

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7371 / 20 iunie 2025

« Terenuri intravilane și construcții »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării)

PROPRIETAR:

Mun. Arad

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL
EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, alte entități conform
legislației în vigoare

Evaluator JUST EVAL INVEST SRL, Aut. membru Corporativ ANEVAR 0366, administrator Bojan
Nicolae Emanoil, prin evaluator autorizat Micălăcian Bogdan, leg. 18781 valabilă 2025

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC și MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Terenuri intravilane și construcții » localizate pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării)

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 48516/27.05.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii juste pentru înregistrarea în evidențe financiar -contabile a proprietăților imobiliare, localizate pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării), deținute de Mun. Arad, conform cu solicitarea de evaluare primită.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, valabile la data evaluării, și este structurat astfel: o secțiune inițială cuprinzând sinteza evaluării, urmată de corpul raportului care conține prezentarea proprietății evaluate, analiza pieței, analiza celei mai bune utilizări, metodologia de evaluare și evaluarea, precum și anexele raportului.

Cu stima,

Bojan Nicolae Emanoil
Administrator JUST EVAL INVEST SRL
Str. Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3
Mun. Arad
telefon: 0744 871 229
e-mail: arad@justeval.ro



SINTAZA VALORILOR

Domeniul public

[illegible]

Domeniul privat							
NR. CRT.	Obiectiv	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	SUPRAFAȚĂ MP	Scopul evaluării	Valoare justa - LEI -
1	Teren	Zona str. Fântâniî, nr. 73-77	324506 Arad	3597/7	2.941	înregistrare în evidențe financiar – contabile	640.822 lei
2	Teren	Zona str. Fântâniî, nr. 73-77	344482 Arad	3597/6	2.941	înregistrare în evidențe financiar – contabile	640.822 lei
3	Teren intravilan	Zona str. Poetului nr. 20	359588 Arad	359588	242	înregistrare în evidențe financiar – contabile	114.083 lei
4	Teren intravilan	Zona str. Poetului nr. 20A	331262 Arad	5420	104	înregistrare în evidențe financiar – contabile	49.027 lei
5	Teren extravilan	Zona Industrială Sud	364598 Arad	364598	2.993	înregistrare în evidențe financiar – contabile	121.372 lei
6	Teren intravilan	Zona str. Bagdazar nr. 45A	359507 Arad	1911-1912/a/87/6	90	înregistrare în evidențe financiar – contabile	29.197 lei
7	Teren intravilan	Zona str. Bagdazar nr. 45A	359532 Arad	1911-1912/a/86/7	158	înregistrare în evidențe financiar – contabile	51.258 lei
8	Teren intravilan	Zona Aradul Nou (Centura ocolitoare EST)	365903 Arad	365903	434	înregistrare în evidențe financiar – contabile	17.600 lei
9	Teren intravilan	str. Mircea Vodă nr. 12	345533 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1.b/823	1.080	înregistrare în evidențe financiar – contabile	262.777 lei
10	Teren intravilan	str. Macedoniei nr. 45	311911 Arad	1/c.1.a.1.3/8	522	înregistrare în evidențe financiar – contabile	145.531 lei
11	Teren intravilan	str. Macedoniei nr. 47	311908 Arad	1/c.1.a.1.3/7	522	înregistrare în evidențe financiar – contabile	145.531 lei
12	Teren intravilan	str. Tribunal Dobra nr. 16	300381 Arad	1251	428	înregistrare în evidențe financiar – contabile	180.071 lei
13	Teren intravilan	str. Voinicilor nr. 2/7	342813 Arad	342813	2.897	înregistrare în evidențe financiar – contabile	352.437 lei
14	Teren	jud. Arad, UAT Arad	339843 Arad	339843	1.500	înregistrare în evidențe financiar – contabile	136.863 lei
15	Teren	jud. Arad, UAT Arad	339877 Arad	339877	366	înregistrare în evidențe financiar – contabile	38.960 lei
16	Construcție	str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3	321695-C1-U3 Arad	792/b/1/a/2/III	25	înregistrare în evidențe financiar – contabile	16.851 lei
17	Construcție - apartament/boxă	Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol	301409-C1-U32 Arad	275-295/a/a/1/1/1/XXVI I-XXVIII/a	59	înregistrare în evidențe financiar – contabile	60.167 lei
18	Construcție - apartament/boxă	Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter	301409-C1-U33 Arad	275-295/a/a/1/1/1/XXX /II	76	înregistrare în evidențe financiar – contabile	77.504 lei
19	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A	302024-C1-U33 Arad	232/8-11/I-III/3	298	înregistrare în evidențe financiar – contabile	828.757 lei
20	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4	302024-C1-U3 Arad	232/8-11/I-III/4	72	înregistrare în evidențe financiar – contabile	200.236 lei
21	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C	302024-C1-U26 Arad	232/8-11/V	74	înregistrare în evidențe financiar – contabile	205.799 lei
22	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D	302024-C1-U40 Arad	232/8-11/VI Arad	25	înregistrare în evidențe financiar – contabile	69.527 lei
23	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A	302024-C1-U34 Arad	232/8-11/I-III/33	50	înregistrare în evidențe financiar – contabile	139.053 lei
Total							4.524.247 lei

Proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad

[illegible]

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	2
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	3
1.4	Identificarea destinatarului.....	3
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	3
1.6	Scopul evaluării	3
1.7	Data evaluării	3
1.8	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării).....	4
1.9	Cadrul juridic al reevaluării.....	7
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde.....	11
1.11	Tipul și premisa valorii.....	12
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	12
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	13
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	14
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	15
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	15
2	Cea mai bună utilizare.....	17
3	Abordări în evaluare	18
3.1	Abordarea prin piață.....	18
	Analiza comparativă.....	18
3.2	Abordarea prin cost (în cazul construcțiilor)	18
3.3	Abordarea prin venit.....	19
4	PREZENTAREA DATELOR.....	21
4.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	21
4.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	23
4.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	23
4.4	Date privind impozitele și taxele.....	41
4.5	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	41
5	ANALIZA PIETEI	42
6	Calculul în evaluare	45
7	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	83
8	ANEXE.....	85
8.1	Oferte / tranzacții.....	85
	Terenuri comparabile	85
8.2	Fotografii.....	126
8.3	Documente.....	142
	Domeniul public	142
	Documente domeniul privat.....	190
	Fond locativ.....	245

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

- Identificarea evaluatorului:
- JUST EVAL INVEST SRL, Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
 - Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap.3, jud. Arad
 - Telefon: +40.257.338.429; 0744.871.229
 - E-mail: arad@justeval.ro; justeval2012@gmail.com
 - Reprezentant legal: Bojan Nicolae Emanoil – administrator

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Micălăcian Bogdan, leg. 18781 valabilă 2025;

Declarăm că acest raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor SEV 2022, în vigoare la data redactării, precum și a Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat adoptat de ANEVAR.

Raportul a fost realizat în limitele cunoștințelor și informațiilor disponibile la data evaluării, fără a omite în mod deliberat informații relevante care pot influența concluziile.

Opinia de valoare exprimată reflectă exclusiv raționamentul profesional al evaluatorului, formulat în mod independent, obiectiv și nepărtinitor, fără influențe externe sau conflicte de interese.

Confirmăm că:

- Nu s-a convenit cu Clientul/Proprietarul sau Utilizatorul desemnat o anumită valoare sau un interval de valori care să fie atins prin evaluare;
- Remunerația pentru realizarea raportului nu este condiționată de rezultatul evaluării și nu depinde de obținerea unei anumite valori;
- Evaluatorul nu are un interes direct sau indirect asupra proprietăților evaluate;
- În realizarea raportului nu s-a beneficiat de asistență semnificativă din partea altor persoane decât evaluatorul semnatar.

Raportul este destinat exclusiv scopului declarat și utilizatorului desemnat menționat în cuprins. Orice altă utilizare a raportului în afara acestor limite nu beneficiază de conformitate garantată cu SEV 2022 și exonerează evaluatorul de orice răspundere profesională.

Declarația evaluatorului:

Micălăcian Bogdan, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 18781 valabilă 2025, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

- a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilele în cauza, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
- b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilelor supuse evaluării;

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7371 / 20 iunie 2025 în baza de date a evaluatorului;

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 1 la acordul cadru nr. 32385/07.04.2025, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii 48516/27.05.2025.

1.4 Identificarea destinatarului

Destinatarii prezentului raport sunt MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, direcțiile/compartimentele de specialitate, precum și alte entități conform legislației în vigoare.

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

Prezentul raport se adresează exclusiv direcțiilor/compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Mun. Arad, în calitate de Utilizatori.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți în afara Utilizatorului prezentat anterior, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de Utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Orice terț care primește o copie a prezentului raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Orice terț care deține o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificat de către evaluator ca utilizator, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu este considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare.

1.6 Scopul evaluării

Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile, a activelor fixe din patrimoniul instituției. Raportul de evaluare sau valorile opinat în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri.

1.7 Data evaluării

Inspecția a fost efectuată de către reprezentanții JUST EVAL INVEST SRL, evaluatori autorizați ANEVAR, Bogdan Micălăcian, respectiv Nicolae-Emanoil Bojan. Pentru proprietățile greu identificabile din acte sau unde a fost necesar acces, inspecția a fost asigurată de reprezentanții clientului, începând cu data de 30 mai 2025.

Data de referință a evaluării este considerată 2 iunie 2025

Data predării raportului 20 iunie 2025.

**1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)**

În conformitate cu comanda de evaluare primită, activele supuse evaluării (în scopul înregistrării în evidențele financiar contabile) sunt:

A. Domeniul public:

NR. CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ MP
1	Teren intravilan - str. Câmpul Liniștii nr. 10, CF nr. 312972 Arad, nr. cadastral 312972, nr. CF vechi: 69751 Arad, nr. cadastral vechi: 6388, nr. top: 161.1565, HCLM nr. 304/2024	6.860
2	Teren intravilan - Zona str. Obedenaru, CF nr. 364698 Arad, nr. cadastral 364698, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3173/9/2/1, HCLM nr. 608/2024	360
3	Teren intravilan - str. Dumbrava Roșie nr. 2-4, CF nr. 366721 Arad, nr. cadastral 366721, HCLM nr. 641/2024	57.729
4	Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 307563 Arad, nr. cadastral 307563, nr. cadastral vechi 13402, HCLM nr. 665/2024	19.711
5	Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364605 Arad, nr. cadastral 364605, HCLM nr. 665/2024	20.707
6	Teren extravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334246 Arad, nr. cadastral 334246, parcela Hb 722/10, HCLM nr. 746/2024	11.690
7	Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334251 Arad, nr. cadastral 334251, tarla 259, parcela N 2174, HCLM nr. 746/2024	16.232
8	Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334260 Arad, nr. cadastral 334260, tarla 259, parcela PD 2163, HCLM nr. 746/2024	2.762
9	Teren intravilan - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, nr. cadastral 366567, nr. top: 6354/3, HCLM nr. 126/2024	641
10	Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 892/6/b/a/3/1, HCLM nr. 208/2025	985
11	Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, HCLM nr. 208/2025	285
12	Construcție - cinematograf (C1), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 44672/23.05.2011, Sc= 205 mp; Scd= 232 mp; regim de înălțime P+1 parțial, HCLM nr. 208/2025	232
13	Construcție - scenă (C2), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, Sc=Scd= 48 mp, regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001	48
14	Construcție - cinematograf, str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, Sc= 285 mp; Scd= 855 mp; regim de înălțime S+P+1, HCLM nr. 205/2024	855

**B. Domeniul privat:**

NR. CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ MP
1	Teren - Zona str. Fântânii nr. 73-77, CF nr. 324506 Arad, nr. top: 3597/7, nr. CF vechi: 9508	2.941
2	Teren - Zona str. Fântânii nr. 73-77, CF nr. 344482 Arad, nr. top: 3597/6 Arad, CF vechi: 9508 Arad	2.941
3	Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20, CF nr. 359588 Arad, nr. cadastral 359588, nr. CF vechi: 28848, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/56/1/2	242
4	Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20A, CF nr. 331262 Arad, nr. cadastral 5420, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/53/2/3, nr. CF vechi: 28848	104
5	Teren extravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364598 Arad, nr. cadastral 364598, tarla 333	2.993
6	Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359507 Arad, nr. top: 1911-1912/a/87/6, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou	90
7	Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359532 Arad, nr. top: 1911-1912/a/86/7, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou	158
8	Teren intravilan - Zona Aradul Nou (Centura ocolitoare EST), CF nr. 365903 Arad, nr. cadastral 365903, parcela 2815/2	434
9	Teren intravilan - str. Mircea Vodă nr. 12, CF nr. 345533 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/823, nr. CF vechi: 47-Bujac	1.080
10	Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 45, CF nr. 311911 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/8, nr. CF vechi: 1483-Bujac	522
11	Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 47, CF nr. 311908 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/7, nr. CF vechi: 1483-Bujac	522
12	Teren intravilan - str. Tribunalul Dobra nr. 16, CF nr. 300381, nr. top: 1251, nr. CF vechi: 982	428
13	Teren intravilan - str. Voinicilor nr. 2/7, CF nr. 342813 Arad, nr. cadastral 342813, lot 1	2.897
14	Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339843 Arad, nr. cadastral 339843, tarla 202, parcela A1800/71; <i>Notă: terenul va fi trecut în intravilan.</i>	1.500
15	Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339877 Arad, nr. cadastral 339877, tarla 202, parcela A1800/66/1; <i>Notă: terenul va fi trecut în intravilan.</i>	366
16	Construcție - spațiu cu altă destinație - str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, CF nr. 321695-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852	25



17	Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a	59
18	Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II	76
19	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, CF nr. 302024-C1-U33 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247	298
20	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248	72
21	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808	74
22	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad	25
23	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277	50

C. Spațiu, Fond Locativ:

NR. CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ MP
1	Construcție - garaj - str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5, nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955	19

Proprietăți situate în pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării), iar conform înscrierilor din cartea funciară aparține Mun. Arad, proprietar.

Evaluatorul a avut la dispoziție copii extrase de carte funciară, puse la dispoziție de către client, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă.

Ipoteza: Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, legalitatea înscrierii în evidențele financiar contabile fiind considerată legală;

Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

Clasa activelor evaluate:

- ✓ Terenuri
- ✓ construcții

Terenuri

Evidența terenurilor se ține separat pentru:

- terenuri;
- amenajări la terenuri.

- În evidența analitică, terenurile pot fi evidențiate pe următoarele grupe: terenuri agricole, silvice, terenuri fără construcții, terenuri cu zăcămintele, terenuri cu construcții și altele.
- Amenajările la terenuri cuprind lucrări cum ar fi: racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică, lucrările de acces, împrejurimile și altele asemenea.
- Potrivit legii terenurile nu sunt supuse amortizării, dar amenajările la terenuri se amortizează pe o durată de 10 ani

Construcțiile

- Construcțiile se evidențiază pe:
- grupe, subgrupe, clase și subclase potrivit Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin hotărâre a Guvernului

1.9 Cadrul juridic al reevaluării

Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, (actualizat) a prevederilor din ANEXA cuprinzând Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia *evaluarea se face astfel:*

Evaluarea inițială:

Activele fixe trebuie să fie evaluate la:

- ✓ costul de achiziție, pentru cele procurate cu titlu oneros;
- ✓ costul de producție, pentru cele construite sau produse de instituție;
- ✓ valoarea justă pentru cele dobândite gratuit. (ex. donații, sponsorizări).

Valoarea justă se determină pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite, sau pe baza unor evaluări efectuate de regula de evaluatori autorizați;

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ fix corporal după achiziționarea, finalizarea acestuia sau primirea cu titlu gratuit care au drept scop menținerea parametrilor funcționali stabiliți inițial, se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate (reparații curente);

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului fix corporal atunci când au ca efect îmbunătățirea performanțelor față de parametrii funcționali stabiliți inițial (modernizări) sau mărirea duratei de viață utile (reparații capitale) și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare;

Obținerea de beneficii economice viitoare se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, creșterea potențialului de servicii furnizate, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare;

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambient sau reabilitarea și modernizarea termică a acestora;

La expirarea contractului de închiriere valoarea investițiilor efectuate la activele fixe luate cu acest titlu, se scad din contabilitatea instituției

publice care le-a efectuat și se înregistrează în contabilitatea instituției care le are în patrimoniu sau a agentului economic, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe respective, potrivit contractelor încheiate;

Evaluarea la data întocmirii situațiilor financiare

Un activ fix corporal trebuie prezentat în situațiile financiare la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Ajustările de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data întocmirii situațiilor financiare, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustările de valoare pot fi ajustări permanente, denumite și amortizări, și/sau ajustări provizorii, denumite ajustări pentru depreciere în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al deprecierei activelor fixe corporale.

Amortizarea (construcții domeniul privat)

Valoarea amortizabilă reprezintă valoarea contabilă a activului fix corporal ce trebuie înregistrată în mod sistematic pe parcursul duratei de viață utile. Instituțiile publice amortizează activele fixe corporale utilizând metoda amortizării liniare. Amortizarea se înregistrează lunar, începând cu luna următoare recepției sau punerii în funcțiune, după caz, a activului. Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare la valoarea de intrare a activelor fixe corporale. Cota de amortizare se determină ca raport între 100 și durata normală de utilizare prevăzută în Catalogul privind duratele normale de utilizare care se aproba prin hotărâre a Guvernului. 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 care au efectuat investițiile, pe perioadă contractului sau pe durata normală de utilizare rămasă, după caz. La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau agentului 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 agentul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare. Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice se amortizează pe o durată normală de funcționare cuprinsă în cadrul unei plaje de ani (durată minimă și maximă), existând posibilitatea alegerii numărului de ani de amortizare în cadrul acestor durate. Astfel stabilită, durata normală de funcționare a activului fix rămâne neschimbată până la recuperarea integrală a valorii de intrare a acestuia. În cazul nerecuperării integrale, pe calea amortizării, a valorii contabile a activelor fixe corporale scoase din funcțiune, valoarea rămasă neamortizată se include în cheltuielile instituțiilor publice, integral, la momentul scoaterii din funcțiune.

Ajustări pentru depreciere

Instituțiile publice pot înregistra ajustări pentru deprecierea activelor fixe corporale la sfârșitul exercițiului financiar, pe seama cheltuielilor.

În situația în care ajustarea devine total sau parțial fără obiect, întrucât motivele care au dus la reflectarea acesteia au încetat să mai existe într-

o anumită măsura, atunci acea ajustare trebuie diminuată sau anulată printr-o reluare corespunzătoare la venituri.

În situația în care se constată o depreciere suplimentară față de cea care a fost reflectată, ajustarea trebuie majorată.

Deprecierea unui activ fix corporal poate apare în situațiile:

- ✓ deteriorării fizice a activului;
- ✓ încetării sau apropierii încetării cererii sau nevoii de servicii furnizate de activ;
- ✓ bunul va fi inutilizabil sau trebuie cedat;
- ✓ există o decizie de oprire a construcției unui activ înainte de terminare sau punere în funcțiune;
- ✓ performanța sa în furnizarea serviciilor este inferioară celei preconizate;
- ✓ modificări de tehnologie sau legislație în domeniu.

ORDONANȚA nr. 81 din 28 august 2003 (*actualizată*) privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras:

Art. 2

- (1) Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare, vor inventaria și vor reevalua activele fixe corporale și activele fixe corporale în curs, aflate în patrimoniul lor.....”

Art. 2¹

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

Art. 2²

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, în condițiile prevăzute la art. 2¹, 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.

Art. 2³

- (1) Se supun reevaluării activele fixe corporale aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în administrare regiilor autonome, care, potrivit art. 2 alin. (2) lit. c) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.
- (2) (2) Reevaluarea se efectuează, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7



(1) Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) au o valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului;
- b) au o durată normală de utilizare mai mare de un an.

Art. 9

Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

- a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;
- b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natură economică, a căror uzură fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;
- c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;
- d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;
- e) terenurile;
- f) bunurile din patrimoniul cultural național;
- g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
- h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

.....

Art. 12

Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru activele fixe corporale și necorporale procurate cu titlu oneros;
- c) costul de producție pentru activele fixe corporale și necorporale construite sau produse de instituțiile publice;
- d) valoarea justă pentru activele fixe corporale și necorporale dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru terenurile procurate cu titlu oneros;
- c) valoarea justă pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

ORDIN Nr. 3471 din 25 noiembrie 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras:

ART. 1

- (1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimonial Instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
- (2) 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.
- (3) Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "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. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață
- (4) Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active *specializate*, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreaționale.

Instrucțiuni de aplicare

IPSAS 17 abordează modelul costului după cum urmează:

„Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere.”

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

„Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului.

Cost și valoare justă

Costul de înlocuire Net (CIN) este o metodă de evaluare utilizată în raportarea financiară pentru a determina un înlocuitor pentru valoarea de piață a proprietăților specializate sau cu piețe limitate, pentru care informațiile de piață sunt limitate sau nu sunt disponibile.

CIN se bazează pe o estimare a valorii de piață pentru utilizarea existentă a terenului plus costul curent brut (de înlocuire sau de reconstrucție) al amenajării terenului și construcțiilor atașate din care se scade cota uzurii fizice și tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare.

Valoarea justă reprezintă, de asemenea, valoarea *potențialului* de servicii al unui activ pentru entitatea/unitatea sau pentru proprietarul activului, ca de exemplu beneficiile economice viitoare încorporate în activ sub forma capacității de a contribui, direct sau indirect, la fluxurile de numerar și de echivalente de numerar ale entității respective.

Potențialul de servicii este comensurat a fi nivelul capacității productive care ar trebui înlocuite dacă entitatea ar fi lipsită de respectivul activ.

În timp ce evaluatorul oferă o estimare a valorii activului pentru persoanele decidente din cadrul entității, aceștia sunt cei care vor decide dacă valoarea estimată trece de testul *valorii juste*.

Valoarea justă ia în considerare conceptul de *valoare de piață*. Cu toate acestea, termenul de *valoare justă* este un termen generic utilizat în contabilitate. Conceptul de *valoare justă* este mai larg decât cel al *valorii*

de piață, care este specific proprietății. *Valoarea justă* poate include un surrogat pentru *valoarea de piață*, în cazurile în care *valoarea de piață* nu poate fi identificată credibil.

1.11 Tipul și premisa valorii

Valoarea justă: „Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, 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. II "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. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea justă, Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia (*actualizată).

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Valoarea de piață, conform SEV 104, Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR

- ✓ «Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere».

Costul net (costul depreciat): *Costul de înlocuire net reprezintă costul de înlocuire / de reconstruire de nou minus deprecierea activului;*

Costul reprezintă suma de numerar sau echivalente de numerar plătită pentru a achiziționa un activ la momentul efectuării achiziției sau construcției activului;

Costul de nou reprezintă costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou;

Deprecierea reprezintă o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0690 lei (cursul mediu pentru luna mai 2025)

Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă.

1.12 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Prin asumarea și primirea temei, evaluatorul a solicitat clientului documentele necesare evaluării, fără a efectua o verificare a legalității acestora, aceasta fiind în sarcina clientului. Conform contractului de servicii evaluare, evaluatorul a identificat și utilizatorul raportului de evaluare precum și scopul evaluării.

Acțiunile întreprinse de evaluator după asumarea prestării serviciilor, pot fi centralizate astfel:



Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții.	Nu a fost cazul
Inspecția	Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant) cu ocazia realizării inspecției.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

Cu ocazia inspecției au fost culesse date cu privire la tipul și natura constructivă a imobilelor, uzura fizică și adecvarea funcțională a construcțiilor, modul de utilizare/exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la reprezentantul proprietarului cu ocazia realizării inspecției și observate de evaluator;

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.13 Natura și sursa informațiilor utilizate

Documente avute la dispoziție (puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant):

- Extrase de carte funciară, alte documente specifice;

Date preluate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunurilor (extrase de carte funciară și centralizator conform comandă) și a identificat proprietățile conform datelor din OCPI. Pentru proprietățile greu identificabile din acte sau unde a fost necesar acces, inspecția a fost asigurată de reprezentanții clientului. Locația indicată și limitele proprietăților supuse evaluării se consideră a fi corecte;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și negrevat de sarcini. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăților nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Evaluatorul nu este topograf / topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietăților imobiliare cuprinse în evaluare sunt așa cum au fost ele indicate de reprezentantul proprietarului;

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între o proprietate identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

Valorile opinat în cazul terenurilor Nu țin cont de cotele părți indiviză, dacă este cazul – valori juste pentru raportare financiară; valorile juste opinat pentru terenuri, sunt valabile doar pentru scopul propus în prezentul raport – cuprinderea în situațiile financiare ale UAT, aceste nu sunt valabile în alte scopuri ex: concesiionări, închirieri, vânzări etc.

Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale în vigoare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietăților și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor instalațiilor sau echipamentelor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă instituțiilor preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietăților, solului, sau structurii componente care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasamente a unor contaminanți;

Situația actuală a proprietăților, scopul prezentei evaluări (evaluare și reevaluare) au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii juste a proprietăților evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietăți așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

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.

B. Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Utilizatorului. 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; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii evaluare. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă.

1.16 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Legislația aplicabilă:

- O.G. nr.81/2003 actualizată – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimonial instituțiilor publice;
- H.G. nr. 1553/2003 privind reevaluare imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe;
- Ordinul MF 3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice;
- Ordinul nr. 1.917 /2005 *actualizat
- Alte acte aplicabile domeniului

Devieri de la standarde:

În prezentul raport pot exista devieri de la SEV, justificarea acestora fiind rezultatul legislației aplicabile, iar efectul în evaluare NU este o evaluare care induce erori.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. (JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022);

Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

2 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

În cazul terenului și construcțiilor aparținând domeniului privat al UAT (ex. terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, proprietăți comerciale propuse spre închiriere, alte proprietăți cu caracter economic), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile și constituie ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare în cazul domeniului privat ar fost 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.

3 Abordări în evaluare

3.1 Abordarea prin piață

O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

În cazul terenurilor libere sau ocupate cu construcții speciale (ex. drumuri, căi acces, îmbunătățiri funciare, etc.) evaluatorul a avut ca bază valoarea medie de piață a terenurilor în zona de amplasare, pornind de la premisa ca valoarea justă în acest caz poate fi considerată valoarea de expropriere (ipotetică) pentru cauza de utilitate publică – valoare de piață.

Sintagma valoarea de piață – “prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială” definește prețul de piață, anume prețul cel mai probabil, la o anumită dată, la care ar trebui să se vândă dreptul de proprietate asupra unui bun, după ce acesta a fost expus, într-o măsură rezonabilă, pe o piață concurențială, atunci când sunt întrunite toate condițiile unei vânzări oneste și în care cumpărătorul și vânzătorul acționează prudent, în cunoștință de cauză, în interesul propriu, presupunând că nici unul dintre aceștia nu este supus unor constrângeri exagerate.

Analiza comparativă

Analiza comparativă este un termen general utilizat pentru identificarea procesului în care un evaluator aplică tehnici cantitative și calitative asupra vânzărilor comparabile, cu scopul obținerii unei indicații de valoare prin abordarea – comparația directă.

Analiza prin comparația relativă reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață, fără a recurge însă la cuantificare.

Analiza clasamentului este folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de elementele specifice de comparație, de exemplu: mărimea lotului, amplasarea, deschidere etc.

Analiza clasamentului reprezintă o tehnică calitativă pentru analiza vânzărilor comparabile; o variantă a analizei prin comparația relativă, în care vânzările comparabile sunt clasificate în ordine descrescătoare sau crescătoare a intensității cererii și fiecare este analizată pentru a i se determina poziția relativă față de proprietatea subiect.

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

3.2 Abordarea prin cost (în cazul construcțiilor)

O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.



Abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou) minus deprecierea.

Evaluatorul identifică activul care trebuie evaluat (în cauza), estimează costul curent de înlocuire sau reconstrucție și scade deprecierea totală, care face activul mai puțin atrăgătoare față de situația în care ar fi fost de nou.

Abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (din cauze externe).

- Deprecierea fizică (deteriorarea fizică) reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- Deprecierea funcțională reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
- Deprecierea externă reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Pentru calculul depreciierilor s-a folosit o metodă de segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală.

Dacă evaluatorul a utilizat costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

În practică s-a cuantificat mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă. După deducerea depreciierilor din costul de nou rezultă costul depreciat (costul de înlocuire net).

3.3 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit evaluatorul analizează capacitatea imobilizărilor de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate, principiul fundamental este cel al anticipării.

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei *capitalizării veniturilor din închiriere*.

Formula de calcul utilizată: $V_{randament} = \text{Venitul net din exploatare} / c$

Venitul brut potențial (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor activului evaluat, fie identificându-l cu așa numită capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera activul (proprietatea imobiliară: teren + construcții) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a ajustat VBP cu gradul de neocupare (*pierderile din neocupare și necollectarea chiriei din intervalul de piață al proprietăților asemănătoare.*)

Scăzând cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE). Acesta a fost capitalizat (împărțit la rata de capitalizare) rezultând valoarea capitalizată.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rata de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

4 PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

A. Domeniul public:

NR. CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ MP
1	Teren intravilan - str. Câmpul Liniștii nr. 10, CF nr. 312972 Arad, nr. cadastral 312972, nr. CF vechi: 69751 Arad, nr. cadastral vechi: 6388, nr. top: 161.1565, HCLM nr. 304/2024	6.860
2	Teren intravilan - Zona str. Obedenaru, CF nr. 364698 Arad, nr. cadastral 364698, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3173/9/2/1, HCLM nr. 608/2024	360
3	Teren intravilan - str. Dumbrava Roșie nr. 2-4, CF nr. 366721 Arad, nr. cadastral 366721, HCLM nr. 641/2024	57.729
4	Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 307563 Arad, nr. cadastral 307563, nr. cadastral vechi 13402, HCLM nr. 665/2024	19.711
5	Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364605 Arad, nr. cadastral 364605, HCLM nr. 665/2024	20.707
6	Teren extravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334246 Arad, nr. cadastral 334246, parcela Hb 722/10, HCLM nr. 746/2024	11.690
7	Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334251 Arad, nr. cadastral 334251, tarla 259, parcela N 2174, HCLM nr. 746/2024	16.232
8	Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334260 Arad, nr. cadastral 334260, tarla 259, parcela PD 2163, HCLM nr. 746/2024	2.762
9	Teren intravilan - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, nr. cadastral 366567, nr. top: 6354/3, HCLM nr. 126/2024	641
10	Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 892/6/b/a/3/1, HCLM nr. 208/2025	985
11	Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, HCLM nr. 208/2025	285
12	Construcție - cinematograf (C1), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 44672/23.05.2011, Sc= 205 mp; Scd= 232 mp; regim de înălțime P+1 parțial, HCLM nr. 208/2025	232
13	Construcție - scenă (C2), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, Sc=Scd= 48 mp, regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001	48
14	Construcție - cinematograf, str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, Sc= 285 mp; Scd= 855 mp; regim de înălțime S+P+1, HCLM nr. 205/2024	855

**B. Domeniul privat:**

NR. CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ MP
1	Teren - Zona str. Fântâniei nr. 73-77, CF nr. 324506 Arad, nr. top: 3597/7, nr. CF vechi: 9508	2.941
2	Teren - Zona str. Fântâniei nr. 73-77, CF nr. 344482 Arad, nr. top: 3597/6 Arad, CF vechi: 9508 Arad	2.941
3	Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20, CF nr. 359588 Arad, nr. cadastral 359588, nr. CF vechi: 28848, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/56/1/2	242
4	Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20A, CF nr. 331262 Arad, nr. cadastral 5420, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/53/2/3, nr. CF vechi: 28848	104
5	Teren extravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364598 Arad, nr. cadastral 364598, tarla 333	2.993
6	Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359507 Arad, nr. top: 1911-1912/a/87/6, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou	90
7	Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359532 Arad, nr. top: 1911-1912/a/86/7, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou	158
8	Teren intravilan - Zona Aradul Nou (Centura ocolitoare EST), CF nr. 365903 Arad, nr. cadastral 365903, parcela 2815/2	434
9	Teren intravilan - str. Mircea Vodă nr. 12, CF nr. 345533 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/823, nr. CF vechi: 47-Bujac	1.080
10	Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 45, CF nr. 311911 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/8, nr. CF vechi: 1483-Bujac	522
11	Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 47, CF nr. 311908 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/7, nr. CF vechi: 1483-Bujac	522
12	Teren intravilan - str. Tribunalul Dobra nr. 16, CF nr. 300381, nr. top: 1251, nr. CF vechi: 982	428
13	Teren intravilan - str. Voinicilor nr. 2/7, CF nr. 342813 Arad, nr. cadastral 342813, lot 1	2.897
14	Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339843 Arad, nr. cadastral 339843, tarla 202, parcela A1800/71; <i>Notă: terenul va fi trecut în intravilan.</i>	1.500
15	Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339877 Arad, nr. cadastral 339877, tarla 202, parcela A1800/66/1; <i>Notă: terenul va fi trecut în intravilan.</i>	366
16	Construcție - spațiu cu altă destinație - str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, CF nr. 321695-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852	25
17	Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a	59

18	Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II	76
19	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, CF nr. 302024-C1-U33 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247	298
20	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248	72
21	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808	74
22	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad	25
23	Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277	50

C. Spațiu Fond Locativ:

NR. CRT.	DENUMIREA PRODUSULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ MP
1	Construcție - garaj - str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5, nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955	19

Proprietăți situate în pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării) anterior, iar conform înscrisurilor din cartea funciară aparține Mun. Arad, proprietar.

4.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

4.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Mun. Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *159.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;

Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;

Amplasarea proprietăților

A. Domeniul public:

1. Teren intravilan – zona str. Câmpul Liniștii nr. 10, CF nr. 312972 Arad, nr. cadastral 312972, nr. CF vechi: 69751 Arad, nr. cadastral vechi: 6388, nr. top: 161.1565, HCLM nr. 304/2024



2. Teren intravilan - Zona str. Obedenaru, CF nr. 364698 Arad, nr. cadastral 364698, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3173/9/2/1, HCLM nr. 608/2024



3. Teren intravilan - str. Dumbrava Roșie nr. 2-4, CF nr. 366721 Arad, nr. cadastral 366721, HCLM nr. 641/2024



4. Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 307563 Arad, nr. cadastral 307563, nr. cadastral vechi 13402, HCLM nr. 665/2024



5. Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364605 Arad, nr. cadastral 364605, HCLM nr. 665/2024



6. Teren extravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334246 Arad, nr. cadastral 334246, parcela Hb 722/10, HCLM nr. 746/2024



7. Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334251 Arad, nr. cadastral 334251, tarla 259, parcela N 2174, HCLM nr. 746/2024



8. Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334260 Arad, nr. cadastral 334260, tarla 259, parcela PD 2163, HCLM nr. 746/2024



9. Teren intravilan - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, nr. cadastral 366567, nr. top: 6354/3, HCLM nr. 126/2024



10. Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 892/6/b/a/3/1, HCLM nr. 208/2025



11. Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, HCLM nr. 208/2025



12. Construcție - cinematograf (C1), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 44672/23.05.2011, Sc= 205 mp; Scd= 232 mp; regim de înălțime P+1 parțial, HCLM nr. 208/2025



13. Construcție - scenă (C2), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, Sc=Scd= 48 mp, regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001



14. Construcție - cinematograf, str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, Sc= 285 mp; Scd= 855 mp; regim de înălțime S+P+1, HCLM nr. 205/2024



B. Domeniul privat:

1. Teren - Zona str. Fântâanii nr. 73-77, CF nr. 324506 Arad, nr. top: 3597/7, nr. CF vechi: 9508



2. Teren - Zona str. Fântâanii nr. 73-77, CF nr. 344482 Arad, nr. top: 3597/6 Arad, CF vechi: 9508 Arad



3. Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20, CF nr. 359588 Arad, nr. cadastral 359588, nr. CF vechi: 28848, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/56/1/2



4. Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20A, CF nr. 331262 Arad, nr. cadastral 5420, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/53/2/3, nr. CF vechi: 28848



5. Teren extravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364598 Arad, nr. cadastral 364598, tarla 333



6. Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359507 Arad, nr. top: 1911-1912/a/87/6, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou



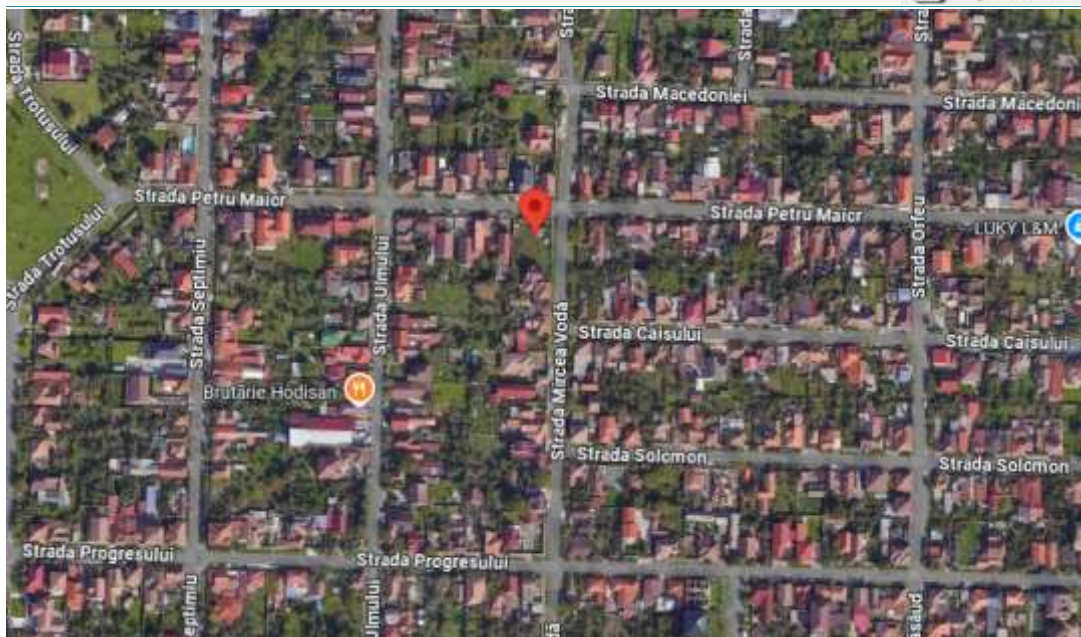
7. Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359532 Arad, nr. top: 1911-1912/a/86/7, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou



8. Teren intravilan - Zona Aradul Nou (Centura ocolitoare EST), CF nr. 365903 Arad, nr. cadastral 365903, parcela 2815/2



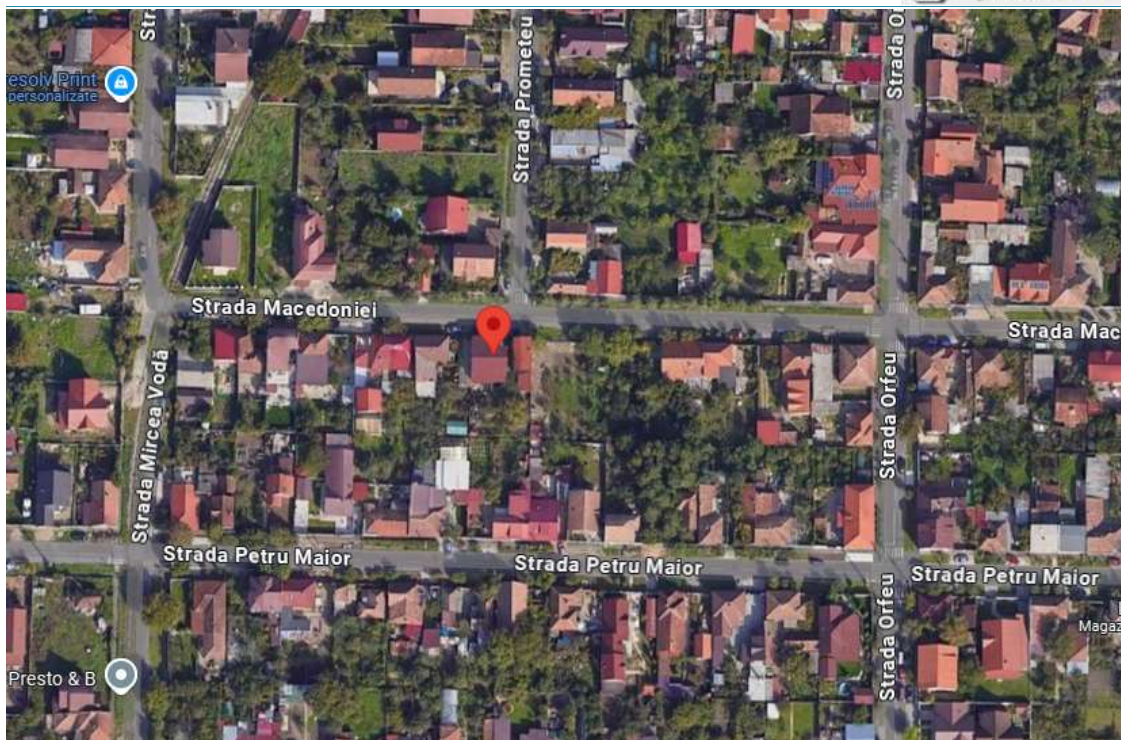
9. Teren intravilan - str. Mircea Vodă nr. 12, CF nr. 345533 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/823, nr. CF vechi: 47-Bujac



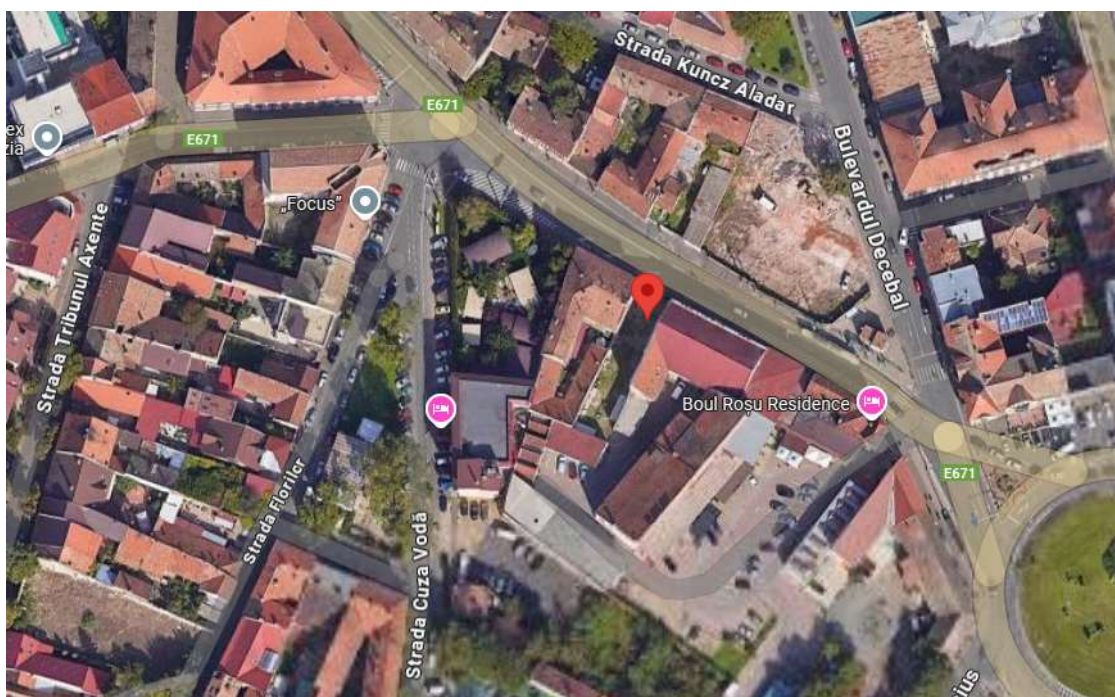
10. Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 45, CF nr. 311911 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/8, nr. CF vechi: 1483-Bujac



11. Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 47, CF nr. 311908 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/7, nr. CF vechi: 1483-Bujac



12. Teren intravilan - str. Tribunalul Dobra nr. 16, CF nr. 300381, nr. top: 1251, nr. CF vechi: 982



13. Teren intravilan - str. Voinicilor nr. 2/7, CF nr. 342813 Arad, nr. cadastral 342813, lot 1



14. Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339843 Arad, nr. cadastral 339843, tarla 202, parcela A1800/71; *Notă: terenul va fi trecut în intravilan*



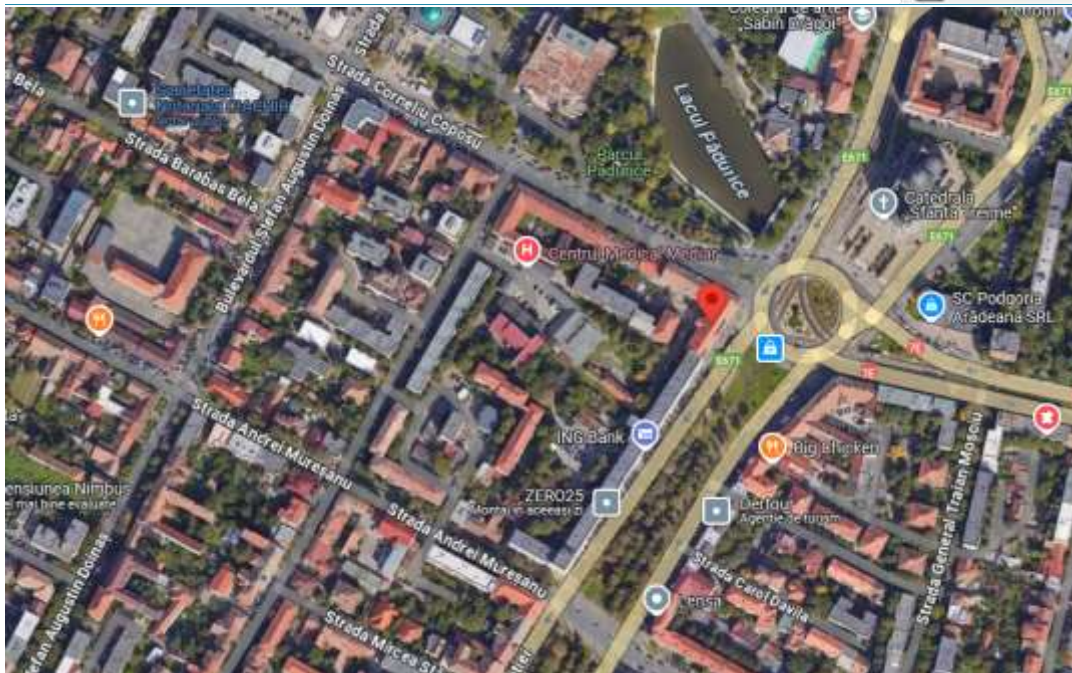
15. Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339877 Arad, nr. cadastral 339877, tarla 202, parcela A1800/66/1; *Notă: terenul va fi trecut în intravilan.*



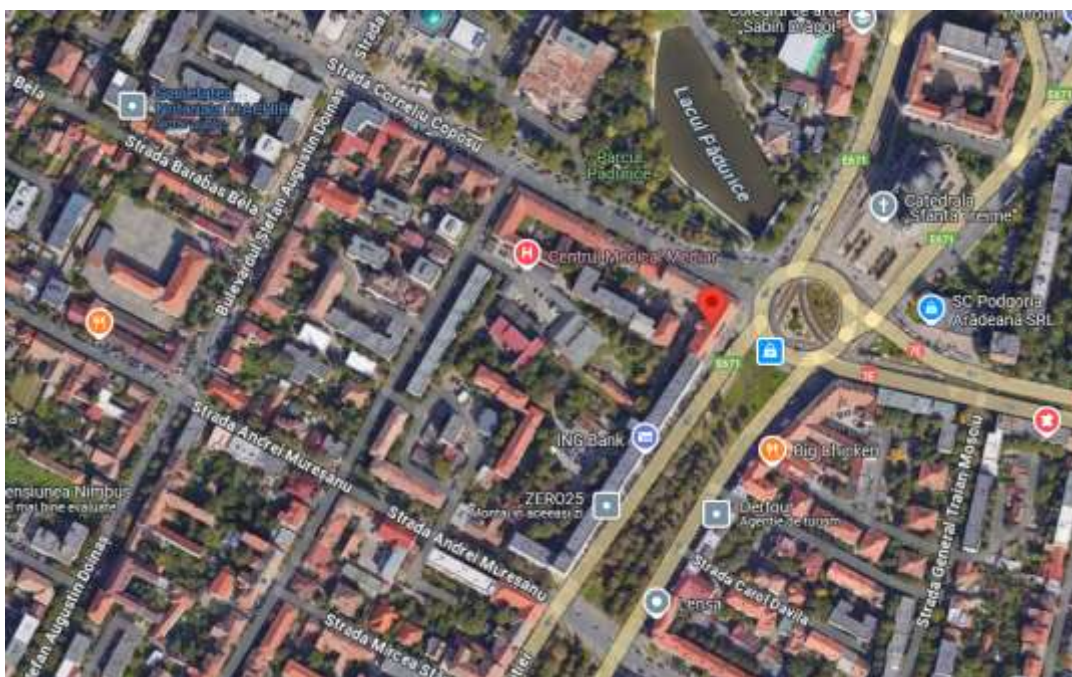
16. Construcție - spațiu cu altă destinație - str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, CF nr. 321695-C1-U3
Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852



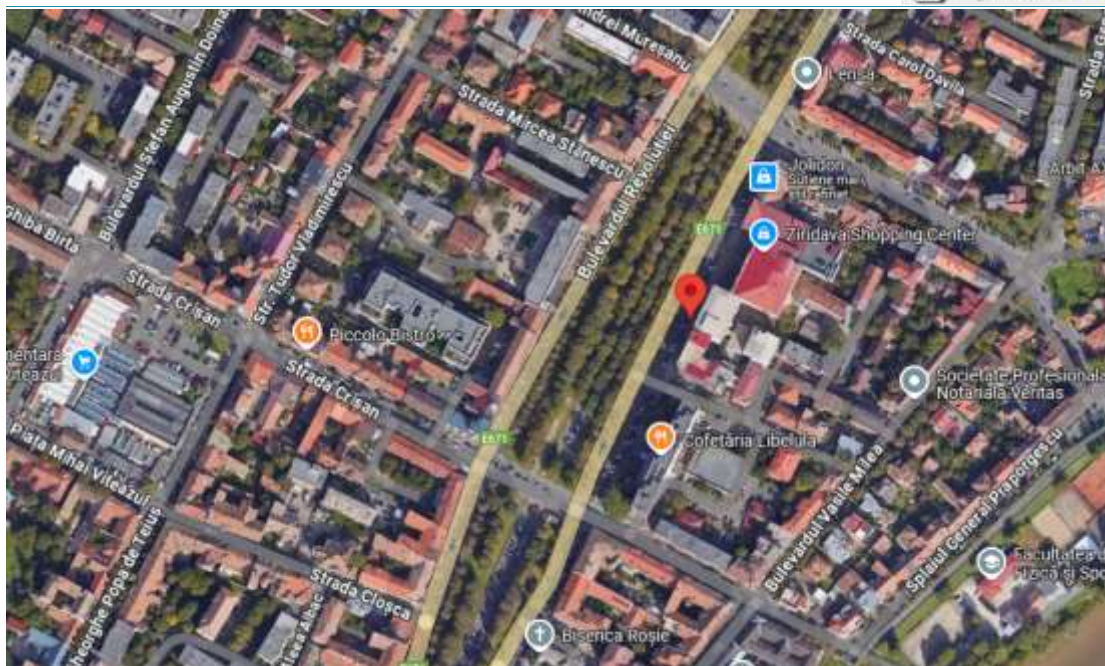
17. Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, CF nr. 301409-C1-U32
Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a



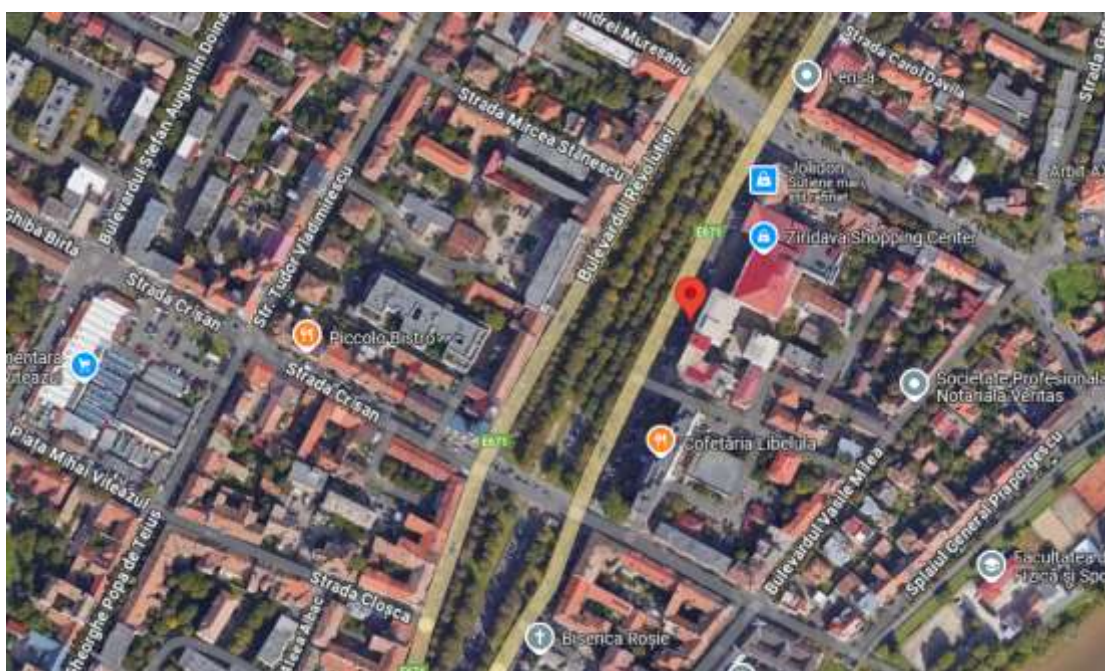
18. Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, CF nr. 301409-C1-U33
Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II



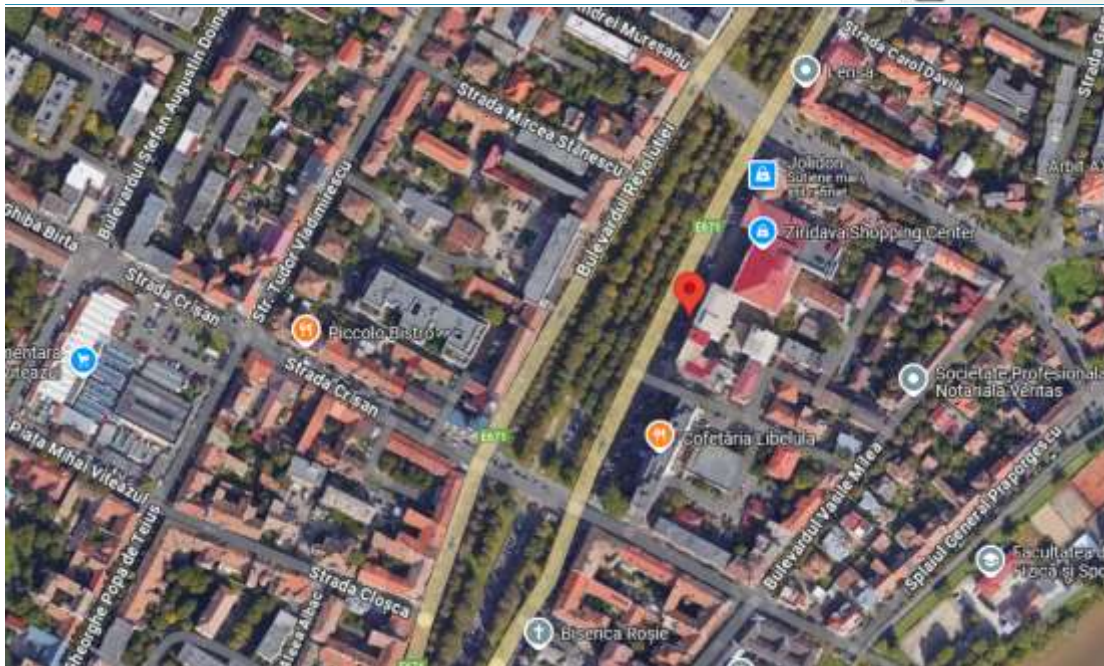
19. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, CF nr. 302024-C1-U33
Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247



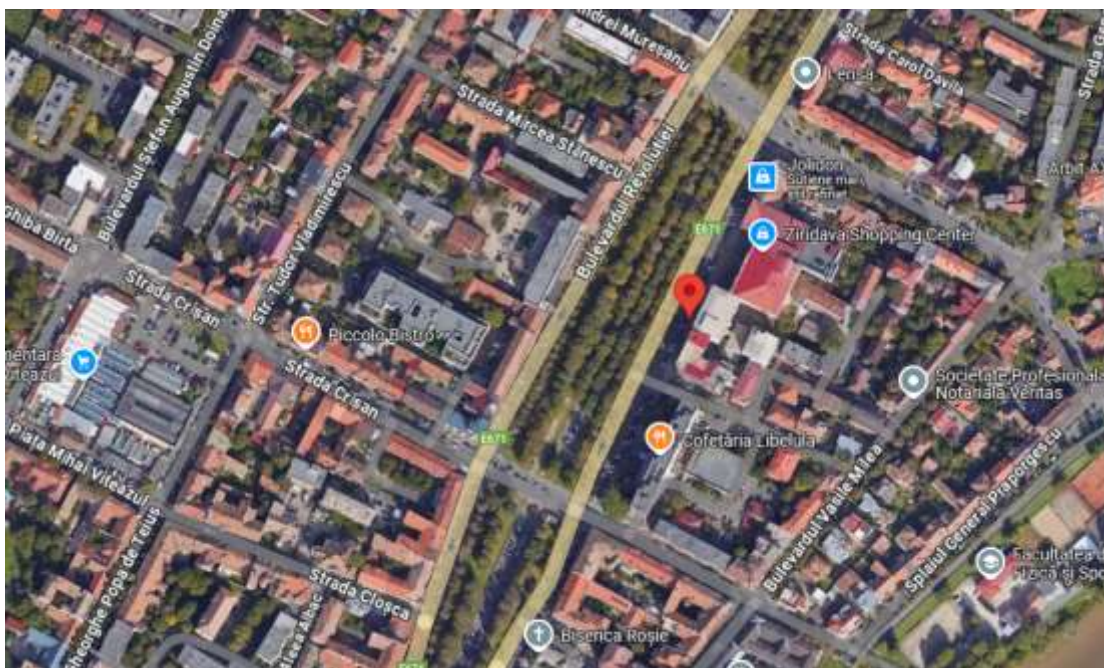
20. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248



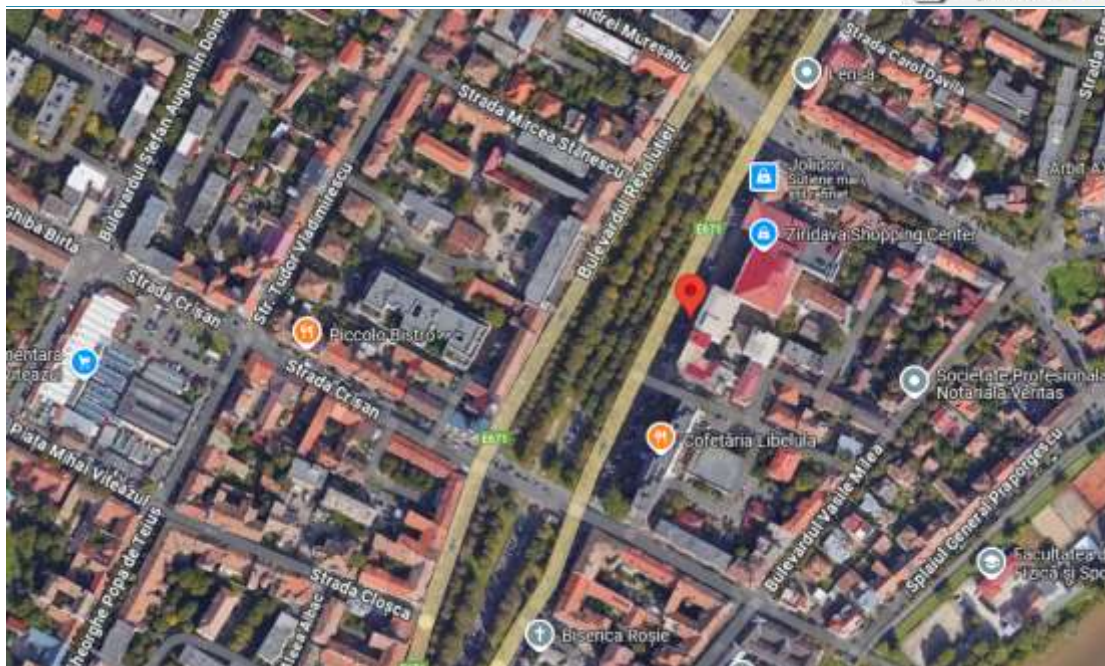
21. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808



22. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad

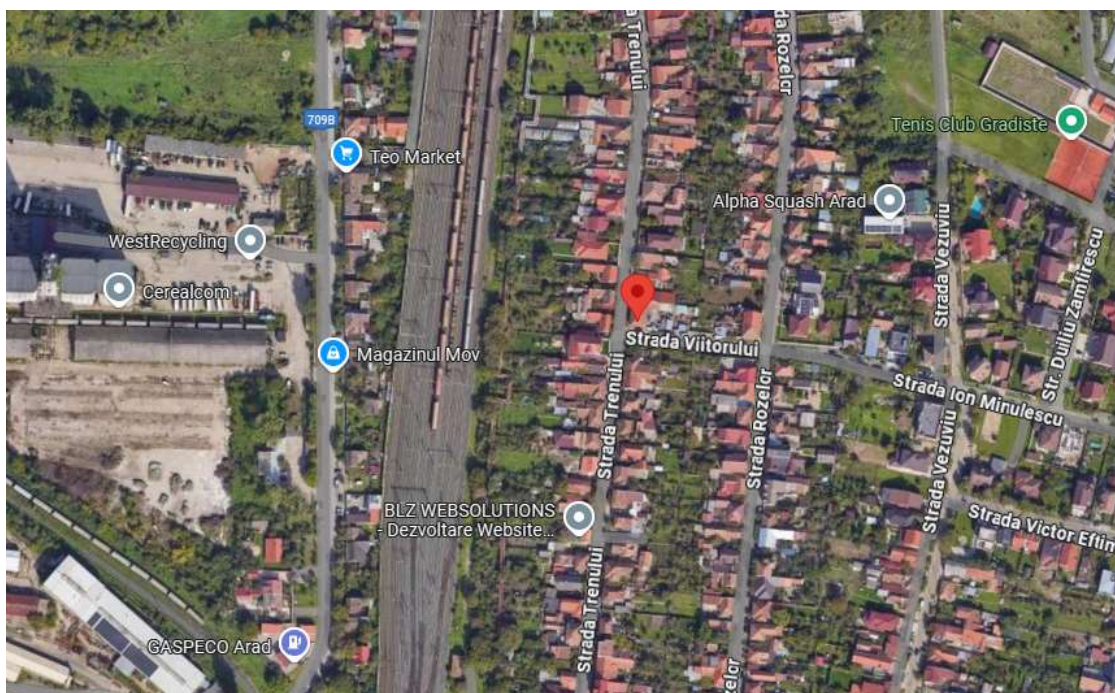


23. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277



C. S. Fond Locativ:

1. Construcție - garaj - str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5, nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955



4.4 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;

Taxe și impozite locale, în conformitate cu HCL;

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria de piață.

4.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Conform înscrisurilor din CF;



Nu se cunoaște de evaluator ca proprietatea să fi fost pusă la vânzare (ofertată pe piață)

5 ANALIZA PIEȚEI

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății *de tipul* « Terenuri intravilane și construcții », piață *locală*, amplasată în municipiul Arad.

Ca și areal explorat se poate vorbi de zone din Mun. Arad și zone adiacente municipiului.

Conform datelor privind tranzacțiile și ofertele din piață, segmentarea pieței terenurilor ar fi, în funcție de destinație în următoarele categorii principale:

Terenuri rezidențiale

- Zonă principală: Grădiște, Micalaca, Bujac, Aradul Nou, Subcetate.
- Suprafețe medii: 400–1.000 mp pentru case; 1.500–2.500 mp pentru ansambluri.
- Prețuri: într-un interval destul de mare 50–160 €/mp în funcție de zonă, utilități, autorizații.
- Trend: Cerere constantă, ofertă limitată în zone centrale, competiție ridicată.

Terenuri comerciale / servicii

- Zonă principală: Calea Zimandului, Calea Timișorii, Calea Bodrogului, Zona UTA.
- Suprafețe medii: 500–10.000 mp.
- Prețuri: 80–150 €/mp în funcție de trafic, vizibilitate și front stradal.
- Trend: Dezvoltare activă – retail, show-room-uri, benzinării, service-uri.

Terenuri industriale / logistice

- Zonă principală: Zona Industrială Sud (Bodrogului), Arad Vest, Zădăreni.
- Suprafețe medii: 2.000–50.000+ mp.
- Prețuri: 16–60 €/mp.
- Trend: Cerere în creștere, stimulată de apropierea autostrăzii și a parcurilor industriale.

Terenuri pentru energie regenerabilă

- Zonă periferică (extravilan Arad)
- Suprafețe: 5.000–100.000+ mp.
- Prețuri: 1,5–3 €/mp.
- Trend: Investiții în parcuri fotovoltaice, creștere accelerată.

Terenuri agricole extravilane

- Zonă: limitele municipiului și comunele periurbane
- Prețuri: 7.000–13.000 €/ha (excepțional >15.000 €/ha).
- Trend: Relativ constant, cu interes pentru reconversie PUZ spre logistic/rezidențial.

Trenduri preconizate pe termen scurt, ținând cont de istoric

- Rezidențial mic (400–700 m²): creștere moderată în continuare (+5–8 % anual).

- Rezidențial mare / dezvoltări: potențial de creștere semnificativă datorită zonelor autorizate, cu variabilitate între +5–8 % anual.
- Interval de stabilizare a intervalelor prețurilor, foarte mare: 80–260 €/m² (în funcție de zonă și posibilitate de dezvoltare), fără scăderi substanțiale pe termen scurt.
- Posibilă corecție lentă în segmentele supraevaluate, dacă inflația/dobânzile se mențin ridicate.

Echilibru cerere/ofertă în zone

- Rezidențial mic: cerere ridicată cu ofertă limitată → creștere constantă.
- Rezidențial mediu: presiune semnificativă pe preț; oferta este scăzută,
- Industrial: oferă potențial mare, mai ales cu PUZ – (+8–12 % anual).

Concluzii:

Supralicitări în segmentele rezidențiale

Segmentul industrial oferă oportunități mari, însă cer prezența PUZ/PUD pentru eficientizare

Analiza costurilor de edificare construcții

Costurile de edificare au avut o creștere semnificativă în ultimii ani, intervalul fiind destul de mare (ca referință în analiză anul 2019 »»» 2025), cu o creștere de cca 8-10%/an, începând cu anul 2019, reducându-se totuși în anul 2022 la o creștere de cca +6-8%, în anul 2024 ajungând la o creștere de numai +2-3%, față de anul precedent.

În 2023 – 2025, ritmul de creștere a încetinit (≈3–4% anual), indicând o stabilizare post-inflatorie

Ca și factorii care au influențat creșterile prețurilor de edificare se pot aminti:

- Prețul materiilor prime (oțel, ciment, profile): a explodat în 2021–2022, generând majorări semnificative;
- Costul forței de muncă – creșterea salariilor din construcții și deficitul de meseriași au împins cheltuielile în sus.
- Reglementări & certificări – norme tehnice actualizate au adăugat costuri suplimentare.
- Fluctuațiile valutare – importurile de materiale au fost afectate de euro, pe fondul inflației.

Raportare la prețurile imobiliare, cost/vânzare (beneficiu) pentru dezvoltator este într-o marje de procent rezonabil (pentru moment), indicând menținerea atractivității proiectelor rezidențiale, chiar dacă contextul economic este incert.

Pentru Municipiul Arad, costurile medii se situează în intervale destul de mari, astfel:

Casă unifamilială (parter sau P+1)

- Cost total mediu: 800–950 €/m² construit
- Suprafață uzuală: 120–150 m²
- Influențe locale: mâna de lucru relativ accesibilă, dar costuri în creștere pentru materiale și manoperă

Bloc rezidențial (P+4 sau P+8 sau superior)

- Cost construcție: 750–1.000 €/m² util
- Suprafață estimată: 1.000–3.000 m² util +
- Costuri suplimentare: PUZ/PUD, infrastructură, parcuri, autorizații + proiectare

Clădire industrială (hală/depozit)

- Cost hală metalică standard: 400–600 €/m²
- Pentru hală cu birouri integrate: 650–800 €/m²
- Suprafață tipică: 1.000–5.000 m²

- Factor local Arad: disponibilitate terenuri mari cu PUZ aprobat, costuri medii de teren relativ scăzute 16–40 €/m².

6 Calculul în evaluare

1. Teren intravilan - str. Câmpul Liniștii nr. 10, CF nr. 312972 Arad, nr. cadastral 312972, nr. CF vechi: 69751 Arad, nr. cadastral vechi: 6388, nr. top: 161.1565, HCLM nr. 304/2024

Comprarația directă

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		74.900 €	222.950 €	510.000 €	175.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		15,04 €/mp	50,00 €/mp	17,23 €/mp	35,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Campu Linistii, nr. 10, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Micalaca, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Micalaca, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	6.860 m.p.	4.981 m.p.	4.459 m.p.	29.600 m.p.	5.000 m.p.
Forma:	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil
Front stradal - aprox:	~ 66,0 ml	~ 40,0 ml	~ 108,0 ml	~ 50,0 ml	~ 46,7 ml
Raport front / adâncime:	0	5/16	2 10/16	1/16	7/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Gaz metan (distanță):	~ 20,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt	mixt

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevere (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
Total costuri		0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor pentru localizare considerata inferioara/superioara proprietatii subiect.				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Nu au fost necesare ajustari				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, str. Campu Linistii, nr. 10, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Micalaca, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Micalaca, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad
Suprafata	6.860 m.p.	4.981 m.p.	4.459 m.p.	29.600 m.p.	5.000 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		74.900 €	222.950 €	510.000 €	175.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		15,04 €/mp	50,00 €/mp	17,23 €/mp	35,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -2,3 €	-15% -7,5 €	-15% -2,6 €	-15% -5,3 €
Preț de vânzare ajustat		13,0 €	42,5 €	14,7 €	29,8 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		13,00 €/mp	42,50 €/mp	14,65 €/mp	29,75 €/mp
2. Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		13,00 €/mp	42,50 €/mp	14,65 €/mp	29,75 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		13,00 €/mp	42,50 €/mp	14,65 €/mp	29,75 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		13,00 €/mp	42,50 €/mp	14,65 €/mp	29,75 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		13,00 €/mp	42,50 €/mp	14,65 €/mp	29,75 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		13,00 €/mp	42,50 €/mp	14,65 €/mp	29,75 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, str. Campu Linistii, nr. 10, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Micalaca, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Micalaca, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Ind. Nord, jud. Arad
Ajustare (%) / total		-5% -0,7 €	-5% -2,1 €	-5% -0,7 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		12,35 €/mp	40,38 €/mp	13,92 €/mp	29,75 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	6.860 m.p.	4981mp / regulata / construitibil	4459mp / regulata / construitibil	29600mp / regulata / construitibil	5000mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		-5% -0,6 €	-5% -2,0 €	10% 1,4 €	-5% -1,5 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 66,00 ml	~ 40 ml 5/16	~ 108 ml 2 10/16	~ 50 ml 1/16	~ 47 ml 7/16
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-5% -0,6 €	-5% -2,0 €	10% 1,4 €	-5% -1,5 €
Preț ajustat caracteristici fizice		11,73 €/mp	38,36 €/mp	15,31 €/mp	28,26 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	500 €	375 €	375 €	250 €
Ajustare (%) / total		1% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,0 €	0% 0,1 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	400,0 €	300,0 €	300,0 €	200,0 €
Ajustare (%) / total		1% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	300,0 €	225,0 €	225,0 €	150,0 €
Ajustare (%) / total		1% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 20,0 ml	~ 20 ml	~ 15 ml	~ 15 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	0,0 €	-100,0 €	-100,0 €	-200,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Total cost diferență bransament		1.200,0 €	800,0 €	800,0 €	400,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		2,1% 0,2 €	0,5% 0,2 €	0,2% 0,0 €	0,3% 0,1 €
Preț ajustat utilitati		11,97 €/mp	38,54 €/mp	15,34 €/mp	28,34 €/mp
10. Utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		11,97 €/mp	38,54 €/mp	15,34 €/mp	28,34 €/mp
Preț ajustat (rotund)		12,0 €/mp	38,5 €/mp	15,3 €/mp	28,3 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-8% -1,0 €	-9% -4,0 €	5% 0,7 €	-5% -1,4 €
Ajustare totală brută		€ 1,51	€ 4,32	€ 2,15	€ 1,57
Ajustare brută procentuala		12%	10%	15%	5%
Număr ajustări negative		2	3	2	2
Număr ajustări pozitive		4	4	5	4
Total număr ajustări		6	7	7	6

Suprafata	6.860 m.p.	Opinie unitara	28,0 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025



2. Teren intravilan - Zona str. Obedenaru, CF nr. 364698 Arad, nr. cadastral 364698, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3173/9/2/1, HCLM nr. 608/2024

Calcul - Capitalizare directă

Nr. Crt.	Denumire: CF 364698 Arad	Aria închiriabilă	Explicatii	
a	CF 364698 Arad	6,00 locuri	nr. locuri parcare	
1	Chirie potențială (abonament anual)	200 lei/an	cca	200 lei/an
2	Venit Brut Potențial Anual (VBP)	237 €	crt. 2 x 12 luni	
3	Grad de ocupare	100%	Conform analiza de piata	
4	Total 1 Venit Brut Efectiv (VBE)	237 €	ctr. 3 x crt. 4	
6	Cheltuieli exploatare	0 €	a+b+c+d	
	a. Impozite, asigurări	0 €	calculate anual	
	b. Întreținere spații comune și reparații	0 €	calculate anual	
	c. Management, contabilitate	0 €	calcul	~ 0 lei/luna
	d. Comisioane pentru închiriere	0 €	nu este cazul	
	<i>Rata cheltuielilor de exploatare</i>	0,0%	crt.6 / crt. 5 (%)	
7	Venit net din exploatare	237 €	ctr. 5 - crt. 6	
8	Rata de capitalizare	4,0%	Conform analiza de piata	
9	Valoare proprietate în exploatare	5.918 €	crt. 10 / crt. 11	
	unitară:	16 €/mp	Val. unitara raportata la suprafata utila	
10	Total 2 Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	0 €	fara	
	unitara:	0 €/mp	Cost unitar	
12	Valoarea proprietății în starea de la data evaluării (rotunjit)	5.918 €	ctr. 9 - crt. 10	
		30.000 lei		
		16 €/mp		
		83 lei/mp		
	Data evaluării	mai 2025		
	Curs 1 € =	5,0690 lei		

3. Teren intravilan - str. Dumbrava Roșie nr. 2-4, CF nr. 366721 Arad, nr. cadastral 366721, HCLM nr. 641/2024

Comparatia relativă

PREȚ VANZARE / OFERTARE		teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Tip		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Pret unitar			230.005 €	99.000 €	207.000 €	25.000 €	48.500 €
Tip comparabilă		57.729 mp	46.001 mp	37.344 mp	23.000 mp	12.950 mp	20.000 mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică			5,00 €/mp	2,65 €/mp	9,00 €/mp	1,93 €/mp	2,43 €/mp
Preț unitar ajustat			oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică			-10% -0,50 €	-10% -0,27 €	-10% -0,90 €	-10% -0,19 €	-10% -0,24 €
Preț unitar ajustat			4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp
Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)							
Condiții de finanțare		considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică			0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat			4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp
Condiții de vanzare		nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică			0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat			4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după tranzacție		fără	fară	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valorică			0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat			4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)		data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică			0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat			4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp
Circumstanțele vânzării		"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică			0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat			4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp
Ajustari specifice imobilului							
Localizare		Zona Industrială Vest	Zona Gai, spre Iratosu	Zona Industrială Vest	Zona Westfield	Zona Westfield	Zona Westfield
Ajustare (%) / Ajustare valorică			10,0% 0,45 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	10,0% 0,81 €/mp	10,0% 0,17 €/mp	10,0% 0,22 €/mp
Preț ajustat			4,95 €/mp	2,39 €/mp	8,91 €/mp	1,91 €/mp	2,40 €/mp
AJUSTĂRI CALITATIVE							
Caracteristici		Suprafața	lot mare	lot mare	lot mare	lot mare	lot mare
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
Front stradal / raport front adâncime		suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
Topografie		plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
Acces		direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
UTILITĂȚI							
energie electrica		da	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da - in zona
Calificativ			inferior	inferior	inferior	inferior	inferior
apa+ canalizare		da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da - in zona
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
gaz metan		da - in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da - in zona
Calificativ			similar	similar	similar	similar	similar
Utilizare prin inchiriere		industrial/edilitar	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Calificativ			superior	superior	superior	superior	superior
Preț ajustat (rotunjit)			4,95 €/mp	2,39 €/mp	8,91 €/mp	1,91 €/mp	2,40 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE						
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Calificativ "inferior"		1	1	1	1	1
Calificativ "superior"		1	1	1	1	1
Calificativ "similar"		5	6	6	6	6
Total Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
Calificativ	similar	Comparabila 3	8,91 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 5	2,40 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 4	1,91 €/mp
Proprietatea subiect	Interval	1,91 €/mp	8,91 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 1	4,95 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 2	2,39 €/mp



Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)			
Valoare teren/ mp	7,00 €/mp		
Valoare teren agricol	7,00 €/mp	57.729 mp	404.103 €
Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere în intravilan trup izolat	1,23 €/mp x	57.729 mp	70.957 €
Valoare teren	=(7 €/mp + 1,23 €/mp) x 57.729 mp=		475.060 €
Valoare teren (rotunjit)	475.060 €	echivalent	2.408.079 lei
	8,2 €/mp	echivalent	41,7 lei/mp
Curs valutar folosit în calcul 1 € = 5,0690 lei			
la data mai 2025			

Total Valoare unitara**8 €/mp**

4. Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 307563 Arad, nr. cadastral 307563, nr. cadastral vechi 13402, HCLM nr. 665/2024 / Teren intravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364605 Arad, nr. cadastral 364605, HCLM nr. 665/2024 / Teren extravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334246 Arad, nr. cadastral 334246, parcela Hb 722/10, HCLM nr. 746/2024 / Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334251 Arad, nr. cadastral 334251, tarla 259, parcela N 2174, HCLM nr. 746/2024 / Teren intravilan - Zona Calea Bodrogului, CF nr. 334260 Arad, nr. cadastral 334260, tarla 259, parcela PD 2163, HCLM nr. 746/2024

PREȚ VANZARE / OFERTARE	teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Pret unitar		2.100.000 €	1.015.000 €	540.000 €	400.000 €	20.000 €
Tip comparabilă	10000-20000 mp	48.958 mp	35.000 mp	7.000 mp	10.000 mp	2.235 mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică		42,89 €/mp	29,00 €/mp	77,14 €/mp	40,00 €/mp	8,95 €/mp
Preț unitar ajustat		oferă	oferă	oferă	oferă	oferă
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10% -4,29 €	-10% -2,90 €	-10% -7,71 €	-10% -4,00 €	-10% -0,89 €
Preț unitar ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp

Ajustări specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)						
Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Condiții de vânzare	nepărținătoare	nepărținătoare	nepărținătoare	nepărținătoare	nepărținătoare	nepărținătoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după tranzacție	fără	fară	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Circumstanțele vânzării	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp

Ajustări specifice imobilului						
Localizare	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Nord
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	3,0% 0,24 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,30 €/mp

AJUSTĂRI CALITATIVE						
Caracteristici	Suprafața	lot mediu mare	lot mare	lot mare	lot mediu-mare	lot mediu
Calificativ		inferior	inferior	inferior	similar	similar
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Acces	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
UTILITĂȚI						
energie electrică	da-in zona	da	da	da	da	da - in zona
Calificativ		superior	superior	superior	similar	similar
apa+ canalizare	da-in zona	da	da	da	da	da - in zona
Calificativ		superior	superior	superior	superior	similar
gaz metan	da - in zona	da - in zona	da - in zona	da	da	da - in zona
Calificativ		similar	similar	superior	superior	similar
Utilizare prin închiriere	industrial/edilitar	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial/edilitar
Calificativ		superior	superior	superior	superior	similar
Preț ajustat (rotunjit)		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,30 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE						
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	
Calificativ "inferior"	1	1	0	0	0	
Calificativ "superior"	3	3	4	3	0	
Calificativ "similar"	3	4	4	5	8	
Total Calificativ	superior	superior	superior	superior	similar	

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
Calificativ	superior	Comparabila 3	69,43 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 5	8,30 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 4	36,00 €/mp
Proprietatea subiect	Interval	8,30 €/mp	26,10 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 1	38,60 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 2	26,10 €/mp

Total Valoare unitara

8 €/mp

5. Teren intravilan - Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod, nr. cadastral 366567, nr. top: 6354/3, HCLM nr. 126/2024

PREȚ VANZARE / OFERTARE		teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Pret unitar			230.005 €	99.000 €	207.000 €	25.000 €	48.500 €
Tip comparabilă	641 mp		46.001 mp	37.344 mp	23.000 mp	12.950 mp	20.000 mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică			5,00 €/mp	2,65 €/mp	9,00 €/mp	1,93 €/mp	2,43 €/mp
Preț unitar ajustat			oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică			-10% -0,50 €	-10% -0,27 €	-10% -0,90 €	-10% -0,19 €	-10% -0,24 €
Preț unitar ajustat			4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp
Ajustări specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)							
Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp	2,18 €/mp
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp	2,18 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după tranzacție	fără	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp	2,18 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp	2,18 €/mp
Circumstanțele vânzării	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		4,50 €/mp	2,39 €/mp	8,10 €/mp	1,74 €/mp	2,18 €/mp	2,18 €/mp
Ajustări specifice imobilului							
Localizare	Zona Gai	Zona Gai, spre Iratosu	Zona Industrială Vest	Zona Westfield	Zona Westfield	Zona Westfield	Zona Westfield
Ajustare (%) / Ajustare valorică		25,0% 1,13 €/mp	15,0% 0,36 €/mp	25,0% 2,03 €/mp	25,0% 0,43 €/mp	25,0% 0,55 €/mp	25,0% 0,55 €/mp
Preț ajustat		5,63 €/mp	2,74 €/mp	10,13 €/mp	2,17 €/mp	2,73 €/mp	2,73 €/mp

AJUSTĂRI CALITATIVE							
Caracteristici	Suprafața	lot mic	lot mare	lot mare	lot mare	lot mare	lot mare
Calificativ		inferior	inferior	inferior	inferior	inferior	inferior
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Acces	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
UTILITĂȚI							
energie electrică	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
apa+ canalizare	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
gaz metan	da - in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
Utilizare prin închiriere	industrial/edilitar	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Calificativ		superior	superior	superior	superior	superior	superior
Preț ajustat (rotunjit)		5,63 €/mp	2,74 €/mp	10,13 €/mp	2,17 €/mp	2,73 €/mp	2,73 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE						
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	
Calificativ "inferior"	1	1	1	1	1	1
Calificativ "superior"	1	1	1	1	1	1
Calificativ "similar"	5	6	6	6	6	6
Total Calificativ	similar	similar	similar	similar	similar	similar

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
Calificativ	similar	Comparabila 3	10,13 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 5	2,73 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 4	2,17 €/mp
Proprietatea subiect	Interval	2,17 €/mp	10,13 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 1	5,63 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 2	2,74 €/mp

Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)

Valoare teren/ mp	7,50 €/mp		
Valoare teren agricol	7,50 €/mp	641 mp	4.808 €
Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere in intravilan trup izolat	1,23 €/mp x	641 mp	788 €
Valoare teren	= (7,5 €/mp + 1,23 €/mp) x 641 mp =		5.595 €
Valoare teren (rotunjit)	5.595 €	echivalent	28.363 lei
	8,7 €/mp	echivalent	44,2 lei/mp
Curs valutar folosit in calcul 1 € = 5,0690 lei			
la data mai 2025			

Total Valoare unitara

9 €/mp

6. Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 892/6/b/a/3/1, HCLM nr. 208/2025 / Teren intravilan - str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, HCLM nr. 208/2025

