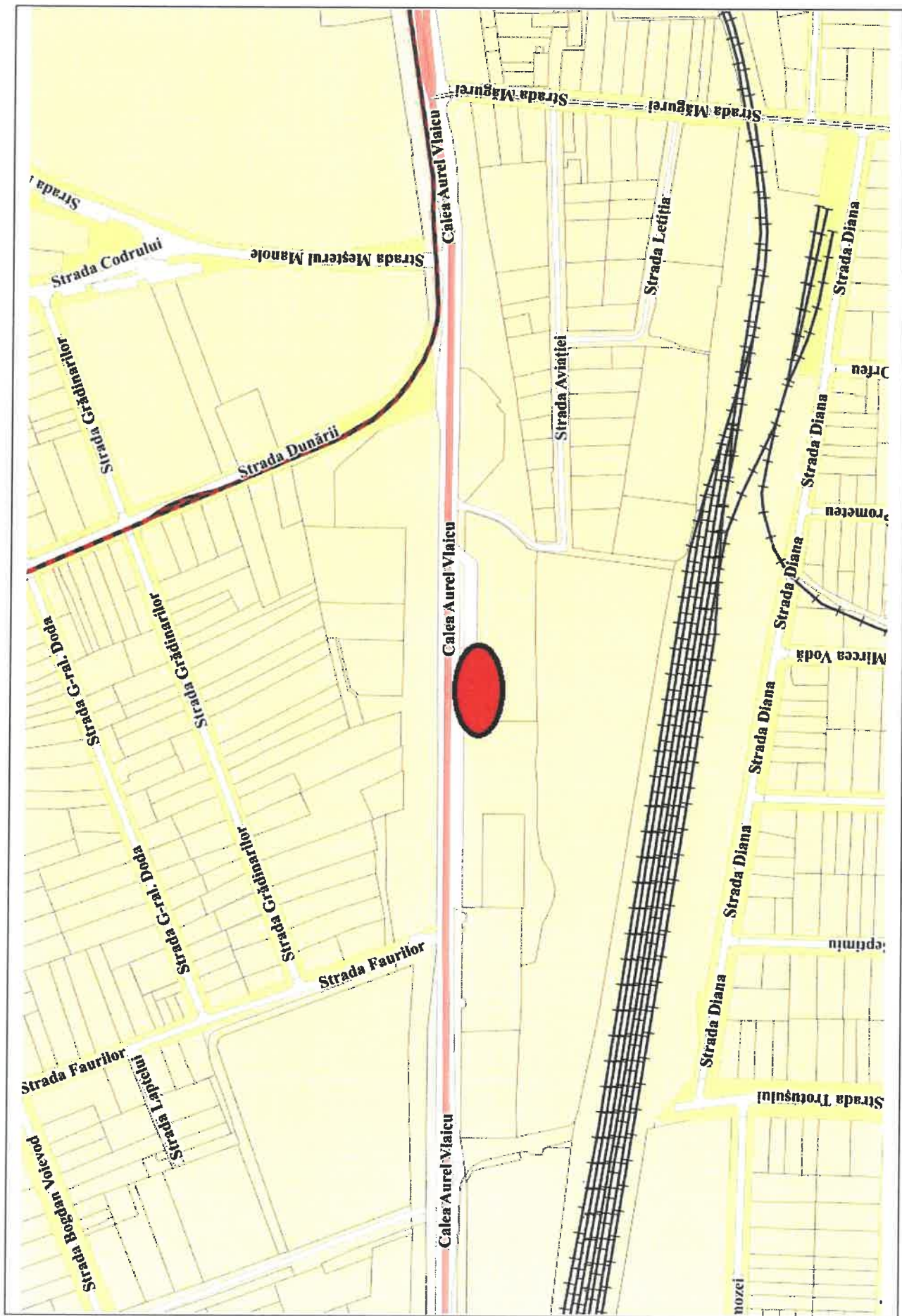
____/____/____

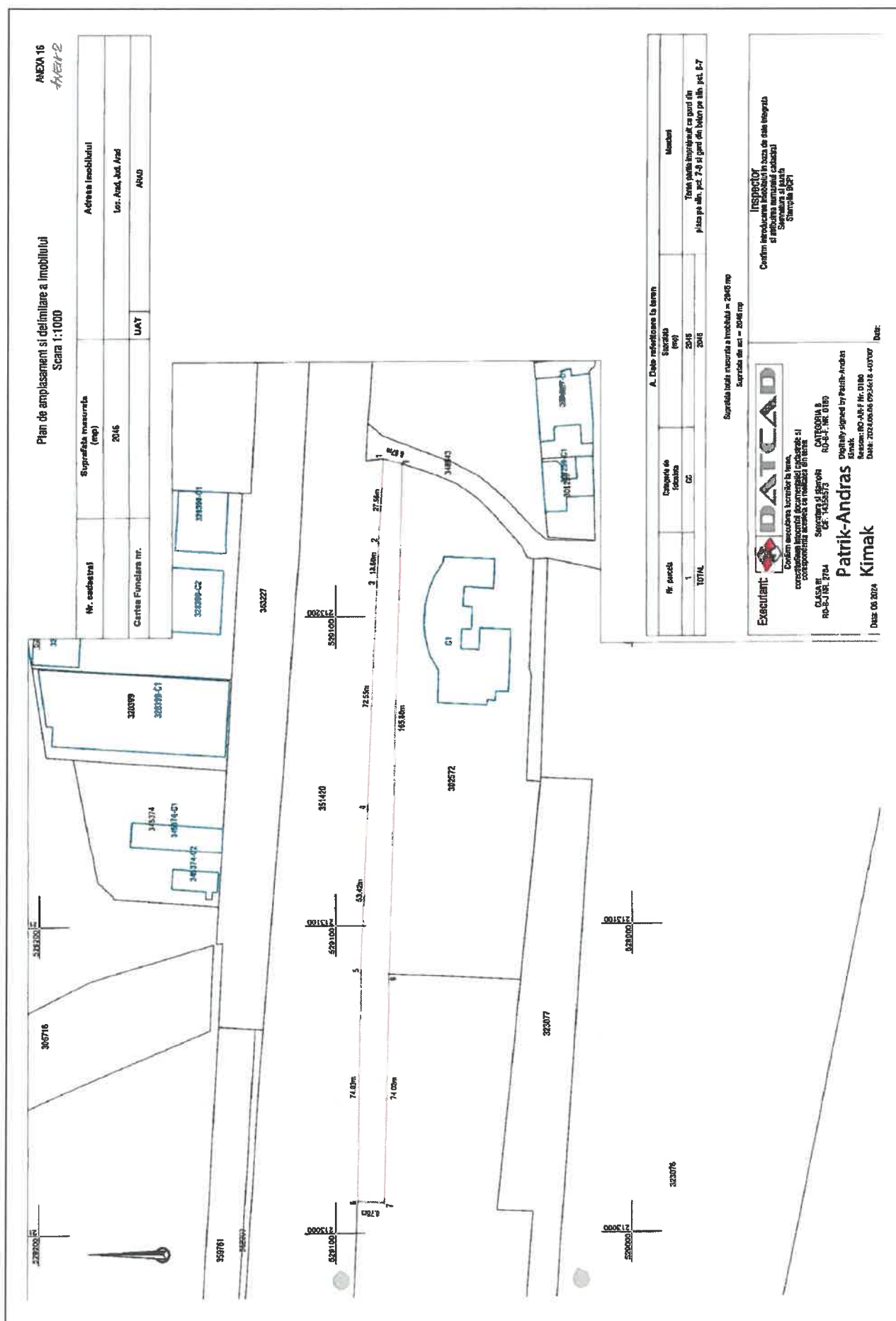
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 14

FISA 14		Teren - Zona Vlaicu, CF nr. 366464, nr. cad. 366464, HCLM nr. 342/27.06.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu	zona UTA	zona UTA	zona UTA
Suprafata [mp]	345,00	545	300	318
Pret de vanzare [EUR/mp]		149,54	157,42	157,42
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		149,54	157,42	157,42
Restricatii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		149,54	157,42	157,42
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		149,54	157,42	157,42
Conditii de piata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		149,54	157,42	157,42
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu	zona UTA	zona UTA	zona UTA
Ajustare procentuala (%)		-12%	-12%	-12%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-17,95	-18,89	-18,89
Pret ajustat		131,60	138,53	138,53
Suprafata	345	545	300	318
Ajustare procentuala (%)		0,20%	-0,05%	-0,03%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,30	-0,07	-0,04
Pret ajustat		131,90	138,46	138,49
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		131,90	138,46	138,49
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu (asfaltat)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		131,90	138,46	138,49
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		131,90	138,46	138,49
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		131,90	138,46	138,49
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		131,90	138,46	138,49
Total ajustare bruta - procentual		12,20%	12,05%	12,03%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 138,5		
		RON 689		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		EUR 47.783
Data evaluarii	3-Sep-2024			RON 237.705

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366464 Arad

Nr. cerere	80594
Ziua	17
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare 100171040177	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366464	345	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierî privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
80594 / 17/07/2024	
Act Administrativ nr. 342, din 27/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

