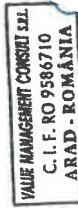


VOE 6.1 RAPORT DE VERIFICARE a valorii de piață aferente dreptului de proprietate asupra Teren intravilan **937** mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE
„PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR”
(RESV)**



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație Bereș Aron (EPI/EBM) / 10662

Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administare Domeniu Privat**

Data evaluării **15.03.2024**

Data raportului de evaluare verificat **15.03.2024**

Data de referință a VOE **09.05.2025**

Data raportului de verificare **22.05.2025**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**

prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Terminii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator

Denumire
CUI
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR

*
*

Adresa
Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
0115
*
*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire
CUI
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR

*
*

Adresa
Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Brașov, str. Gheorghe Lazăr, nr. 25, jud. Brașov
0487 / 10662
*
*

Raportul de evaluare supus verificării

EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR” (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat
Drepturi de proprietate asupra unui teren intravilan cu/și construcții și a unor clădiri de tip rezidențial

Clientul raportului verificat

Client
CUI
Client și utilizator al evaluării

*
*

Tip
Calitatea

Persoana Juridica
Co-Proprietar

Adresa
Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Arad
Judet
Arad
Judet
Arad
Judet

Municipiul Arad

Cod fiscal
Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării și evaluării
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat

Arad
3519925
Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Arad
Judet
Arad
Judet

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii speciale și a valorii de piață a bunului evaluat în RESV în scopul de informare a clientului în vederea achitării unei juste despăgubiri. Opinia vericatorului asupra valorii speciale și a valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorilor estimate rezultate în urma verificării în scopul impozitării sau garantării împrumutului.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața din RESV - este suprafața măsurată (mp)	Drept de folosință	Valoare specială totală cf. Legea 255/2010 din RESV	Valoare de piață totală din RESV
Arad, str. Vântul cu Dor nr. 11	Teren intravilan, Curți construcții	824	937	în cotă parte	121.810 €	128.678 €
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CUI)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare specială unitară din RESV	Valoare de piață unitară din RESV
15.03.2024	Val. de piață: Piață, Comparații directe Val. specială: cf. Grila Notari Jud. Arad, 2024	en. el. / apa - canalizare / gaz stradal	Stabilirea valorii de despăgubire de către Mun. Arad a coproprietarilor pentru cauză de expropriere		130 €	137.3 €
Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat						
Teren intravilan înscris în CF 316583, categoria Curți construcții, suprafața măsurată = 937 mp și diferă de suprafața din CF, care este de 824 mp; utilități: toate cele stradale din zona Centru. Ocupare și utilizare teren: terenul este amenajat și construit cu o serie de clădiri cu utilizare rezidențială. Terenul este deținut în cotă de 3/8 de Municipiul Arad.						
Tipul valorii estimate						
"Valoarea specială calculată conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010." Cf. Secț. 1, Etapa I, Art. 5, Alin. (1): "... sumele individuale aferente despăgubirilor [sunt] estimate de către Totodată, cf. Art. 22, Cap. V, par. (6): Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate. Conform cerințelor standardelor de evaluare, redăm și definiția valorii de piață: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ 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."						
Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE						
RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.						
Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare etc.).						
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism, expertize de rezistență etc.						
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.						
Comunicarea cu evaluatorul						
Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin email.						
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat Documentarea verificării						
RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.						
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.						
Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.						
Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.						
Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. HG nr. 53/2011 - privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. Expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2024 (întocmit de ROMPRICE), respectiv pentru actualizare: Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2025 (întocmit tot de ROMPRICE).						

Data evaluării în raportul verificat	15.03.2024	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extern	09.05.2025	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	4.9707	Data RESV	22.04.2024	Data raportului de verificare	22.05.2025	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (09.05.2025)	5.1165
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care delin din punct de vedere legal acest drept.											
Declaraarea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 Tip verificare Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domenclul Privat											
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați avară ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parala de vericator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care delin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care delin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea delinută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.											
Ipozeze VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția vericatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare — olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor. Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului vericator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al vericatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a vericatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.											
Ipozeze speciale utilizate în VOE Nu este cazul											

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizaj mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat, precum și cu Legislația incidentă în vigoare la data VOE.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator



Semnatura
Stampila

Rezultatele verificării: RESV nu are neconformități, obiectivul extrins al verificării fiind actualizarea valorilor la data VOE

Verificare cu Obiectiv Extin ☒ VOE

Actualizarea a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața măsurată* (mp)	Localitate	Adresa	Valoare specială totală cf. Legea 255/2010 actualizată la data VOE
Teren intravilan, Curți construcții	937	Arad	Arad, str. Vârful cu Dor nr. 11	121.810 €
				Valoare specială unitară actualizată
				130,0 €
Denumire Imobil evaluat	Suprafața înscrisă în CF* (mp)	Localitate	Adresa	Valoare specială totală cf. Legea 255/2010 actualizată la data VOE
Teren intravilan, Curți construcții	824	Arad	Arad, str. Vârful cu Dor nr. 11	107.120 €

*Beneficiarul este responsabil de alegerea suprafeței la care se va calcula despăgubirea, respectiv cea înscrisă în CF sau cea măsurată.