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		95.000 €	307.000 €	99.000 €	139.900 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		92,95 €/mp	189,98 €/mp	137,50 €/mp	171,03 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Vasile Alecsandri nr. 2, jud. Arad	Loc. Arad, str. Marasesti, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Boul Rosu, jud. Arad	Loc. Arad, str. M. Scaevola, jud. Arad	Loc. Arad, str. Andrei Saguna jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	985 m.p.	1.022 m.p.	1.616 m.p.	720 m.p.	818 m.p.
Forma:	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil
Front stradal - aprox:	~ 33,0 ml	~ 12,0 ml	~ 25,0 ml	~ 18,0 ml	~ 14,4 ml
Raport front / adâncime:	0	2/16	6/16	7/16	4/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Construcții demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
Total costuri		0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor pentru localizare, considerata inferioara/superioara proprietatii subiect				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect				
Front stradal / raport front adâncime	Ajustari aplicate comparabilelor pentru front stradal considerat inferior proprietatii subiect				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Nu au fost necesare ajustari				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, str. Vasile Alecsandri nr. 2, jud. Arad	Loc. Arad, str. Marasesti, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Boul Rosu, jud. Arad	Loc. Arad, str. M. Scaevola, jud. Arad	Loc. Arad, str. Andrei Saguna, jud. Arad
Suprafața	985 m.p.	1.022 m.p.	1.616 m.p.	720 m.p.	818 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		95.000 €	307.000 €	99.000 €	139.900 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		92,95 €/mp	189,98 €/mp	137,50 €/mp	171,03 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -13,9 €	-15% -28,5 €	-15% -20,6 €	-15% -25,7 €
Preț de vânzare ajustat		79,00 €	161,5 €	116,9 €	145,4 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat Condiții de finanțare		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat Condiții de vânzare		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
Preț ajustat Condiții ale pieței		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, str. Vasile Alecsandri nr. 2, jud. Arad	Loc. Arad, str. Marasesti, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Boul Rosu, jud. Arad	Loc. Arad, str. M. Scaevola, jud. Arad	Loc. Arad, str. Andrei Saguna, jud. Arad
Ajustare (%) / total		15% 11,9 €	10% 16,1 €	15% 17,5 €	20% 29,1 €
Preț ajustat Localizare		90,85 €/mp	177,63 €/mp	134,40 €/mp	174,46 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	985 m.p.	1022mp / regulata / construibil	1616mp / regulata / construibil	720mp / regulata / construibil	818mp / regulata / construibil
Ajustare (%) / total		0%	5%	3%	0%
b Front stradal / raport front adâncime	~ 33,00 ml	~ 12 ml 2/16	~ 25 ml 6/16	~ 18 ml 7/16	~ 14 ml 4/16
Ajustare (%) / total		5%	0%	0%	5%
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
d. Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		5%	5%	3%	5%
Preț ajustat caracteristici fizice		95,39 €/mp	186,51 €/mp	138,43 €/mp	183,18 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	125 €	250 €	125 €	250 €
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	100,0 €	200,0 €	100,0 €	200,0 €
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	75,0 €	150,0 €	75,0 €	150,0 €
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	100,0 €	200,0 €	100,0 €	200,0 €
Ajustare (%) / total		0%	0%	0%	0%
Total cost diferență branșament		400,0 €	800,0 €	400,0 €	800,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,4%	0,3%	0,4%	0,5%
Preț ajustat utilitati		95,78 €/mp	187,00 €/mp	138,99 €/mp	184,16 €/mp
10. Utilizare					
	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat Utilizare		95,78 €/mp	187,00 €/mp	138,99 €/mp	184,16 €/mp
Preț ajustat (rotund)		95,8 €/mp	187,0 €/mp	139,0 €/mp	184,2 €/mp
Ajustare netă (%) / total		21%	16%	19%	27%
Ajustare brută procentuala		21%	16%	19%	27%
Număr ajustări negative		0	0	0	0
Număr ajustări pozitive		7	7	7	7
Total număr ajustări		7	7	7	7

Suprafața	985 m.p.	Opinie unitara	187,0 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025

7. Construcție - cinematograf (C1), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, nr. top: 44672/23.05.2011, Sc= 205 mp; Scd= 232 mp; regim de înălțime P+1 parțial, HCLM nr. 208/2025 / construcție - cinematograf, str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 366986 Arad, nr. CF vechi 55321 Arad, nr. top: 892/6/b/a/2, Sc= 285 mp; Scd= 855 mp; regim de înălțime S+P+1, HCLM nr. 205/2024

CIN

Data mai 2025
Curs 1 € = 5,0690 lei

CALCUL CIB

ELEMENTE DE CALCUL PENTRU EVALUARE	CINEMATOGRAF			
	Constructii si instalatii		Corectii	Valoare
	Constructii	1100 lei/mpAd		0 lei/mpAd 0 lei
	Instalatii electrice iluminat	90 lei/mpAd		0 lei/mpAd 0 lei
	Instalatii incalzire	80 lei/mpAd		0 lei/mpAd 0 lei
	Instalatii ventilatie	150 lei/mpAd		0 lei/mpAd 0 lei
	Instalatii sanitare	50 lei/mpAd		0 lei/mpAd 0 lei
	Total	1470 lei/mpAd		0 lei
	Impozitul pe circulația mărfurilor			
	Total	1470 lei/mpAd		0 lei
	V I =	1470 lei/mpAd	x 1,0 mp	+ 0 lei
	Coef. Act.=	K1= 4,5187	K2= 1,0190	
	V act. =	1.470 lei	x K1= 4,5187	x K2= 1,0190 = 6.768 lei
	TVA 19%			
	CIB unitar -TVA	5.688 lei/mpAd	CIB = 5.688 lei	
		1.122 €/mpAd	CIB = 1.122 €	

DATE IDENTIFICARE			STRUCTURA CONSTRUCTIVA		
Nr	Zona in localitate	Denumire	Nr inventar	Nr nivele	Suprafata construita desfasurata - mn
		IMOBILIZARI CORPORALE - CONSTRUCTII			Vu Eu/mp - Vu total
1	Str. Vasile Alecsandri, nr. 2, jud. Arad	Cinematograf	-	P+1 partial	232,00
2		Cinematograf	-	S+P+E	855,00

% str.	% anvel.	% finis.	% instal.	% fz	% fc	% ec	Vu net Euro	Vt Euro	Vt RON
40,00%	40,00%	60,00%	50,00%	44%	0	0	628,4	145.779,81	738.957,87
40,00%	40,00%	60,00%	50,00%	44%	0	0	628,4	537.248,87	2.723.314,55



8. Construcție - scenă (C2), str. Vasile Alecsandri nr. 2, CF nr. 321118 Arad, nr. CF vechi 14103 Arad, Sc=Scd= 48 mp, regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție scena

1. Adresa:

Loc. Arad, str. Vasile Alecsandri nr. 2, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare

1990

Curs 1 € = 5,0690 lei

suprafața teren aferent

-

suprafața construită

48 mp

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000

K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Structura	PLTFBA	596,7 lei/mp	K3 1,0	596,7 lei/mp	117,7 €/mp	99 €/mp	4.748,19 €
Instalatii electrice	EILFT	104,7 lei/mp	K3 1,0	104,7 lei/mp	20,7 €/mp	17 €/mp	833,14 €
Total valoare la suprafața						5.581,33 €	116 €/mp

Cost de înlocuire brut (rotunjit)	28.000 lei	echivalent	5.580 €
La data de mai 2025			
curs folosit in calcul 1 € =	5,0690 lei		

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 -punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)

Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

4. Estimare depreciieri

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	4.748 €	0 €	833 €	5.581 €	
Ponderea din valoare	85,07%	0,00%	14,92%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	4.748,0 €	0,0 €	833,0 €	5.581 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element	Finisaje	Instalatii	Total		
CIB- Uzura fizica recuperabila	0 €	833 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	0 ani	15 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	0,00%	42,86%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	0 €	357 €	357 €		

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă		Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare	
CIB - Total	5.581 €	
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	833 €	
Cost element cu viata lunga	4.748 €	
Varsta efectiva "pe care o arata"	35 ani	
Durata de viata utila	50 ani	
Uzura fizica nerecuperabila (%)	70,00%	
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	3.324 €	

4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.		Prin folosirea costurilor de inlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adaugat / instalat in structura existentă de un potential cumparator	0 €	
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la inceput	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadekvare funcțională	0 €	

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	5.581 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata scurta	357 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata lunga	3.324 €	
Subtotal uzura fizică	3.681 €	
Neadekvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de înlocuire net construcții	1.900 €	
Opinia abordării prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	1.900 €	echivalent
		9.634 lei

D. Domeniul privat:

1. Teren - Zona str. Fântânii nr. 73-77, CF nr. 324506 Arad, nr. top: 3597/7, nr. CF vechi: 9508 / Teren - Zona str. Fântânii nr. 73-77, CF nr. 344482 Arad, nr. top: 3597/6 Arad, CF vechi: 9508 Arad

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		33.000 €	40.000 €	95.000 €	52.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		84,62 €/mp	93,90 €/mp	55,88 €/mp	65,08 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pietei	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Fantanii, nr. 73-77, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	2.941 m.p.	390 m.p.	426 m.p.	1.700 m.p.	799 m.p.
Forma:	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 11,7 ml	~ 13,0 ml	~ 20,0 ml	~ 22,0 ml	~ 14,0 ml
Raport front / adâncime:	0	7/16	15/16	5/16	4/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Nu au fost necesare ajustari				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Nu au fost necesare ajustari				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, str. Fantanii, nr. 73-77, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Suprafața	2.941 m.p.	390 m.p.	426 m.p.	1.700 m.p.	799 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		33.000 €	40.000 €	95.000 €	52.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		84,62 €/mp	93,90 €/mp	55,88 €/mp	65,08 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -12,7 €	-15% -14,1 €	-15% -8,4 €	-15% -9,8 €
Preț de vânzare ajustat		72,0 €	79,8 €	47,5 €	55,3 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, str. Fantanii, nr. 73-77, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		72,00 €/mp	79,82 €/mp	47,50 €/mp	55,32 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	2.941 m.p.	390mp / regulata / construitibil	426mp / regulata / construitibil	1700mp / regulata / construitibil	799mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		-20% -14,4 €	-20% -16,0 €	-10% -4,8 €	-15% -8,3 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 11,65 ml	~ 13 ml 7/16	~ 20 ml 15/16	~ 22 ml 5/16	~ 14 ml 4/16
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-20% -14,4 €	-20% -16,0 €	-10% -4,8 €	-15% -8,3 €
Preț ajustat caracteristici fizice		57,60 €/mp	63,86 €/mp	42,75 €/mp	47,02 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	125 €	125 €	125 €	125 €
Ajustare (%) / total		1% 0,3 €	0% 0,3 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,3 €	0% 0,2 €	0% 0,1 €	0% 0,1 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,2 €	0% 0,2 €	0% 0,0 €	0% 0,1 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,3 €	0% 0,2 €	0% 0,1 €	0% 0,1 €
Total cost diferență branșament		400,0 €	400,0 €	400,0 €	400,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		1,8% 1,0 €	1,5% 0,9 €	0,6% 0,2 €	1,1% 0,5 €
Preț ajustat utilitati		58,63 €/mp	64,79 €/mp	42,99 €/mp	47,52 €/mp
10. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		58,63 €/mp	64,79 €/mp	42,99 €/mp	47,52 €/mp
Preț ajustat (rotund)		58,6 €/mp	64,8 €/mp	43,0 €/mp	47,5 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-19% -13,4 €	-19% -15,0 €	-10% -4,5 €	-14% -7,8 €
Ajustare totală brută		€ 15,43	€ 16,90	€ 4,99	€ 8,80
Ajustare brută procentuala		21%	21%	10%	16%
Număr ajustări negative		1	1	1	1
Număr ajustări pozitive		5	5	5	5
Total număr ajustări		6	6	6	6

Suprafața	2.941 m.p.	Opinie unitara	43,0 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =		la data de	mai 2025

2. Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20, CF nr. 359588 Arad, nr. cadastral 359588, nr. CF vechi: 28848, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/56/1/2 / Teren intravilan - Zona str. Poetului nr. 20A, CF nr. 331262 Arad, nr. cadastral 5420, nr. top: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/53/2/3, nr. CF vechi: 28848

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		44.900 €	47.900 €	33.000 €	40.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48,33 €/mp	88,87 €/mp	84,62 €/mp	93,90 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Poetului, nr. 20, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Poltura, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Poltura, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	346 m.p.	929 m.p.	539 m.p.	390 m.p.	426 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 17,0 ml	~ 20,0 ml	~ 14,0 ml	~ 13,0 ml	~ 20,0 ml
Raport front / adâncime:	0	7/16	6/16	7/16	15/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Utilizare	mixt	similar	similar	similar	similar

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
Total costuri		0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Nu au fost necesare ajustari				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Nu au fost necesare ajustari				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, str. Poetului, nr. 20, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Poltura, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Poltura, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Suprafața	346 m.p.	929 m.p.	539 m.p.	390 m.p.	426 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		44.900 €	47.900 €	33.000 €	40.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48,33 €/mp	88,87 €/mp	84,62 €/mp	93,90 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -7,3 €	-15% -13,3 €	-15% -12,7 €	-15% -14,1 €
Preț de vânzare ajustat		41,0 €	75,5 €	71,9 €	79,8 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		41,00 €/mp	75,54 €/mp	71,93 €/mp	79,82 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		41,00 €/mp	75,54 €/mp	71,93 €/mp	79,82 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		41,00 €/mp	75,54 €/mp	71,93 €/mp	79,82 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		41,00 €/mp	75,54 €/mp	71,93 €/mp	79,82 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		41,00 €/mp	75,54 €/mp	71,93 €/mp	79,82 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		41,00 €/mp	75,54 €/mp	71,93 €/mp	79,82 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, str. Poetului, nr. 20, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Poltura, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Poltura, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gai, jud. Arad
Ajustare (%) / total		15% 6,2 €	15% 11,3 €	15% 10,8 €	15% 12,0 €
Preț ajustat Localizare		47,15 €/mp	86,87 €/mp	82,72 €/mp	91,79 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	346 m.p.	929mp / regulata / construibil	539mp / regulata / construibil	390mp / regulata / construibil	426mp / regulata / construibil
Ajustare (%) / total		10% 4,7 €	5% 4,3 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 17,00 ml	~ 20 ml 7/16	~ 14 ml 6/16	~ 13 ml 7/16	~ 20 ml 15/16
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		10% 4,7 €	5% 4,3 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		51,87 €/mp	91,21 €/mp	82,72 €/mp	91,79 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	250 €	125 €	125 €	125 €
Ajustare (%) / total		1% 0,3 €	0% 0,2 €	0% 0,3 €	0% 0,3 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	200,0 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,2 €	0% 0,2 €	0% 0,3 €	0% 0,2 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 10 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	150,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,2 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €	0% 0,2 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Diferență distanță bransament		~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 5 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	1.000,0 €	100,0 €	100,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		2% 1,1 €	0% 0,2 €	0% 0,3 €	0% 0,2 €
Total cost diferență bransament		1.600,0 €	400,0 €	400,0 €	400,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		3,3% 1,7 €	0,8% 0,7 €	1,2% 1,0 €	1,0% 0,9 €
Preț ajustat utilitati		53,59 €/mp	91,96 €/mp	83,75 €/mp	92,73 €/mp
10. Utilizare	mixt	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		53,59 €/mp	91,96 €/mp	83,75 €/mp	92,73 €/mp
Preț ajustat (rotund)		53,6 €/mp	92,0 €/mp	83,7 €/mp	92,7 €/mp
Ajustare netă (%) / total		31% 12,6 €	22% 16,4 €	16% 11,8 €	16% 12,9 €
Ajustare totală brută		€ 12,59	€ 16,42	€ 11,82	€ 12,91
Ajustare brută procentuala		31%	22%	16%	16%
Număr ajustări negative		0	0	0	0
Număr ajustări pozitive		7	7	6	6
Total număr ajustări		7	7	6	6

Suprafața	346 m.p.	Opinie unitara	93,0 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025

3. Teren extravilan - Zona Industrială Sud, CF nr. 364598 Arad, nr. cadastral 364598, tarla 333 / teren intravilan - Zona Aradul Nou (Centura ocolitoare EST), CF nr. 365903 Arad, nr. cadastral 365903, parcela 2815/2

PREȚ VANZARE / OFERTARE	teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Pret unitar		2.100.000 €	1.015.000 €	540.000 €	400.000 €	20.000 €
Tip comparabilă	3000-20000 mp	48.958 mp	35.000 mp	7.000 mp	10.000 mp	2.235 mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică		42,89 €/mp	29,00 €/mp	77,14 €/mp	40,00 €/mp	8,95 €/mp
Preț unitar ajustat		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10% -4,29 €	-10% -2,90 €	-10% -7,71 €	-10% -4,00 €	-10% -0,89 €
Preț unitar ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp

Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)						
Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Condiții de vanzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după tranzacție	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp
Circumstanțele vanzării	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,05 €/mp

Ajustari specifice imobilului						
Localizare	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Sud	Zona Industrială Nord
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	3,0% 0,24 €/mp
Preț ajustat		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,30 €/mp

AJUSTĂRI CALITATIVE						
Caracteristici	Suprafața	lot mediu mare	Lot mare	lot mare	lot mediu-mare	lot mediu-mare
Calificativ			inferior	inferior	similar	similar
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ			similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ			similar	similar	similar	similar
Acces	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt
Calificativ			similar	similar	similar	similar
UTILITĂȚI						
energie electrica	da-in zona	da	da	da	da	da - in zona
Calificativ			superior	superior	superior	similar
apa+ canalizare	da-in zona	da	da	da	da	da - in zona
Calificativ			superior	superior	superior	similar
gaz metan	da - in zona	da - in zona	da - in zona	da	da	da - in zona
Calificativ			similar	similar	superior	superior
Utilizare prin inchiriere	industrial/edilitar	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial/edilitar
Calificativ			superior	superior	superior	similar
Preț ajustat (rotunjit)		38,60 €/mp	26,10 €/mp	69,43 €/mp	36,00 €/mp	8,30 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE						
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	
Calificativ "inferior"	1	1	0	0	0	
Calificativ "superior"	3	3	4	3	0	
Calificativ "similar"	3	4	4	5	8	
Total Calificativ	superior	superior	superior	superior	similar	

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
Calificativ	superior	Comparabila 3	69,43 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 5	8,30 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 4	36,00 €/mp
Proprietatea subiect	Interval	8,30 €/mp	26,10 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 1	38,60 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 2	26,10 €/mp

Total Valoare unitara

8 €/mp

4. Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359507 Arad, nr. top: 1911-1912/a/87/6, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou / Teren intravilan - Zona str. Bagdazar nr. 45A, CF nr. 359532 Arad, nr. top: 1911-1912/a/86/7, nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		28.500 €	82.000 €	89.000 €	98.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		71,25 €/mp	67,27 €/mp	72,95 €/mp	70,66 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, zona Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	248 m.p.	400 m.p.	1.219 m.p.	1.220 m.p.	1.387 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 7,0 ml	~ 5,0 ml	~ 5,0 ml	~ 20,0 ml	~ 5,0 ml
Raport front / adâncime:	0	1/16	0	5/16	0
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / pamant
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
Total costuri		0 €	0 €	0 €	
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Nu au fost necesare ajustari				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Ajustare aplicata comparabilei 4 pentru acces din drum de pamant, considerat inferior proprietatii subiect				
Utilitati					
Energie electrică	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, zona Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad
Suprafața	248 m.p.	400 m.p.	1.219 m.p.	1.220 m.p.	1.387 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		28.500 €	82.000 €	89.000 €	98.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		71,25 €/mp	67,27 €/mp	72,95 €/mp	70,66 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -10,7 €	-15% -10,1 €	-15% -10,9 €	-15% -10,6 €
Preț de vânzare ajustat		61,0 €	57,2 €	62,0 €	60,1 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		61,00 €/mp	57,18 €/mp	62,01 €/mp	60,06 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		61,00 €/mp	57,18 €/mp	62,01 €/mp	60,06 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		61,00 €/mp	57,18 €/mp	62,01 €/mp	60,06 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		61,00 €/mp	57,18 €/mp	62,01 €/mp	60,06 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		61,00 €/mp	57,18 €/mp	62,01 €/mp	60,06 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		61,00 €/mp	57,18 €/mp	62,01 €/mp	60,06 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, zona Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Aradul Nou, jud. Arad
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		61,00 €/mp	57,18 €/mp	62,01 €/mp	60,06 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	248 m.p.	400mp / regulata / construib	1219mp / regulata / construib	1220mp / regulata / construib	1387mp / regulata / construib
Ajustare (%) / total		5% 3,1 €	10% 5,7 €	10% 6,2 €	10% 6,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 7,00 ml	~ 5 ml 1/16	~ 5 ml 0	~ 20 ml 5/16	~ 5 ml 0
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / pamant
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	1.000,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	1% 0,7 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		5% 3,1 €	10% 5,7 €	10% 6,2 €	11% 6,7 €
Preț ajustat caracteristici fizice		64,05 €/mp	62,90 €/mp	68,21 €/mp	66,79 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0 €	125 €	500 €	125 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,1 €	1% 0,4 €	0% 0,1 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	0,0 €	100,0 €	400,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,1 €	0% 0,3 €	0% 0,1 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	75,0 €	75,0 €	300,0 €	75,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,2 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €	0% 0,1 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Diferență distanță branșament		~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml	~ 5 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	100,0 €	100,0 €	400,0 €	100,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,3 €	0% 0,1 €	0% 0,3 €	0% 0,1 €
Total cost diferență branșament		175,0 €	400,0 €	1.600,0 €	400,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,7% 0,4 €	0,5% 0,3 €	1,9% 1,3 €	0,4% 0,3 €
Preț ajustat utilitati		64,49 €/mp	63,23 €/mp	69,52 €/mp	67,08 €/mp
10. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		64,49 €/mp	63,23 €/mp	69,52 €/mp	67,08 €/mp
Preț ajustat (rotund)		64,5 €/mp	63,2 €/mp	69,5 €/mp	67,1 €/mp
Ajustare netă (%) / total		6% 3,5 €	11% 6,0 €	12% 7,5 €	12% 7,0 €
Ajustare totală brută		€ 3,49	€ 6,05	€ 7,51	€ 7,02
Ajustare brută procentuala		6%	11%	12%	12%
Număr ajustări negative		0	0	0	0
Număr ajustări pozitive		4	6	6	7
Total număr ajustări		4	6	6	7

Suprafața	248 m.p.	Opinie unitara	64,0 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025



5. Teren intravilan - str. Mircea Vodă nr. 12, CF nr. 345533 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/823, nr. CF vechi: 47-Bujac

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		19.990 €	45.000 €	30.000 €	31.900 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48,05 €/mp	54,35 €/mp	72,64 €/mp	71,85 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Mircea Voda, nr. 12, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	1.080 m.p.	416 m.p.	828 m.p.	413 m.p.	444 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 17,0 ml	~ 13,0 ml	~ 19,0 ml	~ 18,0 ml	~ 19,0 ml
Raport front / adâncime:	0	7/16	7/16	13/16	13/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / piatra	secundar / piatra	secundar / piatra	secundar / piatra
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
Total costuri					0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de localizare, considerata inferioara/superioara proprietatii subiect.				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Ajustari aplicate comparabilelor pentru acces din drum de piatra, considerat inferior proprietatii subiect care dispune de acces din drum asfaltat.				
Utilitati					
Energie electrică					
Apă	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Identificare		Loc. Arad, str. Mircea Voda, nr. 12, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	
Suprafața		1.080 m.p.		416 m.p.		828 m.p.		413 m.p.		444 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		19.990 €		45.000 €		30.000 €		31.900 €			
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48,05 €/mp		54,35 €/mp		72,64 €/mp		71,85 €/mp			
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta		oferta			
Marja negociere (%) / total		-15% -7,2 €		-15% -8,2 €		-15% -10,9 €		-15% -10,8 €			
Preț de vânzare ajustat		41,0 €		46,2 €		61,7 €		61,1 €			
Ajustări specifice tranzacționării											
1.Drepturi de proprietate transmise		Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise		41,00 €/mp		46,20 €/mp		61,74 €/mp		61,07 €/mp			
2.Restrictii legale - coeficienti urbanistici		intravilan/medii		intravilan/medii		intravilan/medii		intravilan/medii		intravilan/medii	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat Restrictii legale - coeficienti urbanistici		41,00 €/mp		46,20 €/mp		61,74 €/mp		61,07 €/mp			
3. Condiții de finanțare		Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat Condiții de finanțare		41,00 €/mp		46,20 €/mp		61,74 €/mp		61,07 €/mp			
4. Condiții de vânzare		nepartinitoare		similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat Condiții de vânzare		41,00 €/mp		46,20 €/mp		61,74 €/mp		61,07 €/mp			
5. Cheltuieli imediat după cumpărare				fara		fara		fara		fara	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		41,00 €/mp		46,20 €/mp		61,74 €/mp		61,07 €/mp			
6. Condiții ale pieței (timpul)		prezent / data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii		data evaluarii	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat Condiții ale pieței		41,00 €/mp		46,20 €/mp		61,74 €/mp		61,07 €/mp			
Ajustări specifice proprietății											
7. Localizare		Loc. Arad, str. Mircea Voda, nr. 12, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad		Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	
Ajustare (%) / total		10% 4,1 €		5% 2,3 €		5% 3,1 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat Localizare		45,10 €/mp		48,51 €/mp		64,83 €/mp		61,07 €/mp			
8. Caracteristici fizice											
a Mărime (dimensiune) și formă		1.080 m.p.		416mp / regulata / construibil		828mp / regulata / construibil		413mp / regulata / construibil		444mp / regulata / construibil	
Ajustare (%) / total				-15% -6,8 €		-5% -2,4 €		-15% -9,7 €		-15% -9,2 €	
b Front stradal / raport front adâncime		~ 17,00 ml		~ 13 ml 7/16		~ 19 ml 7/16		~ 18 ml 13/16		~ 19 ml 13/16	
Ajustare (%) / total				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
c Topografie		plan		plan		plan		plan		plan	
Cheltuieli totale adecvare planeitate				0,0 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total				0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
d. Acces		secundar / asfalt		secundar / piatra		secundar / piatra		secundar / piatra		secundar / piatra	
Cheltuieli adecvare acces				1.000,0 €		1.000,0 €		1.000,0 €		1.000,0 €	
Ajustare (%) / total				5% 2,4 €		2% 1,2 €		4% 2,4 €		4% 2,3 €	
Ajustare caracteristici fizice (%) / total				-10% -4,4 €		-3% -1,2 €		-11% -7,3 €		-11% -6,9 €	
Preț ajustat caracteristici fizice				40,74 €/mp		47,29 €/mp		57,52 €/mp		54,16 €/mp	
9. Utilități											
a. Energie electrică		~ 0,0 ml		~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Diferență distanță branșament				~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Cost total diferență branșament		cost unitar 25 €		1.250 €		125 €		125 €		500 €	
Ajustare (%) / total				7% 3,0 €		0% 0,2 €		1% 0,3 €		2% 1,1 €	
b. Apă		~ 0,0 ml		~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Diferență distanță branșament				~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Cost total diferență branșament		cost unitar 20 €		1.000,0 €		100,0 €		100,0 €		400,0 €	
Ajustare (%) / total				6% 2,4 €		0% 0,1 €		0% 0,2 €		2% 0,9 €	
c. Canalizare / fosa septică		~ 0,0 ml		~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Diferență distanță branșament				~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Cost total diferență branșament		cost unitar 15 €		750,0 €		75,0 €		75,0 €		300,0 €	
Ajustare (%) / total				4% 1,8 €		0% 0,1 €		0% 0,2 €		1% 0,7 €	
d. Gaz metan		~ 0,0 ml		~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Diferență distanță branșament				~ 50 ml		~ 5 ml		~ 5 ml		~ 20 ml	
Cost total diferență branșament		cost unitar 20 €		1.000,0 €		100,0 €		100,0 €		400,0 €	
Ajustare (%) / total				6% 2,4 €		0% 0,1 €		0% 0,2 €		2% 0,9 €	
Total cost diferență branșament				4.000,0 €		400,0 €		400,0 €		1.600,0 €	
Ajustare utilitati (%) / total				23,6% 9,6 €		1,0% 0,5 €		1,7% 1,0 €		6,7% 3,6 €	
Preț ajustat utilitati				50,35 €/mp		47,78 €/mp		58,49 €/mp		57,77 €/mp	
10. Utilizare											
Ajustare (%) / total		rezidential		rezidential		rezidential		rezidential		rezidential	
Preț ajustat Utilizare				50,35 €/mp		47,78 €/mp		58,49 €/mp		57,77 €/mp	
Preț ajustat (rotund)				50,4 €/mp		47,8 €/mp		58,5 €/mp		57,8 €/mp	
Ajustare netă (%) / total				23% 9,4 €		3% 1,6 €		-5% -3,2 €		-5% -3,3 €	
Ajustare totală brută				€ 22,88		€ 6,43		€ 16,20		€ 15,02	
Ajustare brută procentuala				56%		14%		26%		25%	
Număr ajustări negative				1		1		1		1	
Număr ajustări pozitive				7		7		7		6	
Total număr ajustări				8		8		8		7	

Suprafața	1.080 m.p.	Opinie unitara	48,0 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025

6. Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 45, CF nr. 311911 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/8, nr. CF vechi: 1483-Bujac / Teren intravilan - str. Macedoniei nr. 47, CF nr. 311908 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.3/7, nr. CF vechi: 1483-Bujac

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		19.990 €	45.000 €	30.000 €	31.900 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48,05 €/mp	54,35 €/mp	72,64 €/mp	71,85 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Macedoniei, nr. 45-47, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	522 m.p.	416 m.p.	828 m.p.	413 m.p.	444 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 17,0 ml	~ 13,0 ml	~ 19,0 ml	~ 18,0 ml	~ 19,0 ml
Raport front / adâncime:	0	7/16	7/16	13/16	13/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / piatra	secundar / piatra	secundar / piatra	secundar / piatra
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de localizare, considerata inferioara/superioara proprietatii subiect.				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Ajustari aplicate comparabilelor pentru acces din drum de piatra, considerat inferior proprietatii subiect care dispune de acces din drum asfaltat.				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan	Nu au fost necesare ajustari.				
Utilizare					
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, str. Macedoniei, nr. 45-47, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad
Suprafața	522 m.p.	416 m.p.	828 m.p.	413 m.p.	444 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		19.990 €	45.000 €	30.000 €	31.900 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48,05 €/mp	54,35 €/mp	72,64 €/mp	71,85 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -7,2 €	-15% -8,2 €	-15% -10,9 €	-15% -10,8 €
Preț de vânzare ajustat		41,0 €	46,2 €	61,7 €	61,1 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		41,00 €/mp	46,20 €/mp	61,74 €/mp	61,07 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		41,00 €/mp	46,20 €/mp	61,74 €/mp	61,07 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		41,00 €/mp	46,20 €/mp	61,74 €/mp	61,07 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		41,00 €/mp	46,20 €/mp	61,74 €/mp	61,07 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		41,00 €/mp	46,20 €/mp	61,74 €/mp	61,07 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		41,00 €/mp	46,20 €/mp	61,74 €/mp	61,07 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, str. Macedoniei, nr. 45-47, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Bujac, jud. Arad
Ajustare (%) / total		10% 4,1 €	5% 2,3 €	5% 3,1 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		45,10 €/mp	48,51 €/mp	64,83 €/mp	61,07 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	522 m.p.	416mp / regulata / construitibil	828mp / regulata / construitibil	413mp / regulata / construitibil	444mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		-10% -4,5 €	10% 4,9 €	-10% -6,5 €	-10% -6,1 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 17,00 ml	~ 13 ml 7/16	~ 19 ml 7/16	~ 18 ml 13/16	~ 19 ml 13/16
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / asfalt	secundar / piatra	secundar / piatra	secundar / piatra	secundar / piatra
Cheltuieli adecvare acces		1.000,0 €	1.000,0 €	1.000,0 €	1.000,0 €
Ajustare (%) / total		5% 2,4 €	2% 1,2 €	4% 2,4 €	4% 2,3 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-5% -2,1 €	12% 6,1 €	-6% -4,1 €	-6% -3,9 €
Preț ajustat caracteristici fizice		42,99 €/mp	54,57 €/mp	60,77 €/mp	57,22 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Diferență distanță bransament		~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	1.250 €	125 €	125 €	500 €
Ajustare (%) / total		7% 3,0 €	0% 0,2 €	0% 0,3 €	2% 1,1 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Diferență distanță bransament		~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	1.000,0 €	100,0 €	100,0 €	400,0 €
Ajustare (%) / total		6% 2,4 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €	2% 0,9 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Diferență distanță bransament		~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	750,0 €	75,0 €	75,0 €	300,0 €
Ajustare (%) / total		4% 1,8 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €	1% 0,7 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Diferență distanță bransament		~ 50 ml	~ 5 ml	~ 5 ml	~ 20 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	1.000,0 €	100,0 €	100,0 €	400,0 €
Ajustare (%) / total		6% 2,4 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €	2% 0,9 €
Total cost diferență bransament		4.000,0 €	400,0 €	400,0 €	1.600,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		22,4% 9,6 €	0,9% 0,5 €	1,6% 1,0 €	6,3% 3,6 €
Preț ajustat utilitati		52,61 €/mp	55,05 €/mp	61,73 €/mp	60,82 €/mp
10. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		52,61 €/mp	55,05 €/mp	61,73 €/mp	60,82 €/mp
Preț ajustat (rotund)		52,6 €/mp	55,1 €/mp	61,7 €/mp	60,8 €/mp
Ajustare netă (%) / total		28% 11,6 €	19% 8,9 €	0% 0,0 €	0% -0,3 €
Ajustare totală brută		€ 20,63	€ 8,85	€ 12,96	€ 11,96
Ajustare brută procentuala		50%	19%	21%	20%
Număr ajustări negative		1	0	1	1
Număr ajustări pozitive		7	8	7	6
Total număr ajustări		8	8	8	7
Suprafața	522 m.p.	Opinie unitara	55,0 €/mp		
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025		



7. Teren intravilan - str. Tribunalul Dobra nr. 16, CF nr. 300381, nr. top: 1251, nr. CF vechi: 982

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		95.000 €	307.000 €	99.000 €	139.900 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		92,95 €/mp	189,98 €/mp	137,50 €/mp	171,03 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pietei	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, jud. Arad	Loc. Arad, str. Marasesti, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Boul Rosu, jud. Arad	Loc. Arad, str. M. Scaevola, jud. Arad	Loc. Arad, str. Andrei Saguna jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	428 m.p.	1.022 m.p.	1.616 m.p.	720 m.p.	818 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 7,0 ml	~ 12,0 ml	~ 25,0 ml	~ 18,0 ml	~ 14,4 ml
Raport front / adâncime:	0	2/16	6/16	7/16	4/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adevare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adevare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor pentru localizare, considerata inferioara/superioara proprietatii subiect				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect				
Front stradal / raport front adâncime	Ajustari aplicate comparabilelor pentru front stradal considerat inferior/superior proprietatii subiect				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Nu au fost necesare ajustari				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, jud. Arad	Loc. Arad, str. Marasesti, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Boul Rosu, jud. Arad	Loc. Arad, str. M. Scaevola, jud. Arad	Loc. Arad, str. Andrei Saguna jud. Arad
Suprafața	428 m.p.	1.022 m.p.	1.616 m.p.	720 m.p.	818 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		95.000 €	307.000 €	99.000 €	139.900 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		92,95 €/mp	189,98 €/mp	137,50 €/mp	171,03 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -13,9 €	-15% -28,5 €	-15% -20,6 €	-15% -25,7 €
Preț de vânzare ajustat		79,0 €	161,5 €	116,9 €	145,4 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
2. Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		79,00 €/mp	161,48 €/mp	116,87 €/mp	145,38 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, str. Tribunalul Dobra, nr. 16, jud. Arad	Loc. Arad, str. Marasesti, jud. Arad	Loc. Arad, Zona Boul Rosu, jud. Arad	Loc. Arad, str. M. Scaevola, jud. Arad	Loc. Arad, str. Andrei Saguna jud. Arad
Ajustare (%) / total		5% 4,0 €	0% 0,0 €	5% 5,8 €	10% 14,5 €
Preț ajustat Localizare		82,95 €/mp	161,48 €/mp	122,71 €/mp	159,92 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	428 m.p.	1022mp / regulata / construitibil	1616mp / regulata / construitibil	720mp / regulata / construitibil	818mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		5% 4,1 €	7% 11,3 €	3% 3,7 €	3% 4,8 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 7,00 ml	~ 12 ml 2/16	~ 25 ml 6/16	~ 18 ml 7/16	~ 14 ml 4/16
Ajustare (%) / total		-5% -4,1 €	-10% -16,1 €	-10% -12,3 €	-5% -8,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		0% 0,0 €	-3% -4,8 €	-7% -8,6 €	-2% -3,2 €
Preț ajustat caracteristici fizice		82,95 €/mp	156,64 €/mp	114,12 €/mp	156,72 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	125 €	250 €	125 €	250 €
Ajustare (%) / total		0% 0,1 €	0% 0,2 €	0% 0,2 €	0% 0,3 €
b. Apă	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	100,0 €	200,0 €	100,0 €	200,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	75,0 €	150,0 €	75,0 €	150,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €
d. Gaz metan	~ 0,0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Diferență distanță bransament		~ 5 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	100,0 €	200,0 €	100,0 €	200,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,1 €	0% 0,2 €
Total cost diferență bransament		400,0 €	800,0 €	400,0 €	800,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,5% 0,4 €	0,3% 0,5 €	0,5% 0,6 €	0,6% 1,0 €
Preț ajustat utilitati		83,34 €/mp	157,13 €/mp	114,68 €/mp	157,70 €/mp
10. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		83,34 €/mp	157,13 €/mp	114,68 €/mp	157,70 €/mp
Preț ajustat (rotund)		83,3 €/mp	157,1 €/mp	114,7 €/mp	157,7 €/mp
Ajustare netă (%) / total		5% 4,3 €	-3% -4,3 €	-2% -2,2 €	8% 12,3 €
Ajustare totală brută		€ 12,64	€ 27,95	€ 22,35	€ 28,31
Ajustare brută procentuala		16%	17%	19%	19%
Număr ajustări negative		1	1	1	1
Număr ajustări pozitive		7	6	7	7
Total număr ajustări		8	7	8	8
Suprafața	428 m.p.	Opinie unitara	83,0 €/mp		
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025		

8. Teren intravilan - str. Voinicilor nr. 2/7, CF nr. 342813 Arad, nr. cadastral 342813, lot 1

Elementul de comparatie	teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
PREȚ VANZARE / OFERTARE		30.000 €	750.000 €	15.000 €	400.000 €	600.000 €
Suprafata	2.897 mp	3.729 mp	30.000 mp	2.475 mp	20.000 mp	10.000 mp
Pret unitar		8,05 €/mp	25,00 €/mp	6,06 €/mp	20,00 €/mp	60,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10% -0,80 €	-10% -2,50 €	-10% -0,61 €	-10% -2,00 €	-10% -6,00 €
Preț unitar ajustat		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp
Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)						
Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp
Condiții de vanzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după tranzacție	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp
Circumstanțele vanzării	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"	"așa cum este"
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp
Ajustari specifice imobilului						
Localizare	Zona Ind. Micalaca	Zona Micalaca, Selgros	Zona Micalaca, Selgros	Zona Micalaca, Selgros	Zona Micalaca, Selgros	Zona Micalaca, Selgros
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp
AJUSTĂRI CALITATIVE						
Caracteristici	Suprafața	lot mediu	lot mediu	lot mare	lot mediu	lot mare
Calificativ		similar	similar	superior	similar	superior
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Acces	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt	direct asfalt
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
UTILITĂȚI						
energie electrica	da	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da - in zona
Calificativ		inferior	inferior	inferior	inferior	inferior
apa+ canalizare	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da - in zona
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
gaz metan	da - in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da-in zona	da - in zona
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Utilizare prin inchiriere	industrial/edilitar/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar
Preț ajustat (rotunjit)		7,24 €/mp	22,50 €/mp	5,45 €/mp	18,00 €/mp	54,00 €/mp

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE						
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	
Calificativ "inferior"	1	1	1	1	1	
Calificativ "superior"	0	1	0	1	1	
Calificativ "similar"	6	6	7	6	6	
Total Calificativ	inferior	similar	inferior	similar	similar	

Analiza clasamentului	Calificativ	Identificator comparabilă	Opinie (euro)
Calificativ	inferior	Comparabila 3	5,45 €/mp
Calificativ	inferior	Comparabila 1	7,24 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 4	18,00 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 2	22,50 €/mp
Calificativ	similar	Comparabila 5	54,00 €/mp
Proprietatea subiect	Interval	18,00 €/mp	54,00 €/mp

Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)

Valoare teren/ ha	23,00 €/mp		
Valoare teren agricol	23,00 €/mp	2.897 mp	66.631 €
Cheltuieli scoaterea din circuitul agricol cu trecere in intravilan trup izolat	1,23 €/ mp x	2.897 mp	3.561 €
Valoare teren	= (18 €/mp + 1,23 €/mp) x 57.729 mp =		70.192 €
Valoare teren (rotunjit)	70.192 €	echivalent	355.802 lei
	24,2 €/mp	echivalent	122,8 lei/mp
	Curs valutar folosit in calcul 1 € = 5,0690 lei		
	la data mai 2025		

Total Valoare unitara

24 €/mp



9. Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339843 Arad, nr. cadastral 339843, tarla 202, parcela A1800/71; *Notă: terenul va fi trecut în intravilan*