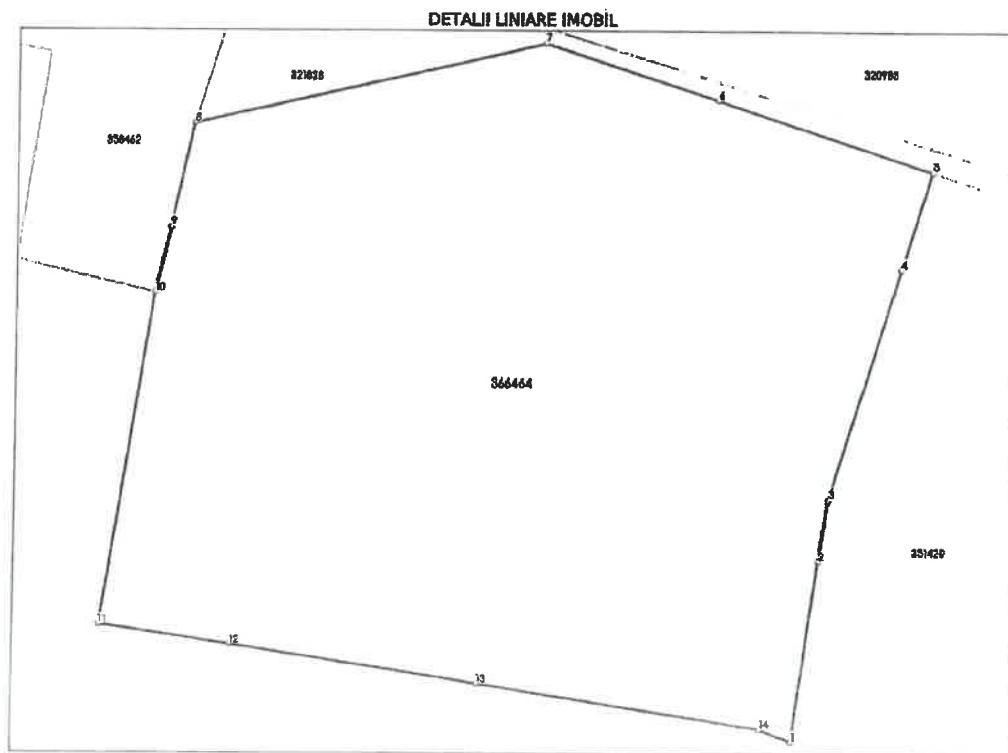
Inscrierî privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 366464 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366464	345	Teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	345	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.25
2	3	1.774
3	4	6.891
4	5	2.889
5	6	6.489
6	7	5.181

Carte Funciară Nr. 366464 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	10.241
8	9	3.025
9	10	1.899
10	11	9.637
11	12	3.797
12	13	7.08
13	14	8.269
14	1	0.98

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
23-07-2024

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
RAZVAN CONSTANTIN GANCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 342
din 27 iunie 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public
al Municipiului Arad, a două terenuri situate în Municipiul Arad, zona Vlaicu

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 54646/19.06.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Întravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 54648/19.06.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 881 - 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a bunurilor imobile teren situate în Municipiul Arad, Zona Vlaicu, după cum urmează: imobilul în suprafață de 345 mp având categoria de folosință curți construcții și imobilul în suprafață de 2046 mp, având categoria de folosință curți construcții, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

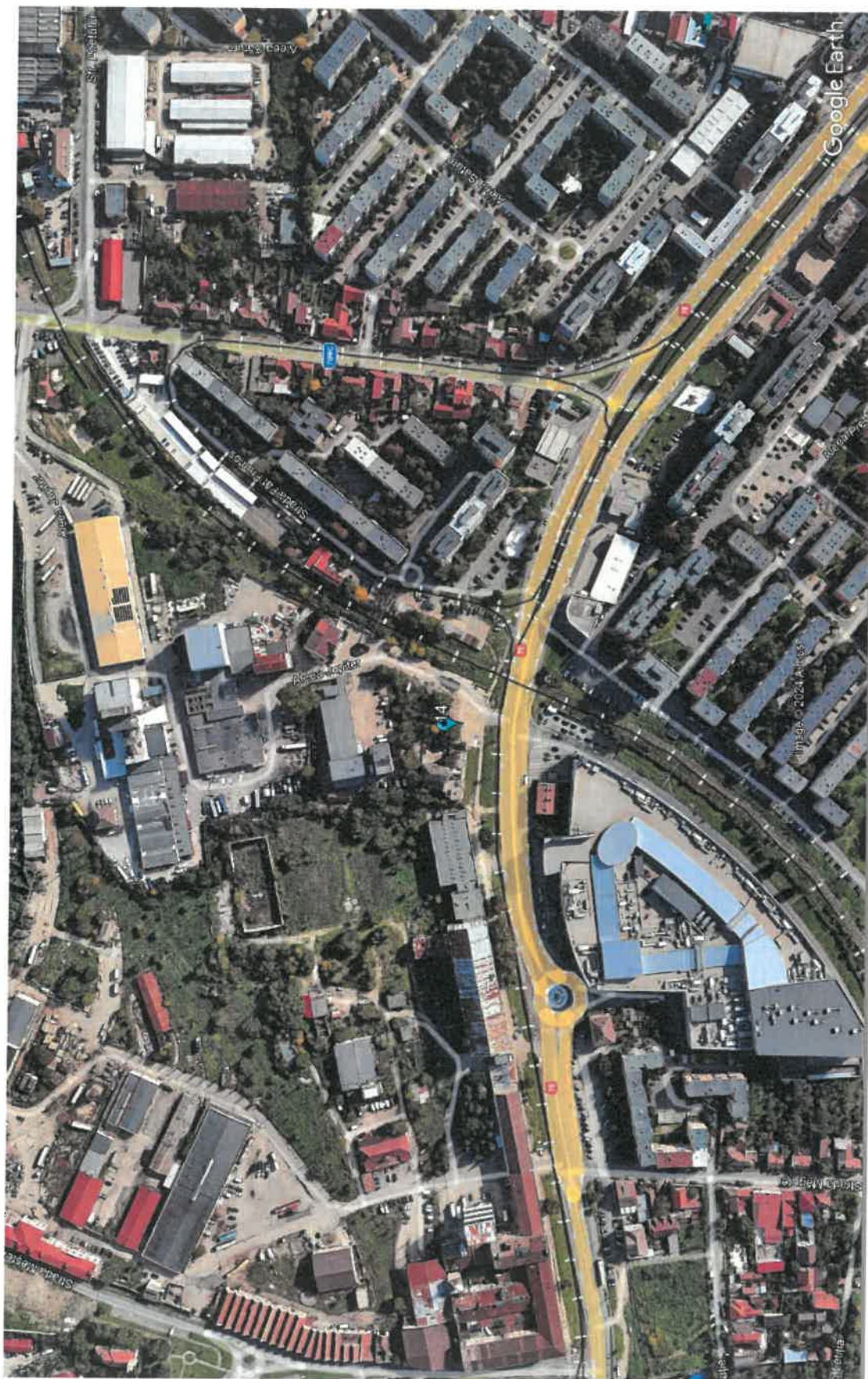
Art. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilelor – terenuri menționate la art. 1, situate în Municipiul Arad, curți construcții, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.

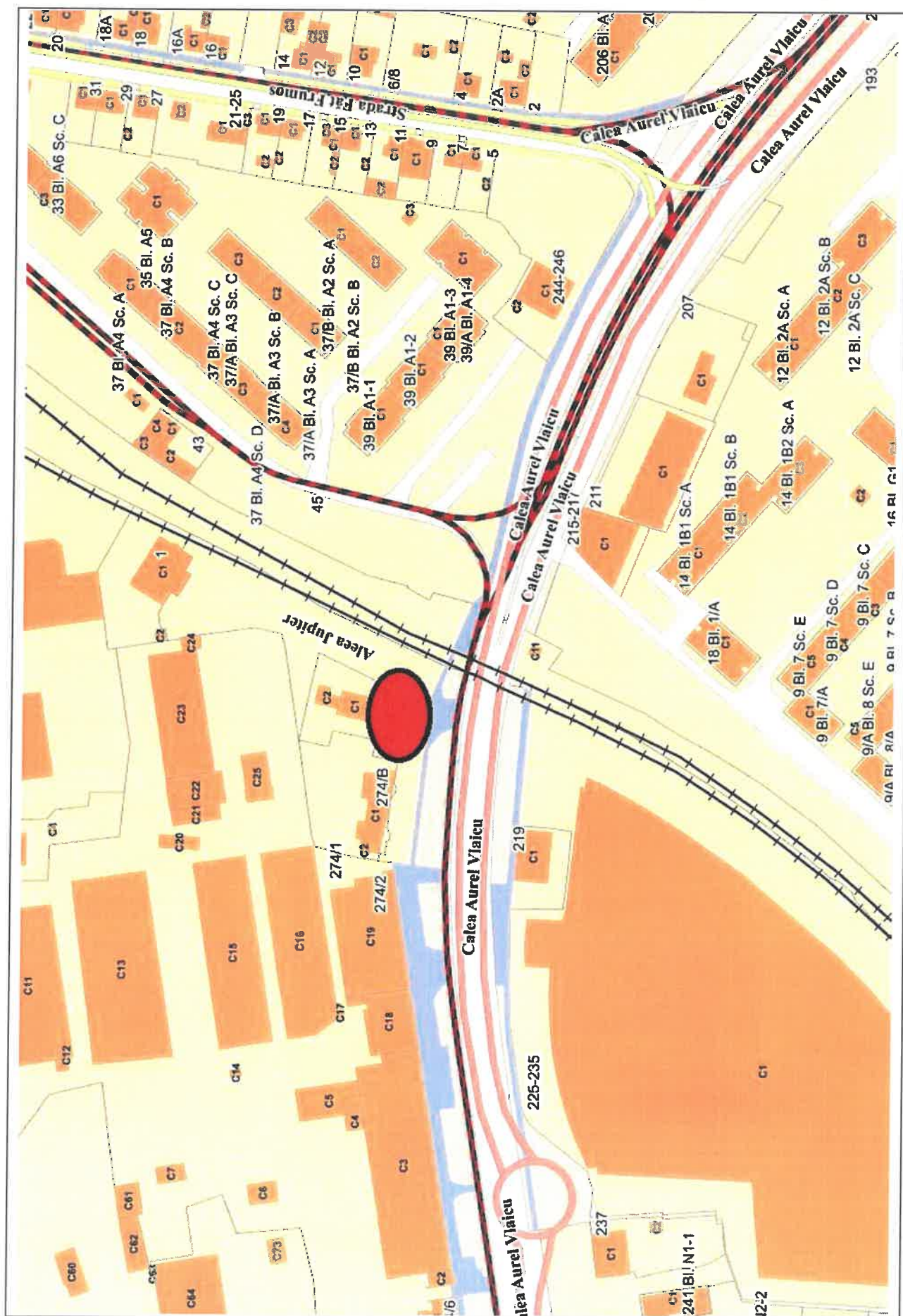
Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