Semnatura
Stampila

ANEXE VOE:
Grila de piață
Anexa Comparabile
RESV

Valoare de piață – cf. Standarde de evaluare (SEV 2022 ANEVAR)

	Teren de evaluat - ultracentral, Bd. Revoluției 26-38	C1 - ultracentral, str. Episcopiei	C2 - ultracentral, str. Salasz Gyula	C3 - Subcetate
Sursa		https://lajumate.ro/teren-ultracentral-in-zona-premium-16369950.html	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-n-centru-arad-km-0-IDCHxp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-1000-mp-n-subcetate-locale-premium-pentru-casa-de-vis-IDqgmF
Elementul de comparatie				
Suprafata (mp)	937	1.472	1.610	1.000
DESCRIERE	intravilan 937 mp, CC, FS 11,96 ml, central, str. Vârful cu Dor 11	intravilan 1472 mp, CC, FS 30 ml, ultracentral, str. Episcopiei	intravilan 1610 mp, CC, FS 17 ml, ultracentral, str. Salasz Gyula	intravilan 1000 mp, FS 22,5 ml, cartier Subcetate, central
Pretul de ofertare (EUR/mp)		353,3 €	241,6 €	259,0 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-53,0	-36,2	-38,9
Pret ajustat (EUR/mp)		300,3 €	205,4 €	220,2 €
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	coță parte	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-30,0	-20,5	-22,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,2 €	184,8 €	198,1 €
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)		nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,2 €	184,8 €	198,1 €
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,2 €	184,8 €	198,1 €
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,2 €	184,8 €	198,1 €
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,2 €	184,8 €	198,1 €
CHELTUIELI IMEDIATE DUPĂ CUMPĂRARE	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		270,2 €	184,8 €	198,1 €

BIBLIOTECĂ				
CONDIȚII	condiții: Valoarea	condiții: Spațiul	condiții: Suprafața	condiții: Alte
Comparație: spațiul		mai bună	mai bună	comparabilă
Conținutul (%)		-3%	-3%	0%
Ajustare		Ajustarea de localizare ținând cont de situația concretă din piață, care evidențiază o reducere a prețurilor terenurilor situate mai dezavantajate față de localizarea optimă vizavi de utilizarea intențională (în cazul analizat Comercială)		
Conținutul (EUR/p)		-31	-30	0
Prețuri (EUR/p)		189,2 €	147,9 €	198,1 €
Spațiul	37	142	160	100
Conținutul (%)		5%	5%	0%
Conținutul (EUR/p)		9,5 €	7,4 €	- €
Ajustare		Ajustarea de suprafață ținând cont de situația concretă din piață, care evidențiază o reducere a prețurilor unitare solicitate și/sau tranzacționate odată cu creșterea suprafețelor de construcție		
Prețuri (EUR/p)		198,6 €	155,3 €	198,1 €
Aspectul și planitatea	aspectul: FS100 h formă regulată, plan	aspectul: FS0 h formă regulată, plan	aspectul: FS7 h formă regulată, plan	aspectul: FS25 h formă regulată, plan
Conținutul (EUR/p)		0%	0%	0%
Conținutul (EUR/p)		- €	- €	- €
Prețuri (EUR/p)		198,6 €	155,3 €	198,1 €
Quantum ajustare pentru formă și planeitate (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare pentru formă și planeitate (EUR/mp)		- €	- €	- €
Prețuri (EUR/p)		198,6 €	155,3 €	198,1 €
Conținutul (EUR/p)		-3%	-3%	-3%
Conținutul (EUR/p)		59,59 €	31,05 €	49,53 €
Ajustare		Ajustarea de FS ținând cont de situația concretă din piață, care evidențiază o reducere a prețurilor terenurilor FS în funcție de FS în sine		
Prețuri (EUR/p)		139,0 €	124,2 €	148,6 €
Utilități (utilități)	utilități: stradale, toate	utilități: stradale, toate	utilități: stradale, toate	utilități: stradale, toate
Conținutul (EUR/p)		0%	0%	0%
Conținutul (EUR/p)		- €	- €	- €
Prețuri (EUR/p)		139,0 €	124,2 €	148,6 €
Aspectul și planitatea	aspectul: C	aspectul: C	aspectul: C	aspectul: C
Conținutul (%)		0%	0%	0%
Conținutul (EUR/p)		- €	- €	- €
Prețuri (EUR/p)		139,04 €	124,21 €	148,60 €
Comparație: spațiul	nu	nu	nu	nu
Conținutul (%)		0	0	0
Conținutul (EUR/p)		- €	- €	- €
Prețuri (EUR/p)		139,0 €	124,2 €	148,6 €
Aspectul și planitatea (EUR)		180,15 €	95,95 €	71,55 €
Aspectul și planitatea (%)		60%	47%	32%
Valoare de piață unitară a terenurilor (EUR/p)	148,6 €			
Valoarea de piață unitară a terenurilor (EUR/p)	139.200 €			