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		60.000 €	94.990 €	72.000 €	32.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		66,23 €/mp	51,99 €/mp	37,89 €/mp	21,33 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	1.500 m.p.	906 m.p.	1.827 m.p.	1.900 m.p.	1.500 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 28,0 ml	~ 20,0 ml	~ 15,0 ml	~ 20,0 ml	~ 20,0 ml
Raport front / adâncime:	0	7/16	2/16	3/16	4/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / pamant	secundar / pamant	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / pamant
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Apă (distanță):	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 70,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Gaz metan (distanță):	~ 70,0 ml	~ 100 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor pentru localizare considerata inferioara/superioara proprietatii subiect.				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Ajustari aplicate comparabilelor 2 si 3 pentru acces din drum asfaltat, considerat superior proprietatii subiect				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad
Suprafața	1.500 m.p.	906 m.p.	1.827 m.p.	1.900 m.p.	1.500 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		60.000 €	94.990 €	72.000 €	32.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		66,23 €/mp	51,99 €/mp	37,89 €/mp	21,33 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -9,9 €	-15% -7,8 €	-15% -5,7 €	-15% -3,2 €
Preț de vânzare ajustat		56,0 €	44,2 €	32,2 €	18,1 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad
Ajustare (%) / total		5% 2,8 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		58,80 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	1.500 m.p.	906mp / regulata / construitibil	1827mp / regulata / construitibil	1900mp / regulata / construitibil	1500mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		-10% -5,9 €	5% 2,2 €	5% 1,6 €	0% 0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 28,00 ml	~ 20 ml 7/16	~ 15 ml 2/16	~ 20 ml 3/16	~ 20 ml 4/16
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / pamant	secundar / pamant	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / pamant
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	-1.000,0 €	-1.000,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	-1% -0,5 €	-2% -0,5 €	0% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-10% -5,9 €	4% 1,7 €	3% 1,1 €	0% 0,0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		52,92 €/mp	45,85 €/mp	33,29 €/mp	18,13 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 60 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	-1.500 €	-1.625 €	-1.500 €	0 €
Ajustare (%) / total		-3% -1,7 €	-2% -0,9 €	-2% -0,8 €	0% 0,0 €
b. Apă	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 60 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	-1.200,0 €	-1.300,0 €	-1.200,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-3% -1,3 €	-2% -0,7 €	-2% -0,6 €	0% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 70,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 70 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	-1.050,0 €	-975,0 €	-900,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-2% -1,2 €	-1% -0,5 €	-1% -0,5 €	0% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 70,0 ml	~ 100 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 30 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	600,0 €	-1.300,0 €	-1.200,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		1% 0,7 €	-2% -0,7 €	-2% -0,6 €	0% 0,0 €
Total cost diferență bransament		-3.150,0 €	-5.200,0 €	-4.800,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		-6,6% -3,5 €	-6,2% -2,8 €	-7,6% -2,5 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat utilitati		49,44 €/mp	43,01 €/mp	30,77 €/mp	18,13 €/mp
10. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		49,44 €/mp	43,01 €/mp	30,77 €/mp	18,13 €/mp
Preț ajustat (rotund)		49,4 €/mp	43,0 €/mp	30,8 €/mp	18,1 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-12% -6,6 €	-3% -1,2 €	-4% -1,4 €	0% 0,0 €
Ajustare totală brută		€ 12,16	€ 5,60	€ 4,66	€ 0,00
Ajustare brută procentuala		22%	13%	14%	0%
Număr ajustări negative		5	6	6	0
Număr ajustări pozitive		2	1	1	0
Total număr ajustări		7	7	7	0
Suprafața	1.500 m.p.	Opinie unitara	18,0 €/mp		
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025		



10. Teren - jud. Arad, UAT Arad, CF nr. 339877 Arad, nr. cadastral 339877, tarla 202, parcela A1800/66/1; *Notă: terenul va fi trecut în intravilan.*

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		60.000 €	94.990 €	72.000 €	32.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		66,23 €/mp	51,99 €/mp	37,89 €/mp	21,33 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	0	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare	Loc. Arad, zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren:	366 m.p.	906 m.p.	1.827 m.p.	1.900 m.p.	1.500 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 28,0 ml	~ 20,0 ml	~ 15,0 ml	~ 20,0 ml	~ 20,0 ml
Raport front / adâncime:	0	7/16	2/16	3/16	4/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / pamant	secundar / pamant	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / pamant
Utilități					
Energie electrică (distanță):	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Apă (distanță):	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 70,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Gaz metan (distanță):	~ 70,0 ml	~ 100 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Explicarea ajustarilor:					
S-au ajustat comparabilele care sunt oferte identificate in piata. Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor care sunt tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă					
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori				
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile				
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia				
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării - nu e cazul				
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	0 €
	Total costuri	0 €	0 €	0 €	0 €
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari				
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor pentru localizare considerata inferioara/superioara proprietatii subiect.				
Caracteristici fizice					
Mărime (dimensiune)	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafate fata de loturile subiect.				
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustari				
Topografie	Nu au fost necesare ajustari				
Acces	Ajustari aplicate comparabilelor 2 si 3 pentru acces din drum asfaltat, considerat superior proprietatii subiect				
Utilitati	Ajustari aplicate comparabilelor in functie de distanta pana la utilitati.				
Energie electrică					
Apă					
Canalizare / fosa septică					
Gaz metan					
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.				
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari					
(ajustarea brută procentuală cea mai mică)					

Grila de piata este urmatoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	Loc. Arad, zona Gradiste, iud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, iud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, iud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, iud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, iud. Arad
Suprafața	366 m.p.	906 m.p.	1.827 m.p.	1.900 m.p.	1.500 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		60.000 €	94.990 €	72.000 €	32.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		66,23 €/mp	51,99 €/mp	37,89 €/mp	21,33 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -9,9 €	-15% -7,8 €	-15% -5,7 €	-15% -3,2 €
Preț de vânzare ajustat		56,0 €	44,2 €	32,2 €	18,1 €
Ajustări specifice tranzacționării					
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
4. Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		56,00 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
Ajustări specifice proprietății					
7. Localizare	Loc. Arad, zona Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad	Loc. Arad, cartier Gradiste, jud. Arad
Ajustare (%) / total		5% 2,8 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		58,80 €/mp	44,19 €/mp	32,21 €/mp	18,13 €/mp
8. Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	366 m.p.	906mp / regulata / construitibil	1827mp / regulata / construitibil	1900mp / regulata / construitibil	1500mp / regulata / construitibil
Ajustare (%) / total		10% 5,9 €	15% 6,6 €	15% 4,8 €	15% 2,7 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 28,00 ml	~ 20 ml 7/16	~ 15 ml 2/16	~ 20 ml 3/16	~ 20 ml 4/16
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
d. Acces	secundar / pamant	secundar / pamant	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / pamant
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	-1.000,0 €	-1.000,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €	-1% -0,5 €	-2% -0,5 €	0% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		10% 5,9 €	14% 6,1 €	13% 4,3 €	15% 2,7 €
Preț ajustat caracteristici fizice		64,68 €/mp	50,27 €/mp	36,52 €/mp	20,85 €/mp
9. Utilități					
a. Energie electrică	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 60 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 25 €	-1.500 €	-1.625 €	-1.500 €	0 €
Ajustare (%) / total		-3% -1,7 €	-2% -0,9 €	-2% -0,8 €	0% 0,0 €
b. Apă	~ 70,0 ml	~ 10 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 60 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	-1.200,0 €	-1.300,0 €	-1.200,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-2% -1,3 €	-1% -0,7 €	-2% -0,6 €	0% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 70,0 ml	~ 0 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 70 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 15 €	-1.050,0 €	-975,0 €	-900,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-2% -1,2 €	-1% -0,5 €	-1% -0,5 €	0% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 70,0 ml	~ 100 ml	~ 5 ml	~ 10 ml	~ 70 ml
Diferență distanță bransament		~ 30 ml	~ 65 ml	~ 60 ml	~ 0 ml
Cost total diferență bransament	cost unitar 20 €	600,0 €	-1.300,0 €	-1.200,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		1% 0,7 €	-1% -0,7 €	-2% -0,6 €	0% 0,0 €
Total cost diferență bransament		-3.150,0 €	-5.200,0 €	-4.800,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		-5,4% -3,5 €	-5,7% -2,8 €	-6,9% -2,5 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat utilitati		61,20 €/mp	47,42 €/mp	33,99 €/mp	20,85 €/mp
10. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		61,20 €/mp	47,42 €/mp	33,99 €/mp	20,85 €/mp
Preț ajustat (rotund)		61,2 €/mp	47,4 €/mp	34,0 €/mp	20,8 €/mp
Ajustare netă (%) / total		9% 5,2 €	7% 3,2 €	6% 1,8 €	15% 2,7 €
Ajustare totală brută		€ 12,16	€ 10,02	€ 7,88	€ 2,72
Ajustare brută procentuala		22%	23%	24%	15%
Număr ajustări negative		4	6	6	0
Număr ajustări pozitive		3	1	1	1
Total număr ajustări		7	7	7	1
Suprafața	366 m.p.	Opinie unitara	21,0 €/mp		
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0690 lei	la data de	mai 2025		

11. Construcție - spațiu cu altă destinație - str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, CF nr. 321695-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție P

1. Adresa:

Loc. Arad, str. Varful cu Dor, nr. 40, parter, ap. 3, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare

1950

Curs 1 € = 5,0690 lei

suprafata teren aferent

-

suprafata construita

25 mp

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000

K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Structura	GARAJBCA	1.045,9 lei/mp	K3 0,9	941,3 lei/mp	185,7 €/mp	156 €/mp	3.901,25 €
Invelitoare	ITZNOND	202,8 lei/mp	K3 0,9	182,5 lei/mp	36,0 €/mp	30 €/mp	756,45 €
Finisaj interior	B1S	164,4 lei/mp	K3 0,9	148,0 lei/mp	29,2 €/mp	25 €/mp	613,22 €
Instalatii electrice	EILFT	104,7 lei/mp	K3 0,9	94,2 lei/mp	18,6 €/mp	16 €/mp	390,53 €
Total valoare la suprafata						5.661,45 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)	29.000 lei	echivalent	5.660 €
La data de	mai 2025		
curs folosit in calcul 1 € =	5,0690 lei		

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)

Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafata sau elementul

4. Estimare depreciieri

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	4.658 €	613 €	391 €	5.662 €	
Ponderea din valoare	82,28%	10,83%	6,91%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	4.658,0 €	613,0 €	391,0 €	5.662 €	
4.a. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element	Finisaje	Instalatii	Total		
CIB- Uzura fizica recuperabila	613 €	391 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	15 ani	15 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	50,00%	42,86%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	307 €	168 €	474 €		

4.b. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă		
Element	Valoare	
CIB - Total	5.661 €	Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	1.004 €	
Cost element cu viata lunga	4.657 €	
Varsta efectiva "pe care o arata"	40 ani	
Durata de viata utila	100 ani	
Uzura fizica nerecuperabila (%)	40,00%	
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	1.863 €	

4.c. Neadevare funcțională recuperabilă.		Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumparator	0 €	
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadevare funcțională	0 €	

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadevare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	5.661 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata scurta	474 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata lunga	1.863 €	
Subtotal uzura fizică	2.337 €	
Neadevare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de înlocuire net construcții	3.324 €	
Opinia abordării prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	3.324 €	
	echivalent	
	16.851 lei	

12. Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a**FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție****1. Adresa:**

Loc. Arad, Bd. Revoluției, nr. 24, ap. 28A, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare

1900

Curs 1 € = 5,0690 lei

suprafața teren aferent

-

suprafața construită ap. 28A

59 mp**COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE**, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)**INDICI DE ACTUALIZARE** COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025**3. CALCUL CIB***K1 1,0000**K2 1,0000*

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corecție	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Structura	FSUBSTOT	3.328,6 lei/mp	K3 0,9	2.995,7 lei/mp	591,0 €/mp	497 €/mp	29.301,30 €	537 €/mp
Finisaj interior	B1S	164,4 lei/mp	K3 0,9	148,0 lei/mp	29,2 €/mp	25 €/mp	1.447,20 €	
Instalații electrice	EILFT	104,7 lei/mp	K3 0,9	94,2 lei/mp	18,6 €/mp	16 €/mp	921,66 €	
Total valoare la suprafața							31.670,16 €	

Cost de înlocuire brut (rotunjit)**161.000 lei**

echivalent

31.670 €**La data de****mai 2025****curs folosit în calcul 1 € =****5,0690 lei**

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea în opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)

Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

4. Estimare depreciere

Uzura fizică recuperabilă - reparații					S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura și compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total	
Cost brut	29.301 €	1.447 €	922 €	31.670 €	
Pondere din valoare	92,52%	4,57%	2,91%	100%	
Necesar de reparații	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0	0 €	

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalații	Total	Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
CIB- Uzura fizică recuperabilă	1.447 €	922 €		
Varsta efectivă "pe care o arată"	28 ani	33 ani		
Durata de viață utilă	30 ani	35 ani		
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	93,33%	94,29%		
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	1.351 €	869 €	2.220 €	

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare	Uzura elementelor cu viață lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.
CIB - Total	31.670 €	
Uzura fizică - elemente cu viață scurtă	2.369 €	
Cost element cu viață lungă	29.301 €	
Varsta efectivă "pe care o arată"	60 ani	
Durata de viață utilă	100 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	60,00%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	17.581 €	

4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumparator	0 €	Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională este eliminată.
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadekvare funcțională	0 €	

Centralizator calcul valori - CIN

Element		Valoare	Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadecvare functionala - Depreciere externa
Total CIB		31.670 €	
Uzura fizică recuperabilă		0 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata scurta		2.220 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata lunga		17.581 €	
Subtotal uzura fizică		19.801 €	
Neadecvare funcțională		0 €	
Depreciere externă		0 €	
Cost de inlocuire net construcții		11.870 €	
Opinia abordarii prin cost (construcții)			
Valoare constructie (rotunjit)	11.870 €	echivalent	60.167 lei

13. Construcție - apartament/boxă - Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție

1. Adresa:

Loc. Arad, Bd. Revoluției, nr. 24, ap. 30A, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare

1900

Curs 1 € = 5,0690 lei

suprafața teren aferent

-

suprafața construită ap. 30A

76 mp

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000

K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corecție	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Structura	FSUBSTOT	3.328,6 lei/mp	K3 0,9	2.995,7 lei/mp	591,0 €/mp	497 €/mp	37.744,05 €	537 €/mp
Finisaj interior	B1S	164,4 lei/mp	K3 0,9	148,0 lei/mp	29,2 €/mp	25 €/mp	1.864,18 €	
Instalații electrice	EILFT	104,7 lei/mp	K3 0,9	94,2 lei/mp	18,6 €/mp	16 €/mp	1.187,23 €	
Total valoare la suprafața							40.795,46 €	

Cost de înlocuire brut (rotunjit)

207.000 lei

echivalent

40.800 €

La data de

mai 2025

curs folosit în calcul 1 € =

5,0690 lei

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea în opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)

Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

4. Estimare deprecieri

4. Estimare depreciati

Uzura fizica recuperabila - reparatii					
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	37.744 €	1.864 €	1.187 €	40.795 €	
Ponderea din valoare	92,52%	4,57%	2,91%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	37.744,0 €	1.864,0 €	1.187,0 €	40.795 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					
Element	Finisaje	Instalatii	Total	Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.	
CIB- Uzura fizica recuperabila	1.864 €	1.187 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	28 ani	33 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	93,33%	94,29%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	1.740 €	1.119 €	2.859 €		
4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă				Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarii element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.	
Element	Valoare				
CIB - Total	40.795 €				
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	3.051 €				
Cost element cu viata lunga	37.744 €				
Varsta efectiva "pe care o arata"	60 ani				
Durata de viata utila	100 ani				
Uzura fizica nerecuperabila (%)	60,00%				
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	22.647 €				
4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.					Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adaugat / instalat in structura existentă de un potential cumparator			0 €		
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la inceput			0 €		
Total 1			0 €		
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost			0 €		
Minus uzura fizică deja aplicată			0 €		
Minus valoarea recuperabilă			0 €		
Total 2			0 €		
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat			0 €		
Total 3			0 €		
Total Neadekvare funcțională			0 €		

Centralizator calcul valori - CIN

Element		Valoare	Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadecvare functionala - Depreciere externa
Total CIB		40.795 €	
Uzura fizică recuperabilă		0 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata scurta		2.859 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata lunga		22.647 €	
Subtotal uzura fizică		25.506 €	
Neadecvare funcțională		0 €	
Depreciere externă		0 €	
Cost de inlocuire net construcții		15.290 €	
Opinia abordarii prin cost (construcții)			
Valoare constructie (rotunjit)	15.290 €	echivalent	77.504 lei

14. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, CF nr. 302024-C1-U33
Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție P+2E

1. Adresa:

Loc. Arad, Bl. Revolutiei, nr. 45, ap. 3, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare
suprafata teren aferent
suprafata construita

1960

-

298 mp

Curs 1 € = 5,0690 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000 K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Infrastructura	7IRMAGS2E	3.187,1 lei/mp	K3 0,9	2.868,4 lei/mp	565,9 €/mp	476 €/mp	141.705,90 €	1.241 €/mp
Suprastructura	7SRMAGS2E	1.702,3 lei/mp	K3 0,9	1.532,1 lei/mp	302,2 €/mp	254 €/mp	75.687,75 €	
Finisaj	FOMAGS2E	1.244,9 lei/mp	K3 0,9	1.120,4 lei/mp	221,0 €/mp	186 €/mp	55.350,81 €	
Instalații electrice	ELMGS2E	899,5 lei/mp	K3 0,9	809,6 lei/mp	159,7 €/mp	134 €/mp	39.993,62 €	
Instalații sanitare	SAMAGS2E	124,4 lei/mp	K3 0,9	112,0 lei/mp	22,1 €/mp	19 €/mp	5.531,08 €	
Instalații incalzire	IVMAGS2E	288,4 lei/mp	K3 0,9	259,6 lei/mp	51,2 €/mp	43 €/mp	12.822,86 €	
Terasa	TERNECIRC	872,7 lei/mp	K3 0,9	785,4 lei/mp	154,9 €/mp	130 €/mp	38.802,03 €	
Total valoare la suprafata							369.894,05 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)		1.875.000 lei	echivalent	369.890 €
La data de	mai 2025			
curs folosit in calcul 1 € =	5,0690 lei			
Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)				
Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul				

4. Estimare depreciieri

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	256.196 €	55.351 €	58.348 €	369.895 €	
Ponderea din valoare	69,26%	14,96%	15,77%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	256.196,0 €	55.351,0 €	58.348,0 €	369.895 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element		Finisaje	Instalatii	Total	
CIB- Uzura fizica recuperabila		55.351 €	58.348 €		
Varsta efectiva "pe care o arata"		15 ani	15 ani		
Durata de viata utila		30 ani	35 ani		
Uzura fizica nerecuperabila (%)		50,00%	42,86%		
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)		27.676 €	25.006 €	52.682 €	
4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă					Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare				
CIB - Total	369.894 €				
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	113.699 €				
Cost element cu viata lunga	256.195 €				
Varsta efectiva "pe care o arata"	60 ani				
Durata de viata utila	100 ani				
Uzura fizica nerecuperabila (%)	60,00%				
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	153.717 €				
4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.					Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adaugat / instalat in structura existentă de un potential cumparator			0 €		
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început			0 €		
Total 1			0 €		
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost			0 €		
Minus uzura fizică deja aplicată			0 €		
Minus valoarea recuperabilă			0 €		
Total 2			0 €		
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat			0 €		
Total 3			0 €		
Total Neadekvare funcțională			0 €		

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	369.894 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata scurta	52.682 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata lunga	153.717 €	
Subtotal uzura fizică	206.399 €	
Neadekvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de inlocuire net construcții	163.495 €	
Opinia abordarii prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	163.495 €	
	echivalent	828.757 lei

15. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție P+2E

1. Adresa:

Loc. Arad, Bl. Revolutiei, nr. 45, ap. 4, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare
suprafata teren aferent
suprafata construita

1960
-
72 mp

Curs 1 € = 5,0690 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000 K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Infrastructura	7IRMAGS2E	3.187,1 lei/mp	K3 0,9	2.868,4 lei/mp	565,9 €/mp	476 €/mp	34.237,67 €	1.241 €/mp
Suprastructura	7SRMAGS2E	1.702,3 lei/mp	K3 0,9	1.532,1 lei/mp	302,2 €/mp	254 €/mp	18.286,97 €	
Finisaj	FOMAGS2E	1.244,9 lei/mp	K3 0,9	1.120,4 lei/mp	221,0 €/mp	186 €/mp	13.373,35 €	
Instalații electrice	ELMGS2E	899,5 lei/mp	K3 0,9	809,6 lei/mp	159,7 €/mp	134 €/mp	9.662,89 €	
Instalații sanitare	SAMAGS2E	124,4 lei/mp	K3 0,9	112,0 lei/mp	22,1 €/mp	19 €/mp	1.336,37 €	
Instalații incalzire	IVMAGS2E	288,4 lei/mp	K3 0,9	259,6 lei/mp	51,2 €/mp	43 €/mp	3.098,14 €	
Terasa	TERNECIRC	872,7 lei/mp	K3 0,9	785,4 lei/mp	154,9 €/mp	130 €/mp	9.374,99 €	
Total valoare la suprafata							89.370,38 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)		453.000 lei	echivalent	89.370 €
La data de	mai 2025			
curs folosit in calcul 1 € =	5,0690 lei			
Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)				
Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul				

4. Estimare depreciieri

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	61.900 €	13.373 €	14.097 €	89.370 €	
Ponderea din valoare	69,26%	14,96%	15,77%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	61.900,0 €	13.373,0 €	14.097,0 €	89.370 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element	Finisaje	Instalatii	Total		
CIB- Uzura fizica recuperabila	13.373 €	14.097 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	15 ani	15 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	50,00%	42,86%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	6.687 €	6.042 €	12.728 €		
4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă					Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare				
CIB - Total	89.370 €				
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	27.470 €				
Cost element cu viata lunga	61.900 €				
Varsta efectiva "pe care o arata"	60 ani				
Durata de viata utila	100 ani				
Uzura fizica nerecuperabila (%)	60,00%				
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	37.140 €				
4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.					Prin folosirea costurilor de înlocuire, depreciările funcționale sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adaugat / instalat in structura existentă de un potential cumparator			0 €		
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început			0 €		
Total 1			0 €		
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost			0 €		
Minus uzura fizică deja aplicată			0 €		
Minus valoarea recuperabilă			0 €		
Total 2			0 €		
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat			0 €		
Total 3			0 €		
Total Neadekvare funcțională			0 €		

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	89.370 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata scurta	12.728 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata lunga	37.140 €	
Subtotal uzura fizică	49.868 €	
Neadekvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de inlocuire net construcții	39.502 €	
Opinia abordarii prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	39.502 € echivalent	
		200.236 lei

16. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție P+2E

1. Adresa:

Loc. Arad, Bl. Revolutiei, nr. 45, ap. 5, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare
suprafata teren aferent
suprafata construita

1960
-
74 mp

Curs 1 € = 5,0690 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000 K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Infrastructura	7IRMAGS2E	3.187,1 lei/mp	K3 0,9	2.868,4 lei/mp	565,9 €/mp	476 €/mp	35.188,71 €	1.241 €/mp
Suprastructura	7SRMAGS2E	1.702,3 lei/mp	K3 0,9	1.532,1 lei/mp	302,2 €/mp	254 €/mp	18.794,95 €	
Finisaj	FOMAGS2E	1.244,9 lei/mp	K3 0,9	1.120,4 lei/mp	221,0 €/mp	186 €/mp	13.744,83 €	
Instalații electrice	ELMGS2E	899,5 lei/mp	K3 0,9	809,6 lei/mp	159,7 €/mp	134 €/mp	9.931,30 €	
Instalații sanitare	SAMAGS2E	124,4 lei/mp	K3 0,9	112,0 lei/mp	22,1 €/mp	19 €/mp	1.373,49 €	
Instalații incalzire	IVMAGS2E	288,4 lei/mp	K3 0,9	259,6 lei/mp	51,2 €/mp	43 €/mp	3.184,20 €	
Terasa	TERNECIRC	872,7 lei/mp	K3 0,9	785,4 lei/mp	154,9 €/mp	130 €/mp	9.635,40 €	
Total valoare la suprafata							91.852,89 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)		466.000 lei	echivalent	91.850 €
La data de curs folosit in calcul 1 € = mai 2025 5,0690 lei				
Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)				
Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul				

4. Estimare depreciieri

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	63.619 €	13.745 €	14.489 €	91.853 €	
Pondere din valoare	69,26%	14,96%	15,77%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	63.619,0 €	13.745,0 €	14.489,0 €	91.853 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element	Finisaje	Instalatii	Total		
CIB- Uzura fizica recuperabila	13.745 €	14.489 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	15 ani	15 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	50,00%	42,86%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	6.873 €	6.210 €	13.082 €		
4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă					Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare				
CIB - Total	91.853 €				
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	28.234 €				
Cost element cu viata lunga	63.619 €				
Varsta efectiva "pe care o arata"	60 ani				
Durata de viata utila	100 ani				
Uzura fizica nerecuperabila (%)	60,00%				
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	38.171 €				
4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.					Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adaugat / instalat in structura existentă de un potential cumparator			0 €		
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început			0 €		
Total 1			0 €		
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost			0 €		
Minus uzura fizică deja aplicată			0 €		
Minus valoarea recuperabilă			0 €		
Total 2			0 €		
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat			0 €		
Total 3			0 €		
Total Neadekvare funcțională			0 €		

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	91.853 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata scurta	13.082 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata lunga	38.171 €	
Subtotal uzura fizică	51.253 €	
Neadekvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de inlocuire net construcții	40.599 €	
Opinia abordarii prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	40.599 €	
	echivalent	205.799 lei

17. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție P+2E

1. Adresa:

Loc. Arad, Bl. Revolutiei, nr. 45, ap. 6, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare
suprafata teren aferent
suprafata construita

1960
-
25 mp

Curs 1 € = 5,0690 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000 K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Infrastructura	7IRMAGS2E	3.187,1 lei/mp	K3 0,9	2.868,4 lei/mp	565,9 €/mp	476 €/mp	11.888,08 €	1.241 €/mp
Suprastructura	7SRMAGS2E	1.702,3 lei/mp	K3 0,9	1.532,1 lei/mp	302,2 €/mp	254 €/mp	6.349,64 €	
Finisaj	FOMAGS2E	1.244,9 lei/mp	K3 0,9	1.120,4 lei/mp	221,0 €/mp	186 €/mp	4.643,52 €	
Instalații electrice	ELMGS2E	899,5 lei/mp	K3 0,9	809,6 lei/mp	159,7 €/mp	134 €/mp	3.355,17 €	
Instalații sanitare	SAMAGS2E	124,4 lei/mp	K3 0,9	112,0 lei/mp	22,1 €/mp	19 €/mp	464,02 €	
Instalații incalzire	IVMAGS2E	288,4 lei/mp	K3 0,9	259,6 lei/mp	51,2 €/mp	43 €/mp	1.075,74 €	
Terasa	TERNECIRC	872,7 lei/mp	K3 0,9	785,4 lei/mp	154,9 €/mp	130 €/mp	3.255,20 €	
Total valoare la suprafata							31.031,38 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)		157.000 lei	echivalent	31.030 €
La data de	mai 2025			
curs folosit in calcul 1 € =	5,0690 lei			
Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)				
Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul				

4. Estimare depreciieri

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	21.493 €	4.644 €	4.895 €	31.032 €	
Ponderea din valoare	69,26%	14,97%	15,77%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	21.493,0 €	4.644,0 €	4.895,0 €	31.032 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element	Finisaje	Instalatii	Total		
CIB- Uzura fizica recuperabila	4.644 €	4.895 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	15 ani	15 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	50,00%	42,86%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	2.322 €	2.098 €	4.420 €		
4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă					Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare				
CIB - Total	31.031 €				
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	9.539 €				
Cost element cu viata lunga	21.492 €				
Varsta efectiva "pe care o arata"	60 ani				
Durata de viata utila	100 ani				
Uzura fizica nerecuperabila (%)	60,00%				
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	12.895 €				
4.c. Neadevare funcțională recuperabilă.					Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională este eliminată.
Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător			0 €		
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început			0 €		
Total 1			0 €		
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost			0 €		
Minus uzura fizică deja aplicată			0 €		
Minus valoarea recuperabilă			0 €		
Total 2			0 €		
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat			0 €		
Total 3			0 €		
Total Neadevare funcțională			0 €		

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadevare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	31.031 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata scurta	4.420 €	
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata lunga	12.895 €	
Subtotal uzura fizică	17.315 €	
Neadevare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de inlocuire net construcții	13.716 €	
Opinia abordarii prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	13.716 €	
	echivalent	69.527 lei

18. Construcție - unitate individuală - Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, CF nr. 302024-C1-U34
Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție P+2E

1. Adresa:

Loc. Arad, Bl. Revolutiei, nr. 45, ap. 33, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare
suprafata teren aferent
suprafata construita

1960
-
50 mp

Curs 1 € = 5,0690 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000 K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Infrastructura	7IRMAGS2E	3.187,1 lei/mp	K3 0,9	2.868,4 lei/mp	565,9 €/mp	476 €/mp	23.776,16 €	1.241 €/mp
Suprastructura	7SRMAGS2E	1.702,3 lei/mp	K3 0,9	1.532,1 lei/mp	302,2 €/mp	254 €/mp	12.699,29 €	
Finisaj	FOMAGS2E	1.244,9 lei/mp	K3 0,9	1.120,4 lei/mp	221,0 €/mp	186 €/mp	9.287,05 €	
Instalații electrice	ELMGS2E	899,5 lei/mp	K3 0,9	809,6 lei/mp	159,7 €/mp	134 €/mp	6.710,34 €	
Instalații sanitare	SAMAGS2E	124,4 lei/mp	K3 0,9	112,0 lei/mp	22,1 €/mp	19 €/mp	928,03 €	
Instalații incalzire	IVMAGS2E	288,4 lei/mp	K3 0,9	259,6 lei/mp	51,2 €/mp	43 €/mp	2.151,49 €	
Terasa	TERNECIRC	872,7 lei/mp	K3 0,9	785,4 lei/mp	154,9 €/mp	130 €/mp	6.510,41 €	
Total valoare la suprafata							62.062,76 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)		315.000 lei	echivalent	62.060 €
La data de	mai 2025			
curs folosit in calcul 1 € =	5,0690 lei			
Nota 1 * K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)				
Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul				

4. Estimare depreciieri

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	42.986 €	9.287 €	9.790 €	62.063 €	
Ponderea din valoare	69,26%	14,96%	15,77%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	42.986,0 €	9.287,0 €	9.790,0 €	62.063 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element	Finisaje	Instalatii	Total		
CIB- Uzura fizica recuperabila	9.287 €	9.790 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	15 ani	15 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	50,00%	42,86%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	4.644 €	4.196 €	8.839 €		
4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă					Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare				
CIB - Total	62.063 €				
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	19.077 €				
Cost element cu viata lunga	42.986 €				
Varsta efectiva "pe care o arata"	60 ani				
Durata de viata utila	100 ani				
Uzura fizica nerecuperabila (%)	60,00%				
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	25.791 €				
4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.					Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adaugat / instalat in structura existentă de un potential cumparator			0 €		
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la inceput			0 €		
Total 1			0 €		
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost			0 €		
Minus uzura fizică deja aplicată			0 €		
Minus valoarea recuperabilă			0 €		
Total 2			0 €		
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat			0 €		
Total 3			0 €		
Total Neadekvare funcțională			0 €		

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	62.063 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata scurta	8.839 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viata lunga	25.791 €	
Subtotal uzura fizică	34.631 €	
Neadekvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de inlocuire net construcții	27.432 €	
Opinia abordarii prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	27.432 € echivalent	
		139.053 lei

S. Fond Locativ:

1. Construcție - garaj - str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5, nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție garaj

1. Adresa:

Loc. Arad, str. Trenului, nr. 132, jud. Arad

2. Data de referință

Data mai 2025

an construcție / renovare

1955

Curs 1 € = 5,0690 lei

suprafata teren aferent

-

suprafata construita

19 mp

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2024 - 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000

K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coefficienti corecție	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Structura	GARAJBCA	1.045,9 lei/mp	K3 1,0	1.045,9 lei/mp	206,3 €/mp	173 €/mp	3.259,71 €	252 €/mp
Invelitoare	ITZNOND	202,8 lei/mp	K3 1,0	202,8 lei/mp	40,0 €/mp	34 €/mp	632,06 €	
Finisaj interior	B1S	164,4 lei/mp	K3 1,0	164,4 lei/mp	32,4 €/mp	27 €/mp	512,38 €	
Instalatii electrice	EILFT	104,7 lei/mp	K3 1,0	104,7 lei/mp	20,7 €/mp	17 €/mp	326,31 €	
Total valoare la suprafata							4.730,46 €	

Cost de inlocuire brut (rotunjit)	24.000 lei	echivalent	4.730 €
La data de curs folosit in calcul 1 € =	mai 2025 5,0690 lei		

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea in opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)
 Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafata sau elementul

4. Estimare depreciere

Uzura fizica recuperabila - reparatii					S-au considerat cheltuieli cu reparatiile "neefectuate la timp" ca si cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total	
Cost brut	3.892 €	512 €	326 €	4.731 €	
Ponderea din valoare	82,28%	10,83%	6,90%	100%	
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	3.892,0 €	512,4 €	326,3 €	4.731 €	
4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viata scurta s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire al fiecarui element cu viata scurta. Varsta cronologica a fost estimata din informatiile primite de la proprietar / reprezentant si "observare" (varsta pe care o arata) elementul la data inspectiei.
Element	Finisaje	Instalatii	Total		
CIB- Uzura fizica recuperabila	512 €	326 €			
Varsta efectiva "pe care o arata"	28 ani	30 ani			
Durata de viata utila	30 ani	35 ani			
Uzura fizica nerecuperabila (%)	93,33%	85,71%			
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	478 €	280 €	758 €		
4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă					Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarii element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare				
CIB - Total	4.730 €				
Uzura fizica - elemente cu viata scurta	839 €				
Cost element cu viata lunga	3.892 €				
Varsta efectiva "pe care o arata"	35 ani				
Durata de viata utila	50 ani				
Uzura fizica nerecuperabila (%)	70,00%				
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	2.724 €				
4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.					Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.
Costul de nou a unui element ce trebuie adaugat / instalat in structura existentă de un potential cumparator			0 €		
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la inceput			0 €		
Total 1			0 €		
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost			0 €		
Minus uzura fizică deja aplicată			0 €		
Minus valoarea recuperabilă			0 €		
Total 2			0 €		
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat			0 €		
Total 3			0 €		
Total Neadekvare funcțională			0 €		

Centralizator calcul valori - CIN		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare functionala - Depreciere externa
Element	Valoare	
Total CIB	4.730 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	758 €	
Uzura fizica nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	2.724 €	
Subtotal uzura fizică	3.482 €	
Neadekvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de înlocuire net construcții	1.248 €	
Opinia abordării prin cost (construcții)		
Valoare construcție (rotunjit)	1.248 €	
	echivalent	6.328 lei

7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului noile valori de înregistrare în contabilitate, pentru fiecare poziție sunt cele aferente coloanei VALOARE JUSTĂ

Domeniul public

NR. CRT.	Obiectiv	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	SUPRAFAȚĂ MP	Scopul evaluării	Valoare justă - LEI -
1	Teren intravilan	str. Câmpul Liniștii nr. 10	312972 Arad	312972	6.860	înregistrare în evidențe financiar - contabile	973.654 lei
2	Teren intravilan	str. Obedenaru	364698 Arad	364698	360	înregistrare în evidențe financiar - contabile	30.000,0 lei
3	Teren intravilan	str. Dumbrava Roșie nr. 2-4	366721 Arad	366721	57.729	înregistrare în evidențe financiar - contabile	2.408.079 lei
4	Teren intravilan	Zona Industrială Sud	307563 Arad	307563	19.711	înregistrare în evidențe financiar - contabile	799.320 lei
5	Teren intravilan	Zona Industrială Sud	364605 Arad	364605	20.707	înregistrare în evidențe financiar - contabile	839.710 lei
6	Teren extravilan	Zona Calea Bodrogului	334246 Arad	334246	11.690	înregistrare în evidențe financiar - contabile	474.053 lei
7	Teren intravilan	Zona Calea Bodrogului	334251 Arad	334251	16.232	înregistrare în evidențe financiar - contabile	658.240 lei
8	Teren intravilan	Zona Calea Bodrogului	334260 Arad	334260	2.762	înregistrare în evidențe financiar - contabile	112.005 lei
9	Teren intravilan	Zona Gai - str. Faurilor și str. Bogdan Voievod	366567 Arad	366567	641	înregistrare în evidențe financiar - contabile	28.363 lei
10	Teren intravilan	str. Vasile Alecsandri nr. 2	321118 Arad	892/6/b/a/3/1	985	înregistrare în evidențe financiar - contabile	933.684 lei
11	Teren intravilan	str. Vasile Alecsandri nr. 2	366986 Arad	892/6/b/a/2	285	înregistrare în evidențe financiar - contabile	270.152 lei
12	Construcție - cinematograf (C1), Sc= 205 mp; Scd= 232 mp; regim de înălțime P+1 parțial	str. Vasile Alecsandri nr. 2	321118	44672	232	înregistrare în evidențe financiar - contabile	738.958 lei
13	Construcție - scenă (C2), Sc=Scd= 48 mp, regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2001	str. Vasile Alecsandri nr. 2	321118 Arad		48	înregistrare în evidențe financiar - contabile	9.634 lei
14	Construcție - cinematograf, Sc= 285 mp; Scd= 855 mp; regim de înălțime S+P+1	str. Vasile Alecsandri nr. 2	366986 Arad	892/6/b/a/2	855	înregistrare în evidențe financiar - contabile	1.815.543 lei
Total							10.091.395 lei

NR. CRT.	Obiectiv	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	SUPRAFAȚĂ MP	Scopul evaluării	Valoare justă - LEI -
1	Teren	Zona str. Fântâni, nr. 73-77	324506 Arad	3597/7	2.941	înregistrare în evidențe financiar - contabile	640.822 lei
2	Teren	Zona str. Fântâni, nr. 73-77	344482 Arad	3597/6	2.941	înregistrare în evidențe financiar - contabile	640.822 lei
3	Teren intravilan	Zona str. Poetului nr. 20	359588 Arad	359588	242	înregistrare în evidențe financiar - contabile	114.083 lei
4	Teren intravilan	Zona str. Poetului nr. 20A	331262 Arad	5420	104	înregistrare în evidențe financiar - contabile	49.027 lei
5	Teren extravilan	Zona Industrială Sud	364598 Arad	364598	2.993	înregistrare în evidențe financiar - contabile	121.372 lei
6	Teren intravilan	Zona str. Bagdazar nr. 45A	359507 Arad	1911-1912/a/87/6	90	înregistrare în evidențe financiar - contabile	29.197 lei
7	Teren intravilan	Zona str. Bagdazar nr. 45A	359532 Arad	1911-1912/a/86/7	158	înregistrare în evidențe financiar - contabile	51.258 lei
8	Teren intravilan	Zona Aradul Nou (Centura ocolitoare EST)	365903 Arad	365903	434	înregistrare în evidențe financiar - contabile	17.600 lei
9	Teren intravilan	str. Mircea Vodă nr. 12	345533 Arad	1/c.1.a.1.4.a.1/b/823	1.080	înregistrare în evidențe financiar - contabile	262.777 lei
10	Teren intravilan	str. Macedoniei nr. 45	311911 Arad	1/c.1.a.1.3/8	522	înregistrare în evidențe financiar - contabile	145.531 lei
11	Teren intravilan	str. Macedoniei nr. 47	311908 Arad	1/c.1.a.1.3/7	522	înregistrare în evidențe financiar - contabile	145.531 lei
12	Teren intravilan	str. Tribunal Dobra nr. 16	300381 Arad	1251	428	înregistrare în evidențe financiar - contabile	180.071 lei
13	Teren intravilan	str. Voinicilor nr. 2/7	342813 Arad	342813	2.897	înregistrare în evidențe financiar - contabile	352.437 lei
14	Teren	jud. Arad, UAT Arad	339843 Arad	339843	1.500	înregistrare în evidențe financiar - contabile	136.863 lei
15	Teren	jud. Arad, UAT Arad	339877 Arad	339877	366	înregistrare în evidențe financiar - contabile	38.960 lei
16	Construcție	str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3	321695-C1-U3 Arad	792/b/1/a/2/III	25	înregistrare în evidențe financiar - contabile	16.851 lei
17	Construcție - apartament/boxă	Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subso	301409-C1-U32 Arad	275-295/a/a/1/1/1/XXVI I-XXVIII/a	59	înregistrare în evidențe financiar - contabile	60.167 lei
18	Construcție - apartament/boxă	Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter	301409-C1-U33 Arad	275-295/a/a/1/1/1/XXX /II	76	înregistrare în evidențe financiar - contabile	77.504 lei
19	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A	302024-C1-U33 Arad	232/8-11/I-III/3	298	înregistrare în evidențe financiar - contabile	828.757 lei
20	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4	302024-C1-U3 Arad	232/8-11/I-III/4	72	înregistrare în evidențe financiar - contabile	200.236 lei
21	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C	302024-C1-U26 Arad	232/8-11/V	74	înregistrare în evidențe financiar - contabile	205.799 lei
22	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D	302024-C1-U40 Arad	232/8-11/VI Arad	25	înregistrare în evidențe financiar - contabile	69.527 lei
23	Construcție - unitate individuală	Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A	302024-C1-U34 Arad	232/8-11/I-III/33	50	înregistrare în evidențe financiar - contabile	139.053 lei
Total							4.524.247 lei



Proprietatea Statului Român și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad

NR. CRT.	Obiectiv	Adresa	Nr. CF	Nr. top/cad	SUPRAFAȚĂ MP	Scopul evaluării	Valoare justă - LEI -
1	Construcție - garaj - nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955	str. Trenului nr. 132	353399 Arad	353399-C5	19	înregistrare în evidențe financiar - contabile	6.328 lei
TOTAL							6.328 lei

Membru Titular ANEVAR

Micălăcian Bogdan, leg. 18781 valabilă 2025



Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366

JUST EVAL INVEST SRL
Adm. Bojan Nicolae Emanoil

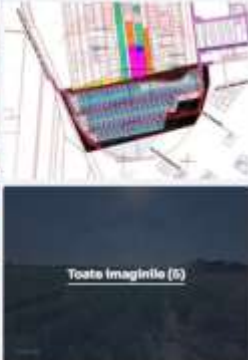
8 ANEXE

8.1 Oferte / tranzacții

Terenuri comparabile

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-parcelat-de-vanzare-in-zona-bujac-IDBcEg>





Teren intravilan parcelat de vanzare in zona Bujac

19 990 € 48 €/m²

Strada Orizontului, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	416 mp
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15-6 informații
Gard:	15-6 informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	15-6 informații
Mediu:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Suprafață: 416 mp

Locație: Terenul este situat în zona nouă din Bujac, Arad, într-un cartier rezidențial în plină dezvoltare. Cartierul nou oferă un mediu liniștit, ideal pentru construirea unei locuințe personale sau pentru investiții imobiliare.

- PUZ finalizat – zonă pregătită pentru dezvoltare!
- CF-uri în curs de dezmembrare – documentația este în derulare.
- Se lucrează la proiectele pentru utilități: apă, canalizare, curent și gaz.
- Loturile disponibile sunt marcate galben și portocaliu pe schiță.

Infrastructură: Acces facil la drumuri asfaltate și utilități (apă, gaz, electricitate, canalizare).

Dezvoltare rapidă: Zona este în continuă expansiune, cu multe proiecte rezidențiale noi, ceea ce face terenul o investiție excelentă pe termen lung.