PLANURI

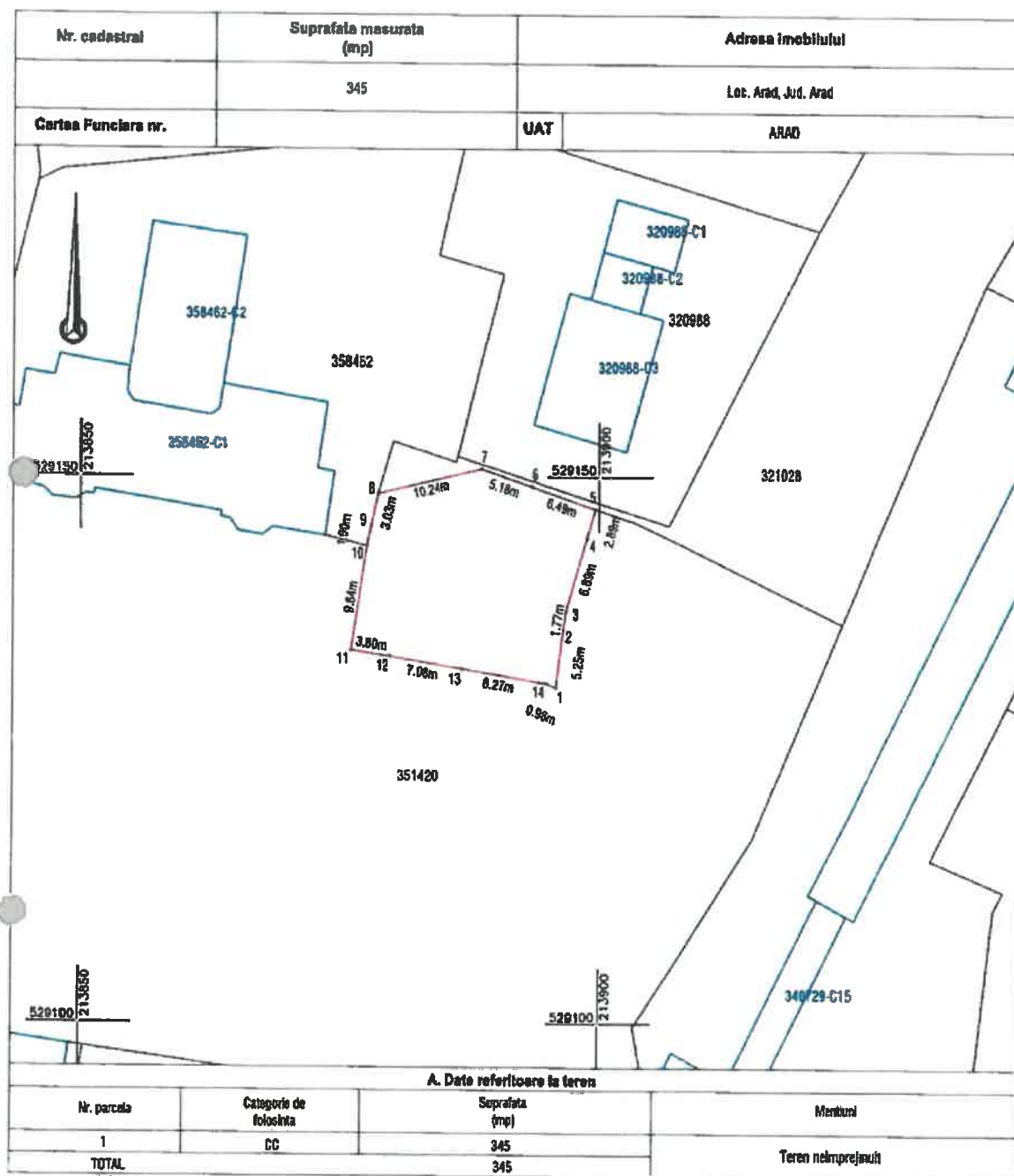






Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA 16
ANEXA 1



Suprafata totala masurata a imobilului = 345 mp
Suprafata din act = 345 mp

Executant:



DATCAD

Confirm executarea lucrarilor la teren,
corectitudinea informarii documentalei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CLASA II
RO-B-J NR. 2704

Semnatura si stampila
CIF. 14358573

CATEGORIA B
RO-B-F NR. 0189

**Patrik-Andras
Kimak**

Digitally signed by Patrik-Andras
Kimak
Reason: RO-AR-F Nr. 0180
Date: 2024.06.06 10:27:44 +03'00'

Data: 06 2024

Data

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCP!

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 15

FISA 15				
Teren - Str. Făt Frumos, CF nr. 325943 Arad, nr. cad. 325943, HCLM nr. 647/28.11.2023				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Fat Frumos	zona UTA	zona UTA	zona UTA
Suprafata [mp]	13.691,00	545	300	318
Pret de vanzare [EUR/mp]		149,54	157,42	157,42
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		149,54	157,42	157,42
Restricții legale	neconstruibl conform HG 525/1996 - teren aferent cai de circulatie	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-74,77	-78,71	-78,71
Pret ajustat		74,77	78,71	78,71
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		74,77	78,71	78,71
Conditii de piata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		74,77	78,71	78,71
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Fat Frumos	zona UTA	zona UTA	zona UTA
Ajustare procentuala (%)		-12%	-12%	-12%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,97	-9,45	-9,45
Pret ajustat		65,80	69,26	69,26
Suprafata	13.691	545	300	318
Ajustare procentuala (%)		-13,15%	-13,39%	-13,37%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,66	-21,08	-21,05
Pret ajustat		46,14	48,18	48,21
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,14	48,18	48,21
Acces la proprietate	din str. Fat Frumos (asfaltat)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,14	48,18	48,21
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,31	-2,41	-2,41
Pret ajustat		43,83	45,78	45,80
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		43,83	45,78	45,80
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		43,83	45,78	45,80
Total ajustare bruta - procentual		80,15%	80,39%	80,37%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 43,8		
		RON 218		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		EUR 599.666
Data evaluarii	3-Sep-2024			RON 2.984.638

ACTE UTILIZATE



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 325943
COPIE

Carte Funciară Nr. 325943 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Fat Frumos, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	325943	13.691	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10961 / 22/02/2012		
Act Administrativ nr. 311, din 07/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 325943 a imobilului cu numarul cadastral 325943/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 315795 inscris in cartea funciara 23300 (identificator electronic 315795).	A1
Decizie nr. 0 emis de Consiliul Popular Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 315795/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 10130 din 09/11/1974;	/ B.5 A1
91701 / 10/09/2020		
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCP;		
B3	se noteaza respingerea cererii inaintata de PFA Chiriac Madalina Manuela, avand ca obiect modificare limite imobil	A1
97307 / 24/09/2020		
Act Notarial nr. 2963, din 23/09/2020 emis de SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA MORARIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fisier 4, din 24/09/2020 emis de Chiriac Madalina Manuela; Act Notarial nr. 2733, din 03/09/2020 emis de SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA MORARIU;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale ale imobilului conform documentatiei cadastrale anexate in sensul modificarii limitei de proprietate	A1
167290 / 11/12/2023		
Act Administrativ nr. 647, din 28/11/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	A1
167780 / 12/12/2023		
Act Administrativ nr. fn, din 12/12/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B6	se noteaza indreptarea erorii materiale intervenite la incheierea nr. 167290/2023 in sensul trecerii imobilului din proprietate privata in proprietate publica	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

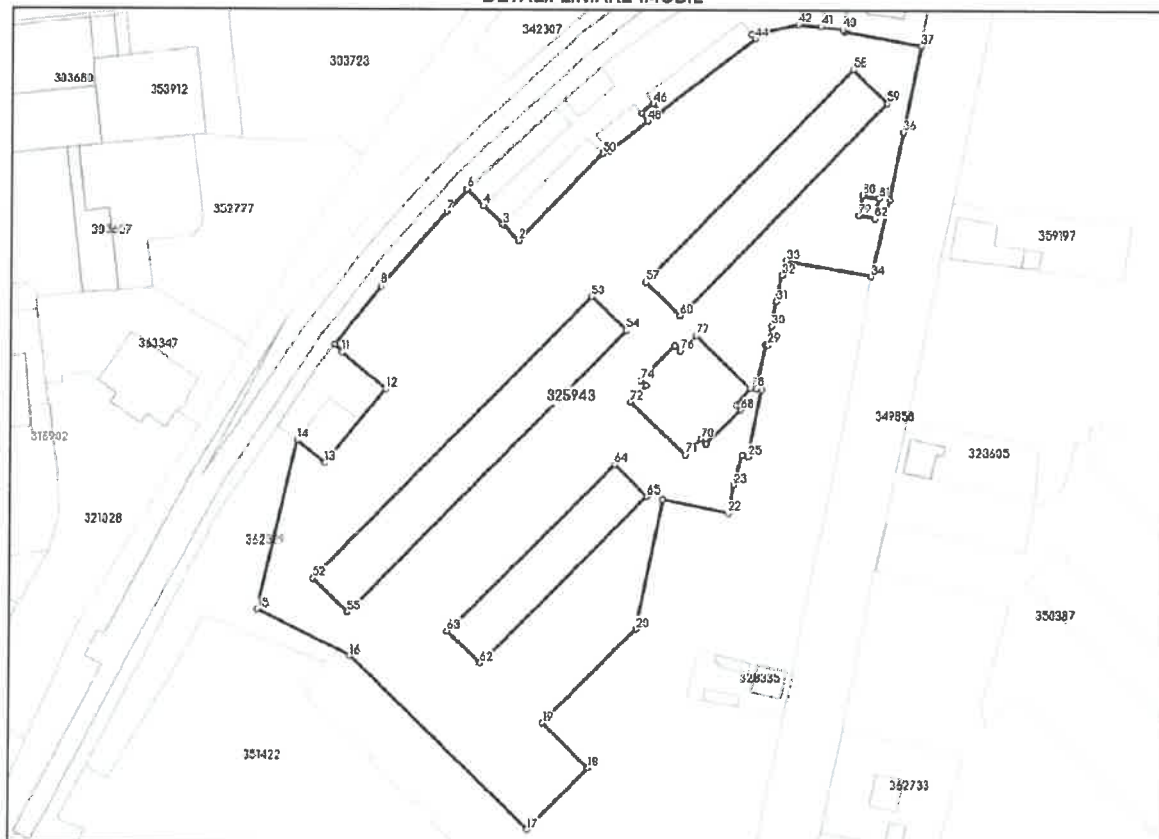
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
325943	13.691	parțial împrejmuit

* 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	13.691	-	LOT 1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	31.995
4	5	6.011
7	8	26.022
10	11	0.527
13	14	9.48
16	17	65.955
19	20	35.067

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	5.863
5	6	0.248
8	9	19.86
11	12	15.191
14	15	46.028
17	18	23.047
20	21	34.987