Valoare de piață unitară actualizată = 148,6 euro/mp

Având în vedere inexistența unui litigiu, cf. opiniei comp. juridic a Mun. Arad prezentată verficatorului în data de 22.05.2025¹, despăgubirile se plătesc la Valoarea specială (Legea 255/2010). În concluzie, în rezultatele verificării se va prezenta doar valoarea specială actualizată la data VOE (Grila Notari Arad 2025), valoarea de piață actualizată fiind prezentată în anexele VOE.

Valoare specială cf. Lege 255/2010

Zona B, cf. Grilă notari 2025 – Arad

130 euro/mp

anexa 7

ARAD
2025

Teren Municipiul Arad

Teren intravilan

Localizare

Valoare (euro/mp)

Zona A	200
Zona B	130
Zona C	80
Zona D	35
Zona E	5

¹ Jurist Lucian Sălăjan și jurist Alina Toma

C1 Episcopiei

<https://lajumate.ro/teren-ultracentral-in-zona-premium-16369950.html>

homeZZ

Anunturi imobiliare > Terenuri > Terenuri de vânzare > Terenuri de vânzare în județul Arad > Terenuri de vânzare în Arad

16369950

Terenuri de vânzare

Terenuri de vânzare

10/09/2020

Teren ultracentral în zonă Premium

Terenuri de vânzare, zona Ultracentral, Arad

520.000 €

Preț estimat

11.459 Lei/lună

Alina (75%)

387.660 lei

Proiectada

30 ani

Immobiliare.ro

ipotecare.ro

Caroli Szekeres

00351 3 3007 4000

4077 999 9049

Număr de telefon mobil

Trimite mesaj

Boală de vizionare

Salvează la favorite

Galeria Foto

Spuneți-ne ce vă place sau nu

Locație

Descriere zonă

Amplasament în județ

Amplasament în oraș

Specificații

Pret negociabil	Nu	Suprafață teren	1472 m ²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intervilan
Front stradal	30 m	Construcție pe teren	Da
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz	Tip tranzacție	Vânzare
Tip vânzător	Companie		

Propertylab vă prezintă în exclusivitate un teren ultracentral poziționat în zona de top a orașului Arad, în imediata apropiere a Teatrului de Stat, ceea ce îi conferă o vizibilitate și o accesibilitate excelentă. Este un amplasament ideal pentru dezvoltări imobiliare cu caracter rezidențial, comercial sau instituțional, adresându-se investitorilor care caută o locație premium într-o zonă cu trafic intens și infrastructură completă. Proprietatea este fără locatari, în prezent fiind demarate procedurile de demolare.

Potențial de Dezvoltare

Datorită caracteristicilor și poziționării sale, terenul este potrivit pentru mai multe tipuri de proiecte:

Bloc de locuințe: Locația centrală și dimensiunile terenului permit dezvoltarea unui imobil de apartamente sau locuințe premium, cu acces rapid la toate facilitățile urbane.

Clinică privată: Proximitatea față de arterele principale și zona centrală îl face ideal pentru o clinică privată, un spațiu medical modern, accesibil și vizibil.

Sediu de birouri: O clădire de birouri de talie mică sau medie ar avea un succes deosebit datorită poziționării centrale, ușor accesibile angajaților și colaboratorilor din oraș.

Grădiniță privată: Amplasamentul într-o zonă ultracentrală cu acces facil, precum și spațiul generos al terenului, permit dezvoltarea unei grădinițe private moderne, cu spațiu de joacă, facilități educaționale și de recreere.

ANEXA Comparabile

C2 - str. Salacz Gyula

<https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vnzare-n-centru-arad-km-0-IDCHxp>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Caseiere

Adaugă anunț

Neo Imobiliare

Inapoi

Distribuie

Salvează



Toate imaginile (8)

Teren de Vânzare în Centru Arad Km 0

389 000 € 242 €/m²

Centru, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1610 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	18-8 Informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	19-8 Informații
Media:	18-8 Informații
Tip vânzător:	agenție

Neo Imobiliare

Neo Imobiliare

0723 350 646

Nume*

sohnta@storia.com

+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!