Proximitate: Aproape de magazine, școli, și alte facilități esențiale, oferind un confort ridicat locuitorilor.

Oportunitate de investiție: Având în vedere ritmul rapid de dezvoltare al cartierului, prețurile terenurilor sunt în creștere, ceea ce face din acest teren o oportunitate de a valorifica pe termen mediu și lung. Ideal pentru dezvoltatori sau pentru cei care doresc să își construiască o casă într-o zonă modernă și bine conectată.

Radu Bădău
RE/MAX Tendo Realty
0371 781 500

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația este gestionată de S.C. DUX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bujac-828-mp-utilitati-IDC6tB>

Teren intravilan Bujac 828 mp , utilitati.

45 000 € 54 €/m²

Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă	828 mp
Tip teren	intravilan
Localizare	urbană
Dimensiuni	N/A (informații)
Clasă	da
Tip acces	N/A (informații)
Împrejurimi	N/A (informații)
Medie	apă curentă
Tip vânzare	agenție



Francisc Ervin Racz

RE/MAX Dynamic

0744 577 787

Nume*

Email*

440

Număr de telefon*

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

Administrarea acestor date este de SC OLX Online Services S.R.L. (Bucuresti) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Re/Max Dynamic oferă la vânzare în exclusivitate teren intravilan cu categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 828 mp cu utilitățile la dispoziție. Terenul se află într-o zonă foarte liniștită și se pretează atât pentru construcția unei case de locuit cât și pentru construcții destinate demarării și derulării a diverse activități comerciale. Pretul nu include TVA.

Pentru alte detalii sau pentru vizionare vă rog să mă contactați telefonic.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-413mp-n-bujac-IDAObv>

Teren 413mp în Bujac

30 000 € 73 €/m² Bujac, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	413 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere**Teren 413mp în Bujac**

Propertylab vă oferă posibilitatea de a achiziționa un teren în cartierul Bujac, într-o zonă de case noi.

Vă oferim o oportunitate unică de a achiziționa un teren generos în Arad, situat în cartierul Bujac.

Terenul are o suprafață totală de 413mp și front stradal 18,3m, oferind astfel suficient spațiu pentru a vă construi casa visurilor dumneavoastră. Utilitățile sunt disponibile.

Acest teren beneficiază de o poziție convenabilă, fiind amplasat într-o zonă liniștită și prietenoasă, ideală pentru o viață de familie confortabilă.

Nu ratați această oportunitate unică de a deveni proprietarul unui teren amplasat într-o zonă dorită din Bujac.

Pentru mai multe informații, ne puteți contacta oricând.

Tudor Trașcă - consultant imobiliar Property Lab

Tel: [Contactează](#)

E-mail:

**Trașcă Tudor**

PROPERTY LAB - ARAD

☎ 0730 650 235

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-schimb-lot-teren-loc-de-casa-444-mp-IDB82Y>

Vanzare/Schimb lot Teren (loc de casa) 444 mp

31 900 € 72 €/m² Bujac, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	444 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	444 m
Gard:	da
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Isandra Urbana

Isandra Urbana

 0729 169 153

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

Propunem spre vanzare un lot de teren in suprafata de 444 mp conform Cf.

Terenul este invecinat de constructii , detine 2 fete din 2 strazi diferite , utilitati in fata parcelei.

Front stradal : 20m

Front in adancime :22 m

Strada cu iluminat , pavata cu piatra concasata , ideala pentru a-ti cladii caminul mult visat.

Zona comfera multe avantaje, este in continua dezvoltare , se intruduc utilitati , se refac si paveaza : drumuri trotuare.

Atuurile zonei : apropiata autostrazii, magazine in vecinatate, dar si faptul ca terenul se afla in oras nu in localitatile invecinate.

Pret vanzare initial 32.900 euro , pret redus 31.900 euro neg

Posibilitate schimb cu garsoniera sau apart 1-2 cam la bloc / casa

Ag. Isandra

<https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-cas-n-poltura-arad-IDuG7H>


Loc de casă în Poltura Arad

44 900 € 40 €/m²
 Ion G. Duce, Arad, Arad
Teren de vânzare

Suprafață utilă:	929 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	Fără informații
Tip vizualizare:	agenție

**Trașcă Tudor**

PROPERTY LAB - ARAD

☎ 0730 650 235

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrând aceste date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (București) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Descriere

Loc de casă în Poltura Arad

Property Lab vă oferă un loc de casă în Poltura Arad. Cu toții avem un vis special în care casa noastră este unică și construită exact cum ne dorim.

Despre zonă

Poltura este situat lângă cartierul Gai, în nord nord-vestul Aradului, spre ieșirea în apropiere de Galleria Mall. Cartierul Vlaicu este în vecinătate. Există o linie pentru tramvai ca mijloc de transport în comun în zonă, iar la ieșirea din Arad avem autostrada.

Poltura era la începutul secolului al XX-lea un cartier întins și industrializat, fiind situat între actuala stradă Poetului și calea Aurel Vlaicu. Datorită apariției Fabricii de Spirt și Drojdie „Frații Neuman” la mijlocul secolului al XIX-lea, a apărut și nevoia ridicării de noi locuințe. Poltura cuprindea 374 maghiari, 120 români, 84 germani, 5 sârbi, 3 slovaci și 6 persoane cu alte limbi materne decât cele menționate. În cartierul Poltura trăiau și 81 evrei, identificați după religia acestora.

Contribuim cu drag la visul dumneavoastră și vă propunem să achiziționați o parcelă de 929 mp, cu front stradal 20 m, în zona Poltur. Imaginați-vă cum ar fi să vă mutați cu familia într-o casă nouă, în căminul mult dorit.

Nu mai stați pe gânduri, sunați acum!

Tudor Trașcă - consultant imobiliar Property Lab

Telefon: [Contactează](#)

Alexandra Tighean - consultant imobiliar Property Lab

Telefon: [Contactează](#)

<https://www.propertylab.ro/teren-de-vanzare-arad-judet-arad-cp2103346/?sid=E77Y9rUE>

Loc de casă în Poltura Arad

ID CP2103346

47.900 €

Teren de 539 mp de vânzare Poltur, Arad 539 mp

**Trașcă Tudor**

Real Estate Consultant Arad

+40 730 650 235

Solicită chiar acum o vizionare

* Telefon

* Email

Bună ziua, aș dori să programăm o vizionare pentru proprietatea CP2103346: Loc de casă în Poltura Arad.

☐ Sunt de acord cu [politica de confidențialitate](#)

Solicită vizionare

Oferte imobiliare Arad / Terenuri de vânzare Arad / Terenuri de vânzare Arad, zona Poltur

Tip teren	Construcții	Suprafață teren	539 mp
Unitate Suprafață	1 mp	Front stradal	14.18 m
Clasificare	Intravilan	Disponibilitate	Imediat

Facilități

Apă

Canalizare

Iluminat stradal

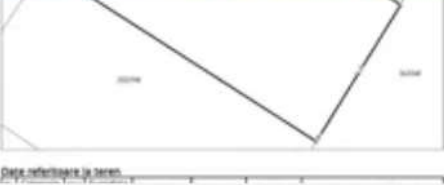
Mijloace de transport în comun

Străzi asfaltate

Teren împrejmuit

Utilități în zonă

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-gai-arad-IDDk1m>



Teren de vânzare - zona Gai, Arad

33 000 € 85 €/m²

 Centru, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	390 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare

 **Radu Matei**
Tamar Imobiliare
 0748 260 875

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Descriere

Teren ideal pentru construcția casei tale – Zona Gai, Arad

Dacă îți dorești un loc liniștit, cu acces rapid la oraș și toate utilitățile necesare, acest teren este alegerea perfectă.

Suprafață: 390 mp

Front stradal: 13 m

Utilități: apă, curent, gaz, canalizare

Tip teren: intravilan, pregătit pentru construcție

Preț: 33.000 € (comision 0%, direct de la proprietar)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/zona-gai-IDxMtG>



Zona Gai

40 000 € 94 €/m²

 Gai, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	426 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Marko Brozic
MAGNO Imobiliare
 0790 666 644

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Descriere

MAGNO Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan situat într-o zonă bună din cartierul Gai.

Suprafața este de 426 mp, front stradal 20 ml. Terenul dispune de toate utilitățile: gaz, apă, canalizare, energie electrică.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-n-grdite-906-mp-IDA6xi>

Teren intravilan în Grădiște, 906 mp

60 000 € 66 €/m² Grădiște, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	906 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Propertylab vă oferă o oportunitate unică de a achiziționa un teren de 906 m² în Grădiște, un cartier în plină dezvoltare, care oferă o combinație perfectă între liniștea naturii și accesibilitatea orașului. Acest teren generos vă oferă posibilitatea de a vă construi casa de vis într-un mediu înconjurat de natură și relaxare.

Caracteristici principale:

Suprafață: 906 m²

**Claudiu Coșeri**

PROPERTY LAB - ARAD

 0741 406 291

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-gradiste-de-1827-mp-la-pret-de-vladimirescu-IDBOrn>

Teren Intravilan In Gradiste de 1827 mp, la pret de Vladimirescu

94 990 € 52 €/m² Gradiste, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	1827 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	15x121 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă

Tranc & Tranc - Imobiliare VR

Tranc & Tranc - Imobiliare VR

 0748 125 408

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

Dacă ești în căutarea unui teren intravilan, în Arad, cu 30% sub prețul pieței, la pret de Vladimirescu, la 55 euro / mp, într-unul dintre cele mai apreciate cartiere de case din Arad, aproape de Podgoria într-o zonă liniștită, ferită de aglomerația și zgomotul orașului, cu acces la un drum asfaltat, cu toate utilitățile la strada, grabeste-te să ne contactezi.

Terenul are o suprafață extrem de generoasă, de 1827 mp, cu un front stradal de 15 m, motiv pentru care acest teren este pretabil, atât pentru a construi o casă de lux pentru familia ta, cu o grădina suficient de mare ca să îți satisfacă toate nevoile și așteptările, cât și pentru a construi mai multe case înșiruite, dacă ești un dezvoltator care dorește să profite de potențialul acestui teren.

În fața terenului vei găsi toate utilitățile, apă, canalizare, gaz și curent electric. Terenul se află între case într-o zonă cu vecini liniștiți, iar pe o rază de 1 km se află grădiniță, școală generală, liceu, banca, biserică, farmacie, spălătorie, stație tramvai etc.

Investește inteligent și contactează-ne pentru a beneficia de această ofertă unică până nu este prea târziu.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1-900mp-grdite-arad-IDBovN>

Teren intravilan 1,900mp Grădiște/Arad

76 000 € 40 €/m² Stephan Ludwig Roth, Grădiște, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	1900 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Felix Pop**

RE/MAX Dynamic

 0726 213 479

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

RE/MAX Dynamic vă propune spre vânzare, în reprezentare exclusivă, fără comision pentru cumpărător, un teren intravilan situat în cartierul Grădiște, Arad.

Terenul are o suprafață de 1.900 mp, cu un front stradal de 19,5 m și o lungime de 93 m.

Utilitățile se află în imediată apropiere.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să mă contactați telefonic.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1-500-mp-front-stradal-25-m-zona-gradiste-IDBhm2>

Teren intravilan 1.500 mp, front stradal 25 m - zona Gradiste

32 000 € 21 €/m² Gradiste, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	1500 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Estateconnect 263**

EstateConnect

 0740 391 263

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Estate Connect propune spre vânzare teren intravilan situat în cartierul Gradiste, accesul se face din strada S.L. Roth - Spitalul TBC.

Terenul are suprafața de 1.500 mp, front stradal generos de 25 m liniari.

Utilitățile sunt existente la strada S.L. Roth.

Zona cu potențial ridicat de dezvoltare.

Pret: 32.000 Euro.

Reprezentant exclusiv Estate Connect.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-501-mp-n-zona-aradul-nou-IDD89V>

Teren intravilan 501 mp în zona Aradul Nou

64 900 € 130 €/m² Functionarilor, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	501 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

**Carol Szekeres**

PROPERTY LAB - ARAD

☎ 0729 966 649

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere****Oportunitate excelentă de investiție!**

Propertylab vă propune în exclusivitate un teren intravilan situat în Aradul Nou, într-o zonă nou-dezvoltată, aproape de ieșirea către Zădăreni și cu acces facil la autostradă.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-n-aradul-nou-IDBjq5>

Teren în Aradul nou

82 000 € 67 €/m² Aradul Nou, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	1219 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

**Emanuel Ghereben**

PROPERTY LAB - ARAD

 0755 814 751

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

PropertyLab vă oferă spre vânzare un teren situat în zona Aradul Nou, pe strada Câmpia Turzii.

Această proprietate este ideală pentru cei care doresc liniște și intimitate. Terenul dispune de un front stradal de 4 metri, ce poate fi folosit atât pentru acces auto, cât și pietonal, iar parcela principală este amplasată în partea din spate.

Cu o suprafață totală de 1219 mp și o deschidere de 21,5 metri în partea posterioară, terenul oferă numeroase oportunități de utilizare, toate utilitățile fiind în fața terenului (apă, gaz, canalizare și curent)

Un alt avantaj important este proximitatea față de noul pod care conectează zona Aradul Nou cu strada Andrei Șaguna, facilitând accesul rapid către toate punctele de interes din oraș.

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări nu ezitați să ne contactați!

Ghereben Emanuel - Consultant Imobiliar - [Contactează](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-aradul-nou2-311mp-cu-livad-i-utiliti-ideal-pentru-locuinte-IDDFII>

Teren Aradul Nou-2.311mp cu livadă și utilități, ideal pentru locuințe

89 898 € 39 €/m² Strada Ady Endre, Aradul Nou, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	2311 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

**Oana Adriana Rusu**

RE/MAX Tecno Realty

 0371 781 499

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

Se oferă spre vânzare un teren amplasat într-o zonă foarte bună din Aradul Nou, perfect pentru construcția unei locuințe într-un mediu liniștit, cu acces facil la toate facilitățile urbane, școli, liceu, magazine alimentare, mijloace de transport în comun.

Caracteristici teren:**Suprafață:** 2.311 mp**Front stradal:** 12,5 metri**Utilități disponibile pe teren:** apă, curent, gaz**Livadă matură** cu pomi fructiferi: meri, peri, cași și cireși**Acces facil** la transport public, școli, magazine și alte puncte de interes**Preț atractiv:** sub 40 euro/mp – o oportunitate excelentă pentru investiție sau construcție personală!**Terenul oferă** intimitate, verdețură și un cadru natural deosebit, fiind o alegere ideală pentru cei care își doresc liniște, dar și conexiune rapidă cu orașul.**Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări**, nu ezita să ne contactezi!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1387-mp-de-vnzare-n-aradul-nou-IDDUP5>

Teren intravilan 1387 mp de vânzare în Aradul Nou

98 000 € 71 €/m² Strada Arinului, Aradul Nou, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	1387 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

**Susana Marinescu**

RE/MAX Dynamic

 0736 050 530

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

RE/MAX Dynamic propune spre vânzare teren intravilan în suprafață de 1387 mp, pe strada Arinului, comision 0% la cumpărător.

Terenul are acces stradal propriu cu deschidere de 4,5 ml, pe o adâncime de 50 ml, urmată de un platou dreptunghiular cu suprafață de 1163 mp. Toate utilitățile sunt disponibile la poartă.

Recomandăm terenul pentru locația sa, în apropiere de Calea Timișorii, accesul facil către centrul orașului și liniștea din zonă.

Detalii suplimentare se pot obține telefonic.

Vă invit cu drag la vizionare!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1220-mp-zona-aradul-nou-IDA2gD> Toate imaginile (1)

Teren intravilan 1220 mp, Zona Aradul Nou

89 000 € 73 €/m² Aradul Nou, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	1220 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Apostu Estate va propune spre vânzare o oportunitate unică de a achiziționa un teren intravilan ideal pentru construcția casei visurilor dumneavoastră. Situat într-o zonă liniștită și apreciată, acest teren beneficiază de o poziție strategică și acces facil către facilitățile urbane.

Suprafața utilă a terenului este de 1220 mp, Puz abrobat !

Terenul beneficiază de toate utilitățile în apropiere (drum asfaltat, apă, curent, gaz, canalizare).

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, va rugăm să ne contactați. Oferim asistență completă în procesul de achiziție și vă stăm la dispoziție cu informații suplimentare.

Nu ratați șansa de a vă transforma visul în realitate! Contactați-ne astăzi pentru a afla mai multe despre acest teren extraordinar.

Pentru mai multe detalii și stabilirea unei vizite va stau cu drag la dispoziție!

**Cristina Mateas**

Apostu Estate

 0746 679 102

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-loc-de-casa-IDjqCcf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>

PRIVAT ⓘ



maria

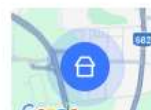
Pe OLX din decembrie 2011
Activ ieri la 00:28

Trimite mesaj

☎ 072 288 6344

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Arad
AradVezi locația pe hartă

Postat 11 Iunie 2025



Vand teren,loc de casa

28 500 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

DESCRIERE

Vând teren în Aradul nou, 400 mp cu utilități pe teren (curent trifazic, apă și canalizare) există și o fântână forată, gazul e în fața porții de acces spre teren, accesul pe teren se face pe un drum lat de 4 metri, un loc retras, liniștit cu mijloace de transport în apropiere și supermarket



De vanzare teren intravilan 4,9 ha la coborare de pe autostrada spre Z

2 100 000 € 43 €/m² Strada Cornelia Bodea, Aradul Nou, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	48958 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 177 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**PETRU FELIX**

FEDA Imobiliare

 0723 535 000

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

FEDA Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan la coborarea de pe autostrada spre Zadareni ,zona Industrială Sud, Arad, cu acces rapid la autostrada A1, acesta fiind la doar 200 m de urcare si coborare.

Terenul are o suprafata de 48,958 mp cu un front stradal de 177 m si se vinde cu 35€ mp plus TVA.

Utilitatiile se afla in apropiere.

Acest teren se preteaza pentru hale industriale, benzinarii, parcare de camioane, parc logistic, hotel, etc.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitati sa ma contactati telefonic!!

Felix-[Contactează](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-industrial-a-sud-zadareni-IDDVlp>

Teren intravilan de vanzare in zona industrială Sud / Zadareni

1 015 000 € 29 €/m² Centru, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	35000 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

RIG Imobiliare

RIG Imobiliare

 0744 241122

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

RIG Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan, situat in zona industrială Sud / Zadareni.

Suprafata totala: 35.000 mp, cu 2 fronturi stradale, unul la linia ferata, altul la drum asfaltat.

Terenul este situat intr-o zona industrială cu o continua expansiune si exista posibilitatea de a se vinde in loturi de diferite dimensiuni la cererea clientului.

Utilitati zonale: gaz, apa, energie electrica, canalizare, drum asfaltat.

Pretabil pentru utilizare industrială.

PRET: 29 euro / mp**TELEFON:** [Contactează](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-zona-industrial-sud-7000-mp-IDBtCZ>

Teren de Vânzare Zona Industrială Sud 7000 mp

540 000 € 77 €/m²

Aradul Nou, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	7000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	suburbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Neo Imobiliare

Neo Imobiliare

☎ 0723 350 446

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

Vă propunem un Teren Intravilan în zona Industrială Sud pentru investiție care este desemnată ca o zonă de activități industriale stabilite prin Planul Urbanistic General. -Poziționare strategică: Terenul se află într-o locație ideală, cu acces ușor la Autostradă și la principalele artere rutiere și căi de comunicație. Acest lucru facilitează transportul de mărfuri și materiale, ceea ce este esențial pentru orice afacere industrială de succes. Având în vedere că terenul se încadrează într-o zonă de activități industriale, există oportunități ample de extindere și diversificare a afacerii. Indiferent dacă intenționați să construiți o fabrică, un depozit sau orice altă facilități industrială, acest teren vă oferă flexibilitatea necesară pentru a vă realiza viziunea. Terenul de 7000 mp cu un front stradal de 61 m pe 2 străzi mai exact pe strada Cornelia Bodea /\ Stelelor, și este perfect pentru afacerea dumneavoastră. Arad Zona industrială Sud vă așteaptă și vă servește cu tot ce aveți nevoie. Dacă vreți să schimbați Țara, Orașul nostru te așteaptă! | Neolmobiliare |

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-zona-industrial-a-sud-IDCXPP>

Teren intravilan de vanzare zona Industrială Sud

400 000 € 40 €/m² Strada Cornelia Bodea, Aradul Nou, Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	10000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 89 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ gaz ☒ electricitate ☒ apă curentă

**PETRU FELIX**

FEDA Imobiliare

☎ 0723 535 000

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

FEDA Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan la coborarea de pe autostrada spre Zădăreni, zona Industrială Sud, Arad, cu acces rapid la autostrada A1, acesta fiind la doar 200 m de urcare și coborare.

Terenul are o suprafață de 10,000 mp cu un front stradal de 89 ml.

Acest teren se pretează pentru hale industriale, benzinării, parcare de camioane, parc logistic, hotel, etc.

Utilitățile se afla pe teren.

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

Felix Petru - [Contactează](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2235mp-n-zona-industriala-nord-arad-IDBMgz>

Teren 2235mp în zona Industrială Nord, Arad

20 000 € 9 €/m² Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	2235 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

PROPERTY LAB va prezintă spre achiziționare o oportunitate excelentă pentru investiție sau dezvoltare industrială în Arad în zona industrială Nord.

Căutați o oportunitate de investiție într-o zonă în plină expansiune? Vă oferim spre vânzare un teren de 2235 mp, situat strategic în Arad în zona industrială Nord, cu un front stradal generos de 90 m, acest teren este ideal pentru proiecte de dezvoltare precum:

Construcție hală industrială
Depozitare și alte activități comerciale

Avantaje majore:

Zonă în dezvoltare rapidă
Teren liber de sarcini

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați.

Tudor Trașcă – Consultant imobiliar PropertyLAB

Tel: [Contactează](#)

email:

Cod Proprietate 2112658



Trașcă Tudor
PROPERTY LAB - ARAD
☎ 0730 650 235

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-arad-potential-industrial-ridicat-4981-mp-IDDTTM>





Teren de vânzare Arad – Potential industrial ridicat - 4981 mp

74 900 € 15 €/mp²

Strada 6 Venatori, 6 Venatori, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4981 mp ²
Tip teren:	Ter. Informații
Localizare:	Ter. Informații
Dimensiuni:	Ter. Informații
Gen:	Ter. Informații
Tip acces:	asfalt
Imprăjuri:	Ter. Informații
Media:	electricitate
Tip vânzare:	agenție

CRISTINA VASVARY
IMOTRUST PROPERTY
☎ 0758 775 669

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Agentul responsabil cu acest anunț este S.C. DEX Online Services S.R.L. (SUA Nr) [real.ro/it](#)

Trimite mesajul

Descriere

Imotrust Property vă prezintă în exclusivitate spre vânzare un teren extravilan, în suprafață de 4981 mp, cu potențial de dezvoltare industrială / logistică, situat în Arad, zona de Est, cu acces direct la centura de Nord (DN7) – una dintre cele mai dinamice și căutate zone industriale ale orașului

Comision 0%

Preț de vânzare: 74.900 € (aprox. 15 €/mp) – Negociabil

*Teren cu potențial strategic – în suprafața de 4981 mp, Arad – Centura Nord / DN7

*Acces direct din sensul giratoriu DN7 – Zonă industrială în plină dezvoltare

*Utilități: curent electric pe teren | apă, canal și gaz în proximitate

Poziționare strategică – între cele mai active huburi industriale din Arad, cu acces facil către:

- Autostrada A1 (Nădlac – Timișoara – București)
- Aeroportul Internațional Arad
- Parcuri logistice și centre de distribuție deja existente

Ideal pentru:

- Hala de producție
- Depozit logistic
- Spațiu BTS (Built to Suit) pentru investitori sau chiriași direcți
- Sediu operațional cu potențial de extindere

Preț de vânzare: 74.900 € (aprox. 15 €/mp) – Negociabil

Comision 0% pentru cumpărător!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-constructii-4459-mp-de-vanzare-centura-arad-nord-IDDhT4>

Teren intravilan constructii 4459 mp de vanzare Centura Arad Nord

222 950 € 50 €/m² Strada Av. Bojan Alexandru, Livada, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	4459 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	Grăd informații
Gard:	Nici informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	Grăd informații
Mediu:	Nici informații
Tip vânzător:	agerpe

**Florentina Malor**

RE/MAX Dynamic

0742 603 176

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrativul acestor date este S.C. CLX Online
Serviciu S-B-S (Storie) malor@clx.ro

Trimite mesajul

Descriere

RE/MAX Dynamic va propune în exclusivitate și FARA COMISION la cumpărare o oportunitate unică de investiție în orașul Arad. Obiectul vânzării cuprinde 4459 mp de teren intravilan cu categoria de folosință actuală: Curți Construcții și Construcții industriale edilitare. Terenul este situat pe centura Arad nord și dispune de un front stradal în suprafața de 108 ml.

Conform certificatului de urbanism avem: POT max 50%, CUT max 0.5, regim de înălțime P + 1 E.

Servicii compatibile cu zona de industrie nepoluantă-depozitare, show room-uri, ateliere mașini, ateliere confecții metalice, spalatorii auto, stații carburanți.

Utilități lângă teren.

Proprietatea este deținută de persoană fizică. Posibilitate de extindere până la 20.300 mp.

Pentru mai multe detalii va aștept cu drag la numărul de telefon,

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-29-600mp-n-zona-de-centur-nord-IDAdEU>

Teren de 29,600mp în zona de centură Nord

510 000 € 17 €/m² Arad, Arad**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	29600 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

**Trașcă Tudor**

PROPERTY LAB - ARAD

☎ 0730 650 235

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

Avem plăcerea de a vă oferi în exclusivitate un teren de 29,600 mp cu acces direct din Centura de Nord, în Parcul Comercial Rompark.

Cu acces direct din Centura de Nord, acest teren industrial oferă oportunități excelente pentru investitori în căutare de dezvoltare industrială de primă clasă.

Locație de Top:

Terenul nostru este situat în Parcul Comercial Rompark, una dintre zonele cu cea mai rapidă dezvoltare din regiune. Accesul facil și direct din Centura de Nord oferă conexiuni rapide și convenabile către principalele artere de transport și rețelele de infrastructură.

Utilități la Limita Proprietății:

Beneficiind de utilități esențiale, inclusiv curent și gaze naturale la limita proprietății, acest teren este pregătit pentru dezvoltare imediată. Acest aspect reduce semnificativ costurile inițiale și timpul necesar pentru a începe construcția.

Dimensiuni Impresionante:

Cu o suprafață generoasă de 29.600 mp și un front stradal de 50 de metri, acest teren oferă spațiu suficient pentru a găzdui facilități industriale de amploare și diverse proiecte de dezvoltare.

Potențial de Creștere și Rentabilitate:

Parcul Comercial Rompark este în centrul unei regiuni în plină expansiune economică, oferind un cadru propice pentru creștere și prosperitate pe termen lung. Investiția în acest teren industrial promite un potențial de rentabilitate remarcabilă și o creștere sustenabilă a valorii în timp.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5000-mp-zona-industrial-nord-fs-47-ml-cu-utilitati-IDxVDR>



Teren intravilan 5000 mp Zona Industrială Nord fs.47 ml cu utilități

35 € 0 €/m²

 Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5000 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă

imobiliare you vlad



Imobiliare 4 You

☎ 0746 055 126

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Descriere

Reducere 20 %!!

Damascus Vlad de la Imobiliare4you va propune spre vânzare 4 loturi de teren intravilan în suprafața de 5000 mp fiecare (în total 20000 mp) cu un front stradal de 46,7 ml la fiecare parcelă de 5000 mp.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-central-1022mp-207044646>

Proprietate rezervata Teren intravilan pe Strada Marasesti Comision 0

Central, Arad - Vezi Hartă

92.95 €/mp

95.000 €

Rate de la 2.130 RON/lună  simulează credit Vezi Hartă

**Flavius Blaga**
Consultant imobiliar
ACASA Agentia imobiliara
Arad 

**0754467525**
0724200000

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunțActivează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere

Proprietate rezervata

Comision 0%

Cauti un loc de casa in mijlocul orasului, la un pret foarte bun?

Va propun spre achizitie un teren intravilan cu o suprafata totala de 1022 mp.

Terenul se afla in Centrul Orasului Arad intr-o zona de case pe strada Marasesti.

Accesul la teren se face pe o poarta de 2.3 m latime x 3 m inaltime si ulterior pe un drum de servitute de aprox 50 m.

Utilitatile sunt prezente in apropierea parcelei.

Daca esti in cautarea unei parcele de teren la un pret accesibil la cateva minute de centrul orasului, contacteaza-mă la
numarul de telefon **0754467525** 

Flavius Blaga Consultant Imobiliar Acasa Arad

[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XCUT1304P

Actualizat în: 15.03.2025

Suprafață teren:	1022 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	12 m

Facilități

Utilități

Utilitati in zona

Amenajare strazi

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-central-1616mp-75292>**Teren intravilan, rezidential/comercial/servicii, zona Bou Rosu**

Central, Arad - Vezi Hartă

189.98 € + TVA / mp

307.000 € + TVARate de la 8.190 RON/lună [simulează credit](#)**Descriere**

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

Specificații

ID anunț: XDCM1300D

Actualizat în: 19.02.2025

Suprafață teren:	1616 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	25 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Destinație	Agricol
Utilități	Apă Canalizare Gaze Curent
Amenajare strazi	Asfaltate
Comision	3%

Alte detalii:

CASADOMI propune spre achiziție un teren intravilan, în zonă Bou Rosu, 1616 mp, front stradal 25 m, fara constructii, toate utilitatile la limita terenului, regim de inaltime P+3E. Zona este ideala atat pentru constructii rezidentiale, cat si pentru spatii cu alta destinatie. In imediata vecinatate exista statie de tramvai, scoli, supermarket, clinica medicala, zone de agrement, faleza Muresului etc. Pret de vanzare 190 EUR/mp+TVA.

 Casadomi Arad

 **0724249298**
Apelează acum

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 [Whatsapp](#)

 [Facebook](#)

 [Messenger](#)

 [Copiază](#)

 Snipping Tool
Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-constructie-imobil-central-m-scaevola-st-720-mp-f-s-18-ml-IDDZNQ>

Vand teren constructie imobil,central,M.Scaevola,st.720 mp.f.s.18 ml.

99 000 € 138 €/m²

Centru, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	720 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	18x50 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Suciu Mircea

Suciu Mircea

0758 299 714

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul**Descriere**

Vand teren intravilan, situat central, zona Mucius Scaevola spre faleza Muresului si in apropiere de Hotel Coandi.

Acest teren este pretabil pentru o constructie (cu posibilitati o constructie mare), avand front stradal 18 ml x 50 ml.(profundzime), astfel se poate dispune acest imobil si mai spre interior.

Toate utilitatile apa-canal,curent si gaz sant pozitionate la strada, stanga-dreapta, fiind pozitionat intre case, totodata la strada este cu sosea si trotuare asfaltate, iar zona este deosebita si linistita, in apropiere de faleza Muresului pana in 100 ml.

Pret 99.000 euro neg.

Tel.0758/299714.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ideal-pentru-investitii-pe-andrei-aguna-IDCEFAz>

Teren ideal pentru investiții pe Andrei Șaguna

139 900 € 171 €/m²

Parneava, Arad, Arad

**Carol Szekeres**
PROPERTY LAB - ARAD

☎ 0729 966 649

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	818 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Propertylab vă oferă spre vânzare un teren intravilan situat în municipiul Arad, pe strada Andrei Șaguna. Proprietatea are o suprafață totală de 818 mp, cu un front stradal de 14.4 m și acces facil la toate utilitățile necesare.

Caracteristici principale:

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-la-sosea-cu-420-m-front-stradal/2325de3d314f72ih29eh0f79hg71f992.html>

Teren la sosea cu 420 m front stradal

230 005 EUR

Arad, Arad Gai

Vezi pe hartă

Valabil din 6/18/2025 4:24:22 AM



1/6



Online



Andrei Lăluciu

Vezi toate anunțurile

0753934085

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	46001 m ²
Front stradal	420
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea

Descriere

Vindem teren extravilan situat la soseaua Arad-Iratosu, cu un front stradal de 420 m si o suprafata de 46001 mp. Acest teren este o oportunitate excelenta pentru cei interesati de a dezvolta o afacere sau de a construi o proprietate rezidentiala.

Agentia noastra, Property Lab din Arad, ofera servicii complete de intermediere imobiliara pentru persoanele care doresc sa cumpere, vanda sau inchirieze proprietati. Pe site-ul nostru, www.propertylab.ro, puteti gasi o varietate de anunturi imobiliare din Arad si imprejurimi, precum si informatii utile si sfaturi pentru piata imobiliara.

Pentru mai multe detalii despre acest teren sau pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati!

Andrei Laluciu-0753934085

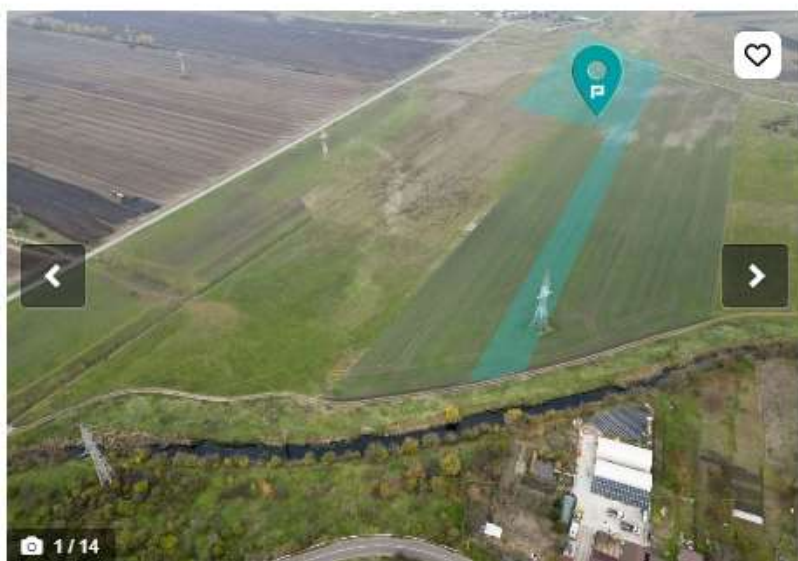
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-37-344mp-in-zona-industrial-a-vest-arad/309464h910737feidff54846f046gfig.html>

Teren 37,344mp în zona industrială Vest,
Arad

99 000 EUR

Arad, Arad Gai [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/18/2025 4:22:28 AM



1 / 14



Specificații

Suprafata terenului	37344 m ²
Front stradal	120
Alte caracteristici	Acces auto

Descriere

PROPERTY LAB va prezintă spre achiziționare o oportunitate excelentă pentru investiție sau dezvoltare industrială în Arad în zona industrială Vest.

Căutați o oportunitate de investiție într-o zonă în plină expansiune? Vă oferim spre vânzare un teren de 37,344mp, situat strategic în Arad în zona industrială Vest, cu un front stradal generos de 120m, acest teren este ideal pentru proiecte de dezvoltare precum:

Construcție hală industrială
Depozitare și alte activități comerciale

Avantaje majore:

Zonă în dezvoltare rapidă
Teren liber de sarcini

Online



Trașcă Tudor

[Vezi toate anunțurile](#)

0730650235

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



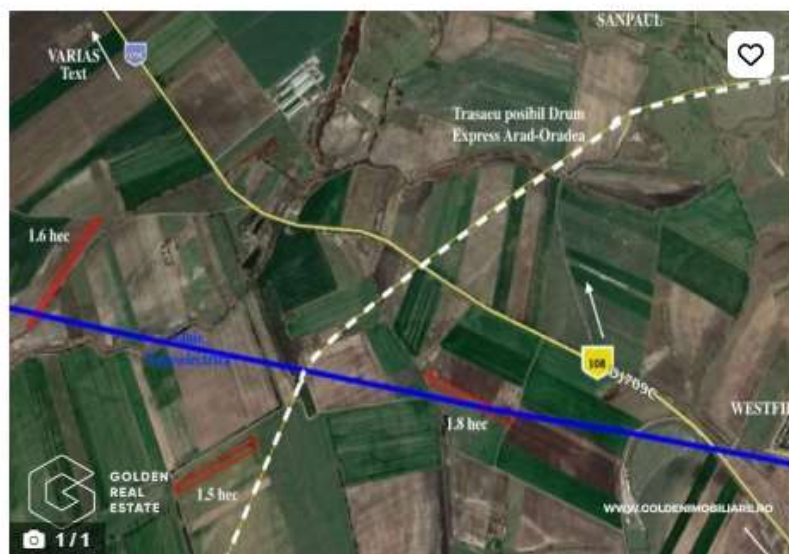
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-extravilan-23-000-mp-zona-westfield-arad/83d06440460171h926742g9ih78hh723.html>

Teren extravilan 23.000 mp, zona Westfield
Arad

207 000 EUR

Arad, Arad Gai Vezi pe hartă

Valabil din 6/18/2025 2:59:08 AM



Online



Ionela Pele

Vezi toate anunțurile

0371546700

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului 23000 m²

Amenajare strazi Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Descriere

ID: CP2442920

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren extravilan compus din trei parcele, cu o suprafață totală de 2.3 hectare.

Prima parcelă are o suprafață de 16.000 mp, de 900 mp plus 6.100 mp

Terenul se află în zona Westfield Arad și este ideal atât pentru lucrări agricole, cât și pentru construirea unui cartier nou, partea a doua din Westfield Arad.

Utilitățile se află în apropierea terenului.

Preț: 207.000 euro.

Agent Golden Real Estate.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vanzare-teren-agricol-arad-acces-dj-arad-iratos-1-29-ha/3995d457019i7ed4d6gf55fe5ff10e3h.html>

Vanzare teren agricol, Arad – acces DJ
Arad-Iratos- 1,29 ha

25 000 EUR

Arad, Arad Gai Vezi pe hartă

Valabil din 6/18/2025 1:21:17 AM



1 / 4



Specificații

Suprafata terenului	12950 m ²
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea

Descriere

Imotrust Property vă propune în exclusivitate un teren agricol extravilan, cu o suprafață de 12.950 mp, situat în zona Arad – cu acces facil la drumul județean Arad-Iratoș

Comision 0%

Preț: 25.000 euro (negociabil)

Teren compact, drept, ușor de lucrat
Deschidere la drum județean – acces facil în orice sezon

Ideal pentru:

- agricultură ecologică, culturi de câmp, solarii
- plantații (livadă, vie)
- fermă mixtă sau proiect agro-turistic
- investiție pe termen mediu/lung

Locația este perfectă pentru cei care caută liniște, dar și proximitate față de oraș, într-o zonă cu potențial de dezvoltare rurală și agricolă



CRISTINA VASVARY

Vezi toate anunțurile

0738773669

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol/67g6ih9483h97144e9d86136758i9eh5.html>

TEREN AGRICOL

Arad, Arad [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/12/2025 2:28:15 PM

48 500 EUR
negociabil

Specificații

Descriere

vind 2 ha de pamint zona gai linga cartierul westfield la sosea ,front stradal 24 metri

✓ Telefon validat



Cosmin

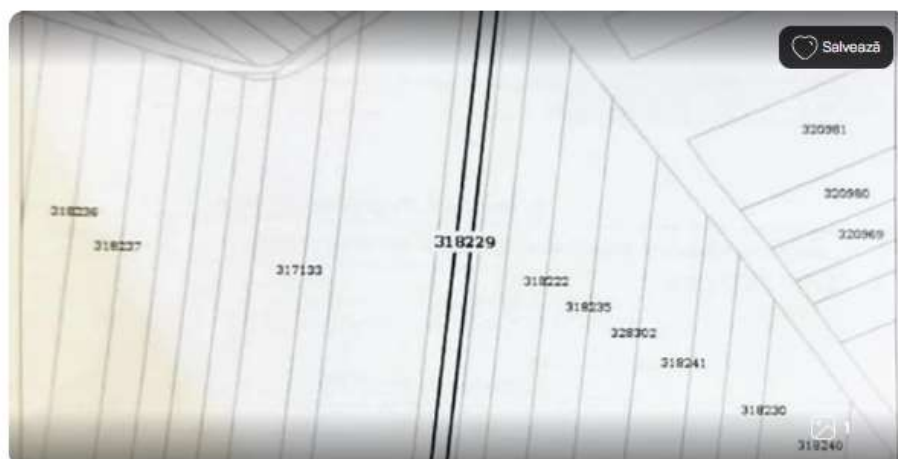
[Vezi toate anunțurile](#)

0743070433

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-micalaca-3729mp-256608333>**Teren extravilan, Micalaca, 3729 mp, comision 0%**

Micalaca, Arad - Vezi Hartă

8.05 € / mp

30.000 €Rate de la 673 RON/lună  Salvează**Paula Muntean**

Sales Associate

GOLDEN REAL ESTATE

PRO

**0371546700**

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunțActivează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.**Descriere**

ID anunț: CP2440961

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren extravilan, în zona Micalaca, cu o suprafață de 3729 mp.

Preț: 30.000 euro.

COMISION 0%

Agent exclusiv Golden Real Estate.

Specificații

ID anunț: X7AN130B1

Actualizat în: 16.05.2025

Suprafață teren: 3729 mp Tip teren: Construcții

Clasificare teren: Extravilan

Facilități

Amenajare strazi

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Comision

2%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-selgros-3ha-investitie-profitabila-IDz6lt>

vând teren Selgros 3ha-Investitie profitabila

750 000 € 25 €/m² Micalaca, Arad, Arad**Impact Imobiliare Consult**

Impact Imobiliare Consult

 0745 135 555

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	30000 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ Instalatie de purificare a apei ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

SC Impact Imobiliare Consult SRL va propune spre vânzare teren extravilan situat în Micalaca între SELGROS și fostul INTERCARS-ROMBAT, conform schiței, parcele de 5000 mp, fiecare parcelă de 5000 mp având fs de 11,5 ml, în total 30.000 mp, cu front stradal total/parcele de 69 ml, lungime 405 m se intersectează până la drumul cu supermarketul Real, toate utilitățile, pret 25 eur/mp neg.

Zona foarte bună comercială, situată lângă Altex/Selgros/Intercars/Sala evenimente Helen/centre comerciale

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-2-475mp-langa-selgros-altex-arad-15000-euro-IDjv881.html>

PRIVAT ⓘ



Dan Alexandru

Pe OLX din februarie 2018

Activ azi la 12:02

Trimite mesaj

☎ 077 534 7583

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Arad
AradVezi locația pe hartă

Vand teren 2.475mp lângă Selgros Altex Arad 15000
euro

15 000 €

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 475 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Preț 15.000 euro.