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	7.105
6	7	8.054
9	10	2.83
12	13	25.488
15	16	27.647
18	19	16.992
21	22	17.753

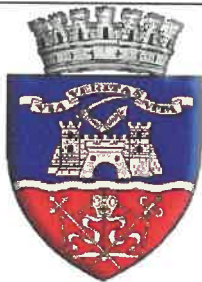
Raport evaluare - domeniul public - municipiul Arad

Carte Funciară Nr. 325943 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	7.566	23	24	8.301	24	25	1.505
25	26	18.162	26	27	1.497	27	28	12.002
28	29	0.605	29	30	5.027	30	31	6.653
31	32	7.12	32	33	3.986	33	34	23.101
34	35	20.833	35	36	18.278	36	37	23.583
37	38	20.732	38	39	0.495	39	40	0.526
40	41	5.97	41	42	6.148	42	43	12.67
43	44	1.55	44	45	31.902	45	46	2.928
46	47	4.051	47	48	2.843	48	49	12.713
49	50	2.024	50	51	139.012	51	52	12.889
52	53	104.9	53	54	12.898	54	55	104.899
55	56	117.874	56	57	12.685	57	58	78.839
58	59	12.667	59	60	78.905	60	61	48.832
61	62	62.349	62	63	12.067	63	64	62.347
64	65	12.056	65	66	39.716	66	67	5.902
67	68	1.798	68	69	12.989	69	70	1.978
70	71	5.848	71	72	20.323	72	73	5.945
73	74	2.061	74	75	12.932	75	76	2.041
76	77	5.943	77	78	20.122	78	79	54.098
79	80	5.4	80	81	4.417	81	82	5.438
82	1	4.423						

** 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 647
din 28 noiembrie 2023

privind trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilului situat în
Municipiul Arad, strada Făt Frumos, înscris în CF nr. 325943 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 94916/21.11.2023,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat și Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 94917/21.11.2023,

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

Analizând extrasul de carte funciară nr. 325943 Arad,

Având în vedere art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991- Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilului situat în Municipiul Arad, strada Făt Frumos, înscris în CF nr. 325943 Arad, nr. top. 325943, în suprafață de 13.691 mp, intrat *ope legis* în proprietatea Municipiului Arad în baza art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

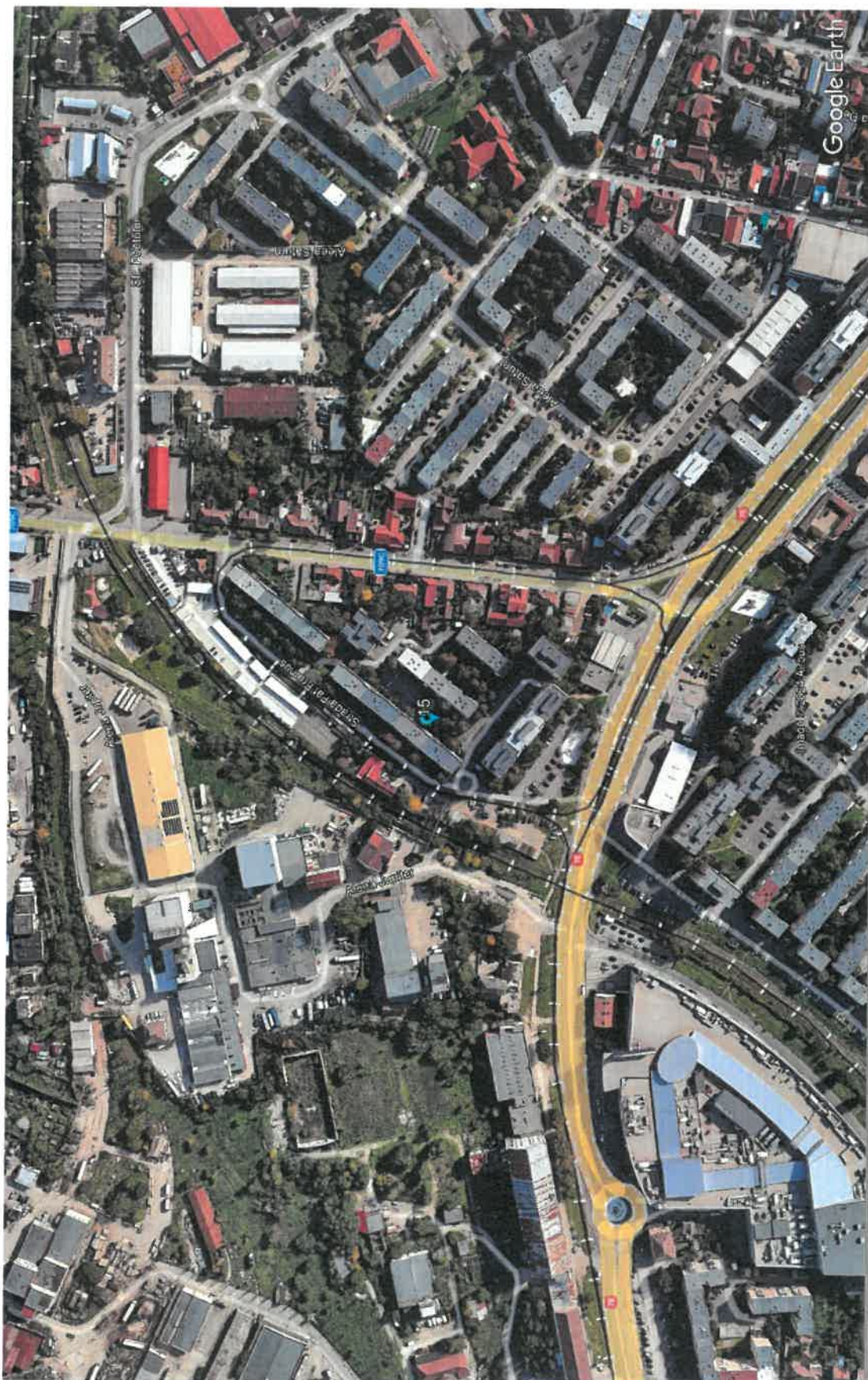
Art. 2 Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilului de la Art. 1, în suprafață de 13.691 mp și se declară ca fiind de uz și interes public local, cu destinația de infrastructură aferentă mijloacelor de transport în comun – cale de rulare tramvaie, drumuri, alei, parcuri și spații verzi.

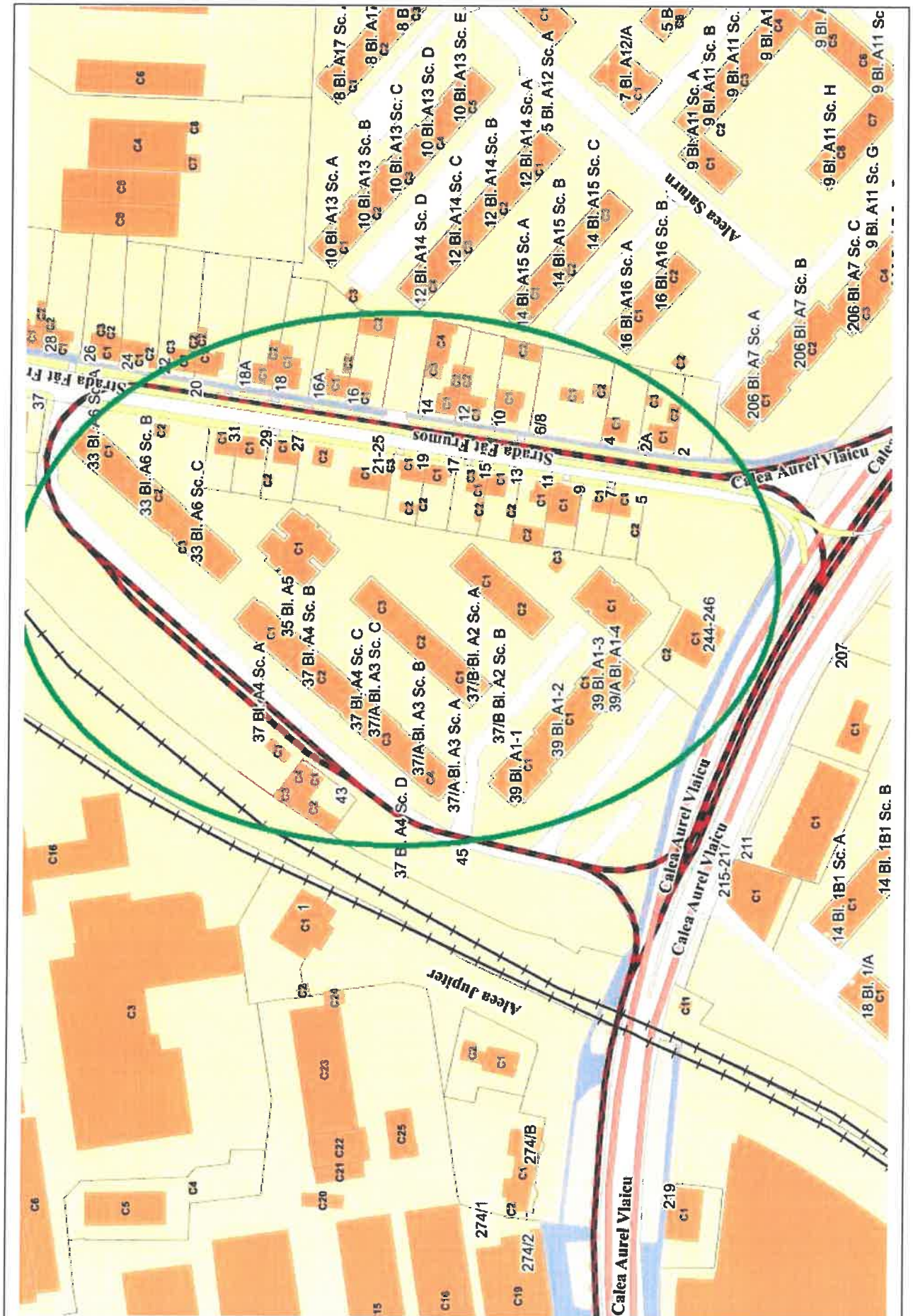
Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