Locație: Micalaca, str. Radu Pincu, chiar lângă Selgros & Altex, deschidere la șosea

Suprafață: 2475 mp teren drept, lung, 5.6 m lățime, 442 m lungime, zona are PUZ pe mai multe niveluri

-direct proprietar, fara schimburi. Nu raspund la mesaje, sunati la tel. Daca cumva e inchis, va rog scrieti pe Whatsapp.

Vedeti ca e extravilan agricol, deci cu Legea 17\2014, altfel nu puteti sa il luati. Eventual va faceti PFA agricol pina il luati. De trecut in intravilan, dureaza si costa mult.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-2ha-zona-panoramic-gym-micalaca-selgros-IDCLsZ>

Teren extravilan 2ha zona Panoramic Gym Micalaca SELGROS

400 000 € 20 €/m²**Oana Adriana Rusu**

RE/MAX Tecno Realty

☎ 0371 781 499

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	20000 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurală
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

RE/MAX Tecno Realty va propune spre vânzare un teren extravilan în Arad, vecinătatea ANL Micalaca, Selgros, Real Panoramic Gym, Blocurile ANL, în suprafața de 20.000 metri pătrați.

Terenul are acces la drumul principal pe lângă blocurile ANL.

Lățimea terenului este de 27m iar lungimea aproximativ 750m.

Utilitățile sunt în zonă.

Zona este în continuă dezvoltare iar terenul este ideal pentru investiții.

Pentru a programa o vizionare și a solicita detalii, nu ezitați să mă contactați!

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-micalaca-10000mp-47789217>**Vând 1HA teren construibil lângă Selgros si Real Remarkt, Arad**

Micalăca, Arad - Vezi Hartă

60 €/mp

600.000 €Rate de la 13.450 RON/lună  simulează credit Vezi Hartă

 **David**
Proprietar

 **0771**
Vezi tot numărul 

 **Trimite mesaj**

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunțActivează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.**Activează Notificările****Descriere**

Vand 1HA teren construibil in zona industriala Arad-Est, hotar comun cu supermarket Remarkt si Jumbo. Se poate vinde o suprafata invecinata pana la minim 5HA. Terenul dispune de conducta gaze naturale, celelalte utilitati in imediata apropiere. Terenul dispune de drum de acces public, betonat.

Se afla langa drumul national DN7 Arad-Bucuresti, intr-un puternic vad comercial si industrial cu o dezvoltare accelerata. In vecinatate se mai afla supermarket Selgros, Dedeman, Altex si altele precum si centura rutiera a Aradului. 65EUR /m2.

Specificatii

ID anunț: XV07032D3

Actualizat în: 16.05.2025

Suprafață teren:	10000 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Extravilan	Front stradal:	50 m

Facilități

Comision 0%

8.2 Fotografii

CF 312972



CF 364698



CF 366721



CF 307563



CF 364605



CF 334246



CF 334251



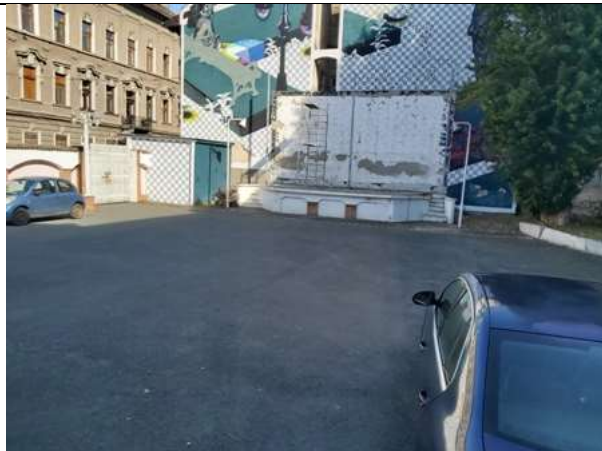
CF 334260



CF 366567



CF 321118





CF 366986





CF 324506, CF 344482





CF 359588, CF 331262

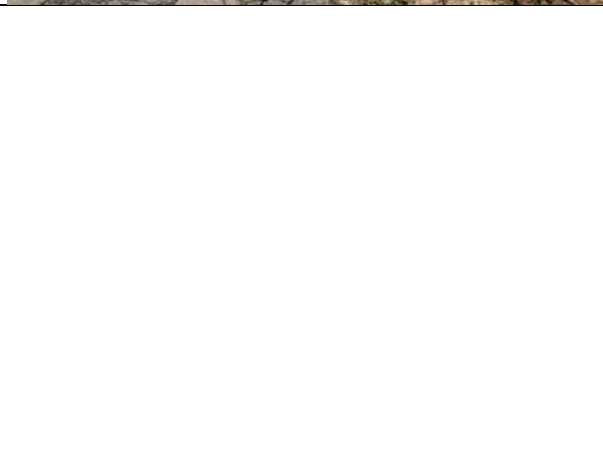




CF 364598



CF 359507, CF 359532



CF 365903





CF 345533



CF 311908, CF 311911





CF 300381





CF 342813



CF 339843



CF 339877



CF 321695-C1-U3



CF 301409-C1-U32, CF 301409-C1-U33





CF 353399



8.3 Documente

Domeniul public

Poz. 1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 312972 Arad

Nr. cerere	148534
Ziua	06
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100183787601



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 69751 Arad
Nr. cadastral vechi: 6388
Nr. topografic: 161.1565

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str CAMPUL LINISTII, Nr. 10, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	312972	6.860	Teren partial imprejmuit cu gard din plasa pe alin. pct. 1,2,3,4,5

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
120895 / 16/10/2024		
Act Administrativ nr. 304, din 30/05/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public	

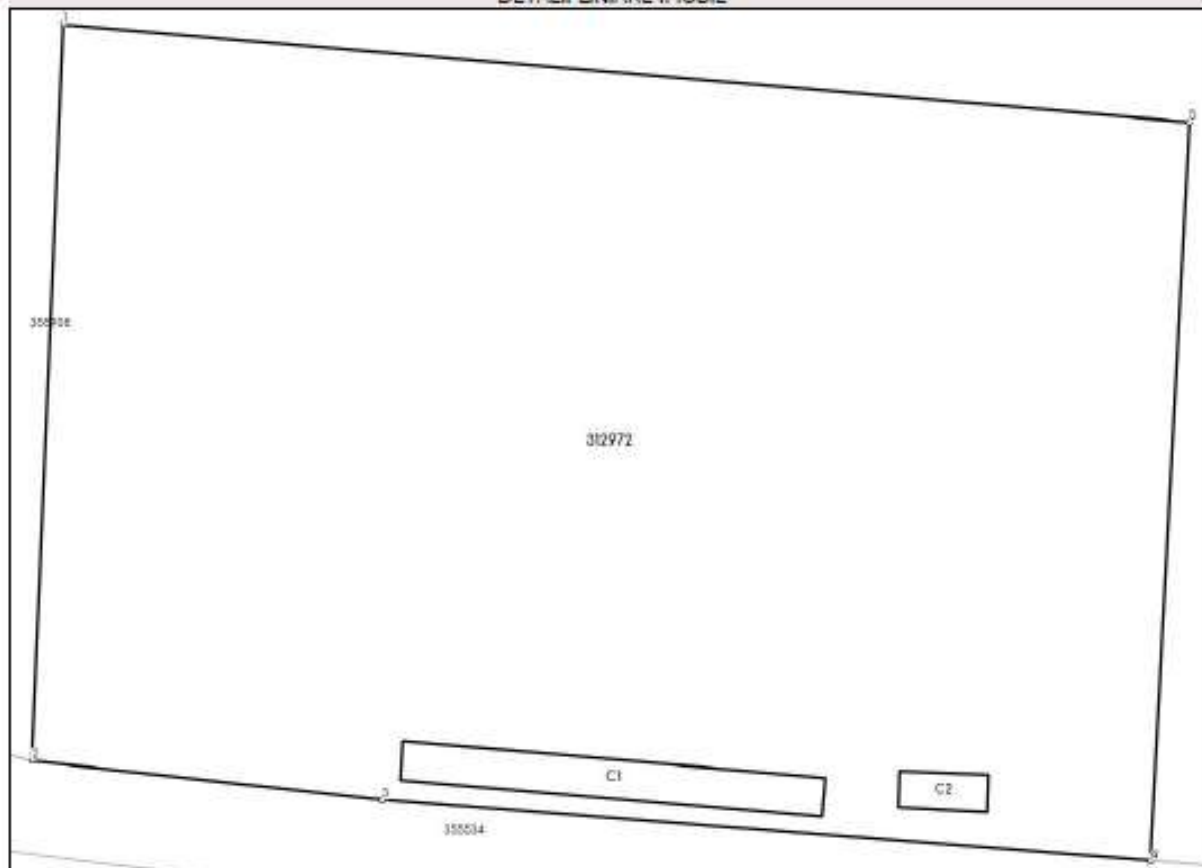
C. Partea III. SARCINI .

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
312972	6.860	Teren partial imprejmuit cu gard din plasa pe alin. pct. 1,2,3,4,5

* 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	6.860	-	-	161.1565	Stadion sport

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	312972-C1	construcții anexa	134,3	Fara acte	S. construita la sol:134.3 mp; S. construita desfasurata:134 mp; Vestiar, Regim de inaltime P, anul construirii 2006 - FARA ACTE
A1.2	312972-C2	construcții anexa	Din acte: 27 Masurata: 26,7	Fara acte	S. construita la sol:26.7 mp; S. construita desfasurata:27 mp; Magazie, Regim de inaltime P, anul construirii 2006 - FARA ACTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	66.743



Carte Funciară Nr. 312972 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	31.951
3	4	69.897
4	5	67.003
5	1	102.482

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

xxxx 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. 263.

Data soluționării,

17-12-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

EMILIAN MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 304
din 30 mai 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de actualizare date cadastrale, modificarea suprafeței și trecea în proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilului situat în Municipiul Arad – Str. Câmpul Liniștii, Nr. 10, înscris în CF nr. 312972 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 45058/20.05.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 45060/20.05.2024,

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

Analizând extrasul de carte funciară nr. 312972 Arad,

Luând în considerare adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public cu nr. 58852/28.07.2022,

Ținând cont de Adeverința nr. 15432/A2/27.02.2024, emisă de Serviciul Date Urbane și Spațiale, Evidență în Construcții,

Analizând Certificatul de atestare fiscală nr. 207658/26.04.2024,

Având în vedere documentația cadastrală întocmită de S.C. DATCAD S.R.L.,

Conform art. 41 alin. (3) lit. b), din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile 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, art.908 din Legea 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

H O T Ă R Ă R E

ART. 1 Se aprobă actualizarea datelor cadastrale și modificarea suprafeței imobilului situat în Municipiul Arad – Str. Câmpul Liniștii, Nr.10, înscris în C.F. nr. 312972 Arad, Nr. CF vechi 69751 Arad, nr. CAD: 6388, nr. top. 161.1565, aflat în proprietatea privată a Municipiului Arad, de la 6840 mp la 6860 mp, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. DATCAD S.R.L., anexă care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 2 Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad, a imobilului situat în Municipiul Arad – Str. Câmpul Liniștii, Nr.10, înscris în C.F. nr. 312972 Arad, Nr. CF vechi 69751 Arad, nr. CAD: 6388, nr. top. 161.1565 și se declară ca fiind de uz și interes public local, cu destinația stadion sport– având categoria de folosință curți construcții.

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 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 STEPĂNESCU

Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M.

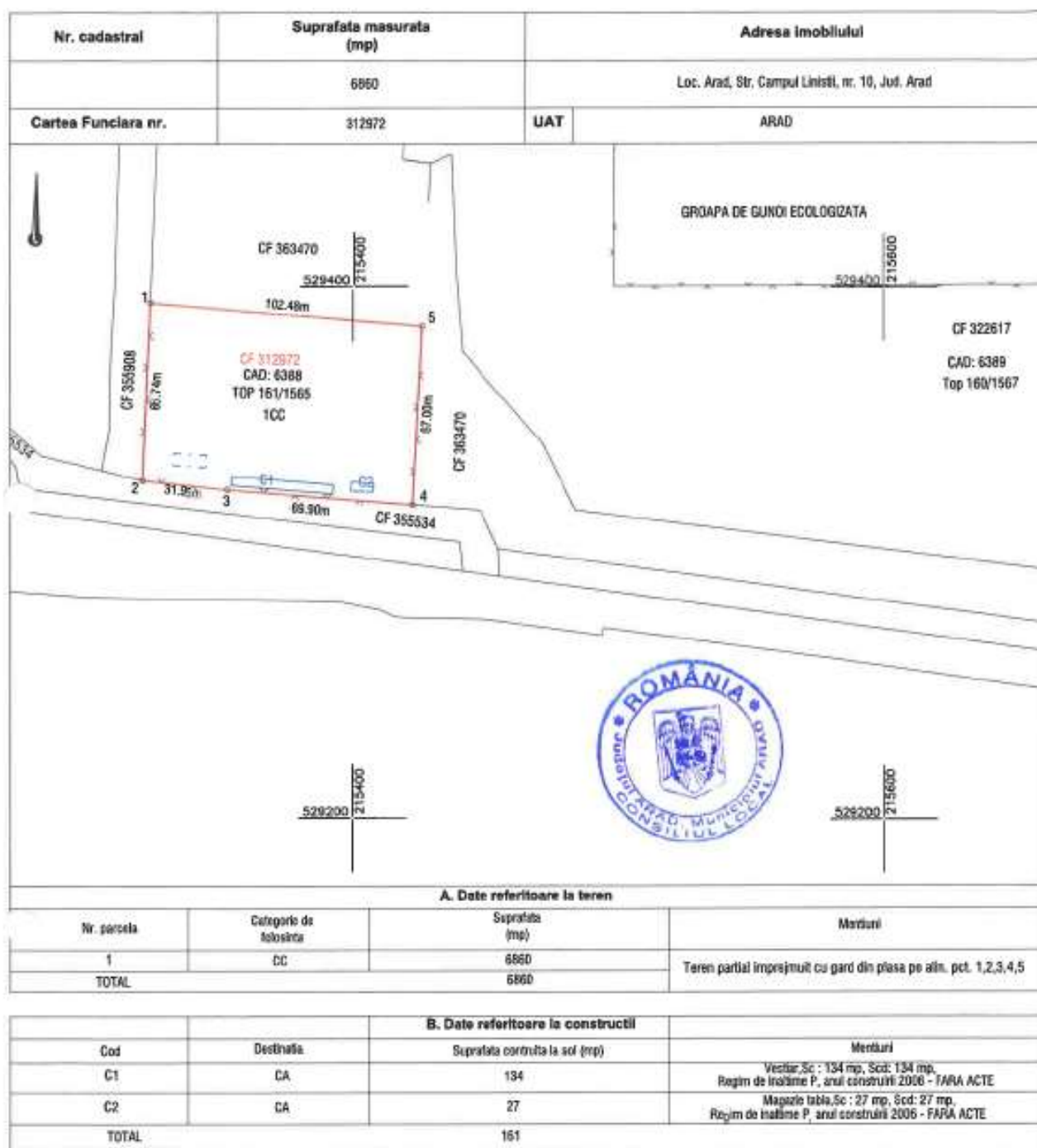
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 30.05.2024

Cod PMA-S4-02

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:2000



Suprafata totala masurata a imobilului = 6860 mp

Suprafata din act = 6840 mp

Executant:



Confirm executarea lucrarilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CLASA III
RO-B-J NR. 2704

Semnatura si stampila
CIF: 14358573

CATEGORIA B
RO-AR-F, NR. 0180

**Patrik-Andras
Kimak**

Digitally signed by Patrik-Andras
Kimak
Reason: RO-AR-F Nr. 0180
Date: 2024.05.09 12:02:56 +03'00'

Data: 05.2024

Data:

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCPI



Poz. 2



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 364698 Arad

Nr. cerere: 140009
Ziua: 20
Luna: 11
Anul: 2024
Cod verificare:
100183171842

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 23790
Nr. topografic: 3173/9/2/1

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364698	360	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140009 / 20/11/2024		
Act Administrativ nr. 608, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate publica	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



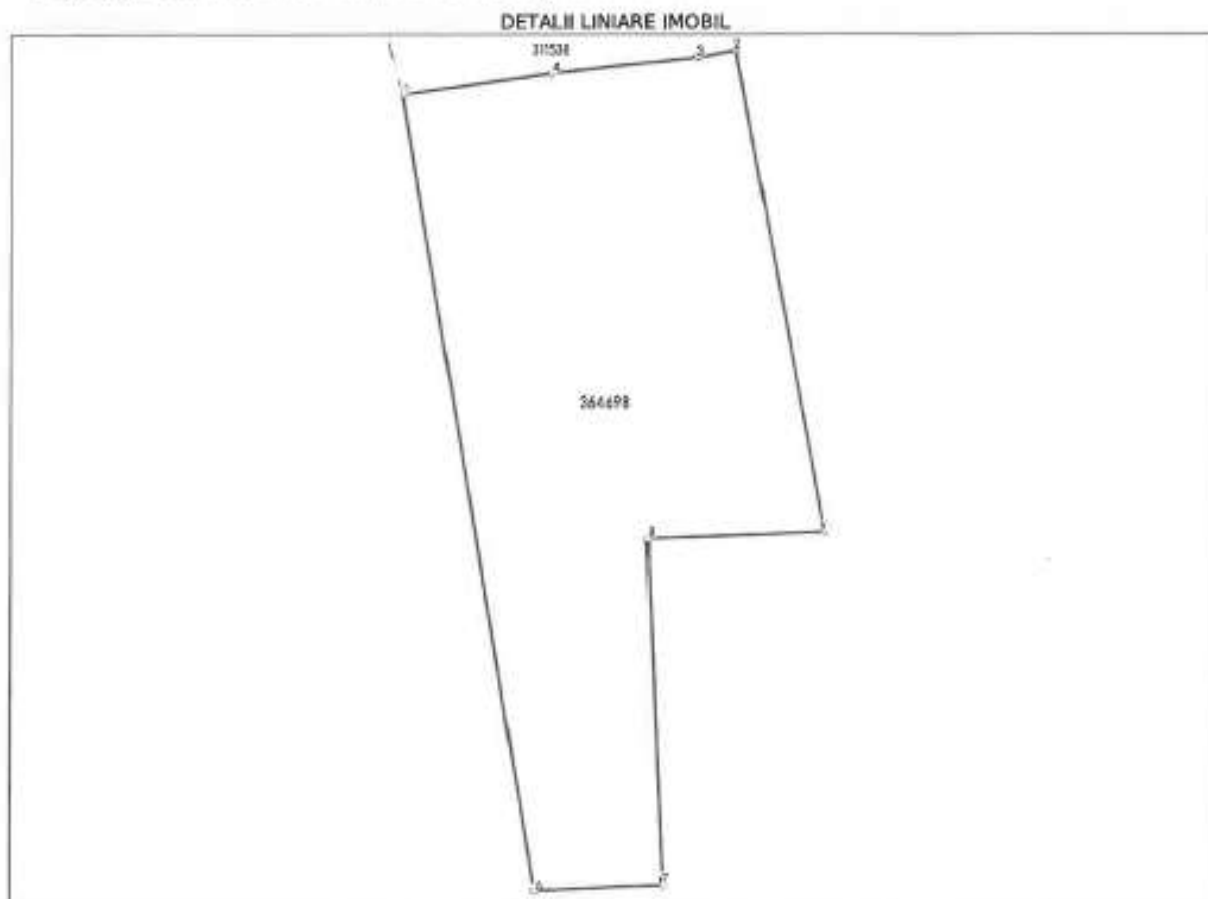
Carte Funciară Nr. 364698 Comuna/Draș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
364698	360	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	360	-	-	3173/9/2/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.174
2	3	1.573
3	4	5.97
4	5	6.22
5	6	33.263
6	7	5.244



Carte Funciară Nr. 364698 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	14.315
8	1	7.3

** 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. 231, 282.

Data soluționării,

25-11-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 608
din 31 octombrie 2024

privind aprobarea documentației cadastrale de actualizare date cadastrale și
atestarea domeniului public al Municipiului Arad, a imobilului situat în
Municipiul Arad, înscris în CF nr. 364698 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 89676/24.10.2024,

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. 89677/24.10.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 364698 Arad și documentația cadastrală întocmită de SC Datcad SRL,

Conform art. 41 alin. (3) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile 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, art. 908 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 actualizarea datelor cadastrale a imobilului situat în Municipiul Arad, înscris în CF nr. 364698 Arad, nr. CF vechi 23790, nr. top. 3173/9/2/1, cu suprafața de 360 mp, aflat în proprietatea Statului Român, conform documentației cadastrale întocmite de SC Datcad SRL, anexă care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 2 Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad, a imobilului identificat la Art. 1 și se declară ca fiind de uz și interes public local, reprezentând alei, accese și parcuri între blocuri.

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

Antoanela – Luciana NAAJI

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

Red./Duot, 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 31.10.2024

Cod PMA-S4-0



Poz.3



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 366721 COPIE

Carte Funciară Nr. 366721 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366721	60.738	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140145 / 20/11/2024		
Act Administrativ nr. 641, din 05/11/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cf. 366721 a imobilului cu nr. cad. 366721/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 4 imobile: -- nr.cad.335489/cf.335489; -- nr.cad.354531/cf.354531; -- nr.cad.354532/cf.354532; -- nr.cad.354533/cf.354533;	A1 <i>Se va adăuga ca 322 mp - 322 mp => 54.420 mp.</i>
Act Administrativ nr. 167, din 30/03/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 335489/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 151035 din 02/11/2023; pozitie transcrisa din CF 354531/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 60416 din 02/07/2020; pozitie transcrisa din CF 354532/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 60421 din 02/07/2020; pozitie transcrisa din CF 354533/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 60426 din 02/07/2020;	A1 / B.14
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 27/09/2024 emis de DATCAD SRL;		
B3	Se notează repositionarea imobilului. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 335489/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 112121 din 30/09/2024;	A1
Act Administrativ nr. 115844, din 04/10/2024 emis de OCPI ARAD;		
B4	se notează admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr.115844 din 04.10.2024 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 335489/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 118360 din 10/10/2024;	/ B.13 A1
Act Administrativ nr. 184, din 30/04/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354531/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 60416 din 02/07/2020;	A1
Act Administrativ nr. 115844, din 04/10/2024 emis de OCPI ARAD;		
B6	se notează admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr.115844 din 04.10.2024 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354531/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 118360 din 10/10/2024;	/ B.13 A1
Act Administrativ nr. 184, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B7	Se înființează cartea funciara 354532 a imobilului cu numarul cadastral 354532/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 335541 inscris in cartea funciara 335541; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354532/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 54898 din 18/06/2020;	A1
Act Administrativ nr. 184, din 30/04/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobândit prin Lege, cota	A1



Carte Funciară Nr. 366721 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	actuale 0/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 354532/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 60421 din 02/07/2020;	A1
Act Administrativ nr. 115844, din 04/10/2024 emis de OCPI ARAD;		
B9	se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr.115844 din 04.10.2024 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 354532/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 118360 din 10/10/2024;	/ B.13 A1
Act Administrativ nr. 184, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B10	Se inflipteaza cartea funciara 354533 a imobilului cu numarul cadastral 354533/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 335541 inscris in cartea funciara 335541; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 354533/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 54898 din 18/06/2020;	A1
Act Administrativ nr. 184, din 30/04/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B11	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuale 0/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate privată OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 354533/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 60426 din 02/07/2020;	A1
Act Administrativ nr. 115844, din 04/10/2024 emis de OCPI ARAD;		
B12	se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub nr.115844 din 04.10.2024 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 354533/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 118360 din 10/10/2024;	/ B.13 A2
Act Administrativ nr. 641, din 05/11/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B13	se radiază notele de sub B4, B6, B9, B12	A1
B14	se noteaza modificarea domeniului MUNICIPIULUI ARAD din „drept de proprietate privata” in „drept de proprietate publica”	A1

C. Partea III: SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 366721 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

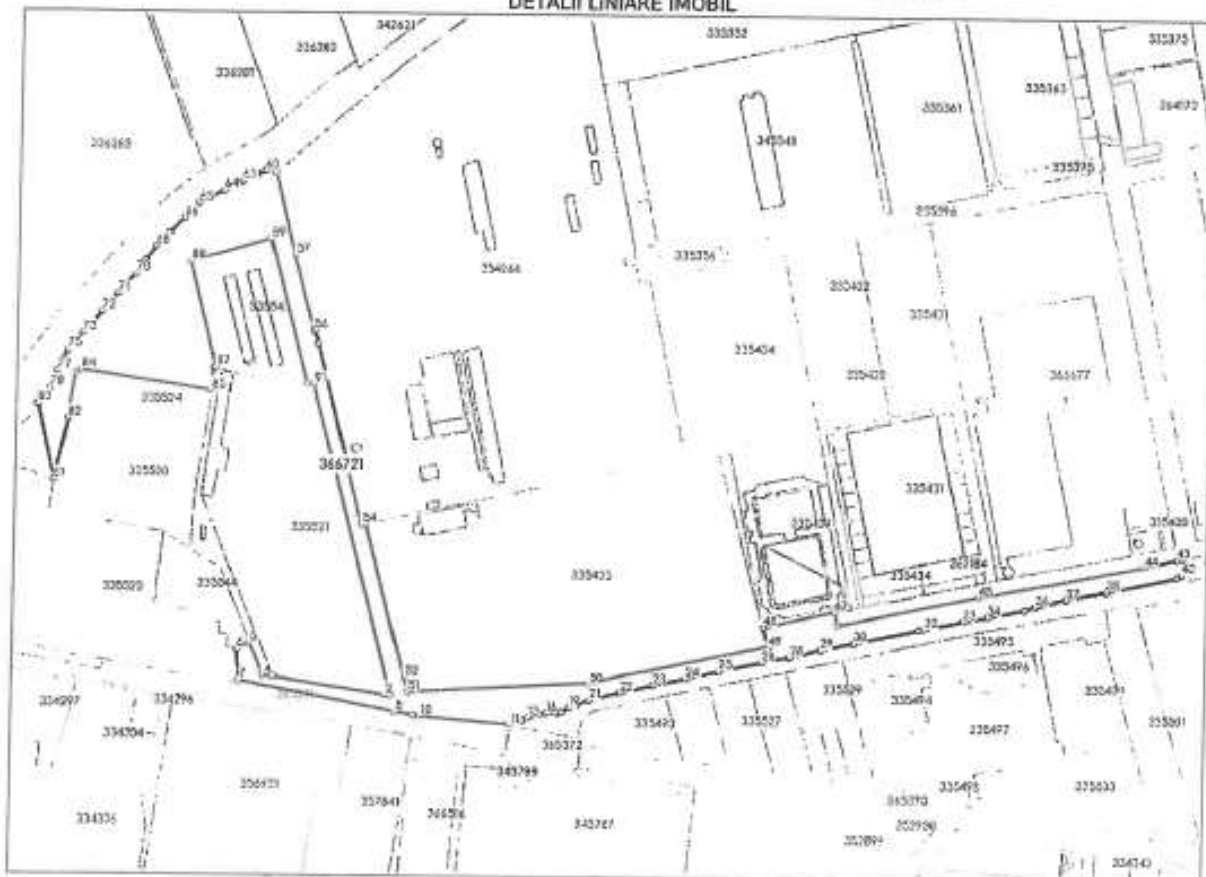
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366721	60.738	Teren partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren.

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafață (mp)*	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	60.738	133	.	.	

Lungime Segmente

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

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1 210.324,191 529.494,847		2 210.317,443 529.495,849		6.822
4 210.183,227 529.516,263		5 210.167,065 529.552,025		39.24 5
7 210.155,434 529.510,185		8 210.328,941 529.476,771		176.6 95
10 210.356,422 529.472,308		11 210.455,783 529.463,174		99.78
13 210.474,38 529.472,404		14 210.481,546 529.475,362		7.753

Carte Funciară Nr. 366721 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
16	210.495,2 529.476,822	17	210.507,53 529.477,53	12,35	17	210.507,53 529.477,53	18	210.511,933 529.479,179	4.702	18	210.511,933 529.479,179	19	210.519,694 529.483,143	8.715
19	210.519,694 529.483,143	20	210.528,268 529.486,969	9.389	20	210.528,268 529.486,969	21	210.541,833 529.491,607	14.33 6	21	210.541,833 529.491,607	22	210.576,528 529.500,744	35.87 8
22	210.576,528 529.500,744	23	210.612,676 529.509,498	37.19 3	23	210.612,676 529.509,498	24	210.648,351 529.516,924	36.44	24	210.648,351 529.516,924	25	210.684,089 529.525,164	36.67 6
25	210.684,089 529.525,164	26	210.731,69 529.535,445	48.69 9	26	210.731,69 529.535,445	27	210.761,309 529.541,417	30.21 5	27	210.761,309 529.541,417	28	210.762,621 529.542,218	1.537
28	210.762,621 529.542,218	29	210.797,197 529.550,032	35.44 8	29	210.797,197 529.550,032	30	210.834,307 529.557,597	37.87 3	30	210.834,307 529.557,597	31	210.906,42 529.573,339	73.81 1
31	210.906,42 529.573,339	32	210.912,354 529.574,123	5.986	32	210.912,354 529.574,123	33	210.955,072 529.582,908	43.61 2	33	210.955,072 529.582,908	34	210.982,72 529.588,4	28.18 8
34	210.982,72 529.588,4	35	211.023,007 529.596,033	41.00 4	35	211.023,007 529.596,033	36	211.034,994 529.600,531	12.80 3	36	211.034,994 529.600,531	37	211.068,063 529.608,412	33.99 5
37	211.068,063 529.608,412	38	211.112,567 529.617,694	45.46 2	38	211.112,567 529.617,694	39	211.192,096 529.634,054	81.19 4	39	211.192,096 529.634,054	40	211.197,397 529.637,512	6.329
40	211.197,397 529.637,512	41	211.200,194 529.644,945	7.942	41	211.200,194 529.644,945	42	211.198,781 529.655,221	10.37 3	42	211.198,781 529.655,221	43	211.191,982 529.573,339	6.951
43	211.191,982 529.653,776	44	211.155,602 529.645,754	37.25 4	44	211.155,602 529.645,754	45	210.972,232 529.609,478	186.9 24	45	210.972,232 529.609,478	46	210.815,142 529.576,949	160.4 23
46	210.815,142 529.576,949	47	210.812,054 529.591,285	14.66 5	47	210.812,054 529.591,285	48	210.732,606 529.574,572	81.18 7	48	210.732,606 529.574,572	49	210.738,701 529.552,329	23.06 3
49	210.738,701 529.552,329	50	210.542,117 529.509,913	201.1 08	50	210.542,117 529.509,913	51	210.343,062 529.499,069	199.3 5	51	210.343,062 529.499,069	52	210.338,582 529.515,873	17.39 1
52	210.338,582 529.515,873	53	210.293,589 529.684,649	174.6 7	53	210.293,589 529.684,649	54	210.288,902 529.683,607	4.801	54	210.288,902 529.683,607	55	210.235,901 529.882,924	206.2 43
55	210.235,901 529.882,924	56	210.232,226 529.897,142	14.68 5	56	210.232,226 529.897,142	57	210.210,661 529.979,631	85.26 1	57	210.210,661 529.979,631	58	210.187,226 530.069,847	93.21
58	210.187,226 530.069,847	59	210.185,493 530.076,526	6.9	59	210.185,493 530.076,526	60	210.174,842 530.071,747	11.67 4	60	210.174,842 530.071,747	61	210.166,355 530.067,938	9.303
61	210.166,355 530.067,938	62	210.165,173 530.067,408	1.295	62	210.165,173 530.067,408	63	210.149,656 530.060,445	17.00 8	63	210.149,656 530.060,445	64	210.129,702 530.050,28	22.39 4
64	210.129,702 530.050,28	65	210.102,114 530.036,226	30.96 1	65	210.102,114 530.036,226	66	210.085,726 530.019,71	23.26 7	66	210.085,726 530.019,71	67	210.069,248 530.003,066	23.42 1
67	210.069,248 530.003,066	68	210.055,477 529.988,702	19.89 9	68	210.055,477 529.988,702	69	210.043,481 529.971,92	20.62 9	69	210.043,481 529.971,92	70	210.033,371 529.957,776	17.38 6
70	210.033,371 529.957,776	71	210.013,966 529.936,504	28.79 3	71	210.013,966 529.936,504	72	209.996,464 529.916,376	26.67 3	72	209.996,464 529.916,376	73	209.975,512 529.892,282	31.93
73	209.975,512 529.892,282	74	209.965,751 529.880,856	15.02 8	74	209.965,751 529.880,856	75	209.959,296 529.873,3	9.938	75	209.959,296 529.873,3	76	209.952,411 529.861,691	13.49 7
76	209.952,411 529.861,691	77	209.947,676 529.849,715	12.87 8	77	209.947,676 529.849,715	78	209.940,058 529.831,516	19.72 9	78	209.940,058 529.831,516	79	209.931,143 529.819,757	14.75 6
79	209.931,143 529.819,757	80	209.926,768 529.813,987	7.241	80	209.926,768 529.813,987	81	209.945,582 529.730,425	85.65 4	81	209.945,582 529.730,425	82	209.960,29 529.797,936	69.09 5
82	209.960,29 529.797,936	83	209.970,063 529.846,677	49.71 1	83	209.970,063 529.846,677	84	209.975,556 529.851,362	7.22	84	209.975,556 529.851,362	85	210.119,785 529.830,15	145.7 8
85	210.119,785 529.830,15	86	210.123,249 529.854,086	24.18 5	86	210.123,249 529.854,086	87	210.125,266 529.855,565	2.501	87	210.125,266 529.855,565	88	210.094,884 529.971,612	119.9 58
88	210.094,884 529.971,612	89	210.183,594 529.998,877	92.23 8	89	210.183,594 529.998,877	90	210.225,685 529.838,748	163.6 35	90	210.225,685 529.838,748	91	210.233,569 529.837,685	7.955
91	210.233,569 529.837,685	1	210.324,191 529.494,847	354.6 13										

** 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.



Scrisorile în circuitul
2011



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 641
din 5 noiembrie 2024

privind alipirea unor imobile situate în Municipiul Arad, strada Dumbrava Roșie, nr.2-4,
înscrise în CF nr. 335489 Arad, CF nr. 354531 Arad, CF nr. 354532 Arad și CF nr. 354533 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare înregistrat cu nr. 89830/25.10.2024,

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. 89832/M4/25.10.2024,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad

Luând în considerare adresele Serviciului Investiții cu nr. 69211/T4/09.08.2024 și nr. 31887/13.04.2023, extrasele de carte funciară nr. CF nr. 335489 Arad, CF nr. 354531 Arad, CF nr. 354532 Arad și CF nr. 354533 Arad, Certificatul de Urbanism nr. 1695/23.10.2024, referatul de admitere emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad nr. 115844/04.10.2024, documentația cadastrală întocmită de către persoana juridică autorizată S.C. Datcad S.R.L.,

Conform art. 25 alin. (1) și alin. (2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 avizare, 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,

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 documentația cadastrală de alipire a imobilelor situate în Municipiul Arad, strada Dumbrava Roșie, nr. 2-4, proprietatea privată a Municipiului Arad, înscrise în CF nr. 335489 Arad, CF nr. 354531 Arad, CF nr. 354532 Arad și CF nr. 354533 Arad, rezultând o suprafață totală de 60.737 mp, conform documentației cadastrale întocmite de către persoana juridică autorizată S.C. Datcad S.R.L., prevăzută în anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă atestarea la proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilelor de la art.

1 și se declară ca fiind de uz și interes public local, cu destinația de *drum*.

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 Privat din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Antoanela – Luciana NAAJI

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara ȘTEPĂNEȘCU



Red./Daet. 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 05.11.2024

Cod PMA-S4-02



Poz. 4



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307563 Arad

Nr. cerere 10428
Ziua 28
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100165216419



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi: 13402

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307563		19.711	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
61564 / 07/10/2009			
Act Administrativ nr. 69, din 06/04/2009 emis de C.N.A.D.N.R. BUCUREȘTI (act administrativ nr. 615379/02-07-2009 emis de C.N.A.D.N.R. BUCUREȘTI; registrul cadastral al proprietarilor nr. 19490/10-03-2008 emis de O.C.P.I. ARAD:);			
B1	se înființează cartea funciară nr. 307563 a imobilului cu nr cadastral 13402 Arad rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr top. 315.2452 /1 și nr.cad.6182, înscris în cartea funciară nr. 307215 Arad.		A1
10428 / 28/01/2025			
Act Administrativ nr. 665, din 11/11/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 307563 Com. ^{na/Oraș/Municipiu:} Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
307563	19.711	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	19.711	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	38.296	2	3	3.797	3	4	82.393
4	5	9.002	5	6	6.998	6	7	9.0
7	8	83.332	8	9	112.5	9	10	26.882
10	11	1.36	11	12	110.582	12	13	0.649
13	14	9.202	14	15	61.531	15	16	4.849
16	17	0.738	17	18	8.293	18	19	0.531
19	20	0.676	20	21	0.659	21	22	0.655
22	23	0.659	23	24	0.657	24	25	0.651

Carte Funciară Nr. 307563 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	0.654	26	27	0.648	27	28	0.646
28	29	0.661	29	30	0.467	30	31	0.643
31	32	0.643	32	33	0.643	33	34	0.644
34	35	1.804	35	36	1.43	36	37	0.954
37	38	0.932	38	39	1.039	39	40	1.015
40	41	1.015	41	42	0.724	42	43	0.797
43	44	1.073	44	45	0.739	45	46	0.742
46	47	0.726	47	48	0.573	48	49	0.553
49	50	0.558	50	51	0.565	51	52	0.536
52	53	0.744	53	54	3.504	54	55	4.874
55	56	4.893	56	57	9.313	57	58	235.086
58	1	243.392						

** 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. 241.

Data soluționării,

28-01-2025

Data eliberării,



Asistent Registrator,

ANTONETA MARC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Poz. 5



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 364605 Arad

Nr. Cerere 10432
Ziua 28
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185216525



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364605	20.707	Teren neîmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 342778; pasune și cai de comunicații în zona industrială

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
109020 / 25/07/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 364605 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 12105.	A1
Act Administrativ nr. 194, din 01/01/2005 emis de Consiliul Municipal Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul înch.c.f.nr.17419/2004 și nr. 10432 din 28.01.2025, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1 / B.3
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, - domeniu public		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 69667)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 364605 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
364605	20.707	Imobil înscris în CF sporadic 342778; pasune și cai de comunicații în zona industrială

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	20.707	-	-	-	și cai de comunicații

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	213.935,149 522.373,369	2	214.002,531 522.368,118	67.586
2	214.002,531 522.368,118	3	213.999,349 522.403,936	35.959
3	213.999,349 522.403,936	4	213.834,885 522.415,415	164.864
4	213.834,885 522.415,415	5	213.614,945 522.431,021	220.493



Carte Funciară Nr. 364605 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	213.514,945 522.431,021	6	213.476,696 522.440,65	138.584
6	213.476,696 522.440,65	7	213.406,079 522.443,681	70.796
7	213.406,079 522.443,681	8	213.377,646 522.447,706	28.505
8	213.377,646 522.447,706	9	213.377,384 522.429,561	18.147
9	213.377,384 522.429,561	10	213.375,483 522.416,991	12.713
10	213.375,483 522.416,991	11	213.441,283 522.411,862	66.0
11	213.441,283 522.411,862	12	213.504,219 522.406,957	63.127
12	213.504,219 522.406,957	13	213.517,18 522.405,947	13.0
13	213.517,18 522.405,947	14	213.606,908 522.398,953	90.0
14	213.606,908 522.398,953	15	213.666,727 522.394,291	60.0
15	213.666,727 522.394,291	16	213.848,288 522.380,14	182.112
16	213.848,288 522.380,14	1	213.935,149 522.373,369	87.125

** 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. 241.

Data soluționării,

28-01-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

TEREZIA IULIANA KISS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 665

din 11 noiembrie 2024

privind actualizarea informațiilor cadastrale și trecerea în domeniul public
a Municipiului Arad pentru imobilele situate în Municipiul Arad,
Zona Industrială Sud, înscrise în CF nr. 307563 Arad și CF nr. 364605 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 93795/07.11.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 93798/07.11.2024, precum și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 307563 Arad și nr. 364605 Arad,

Luând în considerare lucrarea cadastrală întocmită de firma autorizată Datcad S.R.L.,

Conform art. 41 alin. (3) lit. b) 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 (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 actualizarea informațiilor cadastrale a imobilului situat în Municipiul Arad, înscris în CF nr. 307563 Arad, nr. cad. 13402, proprietatea privată a Municipiului Arad, având ~~suprafața măsurată de 19.711 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentației cadastrale~~ întocmite de S.C. Datcad S.R.L. anexă la prezenta hotărâre.

ART. 2 Se atestă apartenența la domeniul public al Municipiului Arad pentru imobilele înscrise în CF nr. 307563 Arad, nr. cad. 13402, având suprafața de 19.711 mp și CF. 364605 Arad, nr. cad. 364605, având suprafața de 20.707 mp, și se declară ca fiind de uz și interes public local, având destinația de alei și accese.