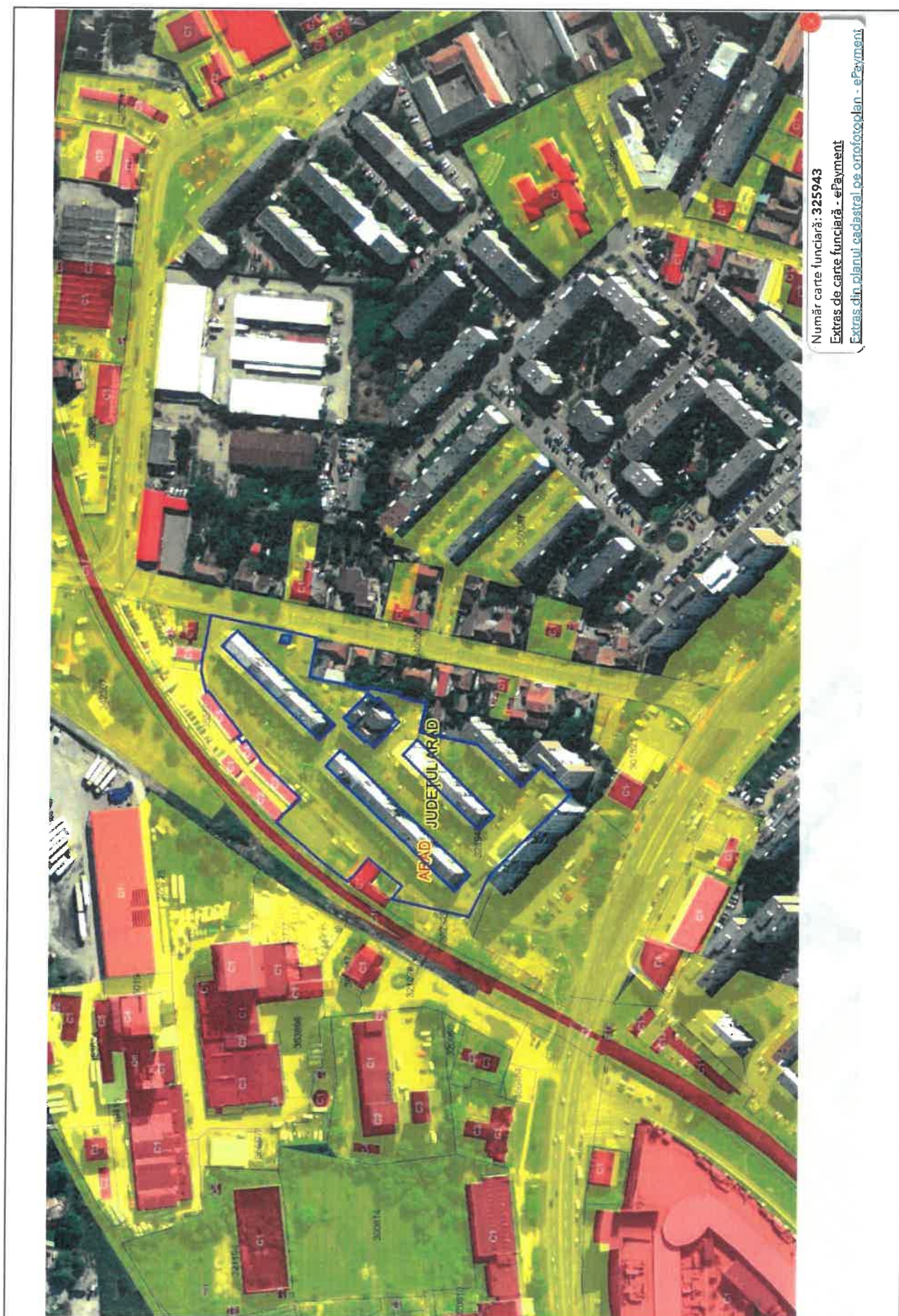
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 16

FTSA 16		Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 366443 Arad, nr. cad. 366443, HCLM nr. 422/12.08.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona Calea Aurel Vlaicu	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Suprafata [mp]	368,00	848	500	700
Pret de vanzare [EUR/mp]		71,00	65,70	72,64
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline (pretul include si proiect casa)	depline	depline (pretul include si proiect casa)
Ajustare procentuala (%)		-3%	0%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,13	0,00	-2,18
Pret ajustat		68,87	65,70	70,46
Restrictii legale	teren neconstruibil conform HG 525/1996 - teren cu destinatie drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,44	-32,85	-35,23
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Conditii de piata (data vanzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,44	32,85	35,23
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Calca Aurel Vlaicu	zona Gai	zona Gai	zona Gai - str. Faurilor
Ajustare procentuala (%)		3%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,03	0,99	0,00
Pret ajustat		35,47	33,84	35,23
Suprafata	368	848	500	700
Ajustare procentuala (%)		0,24%	0,07%	0,17%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,17	0,04	0,12
Pret ajustat		35,63	33,88	35,35
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		35,63	33,88	35,35
Acces la proprietate	din Calca Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		35,63	33,88	35,35
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,78	-1,69	-1,77
Pret ajustat		33,85	32,18	33,58
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,85	32,18	33,58
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,85	32,18	33,58
Total ajustare bruta - procentual		61,24%	58,07%	58,17%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 33,6 RON 167		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		
Data evaluarii	3-Sep-2024			
				EUR 12.365 RON 61.456

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366443 Arad

Nr. cerere 93334
Ziua 21
Luna 08
Anul 2024

Cod verificare
100174577479



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366443	368	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
93334 / 21/08/2024		
Act Administrativ nr. 422, din 12/08/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B1	Se înființează cartea funciară 366443 a imobilului cu numărul cadastral 366443 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 351420 înscris în cartea funciară 351420;	A1
Act Normativ nr. 976, din 05/12/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 94494, din 21/12/2018 emis de Primăria municipiului Arad:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul public	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 351420/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 547 din 07/01/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

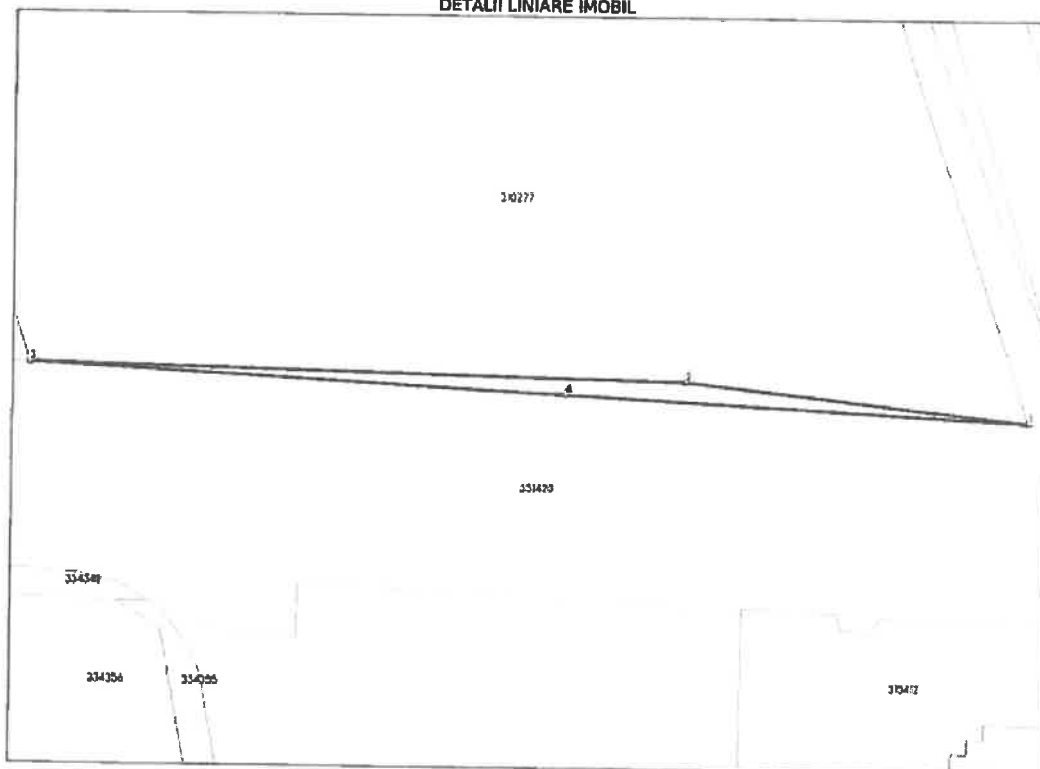
Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 366443 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366443	368	

* 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	drum	DA	368	-	-	-	Lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	67.071
2	3	126.151
3	4	103.069
4	1	89.986

** 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. 366443 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
21-08-2024

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 422
din 12 august 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de dezmembrare a unui imobil aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad, situat în Municipiul Arad – Calea Aurel Vlaicu, înscris în CF. nr. 351420 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 65784/31.07.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 65792/31.07.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare solicitarea unei persoane juridice înregistrată la Primăria Municipiului Arad, cu nr. 46034/22.05.2024, extrasul de carte funciară CF. nr. 351420 Arad, Certificatul de Urbanism nr. 1072/10.07.2024, Referatul de admitere emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad cu nr. 79242 /12.07.2024, lucrarea cadastrală de dezmembrare întocmită de către firma autorizată SC Topovas Plan SRL,

Cu respectarea art. 18 lit. e) și art. 127 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și de art. 879 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă dezmembrarea imobilului, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad, situat în Municipiul Arad – Calea Aurel Vlaicu, înscris în CF nr. 351420 Arad, nr. cad. 351420, în suprafață de 64.586 mp, conform documentației cadastrale întocmită de către firma autorizată SC Topovas Plan SRL, cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafața de 368 mp.,
- lot 2 – în suprafața de 64.218 mp.,

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Liliana - Viorica WAAS

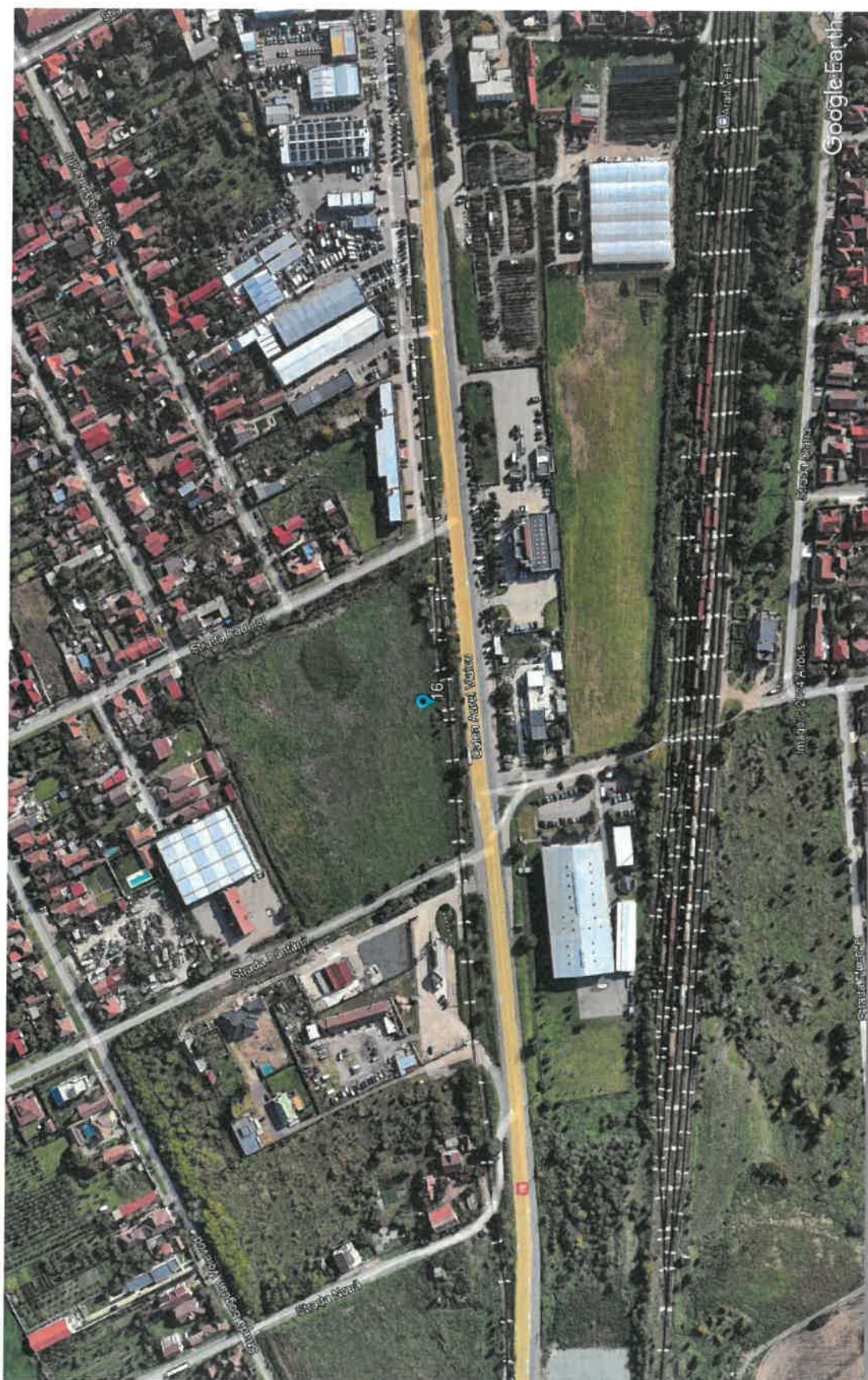
Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana STEDANEȘCU

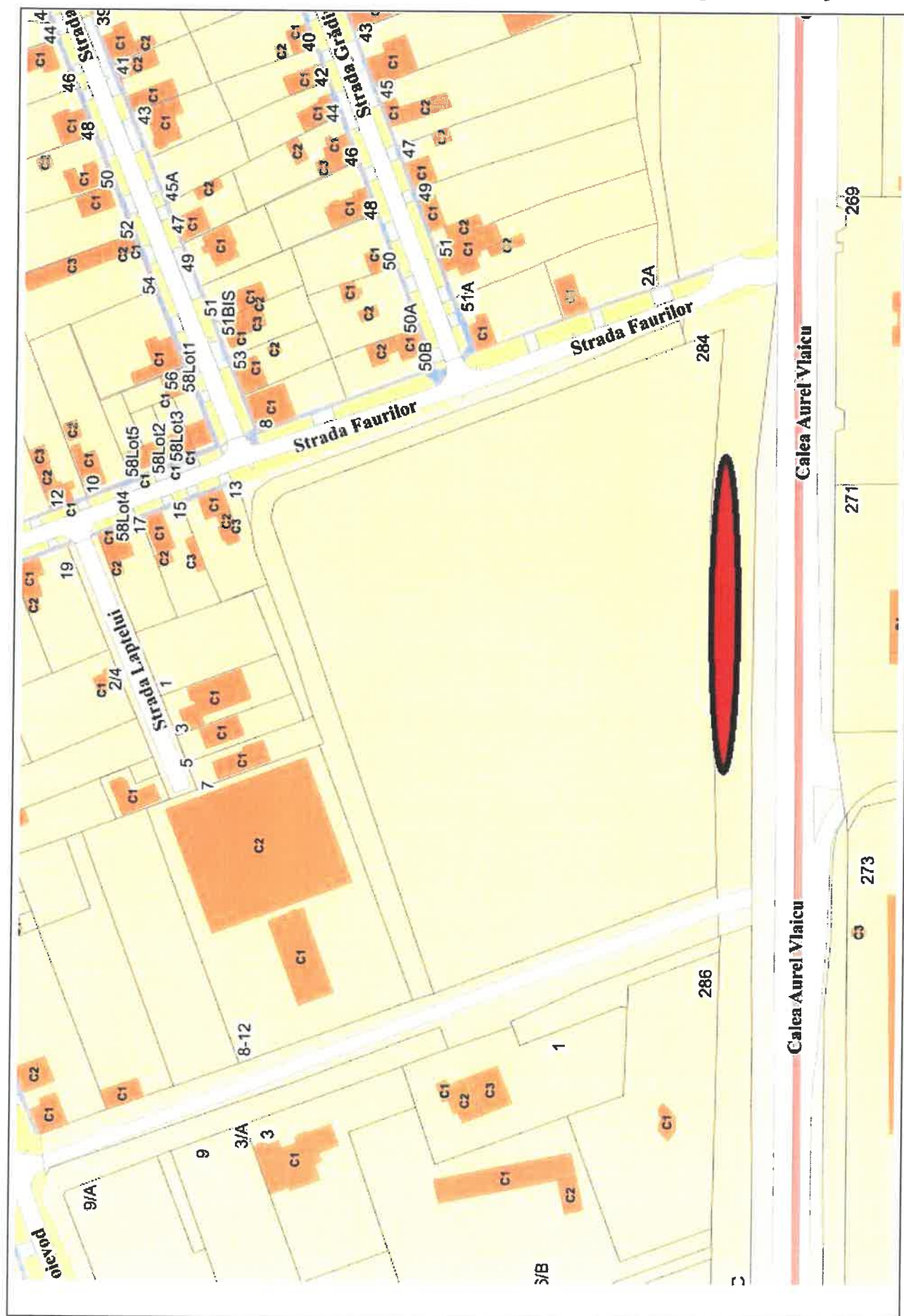


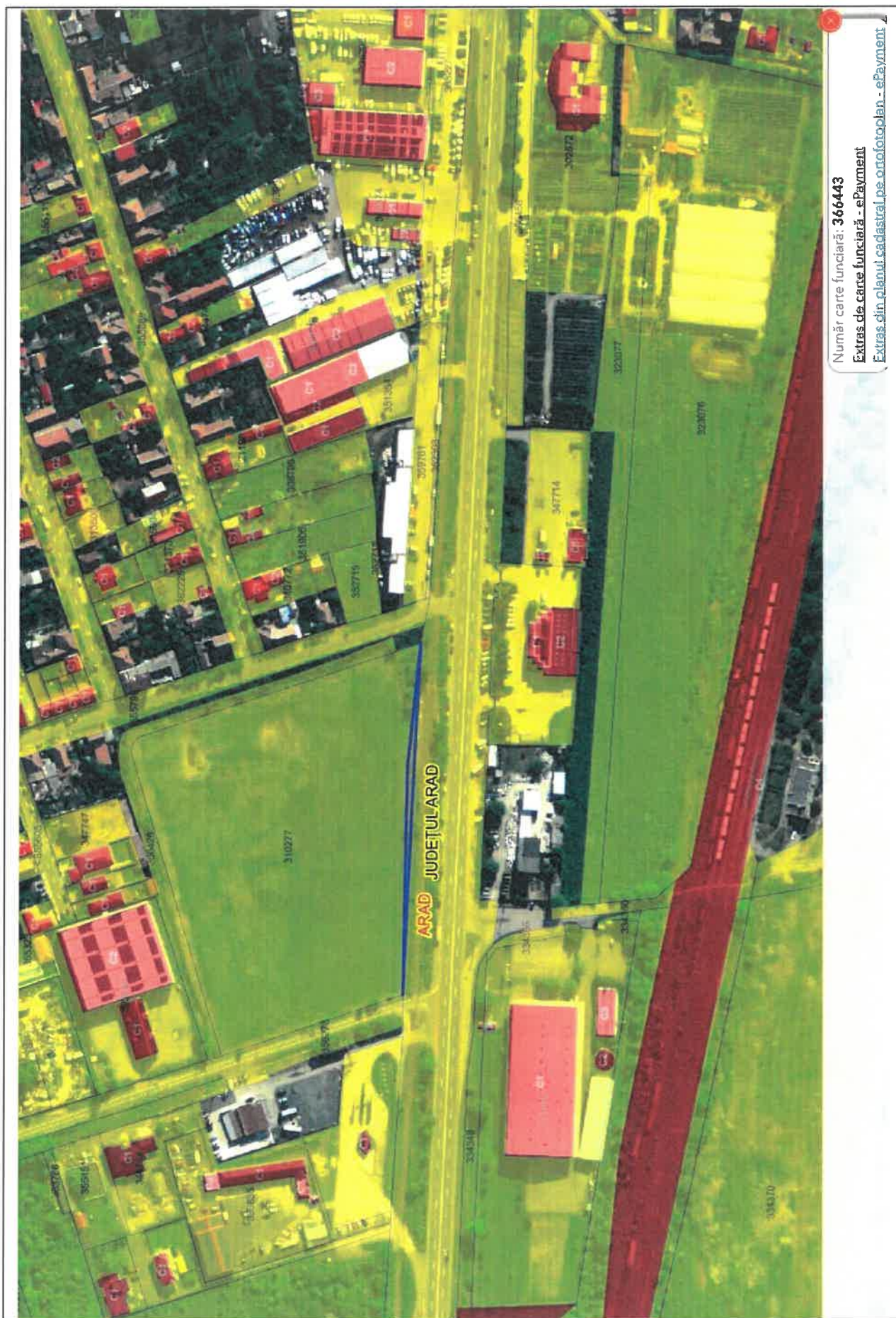
Red :Dact. BCV/BCV Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 12.08.2024