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

Antoanela – Luciana N4 AJI



Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

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 extraordinară CLMA 11.11.2024

Cod PMA-S4-08



Poz. 6



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334246 Arad

Nr. cerere 4758
Ziua 17
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
00104913421



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334246	11.690	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4758 / 17/01/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr.746, din 16/12/2024 emis de Consiliul Local Arad;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 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	

Carte Funciară Nr. 334246 Comuna/Orăș/Municipiu: Arad

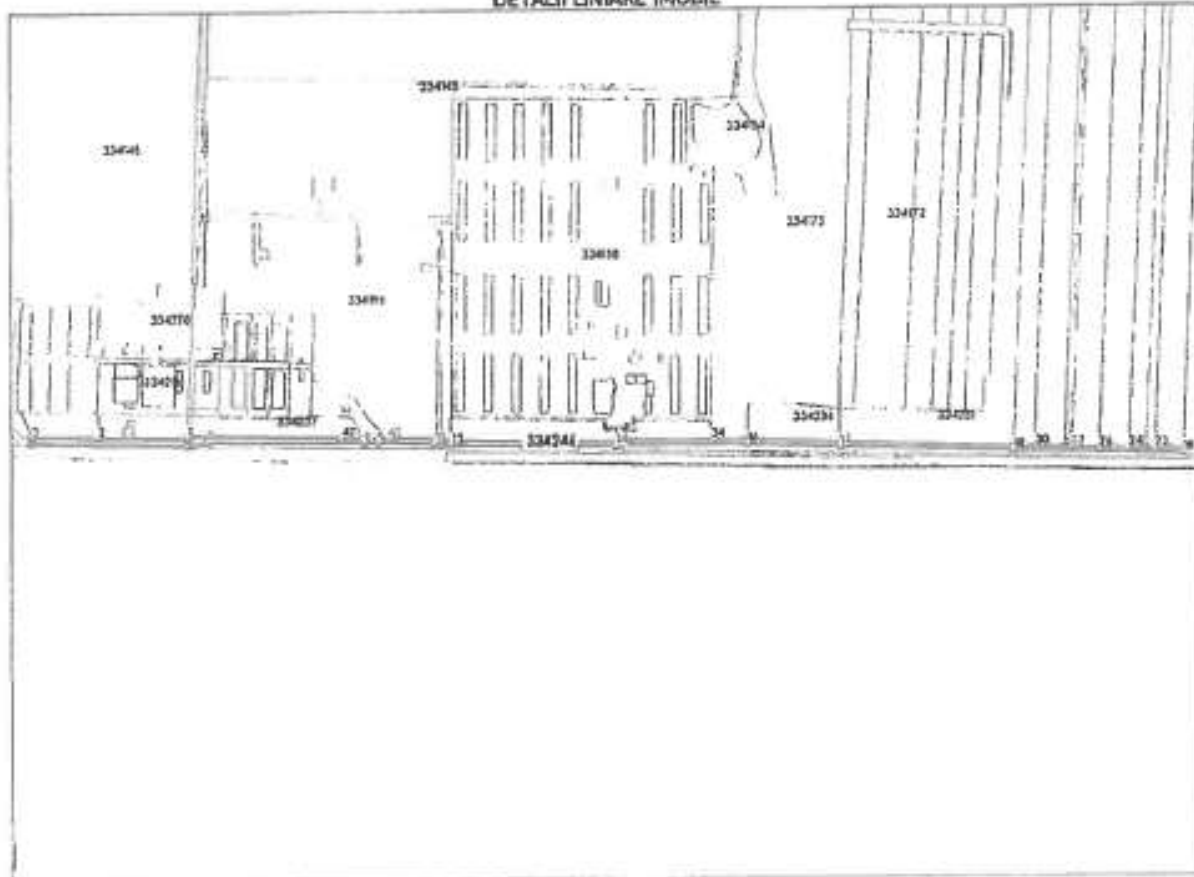
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334246	11.690	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape statatoare	NU	11.690	-	Hb 722/10	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	136.478	2	3	98.793	3	4	8.62
4	5	234.743	5	6	7.661	6	7	23.385
7	8	235.715	8	9	20.019	9	10	86.176
10	11	9.273	11	12	1.201	12	13	13.443
13	14	248.35	14	15	10.486	15	16	185.086
16	17	137.06	17	18	265.634	18	19	252.174
19	20	5.799	20	21	20.32	21	22	23.244



Carte Funciară Nr. 334246 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	13.003	23	24	25.788	24	25	21.864
25	26	21.668	26	27	40.926	27	28	4.985
28	29	4.975	29	30	43.692	30	31	31.716
31	32	266.101	32	33	136.611	33	34	54.332
34	35	130.791	35	36	10.595	36	37	248.374
37	38	13.627	38	39	9.263	39	40	71.2
40	41	38.393	41	42	33.001	42	43	224.258
43	1	6.517						

** 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. 231.

Data soluționării,

20-01-2025

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Poz.7



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334251 Arad

Nr. cerere 4756
Ziua 17
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
10016-1913871



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334251	16.232	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4756 / 17/01/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr.746, din 16/12/2024 emis de Consiliul Local Arad;		
83	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, Cif:3519925, proprietate publică		

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 334251 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

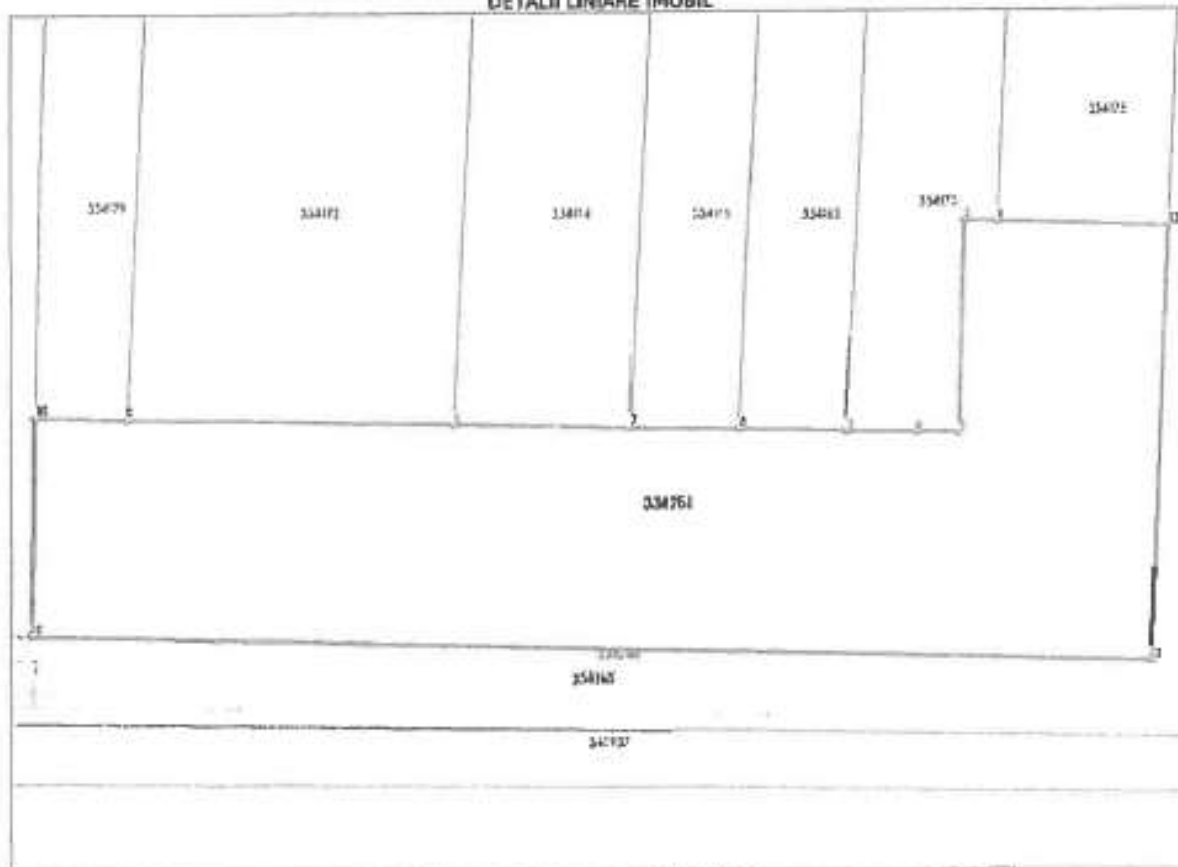
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334251	16.232	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	16.232	259	N 2174	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	210.925,573 525.672,403	2	210.917,648 525.672,702	7.929
2	210.917,648 525.672,702	3	210.916,273 525.622,695	50.026
3	210.916,273 525.622,695	4	210.905,918 525.622,922	10.357
4	210.905,918 525.622,922	5	210.889,273 525.623,287	16.699



Carte Funciară Nr. 334251 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	210.880,223 525.623,287	6	210.883,498 525.623,85	25.731
6	210.883,498 525.623,85	7	210.838,045 525.624,406	25.459
7	210.838,045 525.624,406	8	210.796,539 525.625,314	41.516
8	210.796,539 525.625,314	9	210.718,676 525.627,017	77.882
9	210.718,676 525.627,017	10	210.696,818 525.627,495	21.863
10	210.696,818 525.627,495	11	210.695,869 525.576,31	51.194
11	210.695,869 525.576,31	12	210.961,874 525.569,167	266.101
12	210.961,874 525.569,167	13	210.966,184 525.671,237	102.161
13	210.966,184 525.671,237	1	210.825,573 525.672,463	40.63

*** 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. 231.

Data soluționării,

20-01-2025

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Poz.8



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334260 Arad

Nr. cerere 4746
Ziua 17
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
10315471337



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334260	2.762	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4746 / 17/01/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr.746, din 16/12/2024 emis de Consiliul Local Arad;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate publică		

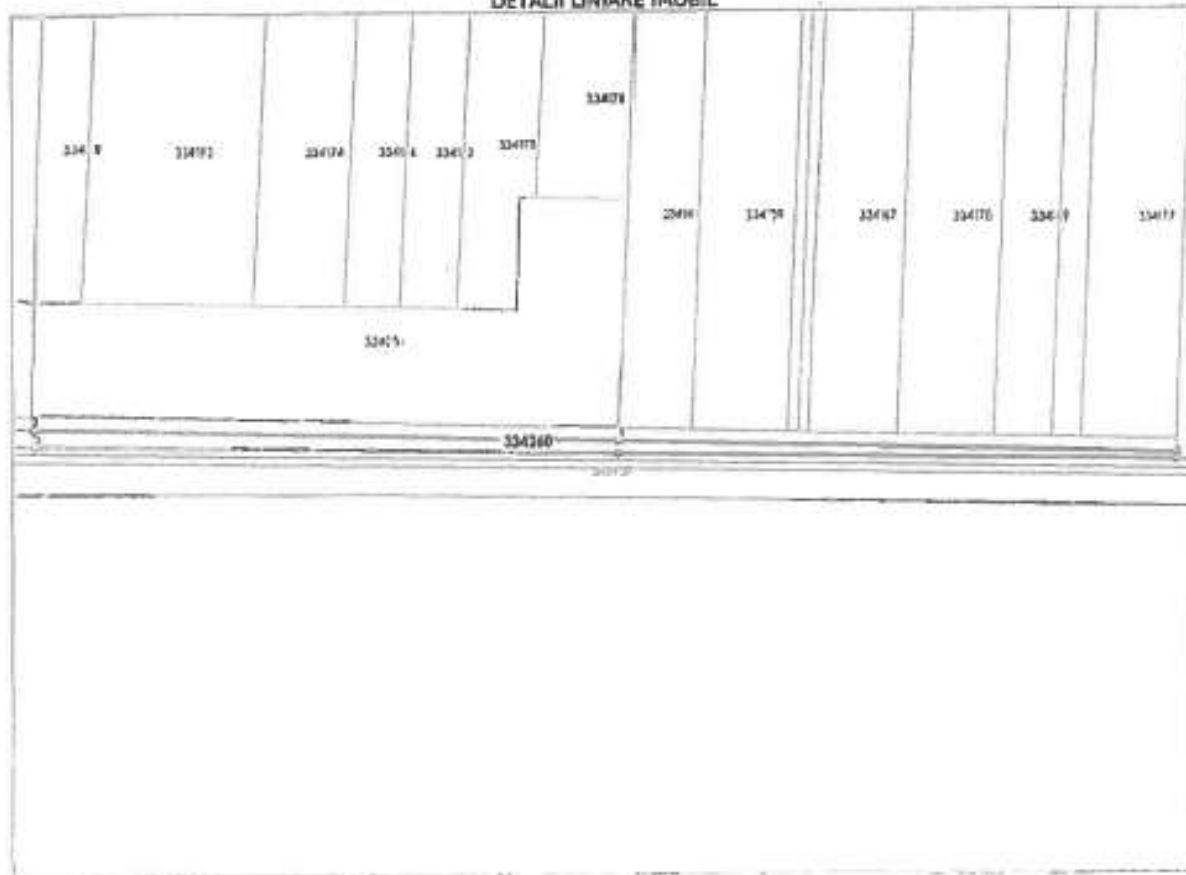
C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334260	2.762	

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	padure	DA	2.762	259	PD 2163	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment r (m)
1	210.961,713 525.563,17	2	210.866,115 525.570,3	265.634
2	210.896,175 525.570,3	3	210.896,56 525.562,727	7.583
3	210.896,56 525.562,727	4	210.961,655 525.557,969	265.138
4	210.961,655 525.557,969	5	211.213,072 525.554,073	252.047



Carte Funciară Nr. 334260 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	211.213,672 525.554,073	6	211.213,82 525.557,343	3.273
6	211.213,82 525.557,343	1	210.961,713 525.563,17	252.174

** 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. 231.

Data soluționării,

20-01-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 746
din 16 decembrie 2024

privind atestarea la proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilelor situate
în Municipiul Arad, Zona Calea Bodrogului, înscrise în CF nr. 334260 Arad,
CF nr. 334251 Arad și CF nr. 334246 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 98298/25.11.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 98301/25.11.2024,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Arad, Analizând extrasele de carte funciară nr. 334260 Arad, nr. 334251 Arad și nr. 334246 Arad, Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 22),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilelor înscrise în CF nr. 334260 Arad, nr. cad. 334260, în suprafață de 2.762 mp, CF nr. 334251 Arad, nr. cad. 334251, în suprafață de 16.232 mp și CF nr. 334246 Arad, nr. cad. 334246, în suprafață de 11.690 mp și se declară ca fiind de uz și interes public local, cu destinația de accese, zone verzi adiacente drumului aferent Căii Bodrogului.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Lazăr FAUR



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red / Daet. BCV/BCV Verif C.M
I ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
I ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
I ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 16.12.2024

Cod PMA-S4-02

Poz. 9



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 366567 COPIE

Carte Funciară Nr. 366567 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Zona Gai-Str. Faurilor și Str. Bogdan Voievod

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366567	641	Canal neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95164 / 23/08/2024		
Act Administrativ nr. 126, din 28/02/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 23/08/2024 emis de DATCAD SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 23/08/2024 emis de DATCAD SRL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuale 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, - domeniu public -	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 366567 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

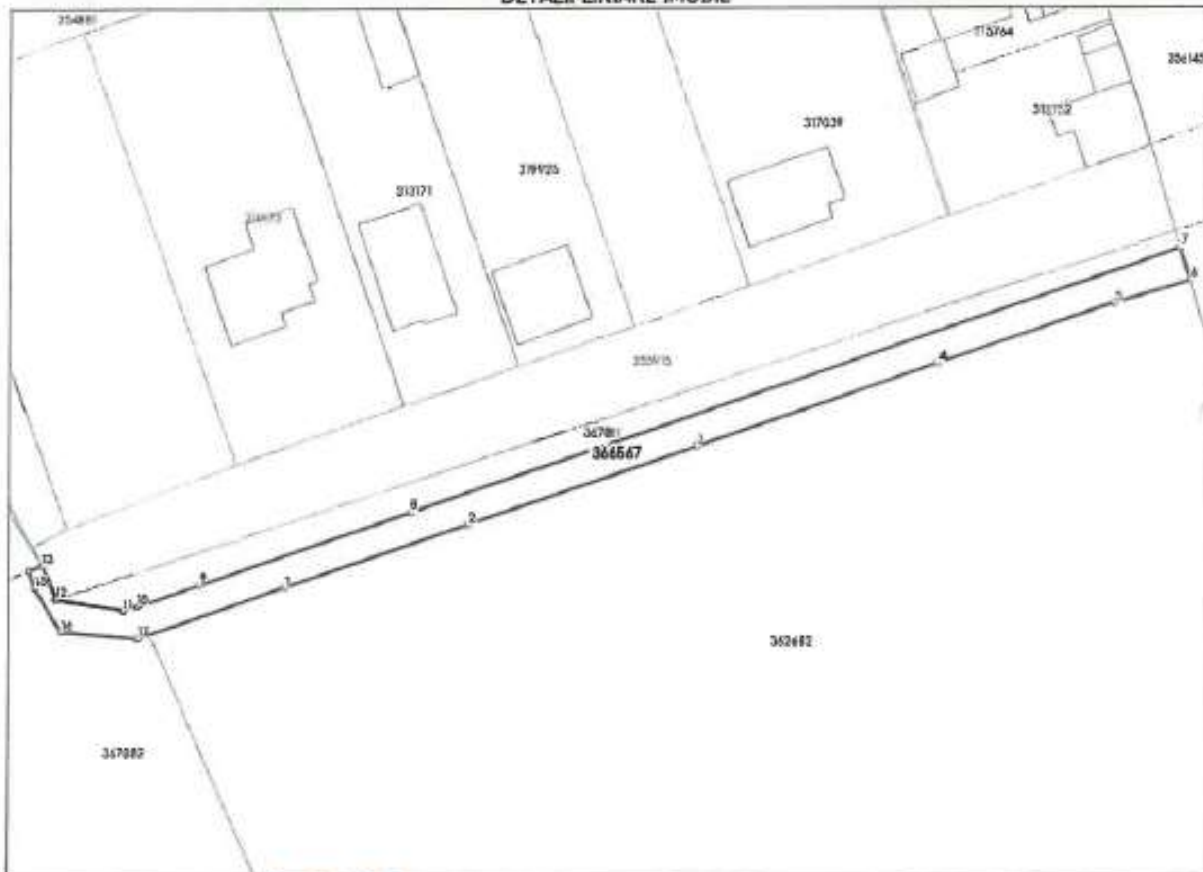
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366567	641	Canal neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilag	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	DA	641	-	-	6354/3	

Date referitoare la construcții

Lungime segmente

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

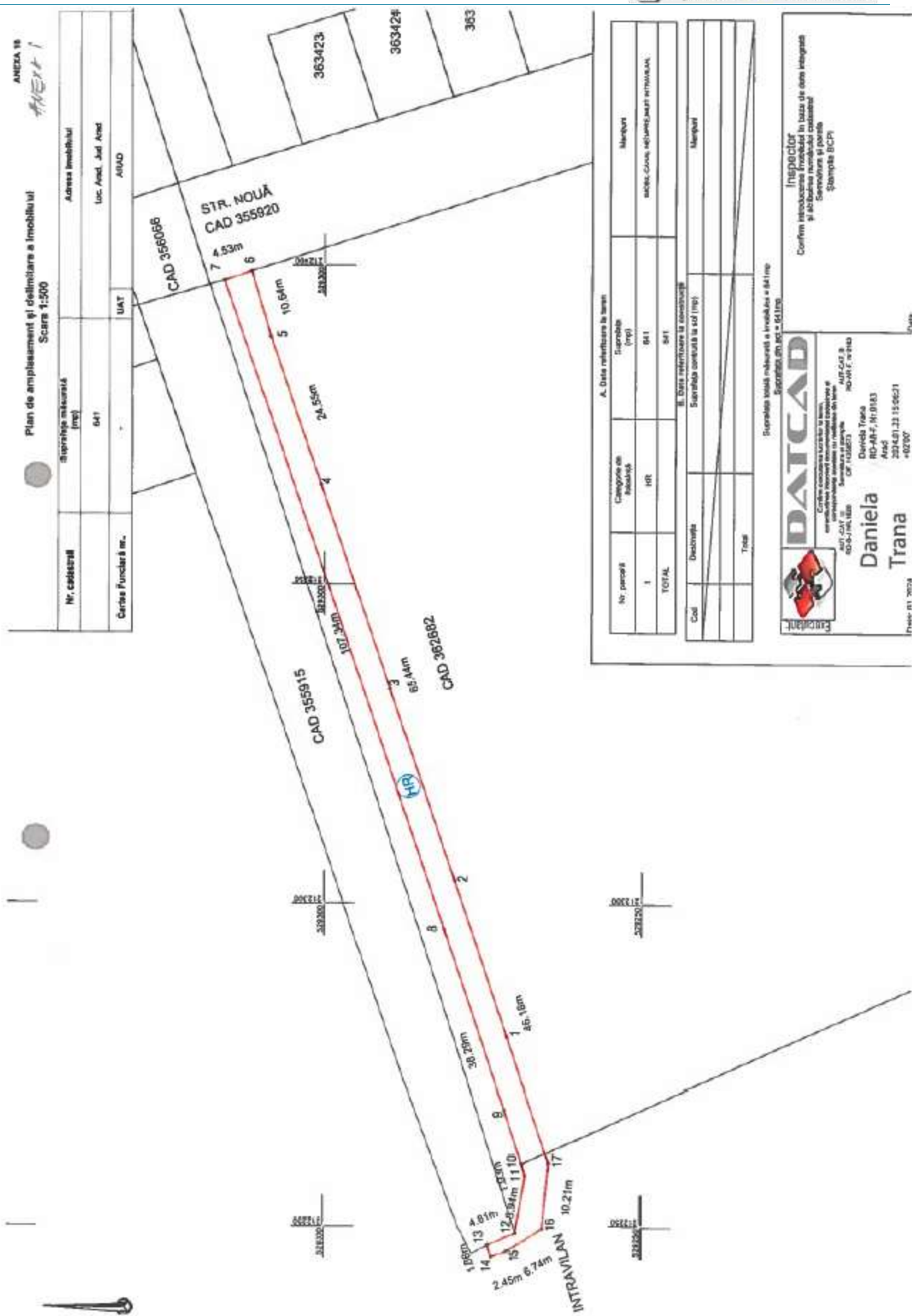
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.699
2	3	31.714
3	4	33.728
4	5	24.549
5	6	10.642
6	7	4.533

Carte Funciară Nr. 366567 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l _{mn} (m)
7	8	107.34
8	9	29.584
9	10	8.709
10	11	1.931
11	12	8.939
12	13	4.809
13	14	1.884
14	15	2.447
15	16	6.742
16	17	10.214
17	1	20.483

** 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.



Poz. 10 -14



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 321118 COPIE

Carte Funciară Nr. 321118 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 14103

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str VASILE ALECSANDRI, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 892/6/b/a/3/1	1.002	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 44672/23. 05.2011	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str VASILE ALECSANDRI, Nr. 2	CINEMATOGRAF

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1805 / 08/05/1962		
Decret nr. 92/1960 (încheiere cf. nr. 4230/11.03.2004, hotărâre CLM Arad nr. 37/2004);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 14103) B.1 transmis la B.3	A1, A1.1
2625 / 20/05/1971		
Decizie nr. 772/1964;		
B2	ÎNTEPRINDEREA CINEMATOGRAFICA JUDEȚEANA ARAD - administrare operativă OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 14103) B.2 transmis la B.4 Radiată prin cererea nr. 110697/13.11.2014, act nr. 193/25.07.2011	A1, A1.1
93728 / 18/09/2014		
Act Administrativ nr. 45, din 28/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 62031/01-10-2014 emis de PRIMARIA ARAD);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD	A1, A1.1
B5	se notează modificarea adresei imobilului din Arad, Bulevardul Revoluției nr. 88 în Arad, str. Vasile Alecsandri nr.2	A1, A1.1
110697 / 13/11/2014		
Act Administrativ nr. 62031/A3, din 01/10/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B6	se notează adresa construcției în str. Vasile Alecsandri nr.2	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 72267, din 12/11/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 28849/29-04-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 28850/29-04-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 193/25-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 45/28-02-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD);		
B7	în baza documentației anexate înscrierile de sub B.3 și B.4 se transformă din înscrieri provizorii în înscrieri definitive	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI ,

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

Neutilizabil în circuitul
civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 892/6/b/a/3/1	1.002	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.002	-	-	44672/23-05.2011	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 44672/23-05.2011	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	CINEMATOGRAF



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 366986 COPIE

Carte Funciară Nr. 366986 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 55321

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str VASILE ALECSANDRI, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 892/6/b/a/2	285	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 892/6/b/a/2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str VASILE ALECSANDRI, Nr. 2	cu construcție

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17335 / 09/12/1997		
Act nr. 1805/1962, din 01/01/1962 emis de -		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuala 2/3, cota initiala 2/3 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1
B2	se noteaza dreptul de administrare operativa asupra cotei de 2/3 parte in favoare INTREPRINDEREA CINEMATROGRAFICA JUDETEANA ARAD	A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE ESTARE conform HG 834/1991, dobândit prin Lege, cota actuala 1/3, cota initiala 1/3 1) SC ASTORIA SA ARAD	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 366986 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 892/6/b/a/2	285	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	285	-	-	892/6/b/a/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 892/6/b/a/2	construcții anexa	-	Cu acte	cu construcție



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 208
din 15 aprilie 2025

privind reglementarea situației tehnice și juridice a imobilelor aferente Cinematografului Arta, situate în Municipiul Arad, strada Vasile Alecsandri nr. 2, înscrise în C.F. nr. 321118 Arad și C.F. nr. 366986 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 30320/01.04.2025,

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. 30323/01.04.2025,

Luând în considerare adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public cu nr. 33491/11.04.2024,

Analizând extrasele de carte funciară C.F. nr. 321118 Arad și C.F. nr. 366986 Arad, documentația cadastrală întocmită de către S.C. DATCAD S.R.L.,

Conform anexei nr. 2, punctul 2.1, poziția 3 din Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, aprobată cu modificări prin Legea nr. 328/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 45/2011 privind preluarea imobilelor și bunurilor mobile aferente cinematografeleor „Arta”, „Grădiște”, „Studio”, „Solidaritatea” și a Grădinii de spectacol cinematografic Grădina de vară „Arta”,

Conform art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare și 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 avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 907 - 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi pentru (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 actualizarea informațiilor tehnice de cadastru și modificarea suprafeței de teren de la 1002 mp, la 985 mp, a imobilului situat în strada Vasile Alecsandri, nr. 2, înscris în C.F. nr. 321118 Arad, C.F. vechi nr. 14103 Arad, cu nr. top 892/6/b/a/3/1, asupra căruia sunt edificate construcții – cinematograf, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, conform documentației cadastrale întocmită de S.C. DATCAD S.R.L., anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se declară de uz și interes public local cu destinația de Cinematograf Arta, imobilul înscris în CF nr. 366986 Arad, C.F. vechi nr. 55321 Arad, cu nr. top 892/6/b/a/2, asupra căruia există edificate construcții aferente Cinematografului Arta – cu două săli de cinema, conform anexei nr. 2, punctul 2.1, poziția 3 din Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, imobile transferate în baza Legii nr.303/2008, prevăzute în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă actualizarea informațiilor tehnice de cadastru ale imobilului de la art. 2, conform documentației cadastrale întocmită de S.C. DATCAD S.R.L., anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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
Dorian Florin CURCANU

Contrașemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana STEDANESCU

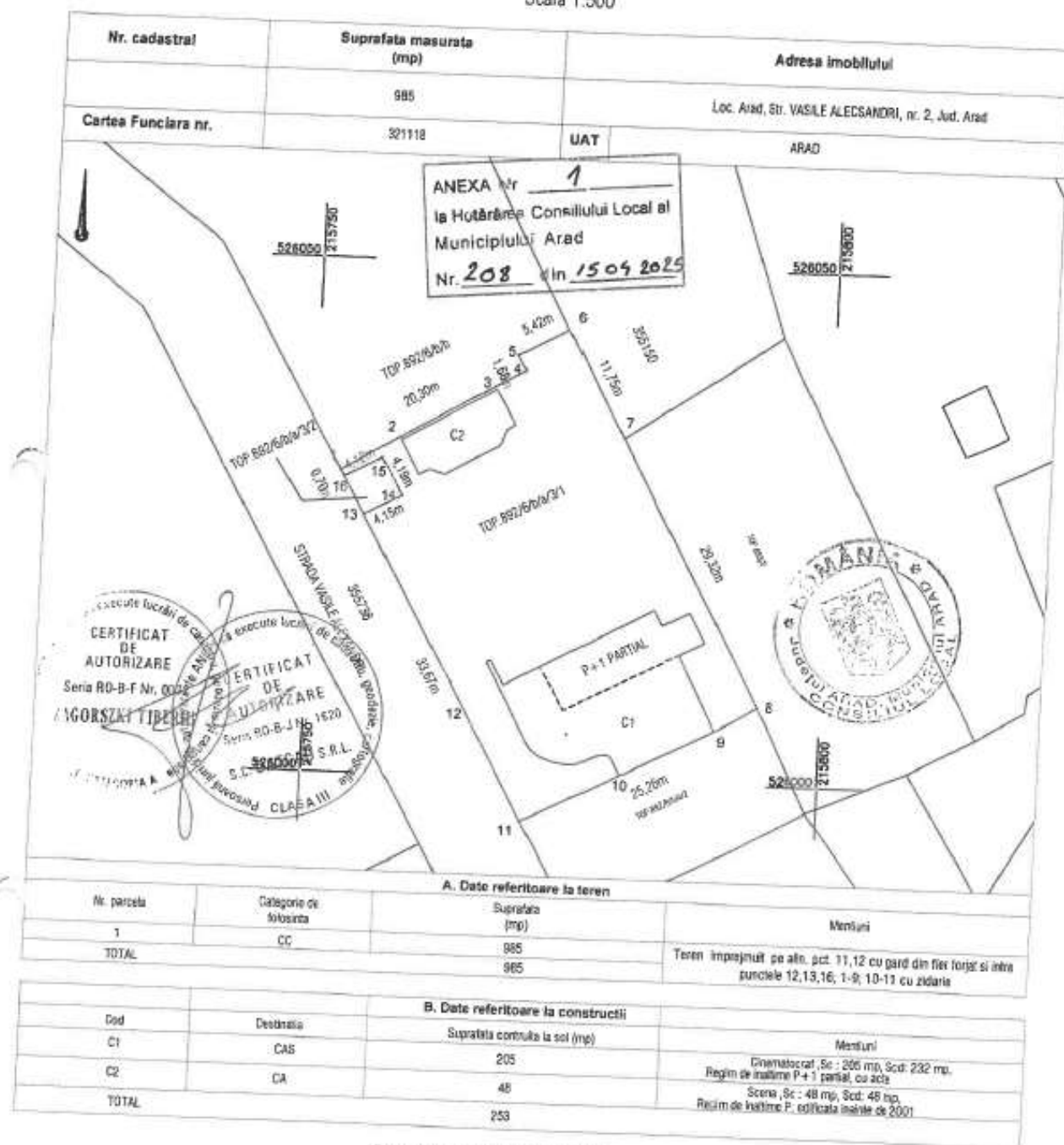


Red./Decl. G.C./G.C. Verif. S.F.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 15.04.2025

Cod PMA-S4-02

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA 16



Executant:

**SC DATCAD SRL**

Confirm executarea lucrarilor la teren,
corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CLASA III
RO-B-J NR. 2948Semnatuta și stampila
CIF 14358673CATEGORIA A
RO-B-F NR. 0072

**Tiberiu-Iosif
Zagorszki**

Digitally signed by Tiberiu-Iosif Zagorszki
Date: 2025.03.12 15:00:24
+02'00'

Data: 11.2024

Data:

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate
si atribuirea numarului cadastral/
Semnatuta si parata
Stampila BCP



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	285	Loc. Arad, Str. VASILE ALECSANDRI, nr. 2, Jud. Arad

Cartea Funciara nr.	UAT	ARAD

ANEXA Nr. 3
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 208 din 15.04.2025

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	CC	285	
TOTAL		285	Teren împrejmuit cu zidarie

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	CAS	285	Cinematograf, regim de inaltime S+P+1,5e: 285 mp, Scd: 865 mp, cu acte
TOTAL		285	

Suprafata totala masurata a imobilului = 285 mp
Suprafata din act = 285 mp

Executant:	Inspector
 SC DATCAD SRL Confirm executarea lucrărilor la teren, corectitudinea și exactitatea datelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. CERTIFICAT Semnatura și stampila AUCR 125573 Seria RO-B. ZAGORSKI TIBERIU Data: 11.2024	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnatura și parafă Stampila BCPI

Documente domeniul privat

Poz.1



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 324506 COPIE

Carte Funciară Nr. 324506 Arad

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. CF vechi: 9508

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3597/7	2.941	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4975 / 20/09/1967		
Contract De Donatie nr. 9672/1967;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9508)	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 324506 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3597/7	2.941	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	2.941	-	-	3597/7	În suburbia Gai

Poz.2



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 344482 COPIE

Carte Funciară Nr. 344482 Arad

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Adresa: Jud. Arad

Nr. CF vechi: 9508 Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3597/6 Arad	2.941	in suburbia Gai

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4975 / 20/09/1967		
Contract De Donatie nr. aut.nr.9672/1967 emis de Not.Stat Raion Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9508 Arad)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte, dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1274 / 30/04/1945		
Decizie nr. de predare a moștenirii nr.G.1636/1944 emis de Judecătoria Mixta Arad;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1
	1) VADUVA LUI CADAR FLORIAN NS.VIDICAN FLOAREA	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 9508 Arad)	



Carte Funciară Nr. 344482 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3597/6 Arad	2.941	in suburbia Gai

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	2.941	-	-	3597/6 Arad	

Poz.3



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 359588 COPIE

Carte Funciară Nr. 359588 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 28848

Nr. topografic: 3979/a.1.a.2.a.1.b.5.a/56/1/2

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359588	242	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1148 / 11/02/1978		
Decret nr. 247, din 31/07/1976 emis de Consiliul de Stat;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	/ B.3 A±
135406 / 15/11/2024		
Act Administrativ nr. 576, din 25/10/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 92432/A2, din 06/11/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 82669-1/A2, din 02/10/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B2	se noteaza actualizarea datelor tehnice, in sensul modificarii suprafetei terenului de la 273 mp la 242 mp, a notarii faptului ca imobilul se afla in intravilanul localitatii, a modificarii categoriei de folosinta din "alte" in "curti constructii" si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate privata	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

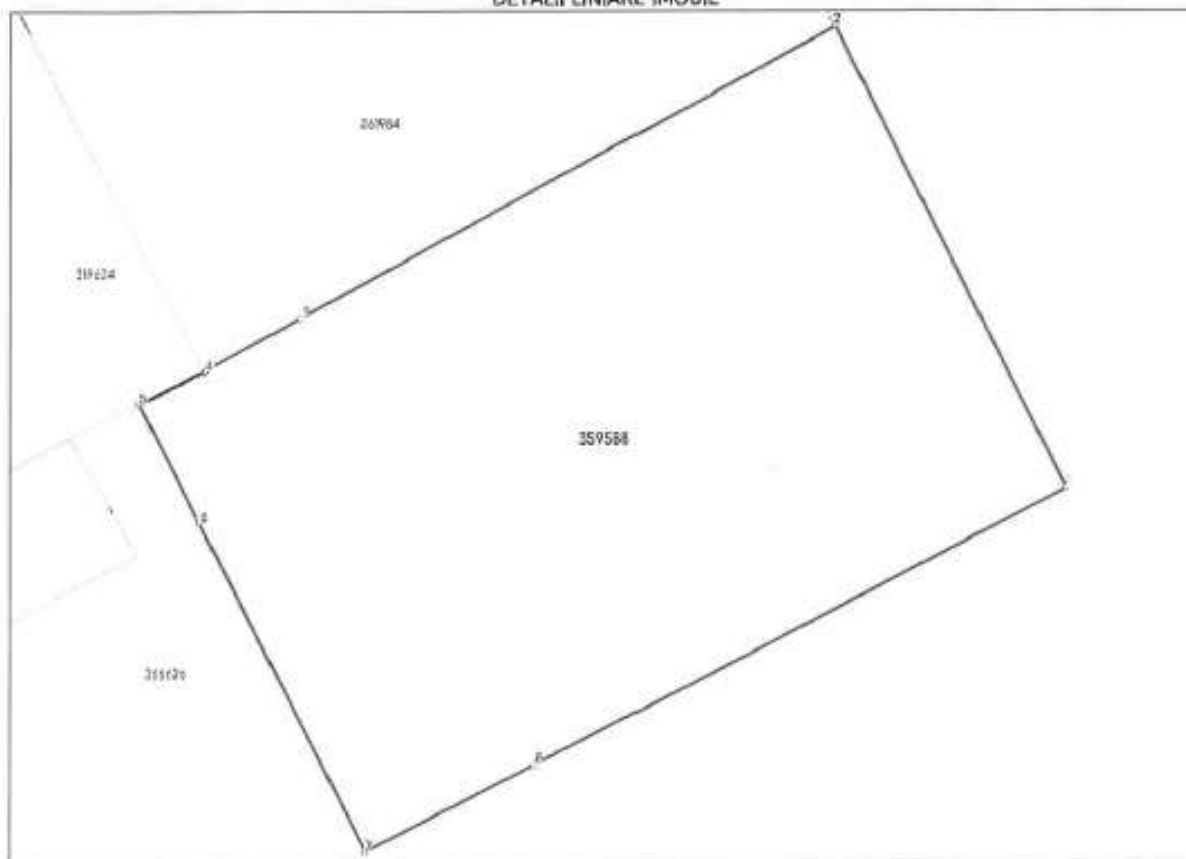


Carte Funciară Nr. 359588 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359588	242	

* 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	242	-	-	3979/a.1.a.2. a.1.b.5. a/56/1/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.68
2	3	14.922
3	4	2.665
4	5	1.79
5	6	3.26



Carte Funcară Nr. 359588 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	9.076
7	8	4.663
8	1	14.695

** 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.

Poz.4



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 331262 COPIE

Carte Funciară Nr. 331262 Arad

ȘH INVENTAR HU

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 28848

Adresa: Loc. Arad, Str POETULUI, Nr. 20 A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5420 Top: 3979/a.1.a. 2.a.1.b.5. a/53/2/3	104	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1055 / 11/02/1978		
Decret nr. 247, din 31/07/1976;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia Cf. 28848)	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 331262 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5420 Top: 3979/a.1.a.2. a.1.b.5.a/53/2/3	104	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	104	-	-	3979/a.1.a.2. a.1.b.5.a/53/2/3	

Poz.5

NU EXISTA ÎN ÎNVENT

ANCPI
ANUL 2014
ANUL 2014

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 364598
COPIE
 Carte Funciară Nr. 364598 Arad

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan
 Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364598	2.993	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
109013 / 25/07/2023 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României; Se înființează cartea funciară a imobilului 364598 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 12368.	A1
B1 Act Notarial nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI; 1/1, cota inițială 1/1	A1
B2 1) UAT ARAD, CIF:9999999999999999, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;	A1
B3 Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 364598 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

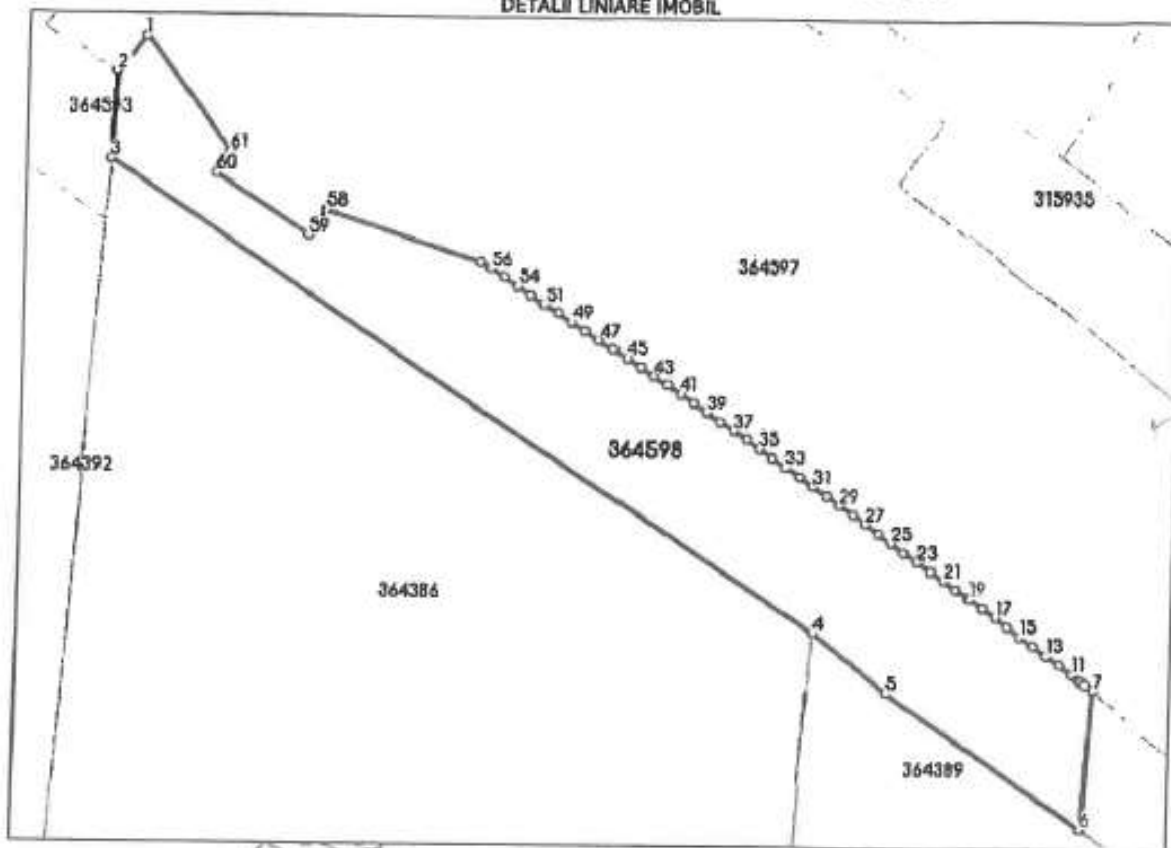
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
364598	2.993	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	2.993	333	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	214.386,599 522.884,087	2	214.382,409 522.878,67	6.848	2	214.382,409 522.878,67	3	214.381,658 522.865,353	13.33	3	214.381,658 522.865,353	4	214.489,825 522.793,759	129.7
4	214.489,825 522.793,759	5	214.501,155 522.784,699	14.50	5	214.501,155 522.784,699	6	214.531,028 522.763,84	36.43	6	214.531,028 522.763,84	7	214.532,481 522.785,26	21.46
7	214.532,481 522.785,26	8	214.531,278 522.786,181	1.515	8	214.531,278 522.786,181	9	214.530,687 522.786,632	0.743	9	214.530,687 522.786,632	10	214.530,29 522.786,935	0.499
10	214.530,29 522.786,935	11	214.529,274 522.787,706	1.275	11	214.529,274 522.787,706	12	214.527,361 522.789,115	2.376	12	214.527,361 522.789,115	13	214.525,384 522.790,563	2.451
13	214.525,384 522.790,563	14	214.523,403 522.792,008	2.452	14	214.523,403 522.792,008	15	214.521,418 522.793,448	2.452	15	214.521,418 522.793,448	16	214.519,429 522.794,884	2.453