Cod PMA-S4-02

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 17

FISA 17		Teren - Str. Mircea Stănescu nr. 1/A, CF nr. 363508 Arad, nr. cad. 363508, HCLM nr. 335/27.06.2024		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabil	str. Mircea Stănescu	zona Aurel Vlaicu	zona Boul Rosu	zona Iustin Marsici
Suprafata [mp]	878,00	251	2.727	1.280
Pret de vanzare [EUR/mp]		318,40	275,46	312,80
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		318,40	275,46	312,80
Restrictii legale	restrictii (curte interioara bloc)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-111,44	-96,41	-109,48
Pret ajustat		206,96	179,05	203,32
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		206,96	179,05	203,32
Conditii de plata (data vinzarii)	sep.24	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		206,96	179,05	203,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Mircea Stănescu	zona Aurel Vlaicu	zona Boul Rosu	zona Iustin Marsici
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-41,39	-17,91	-40,66
Pret ajustat		165,57	161,15	162,66
Suprafata	878	251	2.727	1.280
Ajustare procentuala (%)		-0,31%	0,92%	0,20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,00	2,55	0,63
Pret ajustat		164,57	163,69	163,28
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		164,57	163,69	163,28
Acces la proprietate	din str. Mircea Stănescu (asfaltat)	drum asfaltat - Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat - strada Dornici	drum asfaltat - strada Iustin Marsici
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		164,57	163,69	163,28
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,23	-8,18	-8,16
Pret ajustat		156,34	155,51	155,12
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		156,34	155,51	155,12
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		156,34	155,51	155,12
Total ajustare bruta - procentual		60,31%	50,92%	60,20%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata (rotunjit)		EUR 155,5		
		RON 774		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9755	Valoare teren		EUR 136.529
Data evaluarii	3-Sep-2024			RON 679.572

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 363508 Arad

Nr. cerere	89235
Ziua	08
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100173438482

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 23282

Nr. topografic: 270/a/2:270/b/a:270/a/1/a/1

Adresa: Loc. Arad, Str Mircea Stanescu, Nr. 1/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	363508	878	Teren partial împrejmuit cu gard de beton pe alin. pct. 1-19, 14-15, si zidarie pe alin. pct. 1,2,3,4.....11,12,13,14

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
89235 / 08/08/2024		
Act Administrativ nr. 335, din 27/06/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate publica		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 363508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

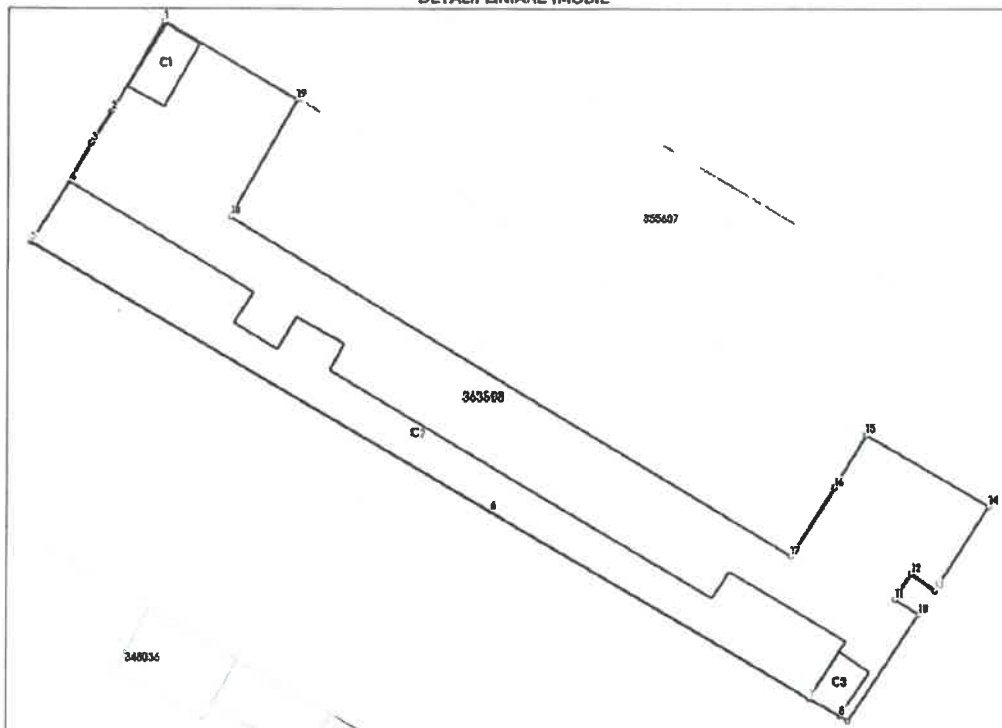
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
363508	878	Teren partial împrejmuit cu gard de beton pe alin. pct. 1-19, 14-15, și zidarie pe alin. pct. 1,2,3,4,.....11,12,13,14

* 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	878	-	-	270/a/2: 270/b/a: 270/a/1/a/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	363508-C1	construcții anexa	17	Fara acte	S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; Garaj, Regim de inaltime P
A1.2	363508-C2	construcții anexa	272,3	Fara acte	S. construita la sol:272,3 mp; S. construita desfasurata:272 mp; Boxe, Regim de inaltime P
A1.3	363508-C3	construcții anexa	11,8	Fara acte	S. construita la sol:11,8 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Anexa, Regim de inaltime P

Carte Funciară Nr. 363508 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.895
2	3	2.834
3	4	3.362
4	5	5.425
5	6	40.427
6	7	28.073
7	8	2.796
8	9	0.721
9	10	9.728
10	11	2.168
11	12	2.258
12	13	2.162
13	14	7.603
14	15	10.745
15	16	4.71
16	17	6.151
17	18	49.781
18	19	10.196
19	1	11.703

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282, 283.

Data soluționării,

13-08-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 310/28.05.2024

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de actualizare a datelor cadastrale, modificarea suprafeței de teren și trecerea în proprietatea publică al Municipiului Arad, a unui imobil situat în Municipiul Arad, zona străzii Mircea Stănescu, înscris în CF nr. 363508 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 47395/27.05.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 47396/27.05.2024,

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

Ținând cont de adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public cu nr. 503/04.01.2023,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 363508 Arad,

Luând în considerare memoriul tehnic întocmit de către SC Datcad SRL nr. 038/04.04.2024,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de către SC Datcad SRL,

Având în vedere art 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991- Legea Fondului Funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare,

Conform prevederilor art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și prevederilor art. 18 lit. b), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 907 - 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoaptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART.1. Se aprobă documentația cadastrală de actualizare a datelor cadastrale și modificarea suprafeței de teren, a imobilului situat în Municipiul Arad – zona străzii Mircea Stănescu, înscris în CF nr. 363508 Arad, CF vechi nr. 23282, nr. top. 270/a/2:270/b/a:270/a/1/a/1, aflat în proprietatea Statului Român, de la 1440 mp la 878 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentației cadastrale întocmite de SC Datcad SRL, anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. Se atestă apartenența trecerea în proprietatea privată al Municipiului Arad, a imobilului în suprafață de 878 mp, identificat la ART. 1, intrat *ope-legis* în proprietatea Municipiului Arad, în baza art 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991- Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ART.3. Se aprobă trecerea în proprietatea publică al Municipiului Arad, a imobilului în suprafață de 878 mp, identificat la ART. 1 și se declară ca fiind de uz și interes public local, reprezentând curte interioară bloc locuințe.

ART.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GENERAL

SECRETAR

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr.

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *„aprobarea documentației cadastrale de actualizare a datelor cadastrale, modificarea suprafeței de teren și trecerea în proprietatea publică al Municipiului Arad a unui imobil situat în Municipiul Arad, zona străzii Mircea Stănescu, înscris în CF nr. 363508 Arad ”*, în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- art 36, alin.(1), din Legea nr. 18/1991- Legea Fondului Funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- prevederilor art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și prevederilor art. 18 lit. b), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 907 - 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public cu nr. 503/04.01.2023,
- extrasul de carte funciară nr. 363508 Arad,
- memoriul tehnic întocmit de către SC Datcad SRL,
- documentația cadastrală întocmită de către SC Datcad SRL,

P R O P U N :

adoptarea unui proiect de hotărâre, privind aprobarea documentației cadastrale de actualizare a datelor cadastrale și modificarea suprafeței de teren, a imobilului situat în Municipiul Arad – zona străzii Mircea Stănescu, înscris în CF nr. 363508 Arad, CF vechi nr. 23282, nr. top. 270/a/2:270/b/a:270/a/1/a/1, aflat în proprietatea Statului Român, de la 1440 mp la 878 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentației cadastrale întocmite de SC Datcad SRL, ulterior trecerea în domeniul public al Municipiului Arad și se declară ca fiind de uz și interes public local, reprezentând curte interioară bloc de locuințe.

p.P R I M A R
Călin Bibarț,
VICEPRIMAR,
Faur Lazăr

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN

ȘI CARTE FUNCİARĂ
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PRIVAT
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC
Nr.

R A P O R T

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. _____, al domnului Călin Bibarț,
Primarul Municipiului Arad;

Obiect: propunerea de aprobare a unui proiect de hotărâre „*privind aprobarea documentației cadastrale de actualizare a datelor cadastrale, modificarea suprafeței de teren și trecerea în proprietatea publică al Municipiului Arad a unui imobil situat în Municipiul Arad, zona străzii Mircea Stănescu, înscris în CF nr. 363508 Arad*”

Considerații generale:

- adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public cu nr. 503/04.01.2023,
- extrasul de carte funciară nr. 363508 Arad,
- memoriul tehnic întocmit de către SC Datcad SRL,
- documentația cadastrală întocmită de către SC Datcad SRL,

Considerații juridice:

- art 36, alin.(1), din Legea nr. 18/1991- Legea Fondului Funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- prevederilor art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și prevederilor art. 18 lit. b), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 907 - 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Considerații tehnice:

Având în vedere adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public cu nr. 503/04.01.2023, privind solicitarea clarificării situației juridice a terenului, proprietatea Statului Român, înscris în CF. nr. 363508 Arad, s-a procedat la identificarea și realizarea unei documentații cadastrale conform situației faptice din teren, prezentată în lucrarea cadastrală întocmită de către S.C. Datcad S.R.L.– persoană juridică autorizată.

Menționăm faptul că imobilul care face obiectul prezentei, reprezintă curtea aferentă a blocului de locuințe situat în Municipiul Arad, zona străzii Mircea Stănescu, teren împrejmuit de construcții și tramă stradală, asupra căruia de-a lungul timpului s-au realizat mai multe lucrări cadastrale succesive de alipiri-dezlipiri, astfel rezultând suprafața măsurată de 878 mp. Precizăm faptul că asupra terenului sunt edificate 3 corpuri de clădire, identificate cu C1, C2 și C3, reprezentând boxe, anexă și garaj – construcții fără acte.

În vederea clarificării folosinței situației faptice din teren este necesară modificarea suprafeței terenului aflat în proprietatea Statului Român, de la 1440 mp la 878 mp, actualizându-se prin înregistrarea geometrici în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Ulterior, imobilul va trece în domeniul public al Municipiului Arad și se declară ca fiind de uz și interes public local, reprezentând curte interioară bloc de locuințe.

Totodată, se vor modifica și evidențele Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public, prin actualizarea inventarului, conform măsurătorilor rezultate.

PROPUNEM:

adoptarea unui proiect de hotărâre, privind aprobarea documentației cadastrale de actualizare a datelor cadastrale și modificarea suprafeței de teren, a imobilului situat în Municipiul Arad – zona străzii Mircea Stănescu, înscris în CF nr. 363508 Arad, CF vechi nr. 23282, nr. top. 270/a/2:270/b/a:270/a/1/a/1, aflat în proprietatea Statului Român, de la 1440 mp la 878 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentației cadastrale întocmite de SC Datcad SRL, ulterior trecerea în domeniul public al Municipiului Arad și se declară ca fiind de uz și interes public local, reprezentând curte interioară bloc de locuințe.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ștefan Szuchanszki
Toma

ȘEF SERVICIU,
Linda Ocenic

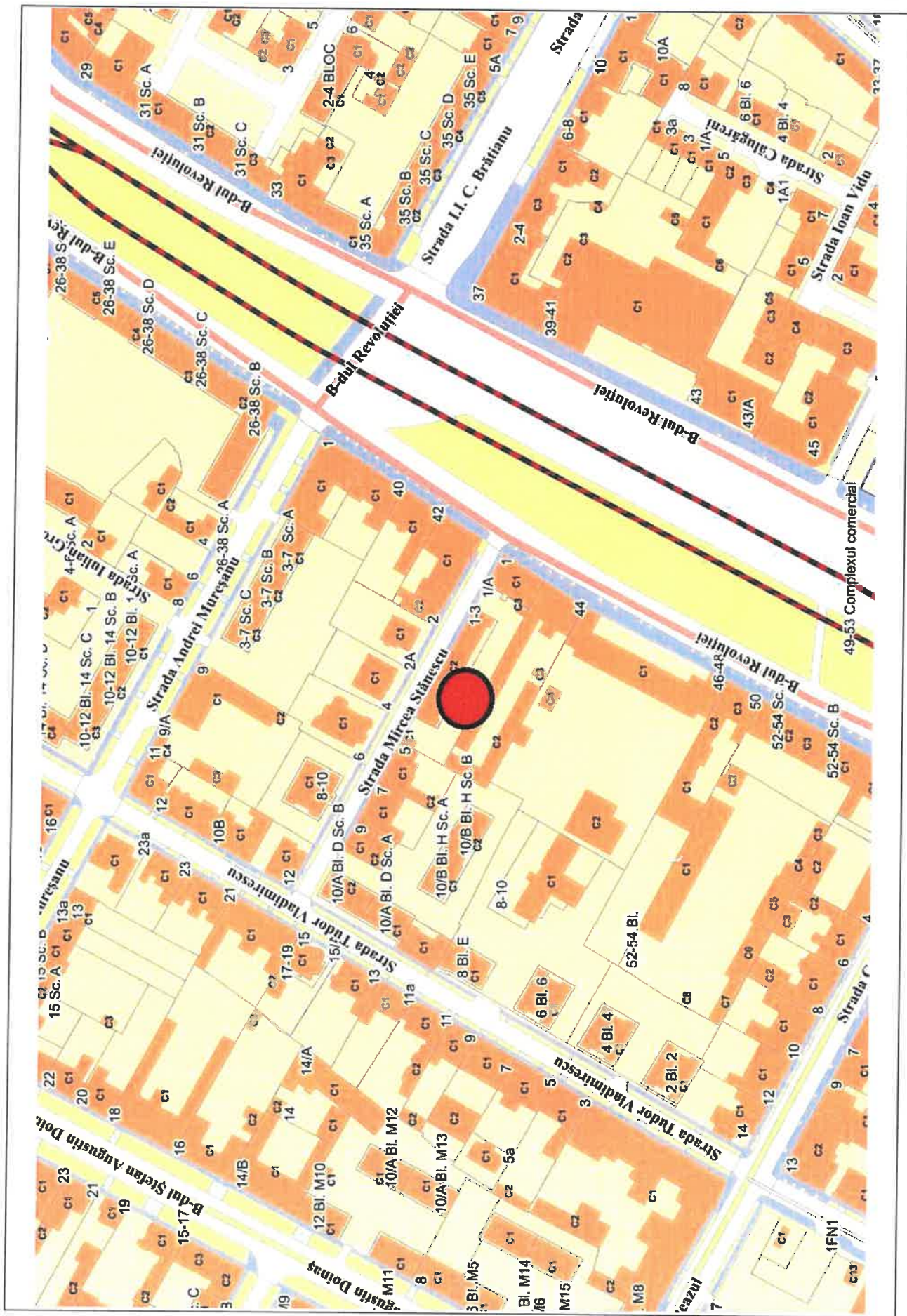
ȘEF SERVICIU,
Mihaela Balaș

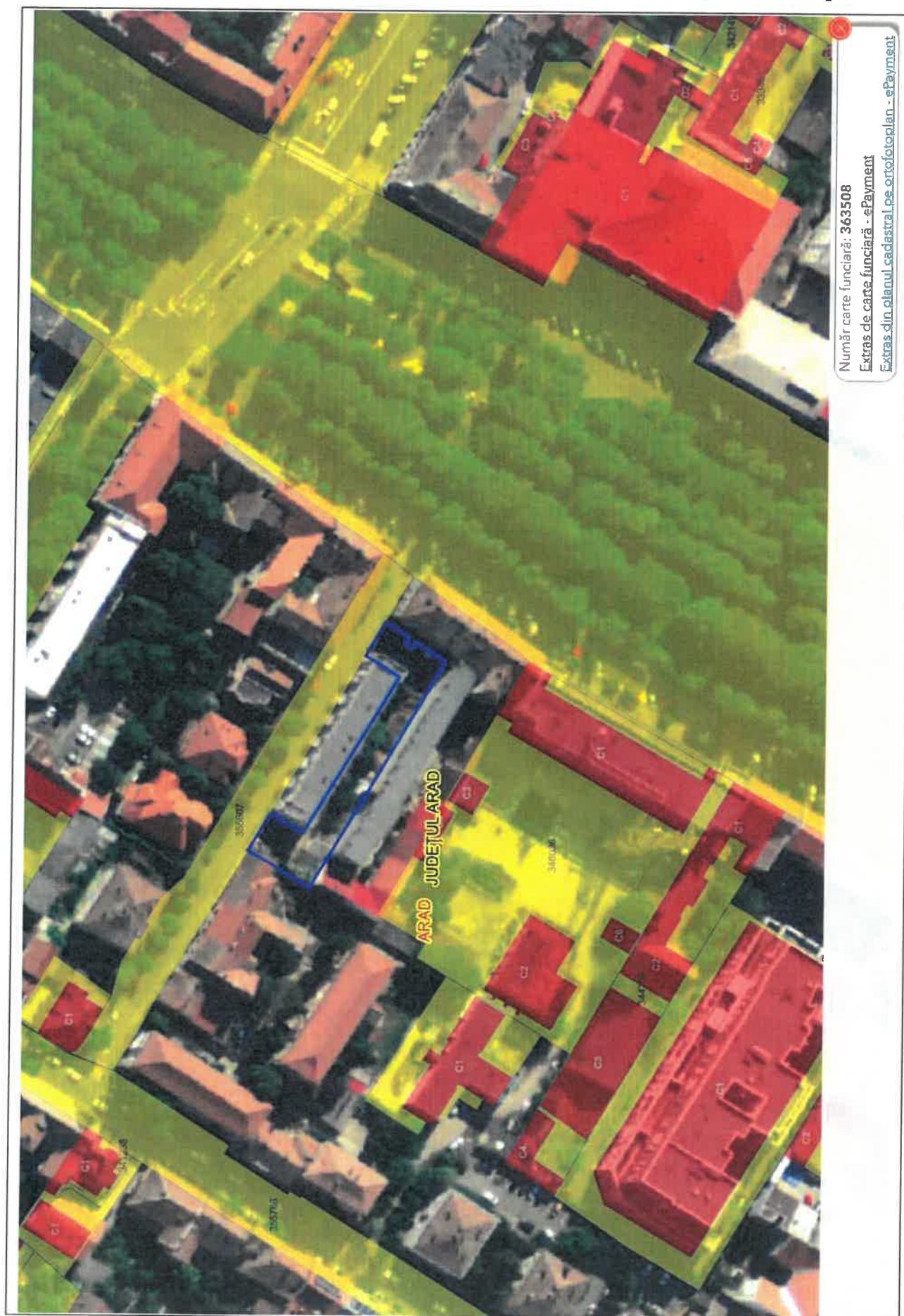
ȘEF SERVICIU,
Alina Daniela

Avizat juridic,
Lucian Sălăjan

PLANURI







IMAGINI IMOBIL EVALUAT