Carte Funciară Nr. 364598 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
16	214.519,429 522.794,884	17	214.517,437 522.796,315	2.453	17	214.517,437 522.796,315	18	214.515,441 522.797,743	2.454	18	214.515,441 522.797,743	19	214.513,441 522.799,167	2.455
19	214.513,441 522.799,167	20	214.511,437 522.800,587	2.456	20	214.511,437 522.800,587	21	214.509,433 522.802,002	2.453	21	214.509,433 522.802,002	22	214.507,399 522.803,474	2.511
22	214.507,399 522.803,474	23	214.505,406 522.804,911	2.457	23	214.505,406 522.804,911	24	214.503,41 522.806,345	2.458	24	214.503,41 522.806,345	25	214.501,41 522.807,776	2.459
25	214.501,41 522.807,776	26	214.499,406 522.809,203	2.46	26	214.499,406 522.809,203	27	214.497,4 522.810,627	2.46	27	214.497,4 522.810,627	28	214.495,39 522.812,048	2.462
28	214.495,39 522.812,048	29	214.493,376 522.813,466	2.463	29	214.493,376 522.813,466	30	214.491,36 522.814,881	2.463	30	214.491,36 522.814,881	31	214.489,35 522.816,286	2.452
31	214.489,35 522.816,286	32	214.487,328 522.817,676	2.454	32	214.487,328 522.817,676	33	214.485,293 522.819,07	2.467	33	214.485,293 522.819,07	34	214.483,256 522.820,461	2.467
34	214.483,256 522.820,461	35	214.481,217 522.821,849	2.467	35	214.481,217 522.821,849	36	214.479,174 522.823,235	2.469	36	214.479,174 522.823,235	37	214.477,129 522.824,618	2.469
37	214.477,129 522.824,618	38	214.475,081 522.825,999	2.47	38	214.475,081 522.825,999	39	214.473,331 522.827,378	2.471	39	214.473,331 522.827,378	40	214.470,978 522.828,754	2.471
40	214.470,978 522.828,754	41	214.468,927 522.830,125	2.467	41	214.468,927 522.830,125	42	214.466,87 522.831,487	2.467	42	214.466,87 522.831,487	43	214.464,805 522.832,85	2.474
43	214.464,805 522.832,85	44	214.462,738 522.834,212	2.475	44	214.462,738 522.834,212	45	214.460,669 522.835,571	2.475	45	214.460,669 522.835,571	46	214.458,598 522.836,929	2.477
46	214.458,598 522.836,929	47	214.456,524 522.838,285	2.478	47	214.456,524 522.838,285	48	214.454,45 522.839,639	2.477	48	214.454,45 522.839,639	49	214.452,373 522.840,992	2.479
49	214.452,373 522.840,992	50	214.450,293 522.842,343	2.48	50	214.450,293 522.842,343	51	214.448,215 522.843,692	2.477	51	214.448,215 522.843,692	52	214.448,182 522.843,713	0.039
52	214.448,182 522.843,713	53	214.446,115 522.845,076	2.476	53	214.446,115 522.845,076	54	214.444,042 522.846,442	2.483	54	214.444,042 522.846,442	55	214.441,967 522.847,806	2.483
55	214.441,967 522.847,806	56	214.439,89 522.849,169	2.484	56	214.439,89 522.849,169	57	214.438,474 522.850,098	1.694	57	214.438,474 522.850,098	58	214.414,612 522.857,793	25.07
58	214.414,612 522.857,793	59	214.412,171 522.854,002	4.509	59	214.412,171 522.854,002	60	214.397,716 522.863,31	17.19	60	214.397,716 522.863,31	61	214.399,787 522.866,527	3.826
61	214.399,787 522.866,527	1	214.386,599 522.884,087	21.96										

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

Poz.6



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 359507 COPIE

Carte Funciară Nr. 359507 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1911-1912/a/87/6	90	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3659 / 19/09/1947		
Lege nr. 0, din 01/01/1947 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 359507 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1911-1912/a/87/6	90	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	90	-	-	1911-1912/a/87/6	

Poz.7



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 359532 COPIE

Carte Funciară Nr. 359532 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2810-Aradul-nou

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1911-1912/a/86/7	158	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3659 / 19/09/1947		
Lege nr. 0, din 01/01/1947 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 359532 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1911-1912/a/86/7	158	

* 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	158	-	-	1911-1912/a/86/7	

Poz.8



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 365903 COPIE

Carte Funciară Nr. 365903 Arad

*Zone Aerove Nou ;
Centru Ocrotitor Est*

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365903	434	teren partial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16527 / 13/02/2024		
Act Administrativ nr. 43, din 31/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, proprietate privata	A1

C. Partea III. SARCINI

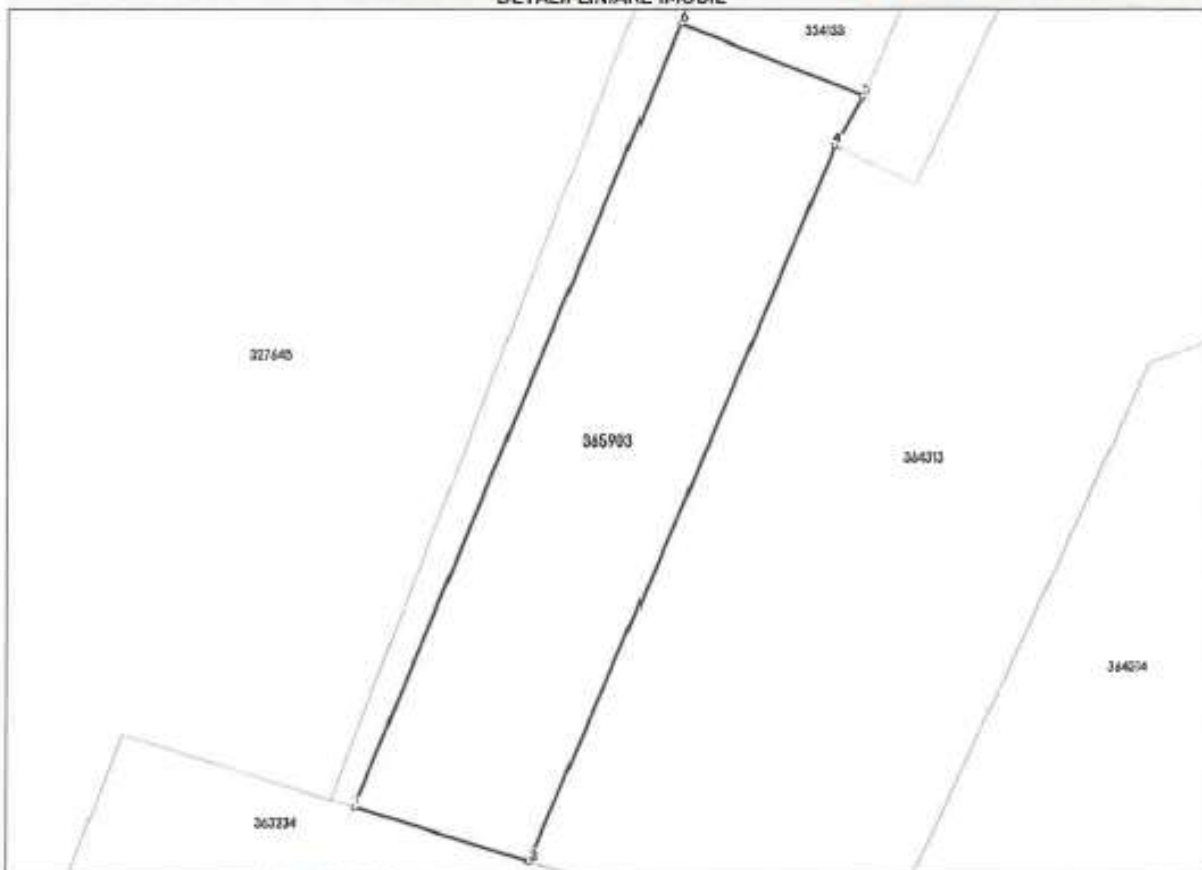
Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 365903 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365903	434	teren partial 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	drum	DA	434	-	2815/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.567
2	3	0.082
3	4	40.94
4	5	3.01
5	6	10.36
6	1	44.624



Carte Funciară Nr. 365903 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

** 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

Poz.9



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 345533 COPIE

Carte Funciară Nr. 345533 Arad

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:47-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

MIRCEA UODA 12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/823	1.080	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2288 / 04/07/1949		
Lege nr. 119/1948;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, obținut prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) STATUL-FABRICA DE ZAHAR DIN ARAD, ÎNȚEPRINDERE DE STAT		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 47-Bujac)		

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 345533 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/823	1.080	

* 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. total	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.080	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/823	

Poz.10



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 311911 COPIE

Carte Funciară Nr. 311911 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

NR 45

Nr. CF vechi:1483-Bujac

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.3 /B	522	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
263 / 03/02/1950		
Act nr. 187/1945;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1483-Bujac)	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/c.1.a.1.3/8	522	

* 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	alte	DA	522	-	-	1/c.1.a.1.3/8	

Poz.11



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 311908 COPIE

Carte Funciară Nr. 311908 Arad

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1483-Bujac

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.3 17	522	groapa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
263 / 03/02/1950		
Lege nr. 187/1945 reformei agrare;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1483-Bujac)	

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 311908 Comuna/Draș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/c.1.a.1.3/7	522	groapa

* 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	alte	DA	522	-	-	1/c.1.a.1.3/7	

Poz.12



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 300381 COPIE

Carte Funciară Nr. 300381 Arad

TEREN GOL BOUL ROȘU

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 982

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Tribunal Dobra, Nr. 16

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1251	428	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
667 / 26/01/1978		
Certificat De Moștenitor nr. 2791/1976;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de moștenire vacanta, dobândit prin Succesiune, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 982)	A1
B2	se noteaza dreptul de administrare operativa in favoarea 1) I.J.G.C.L. ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 982)	A1
10542 / 19/12/1979		
Decizie nr. 837/1979;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE preluare conf D.223/1974, dobândit prin Lege, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 982)	A1
B4	se noteaza dreptul de administrare operativa in favoarea 1) I.J.G.C.L. ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 982)	A1
68260 / 02/09/2008		
Act nr. 3297/108/2008 emis de Tribunalul Arad;		
B5	se notează procesul intentat de Novac Ecaterina Elisabeta împotriva Municipiului Arad reprezentat prin Primar pentru predarea cu titlul de restituire în echivalent a imobilului OBSERVATII: (provenita din conversia CF 982)	A1
32788 / 04/06/2009		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. inregistrat la Judecatoria Arad sub nr. 1878/55, din 17/02/2009 emis de LADAU DOBRINCA;		
B6	se notează procesul intentat de Ladau Dobrinca împotriva Statul Roman prin Municipiului Arad reprezentat prin Primar pentru constatarea calitatii de moștenitoare, constatarea preluării fara titlu si pentru predarea imobilului in litigiu	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 300381 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1251	428	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	428	-	-	1251	

Date referitoare la construcții

Poz.13



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 342813 COPIE

Carte Funciară Nr. 342813 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str VOINICILOR, Nr. 2/7

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	342813	2.897	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22547 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.324, din 27/11/2014 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 342813 a imobilului cu numarul cadastral 342813/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 332150 inscris in cartea funciara 332150;	A1
Act nr. 50/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F.64632 Arad cu titlul de parcelare anterior proprietate privata in rangul inch.nr.16208/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 332150/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 27911 din 04/05/2007; (provenita din conversia CF 72762)	A1
Act Administrativ nr. 98211, din 03/10/2014 emis de OCPI ARAD;		
B3	se noteaza admiterea receptiei propunerii de dezmembrare inregistrata sub nr. 98211/2014 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 332150/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 101488 din 15/10/2014;	A1 / B-4
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.324, din 27/11/2014 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B4	se radiaza notarea de sub b-3	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
163395 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. 2885, din 22/11/2023 emis de NP MORARIU PATRICIU-ION;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu pasul si cu vehiculul, cu titlu gratuit, in favoarea imobilului inscris in cartea funciara nr. 363646 a localitatii Arad, avand nr. cadastral 363646/Arad	A1 / C-2
47102 / 15/04/2025		
Act Notarial nr. 136, din 20/03/2025 emis de NP BARBURA BORAN BIANCA; Act Administrativ nr. 150, din 25/03/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C2	se radiaza dreptul de servitute de sub C1	A1

Carte Funciară Nr. 342813 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
342813	2.897	

* 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	arabil	DA	2.897	-	LOT 1	-	INTRAVILAN VIRAN-LOT1

Date referitoare la construcții

Lungme Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.49
2	3	62.697
3	4	2.079
4	5	53.011
5	6	2.716
6	7	86.158

Carte Funciară Nr. 342813 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	111.129

** 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



Poz.14



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 339843 Arad

Nr. cerere	55181
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189061956



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339843	1.500	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83982 / 21/10/2013		
nr. 4728, din 30/09/2011;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Legea 7/1996, art. 13 alin. 10, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD, CIF:00000000000000	A1
74200 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 339843 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

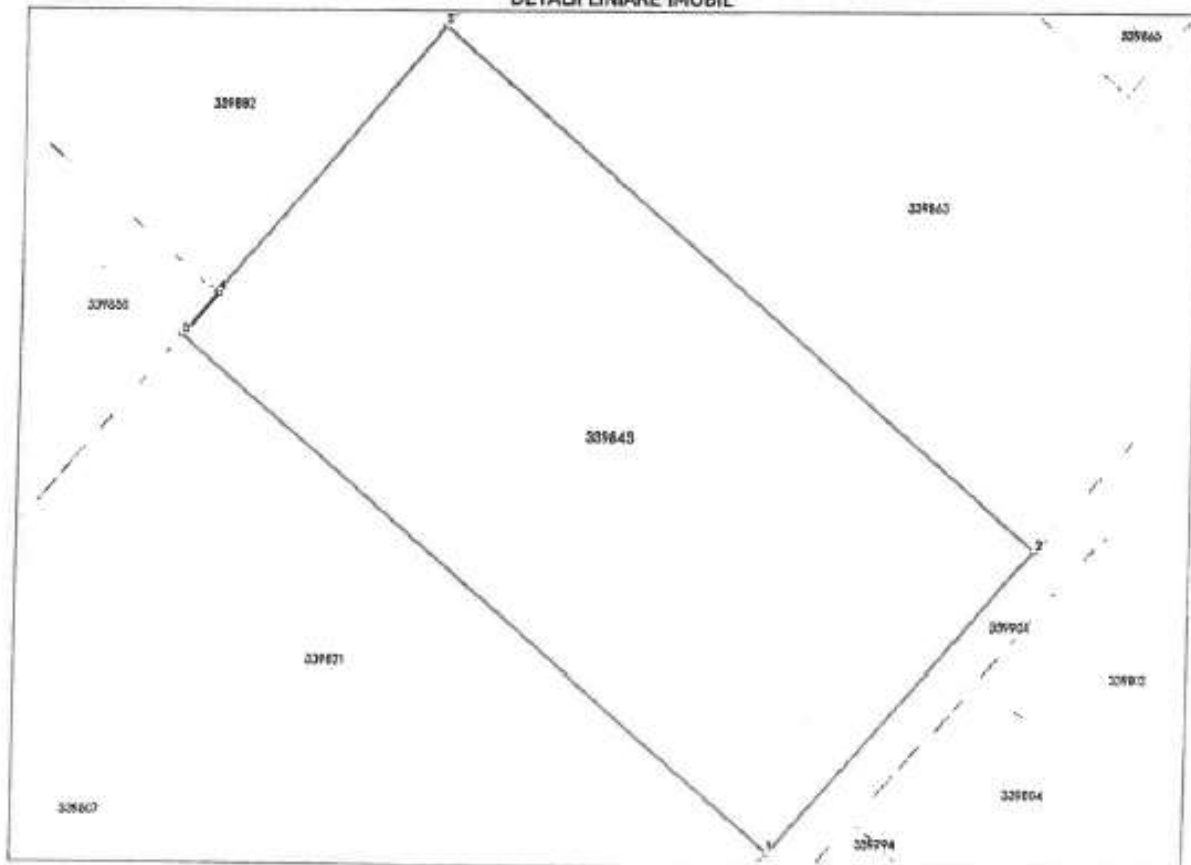
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339843	1.500	NEIDENTIFICAT

* 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	arabil	NU	1.500	202	A1800/71	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.473,4 529.011,691	2	217.491,532 529.032,488	27.591
2	217.491,532 529.032,488	3	217.450,121 529.068,139	54.643
3	217.450,121 529.068,139	4	217.434,798 529.049,835	23.871
4	217.434,798 529.049,835	5	217.432,409 529.046,981	3.722



Carte Funciară Nr. 339843 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	217.432,409 529.046,981	1	217.473,4 529.011,691	54.089

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

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

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

Data și ora generării,

08/05/2025, 10:58

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

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

Poz.15



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 339877 Arad

Nr. cerere	55179
Ziua	08
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100169051677



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339877	366	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84016 / 21/10/2013		
nr. 4762, din 30/09/2011;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Legea 7/1996, art. 13 alin. 10, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ARAD, CIF:0000000000000	A1
74208 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

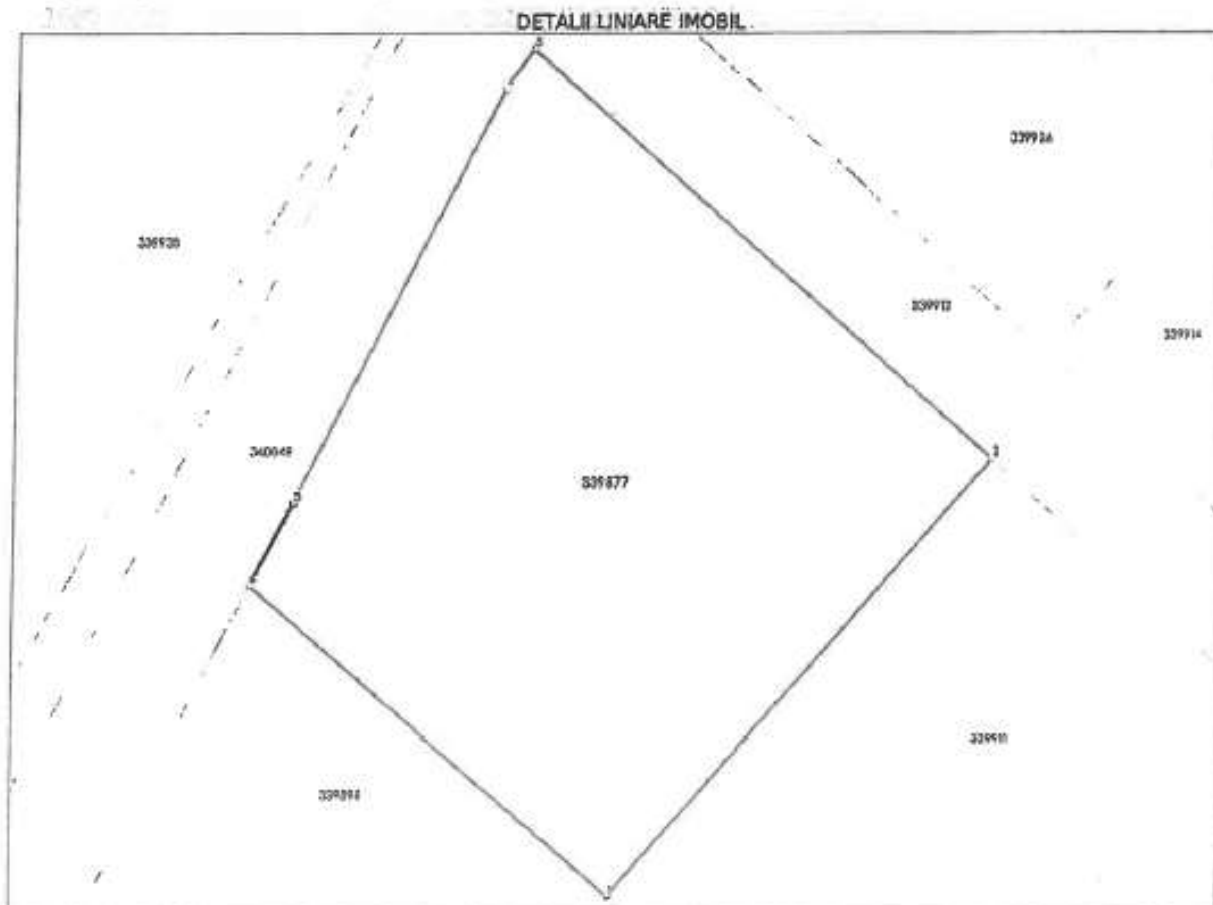
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 339877 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339877	366	NEIDENTIFICAT

* 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	arabil	NU	366	202	A1800/66/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	217.426,111 529.124,851	2	217.438,988 529.139,622	19.596
2	217.438,988 529.139,622	3	217.423,283 529.153,396	20.889
3	217.423,283 529.153,396	4	217.422,351 529.152,021	1.661
4	217.422,351 529.152,021	5	217.415,335 529.138,087	15.601



Carte Funciară Nr. 339877 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	217.415,335 529.138,087	6	217.413,944 529.135,326	3.092
6	217.413,944 529.135,326	1	217.426,111 529.124,851	16.055

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

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

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

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

Data și ora generării,

08/05/2025, 10:57

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Poz.16



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321695-C1-U3 Arad

Nr. cerere 126227
Ziua 29
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100181233949



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 57852

Adresa: Loc. Arad, Str Vîrful Cu Dor, Nr. 40, Et. parter, Ap. 3, Jud. Arad

Părți comune: Parti comune: terenul, coridorul de acces, podul, instalatiile comune de apa-canal-electricitate-termoficare, - servitute de trecere in favoarea imobilului cu nr.top.792/b/1/a/1 Arad

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 792/b/1/a/2/III	-	-	25/153	25/348- L112/95, 32/348	in suprafata de 25 mp, compus din spatiu cu alta destinatie. Teren aferent apartamentului 25/348-L.112/95 si 32/348

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2727 / 25/02/1999		
Dispozitie nr. 116/1999, din 01/01/1999 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de apartamentare, anterior nationalizare, Inch. nr.2661/1963, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 321695-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Str Vîrful Cu Dor, Nr. 40, Et. parter, Ap. 3, Jud. Arad**Părți comune:** Parti comune: terenul, coridorul de acces, podul, instalatiile comune de apa-canal-electricitate-termoficare, - servitute de trecere in favoarea imobilului cu nr.top.792/b/1/a/1 Arad

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 792/b/1/a/2/III	-	-	25/153	25/348-L112/95, 32/348	in suprafata de 25 mp, compus din spatiu cu alta destinatie. Teren aferent apartamentului 25/348-L.112/95 si 32/348

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

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

Data și ora generării,

29/10/2024, 13:52

Poz.17



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 301409-C1-U32 COPIE

Carte Funciară Nr. 301409-C1-U32 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 24, Ap. 28A, Jud. Arad, subsol

Părți comune: terenul pe durata existenței construcției, casa scării, coridoare exterioare cu grupurile sanitare, podul, racord instalații electrice, apa-canal.

Nr. CF vechi: 45386

Nr. topografic: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301409-C1-U32	59	-			compus din 2 boxe, cota din parti comune 59/3786, teren af. ap.25/1601-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13169 / 04/08/1993		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 45386)	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 301409-C1-U32 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 24, Ap. 28A, Jud. Arad, subsol**Părți comune:** terenul pe durata existenței construcției, casa scării, coridoare exterioare cu grupurile sanitare, podul, racord instalații electrice, apa-canal.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301409-C1-U32	59	-	-	-	compus din 2 boxe, cota din părți comune 59/3786, teren af. ap.25/1601-proprietate stat

Poz.18



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 301409-C1-U33 COPIE

Carte Funciară Nr. 301409-C1-U33 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 45386

Nr. topografic: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II

Adresa: Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 24, Ap. 30 A, Jud. Arad, parter

Părți comune: terenul pe durata existenței construcției, casa scării, coridoare exterioare cu grupurile sanitare, podul, racord instalații electrice, apa-canal.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301409-C1-U33	76	-			compus din: coborare pivnita, 2 boxe. 76/3786 cota din construcții, 32/1601 cota din teren proprietate de stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13169 / 04/08/1993		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 45386)		

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 301409-C1-U33 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 24, Ap. 30 A, Jud. Arad, parter**Părți comune:** terenul pe durata existenței construcției, casa scării, coridoare exterioare cu grupurile sanitare, podul, racord instalații electrice, apa-canal.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301409-C1-U33	76	-	-	-	compus din: coborare pînă la, 2 boxe, 76/3786 cota din construcții, 32/1601 cota din teren proprietate de stat

Poz.19



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U33 Arad

Nr. cerere	142175
Ziua	27
Luna	10
Anul	2023
Căsi verificare 100159896242	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68247

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 3 Jud. Arad, corp A

Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scării, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fațadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/I-III/3	298	-			

apartament compus din: DEMISOL 1 atelier electromecanic, 2 pasaje, 2 magazine, 1 grup sanitar, 1 vestiar, PĂRȚI: 1 fisier, 1 debara. ETAJ I: centrala telefonica. ETAJ II: 2 birouri; cota construita 298/5474; teren aferent apart. in cota de 91/1664 parte proprietatea Ministerului Sanatatii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20164 / 23/11/2004		
Hotarare nr. 354/2004 emis de Consiliul Local Municipal Arad;		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA in rangul incheierii nr. 12244/2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68247)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciara Nr. 302024-C1-033 Comuna Dragomir, Municipiul Cluj

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 45, Ap. 3, Jud. Arad, corp A**Părți comune:** terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr. crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/I-III/3	298	-	-	-	

apartament compus din: DEMISOL: 1 atelier electromecanic, 2 pasaje, 2 magazine, 1 grup sanitar, 1 vestiar. PARTER: 1 fisier, 1 debara. ETAJ I: centrala telefonica. ETAJ II: 2 birouri; cota construita 298/5474; teren aferent apart. in cota de 91/1664 parte proprietatea Ministerului Sanatatii

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data și ora generării,

27/10/2023, 11:06

Poz.20



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 302024-C1-U3 COPIE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68248

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 4, Jud. Arad

Parti comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fatadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/I-III/4				22/1664 proprietate personala	in suprafata de 72 mp compus din 3 sali de sterilizare comun pentru ap. 5,6,7,10,11,14,28,30, 72/5474, 22/1664 proprietate personala a Ministerului Sanatatii.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20164 / 23/11/2004		
Hotărare nr. 354/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE stare de cf neschimbată, domeniu privat în favoarea lui, dobândit prin Lege, cota actuală 6/48, cota inițială 1/8 1) MUNICIPIUL ARAD OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68248)	A1
5289 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 558/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 6/48, cota inițială 1/8 1) STIUCA-SERACU FLORIN-EUGEN , casatorit cu in cota de 1/2-a parte 2) STIUCA-SERACU MONICA-GABRIELA , in cota de 1/2-a parte OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.16, B.17 A1
5322 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 565/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/48, cota inițială 1/8 1) ZAVOIANU MIRCEA , casatorit cu 2) ZAVOIANU IOANA MONICA-SMARANDA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.13 A1
5295 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 562/2007;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/16 1) COTAN-MARIA , necesarita OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.15 A1
5351 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 571/2007;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 2/48, cota inițială 1/24 1) CIOBANU CELUS , necesarita OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.19 A1

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

Pagina 1 din 5



Carte Funcțională nr. 302624-C1-03 Comuna/Viaș/Municipiul, Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5334 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 567/2007;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/48, cota initiala 1/16 1) SERBAN ION , casatorit cu 2) SERBAN MARIANA ANTONETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	A1
5337 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 591/2007;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/48, cota initiala 1/24 1) DUMNICI ALEXANDRU NICOLAI , casatorit cu 2) OLOSZ IUDIT ILEANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.19 A1
11731 / 01/03/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1034/2007;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/48, cota initiala 1/16 1) TEAHA IOAN DAN , casatorit cu 2) TEAHA JANETA CRISTINA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.14 A1
11760 / 01/03/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1007/2007;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/48, cota initiala 1/16 1) MICLEA IULIUS IOAN , casatorit cu 2) MICLEA ROZALIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	A1
19266 / 29/03/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1619/2007;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/48, cota initiala 1/24 1) HORNUNG EDIT MARIA , necasatorita OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.19 A1
84127 / 03/12/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 832/2007;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/48, cota initiala 1/8 1) PETRICĂ MIRCEA DORU , casatorit cu 2) PETRICĂ GABRIELA VIRGILICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	A1
3021 / 21/01/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 117/2009;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/48, cota initiala 1/8 1) GIURGIU NATALIA , casatorita cu 2) GIURGIU EMIL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	A1
71632 / 10/11/2009		
Act Notarial nr. 3624, din 09/11/2009 emis de BNP REISZ MEDRE ATTILA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/48, cota initiala 1/8 1) GIURGIU NATALIA , casatorita cu 2) GIURGIU EMIL , bun comun	A1
6494 / 26/01/2011		
Act Notarial nr. 129, din 25/01/2011 emis de NOTAR PUBLIC TOMA OANA ADINA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/48, cota initiala 3/48 1) MICLEA IULIUS-IOAN , si sotia 2) MICLEA ROZALIA , bun comun	A1
54720 / 09/08/2012		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 3306, din 08/08/2012 emis de CRISAN MARCEL BUJOR;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 3/48, cota inițială 3/48 1) SERBAN ION, căsătorit cu 2) SERBAN MARIANA ANTONETA, ca bun comun	A1
67571 / 31/07/2015		
Act Notarial nr. 3337, din 30/07/2015 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B16	se notează sistarea comunității de bunuri în cote egale de 1/2-a parte pentru STIUCA SERACU FLORIN-EUGEN și cota de 1/2-a parte pentru STIUCA SERACU MONICA GABRIELA asupra cotei de 6/48-a parte de sub B.2	A1
20740 / 04/03/2019		
Act Notarial nr. 571, din 01/03/2019 emis de DEDULEA ALEXANDRU;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE întreținere, dobândit prin Convenție, cota actuală 6/48, cota inițială 6/48 1) ROȘU ADINA, divorțată	A1
B18	se notează interdicția de înstrăinare și grevare pe timpul vieții, dar nu mai mult de 49 de ani, începând cu data de 01.03.2019, în favoarea lui Știucă-Seracu Florin-Eugen și soția Știucă-Seracu Monica-Gabriela, asupra dreptului de proprietate de sub B-17	A1
41293 / 19/04/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 921, din 18/04/2019 emis de NP Lang Norbert Alex;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 6/48, cota inițială 6/48 1) TEAHA CRISTIAN-DAN, minor	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
B4127 / 03/12/2007		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 3733 EUR asupra cotei de 6/48 parte proprietatea lui Petruța Mircea Doru și Gabriela Virgilica în favoarea lui 1) MUNICIPIUL ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	A1
67571 / 31/07/2015		
Act Notarial nr. 3337, din 30/07/2015 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER asupra cotei de proprietate a lui STIUCA-SERACU MONICA GABRIELA de sub B.2.2, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/16, cota inițială 6/96 1) STIUCA-SERACU FLORIN-EUGEN	/ C.4, C.5 A1
C3	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER asupra cotei de 6/96-a parte a lui STIUCA-SERACU FLORIN-EUGEN de sub B.2.1, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/16, cota inițială 6/96 1) STIUCA-SERACU MONICA-GABRIELA	/ C.4, C.5 A1
20740 / 04/03/2019		
Act Notarial nr. 571, din 01/03/2019 emis de DEDULEA ALEXANDRU;		
C4	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER în rangul inch. nr. 67571/2015, asupra dreptului de proprietate de sub B-17, cota actuală 3/48, cota inițială 3/48 1) STIUCA-SERACU FLORIN EUGEN, și soția	A1
C5	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER în rangul inch. nr. 67571/2015, asupra dreptului de proprietate de sub B-17, cota actuală 3/48, cota inițială 3/48 1) STIUCA-SERACU MONICA-GABRIELA	A1
41293 / 19/04/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 921, din 18/04/2019 emis de NP Lang Norbert Alex;		
C6	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, asupra dreptului de proprietate de sub B19.1, cota actuală 6/48, cota inițială 6/48 1) TEAHA JANETA-CRISTINA, văduva	A1
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 25500 EUR, asupra dreptului de proprietate de sub B19.1, prevăzută de art. 2386, pct. 1	/ C.11 A1

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

Pagina 3 din 5



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C7	Cod-Civil	/ C.11 A1
	1) DUMNICI ALEXANDRU-NICOLAI , si sotia 2) OROSZ IUDIT-ILEANA	
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:25500-EUR, asupra dreptului de proprietate de sub-B19.1, prevazuta de art. 2386, pct. 1 Cod-Civil	/ C.11 A1
	1) CIOBANU CELUS	
C9	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:25500-EUR, asupra dreptului de proprietate de sub-B19.1, prevazuta de art. 2386, pct. 1 Cod-Civil	/ C.11 A1
	1) HORNUNG EDIT-MARIA	
56249 / 04/06/2019		
Act Notarial nr. 20, din 04/06/2019 emis de Lang Norbert Alex;		
C10	se noteaza respingerea cererii-petentului Lang Norbert Alex, avand ca obiect indreptarea-erorii materiale in sensul radierei inscrierilor de sub C.7, C.8 si C.9	/ C.12 A1
74410 / 19/07/2019		
Act Notarial nr. 20, din 04/06/2019 emis de NP Lang Norbert Alex;		
C11	se noteaza radiere dreptului de ipoteca legala de sub C.7, C.8 si C.9	A1
C12	se radiaza, din oficiu, notarea de sub C.10	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 4, Jud. Arad

Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poartă pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fațadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/I-III/4	-	-	-	22/1664	În suprafața de 72 mp compus din 3 sali de sterilizare comună pentru ap. 5,6,7,10,11,14,28,30, 72/5474, 22/1664 proprietate personală a Ministerului Sănătății.

Ventilizabil în circuit civil



Poz.21



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 302024-C1-U26 COPIE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U26 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 59808

Adresa: Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 45, Ap. 5, Jud. Arad, parter, corp C

Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru grupurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fatadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fosei la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/V	74	-			compus din 5 parcuri acoperite, cota din parti comune 74/5474, teren af.ap.22/1664-proprietatea Ministerului Sanatatii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
12244 / 21/07/2004			
Act nr. 75/2004;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL ARAD			
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 59808)			

C. Partea III. SĂRGINI

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



Carte Funciară Nr. 302024-C1-U26 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 45, Ap. 5, Jud. Arad, parter, corp C
Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/V	74	-	-	-	compus din 5 parcuri acoperite, cota din parti comune 74/5474, teren af.ap.22/1664-proprietatea Ministerului Sanatatii

Poz. 22



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U40 Arad

Nr. cerere	148261
Ziua	27
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100159895293	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 59809 Arad

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 6, Jud. Arad, parter, corp D
Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fațadele, racordurile la instalații pentru apt. 18, 21, 22, 23, 24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/VI Arad	-	-	-	-	in supraf. de 25 mp, compus din 2 magazine. Cota parte din constructii: 25/5474. Cota parte din teren: 8/1664 in propr. Ministerului Sanatatii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12244 / 21/07/2004		
Hotărare nr. 75/2004 emis de CLM Arad:		
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat -, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 59809 Arad)	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**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 6, Jud. Arad, parter, corp D
Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fatadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/VI Arad	-	-	-	-	În supraf. de 25 mp, compus din 2 magazine. Cota parte din construcții: 25/5474. Cota parte din teren: 8/1664 în propr. Ministerului Sănătății

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

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

Data și ora generării,

27/10/2023, 11:08



Poz.23



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U34 Arad

Nr. cerere	148277
Ziua	27
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100159896249	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68277

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 33, Jud. Arad, corp A

Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fațadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/I-III/33	50	-			apartament compus din ETAJ III sala sindicat, 1 hol; cota construită 50/5474; teren aferent apart. in cota de 15/1664 parte proprietatea Ministerului Sanatatii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20164 / 23/11/2004		
Hotarare nr. 354/2004 emis de Consiliul Local Municipal Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, in rangul incheierii nr. 12244/2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68277)		

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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 45, Ap. 33, Jud. Arad, corp A

Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/I-III/33	50	-	-	-	apartament compus din ETAJ III: sala sindicat, 1 hol; cota construita 50/5474; teren aferent apart. in cota de 15/1664 parte proprietatea Ministerului Sanatatii

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

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

Data și ora generării,

27/10/2023, 11:07

Fond locativ



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 353399 COPIE

Carte Funciară Nr. 353399 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11287

Nr. topografic: 4437/a.71.a.1.a.123

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	353399	657	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	353399-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. TRENULUI, Nr. 132	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 162.5 mp; S. construita desfasurata: 189 mp; casa Sp+P; an construire 1955
A1.2	353399-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. TRENULUI, Nr. 132	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 28.4 mp; S. construita desfasurata: 28.4 mp; anexa P; an construire 1955
A1.3	353399-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. TRENULUI, Nr. 132	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 22.3 mp; S. construita desfasurata: 22.3 mp; magazie; an construire 1955
A1.4	353399-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. TRENULUI, Nr. 132	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 1.4 mp; S. construita desfasurata: 1.4 mp; WC; an construire 1955
A1.5	353399-C5	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. TRENULUI, Nr. 132	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 18.8 mp; S. construita desfasurata: 18.8 mp; garaj; an construire 1955
A1.6	353399-C6	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. TRENULUI, Nr. 132	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 4.3 mp; S. construita desfasurata: 4.3 mp; cotet; an construire 1955

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1869 / 04/04/1977		
Decizie nr. 234, din 01/01/1977 emis de Consiliul Popular al județului Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de preluare conform Legii nr.223/1974, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN /	A1, A1.1
B2	Se noteaza administrarea operativa, in favoarea INTREPRINDERII JUDETENE DE GOSPODARIRE COMUNALA SI LOCATIVA ARAD	A1, A1.1
122491 / 31/10/2019		
Act Administrativ nr. 77139/A2, din 11/10/2019 emis de Primaria municipiului Arad;		
B3	se noteaza modificarea adresei imobilului din "Arad, strada Trenului nr.107" in "Arad, strada Trenului nr.132"	A1, A1.1
129523 / 05/11/2024		
Act Administrativ nr. 530, din 25/09/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD - CONSILIUL LOCAL;		
B4	Se actualizeaza datele tehnice si se modifica suprafata imobilului din 634 mp in 657 mp	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
Act Administrativ nr. 734554, din 09/12/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B5	se noteaza inscrierea constructiilor C2,C3,C4.C5	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art. 37 alin. 2 din Legea 7/1996, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN, domeniul privat	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 353399 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

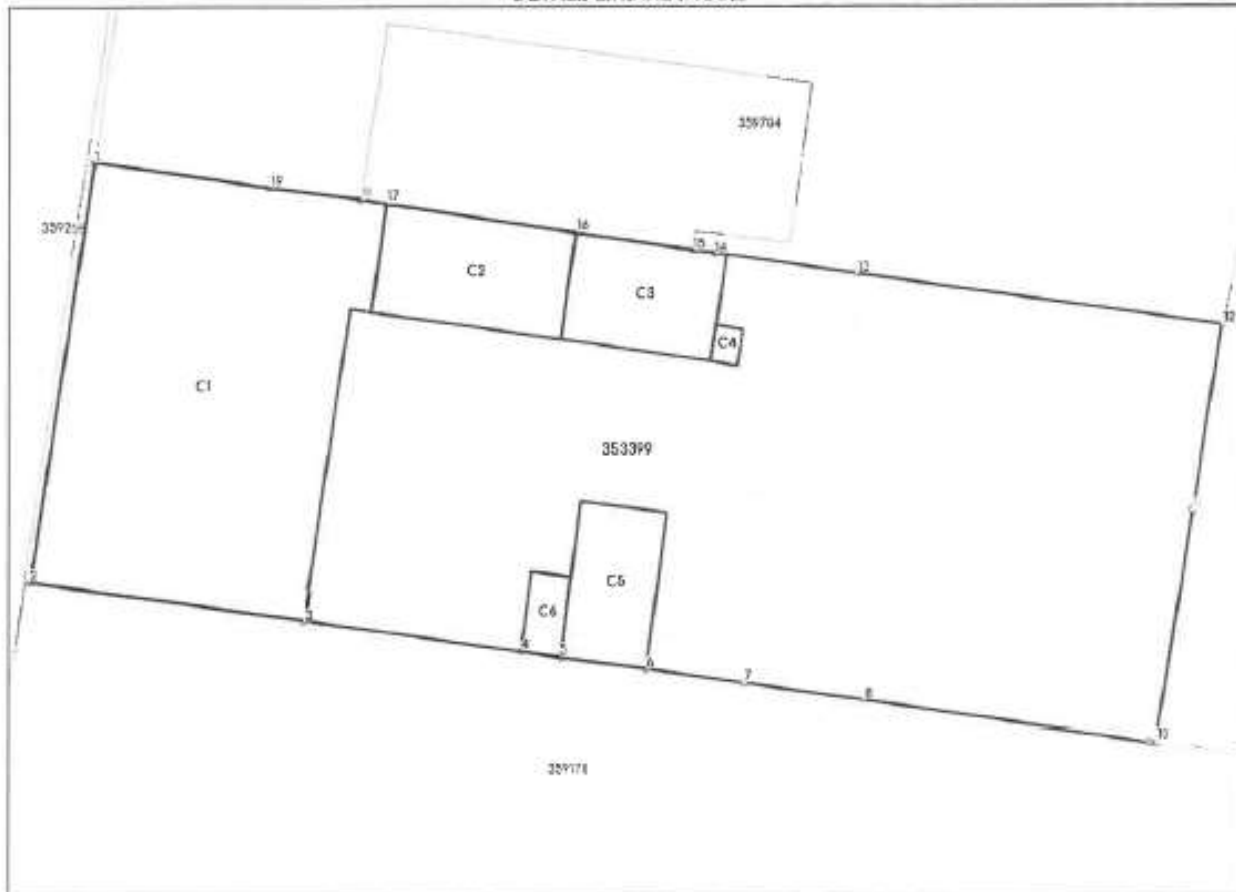
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
353399	657	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilag	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	657	-	-	4437/a.71.a. 1.a.123	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	353399-C1	construcții de locuințe	162,5	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:162.5 mp; S. construita desfasurata:189 mp; casa Sp+P; an construire 1955
A1.2	353399-C2	construcții anexa	28,4	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28.4 mp; S. construita desfasurata:28.4 mp; anexa P; an construire 1955
A1.3	353399-C3	construcții anexa	22,3	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22.3 mp; S. construita desfasurata:22.3 mp; magazie; an construire 1955
A1.4	353399-C4	construcții anexa	1,4	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1.4 mp; S. construita desfasurata:1.4 mp; WC; an construire 1955
A1.5	353399-C5	construcții anexa	18,8	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18.8 mp; S. construita desfasurata:18.8 mp; garaj; an construire 1955
A1.6	353399-C6	construcții anexa	4,3	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4.3 mp; S. construita desfasurata:4.3 mp; cotet; an construire 1955



Carte Funciară Nr. 353399 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.677
2	3	10.204
3	4	8.102
4	5	1.45
5	6	3.218
6	7	3.66
7	8	4.475
8	9	10.614
9	10	0.281
10	11	8.664
11	12	6.957
12	13	13.649
13	14	5.297
14	15	0.808
15	16	4.376
16	17	7.05
17	18	0.979
18	19	3.425
19	1	6.497

** 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.