Informațional: acest site este al L. Căpățână Serviciu S.R.L. "Storia" mai multe

Trimite mesajul

Descriere

Oportunitate pentru investitori, Teren în zonă centrală! Poziția sa de pe strada Salacz Gyula este excelentă de Km 0 cu toate punctele de interes la pas. Deține o suprafață de 1610 mp și un front stradal de 17,16 m cu Certificat de Urbanism de Construire, prin care se certifica următoarele: 2. REGIMUL ECONOMIC Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE : subzona predominant rezidențială. Folosința actuală : teren viran, categoria de folosință curți construcții. Anterior au fost emise : -CU 1302/2016 pentru construire locuințe colective corp 1 - S+P+1+M și corp 2 - S+P+M . -CU 1725/2020 pentru construire clădire locuințe colective cu regim de înălțime S+P+1+M cu garaje la subsol. -CU 2108/2021 pentru construire clădire cu funcțiuni mixte (birouri, comerț, rezidențial) Cu maximă de ocupare a terenului de 75%. Tot ce ai nevoie poți să construiești! Din punct de vedere juridic este liber de sarcini, se poate contracta imediat. Contactați-ne cu încredere pentru a programa o vizionare și pentru consultanță de calitate! Vă stăm cu drag la dispoziție. | NEOimobiliare |

Mai puțin

ID: 9223827

ID în birou: 31

ANEXA Comparabile

C3 - Subcetate

<https://lajumate.ro/teren-subcetate-1000-mp-locatie-premium-pentru-casa-de-vis-16415125.html>

The screenshot displays the Lajumate.ro website. At the top, there's a navigation bar with 'Autentificare', 'Creare Cont', and 'ADAUGĂ ANUNȚ'. Below this is a search bar with 'Caută pe 4 România' and a location filter set to 'Toată România'. The main content area features a listing for 'Teren Subcetate 1000 mp - Locație premium pentru casa de vis' in Arad, priced at 259.000 EUR. A sidebar on the left lists various locations, and a right sidebar shows contact information for 'Mirela' with a phone number and buttons for 'TRIMITE MESAJ' and 'SALVEAZĂ ANUNȚUL'. A small photo of the plot is visible below the title.

2. Suprafață și formă ideale:

Cei 1000 mp permit construirea unei reședințe elegante – fie că vorbim despre o vilă cu piscină, o casă modernă cu grădină sau un proiect rezidențial personalizat. Forma terenului și poziționarea în zonă îl fac extrem de versatil.

3. Utilități la locație:

Terenul dispune de racorduri la apă și gaz – un detaliu important care reduce semnificativ timpul și costurile în faza de construcție.

4. Acces facil și infrastructură modernă:

Situat pe stradă asfaltată, terenul se află într-o zonă cu infrastructură complet dezvoltată, acces facil către toate zonele de interes din oraș și vecini discreți.

5. Investiție cu potențial crescut:

Terenurile de această dimensiune, în Subcetate, sunt rare și foarte căutate. Cartierul este într-o continuă dezvoltare, ceea ce face ca această proprietate să fie o investiție sigură și cu randament bun pe termen lung.

Preț: 259.000 EUR (negociabil pentru cel cu interes real)

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să mă contactați. Această proprietate poate fi exact locul unde începe următorul capitol din povestea dumneavoastră!

Comision cumpărător: 0%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

Zona	Subcetate	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1000
Front stradal (metri)	22	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

Vă propun spre vânzare un teren deosebit, cu o suprafață generoasă de 1000 mp, situat în cartierul Subcetate, una dintre cele mai prestigioase și căutate zone rezidențiale din Arad. Această proprietate este alegerea ideală pentru cei care își doresc o locuință într-un cadru liniștit, sigur și aproape de toate facilitățile orașului.

Ce face acest teren special?

1. Locație de top:

Subcetate este recunoscut pentru atmosfera sa selectă, cu locuințe moderne, vecinătăți curate și o comunitate de calitate. Aflat în apropierea naturii, dar la doar câteva minute de centrul orașului, acest teren oferă un echilibru perfect între retragerea într-un mediu verde și accesibilitatea urbană.

11/11/23

VOE 6.2 RAPORT DE VERIFICARE a valorii de piață aferente dreptului de proprietate asupra Clădirii Casă Sp+P (C1), în suprafață desfășurată de 311 mp

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR” (RESV)



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Bereș Aron (EPI/EBM) / 10662**

Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **15.03.2024**

Data raportului de evaluare verificat **15.03.2024**

Data de referință a VOE **09.05.2025**

Data raportului de verificare **22.05.2025**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referință ai verificării			
Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa
CUI	RO 9586710	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANA TE DANIEL / 13.804		
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	DANINA STAR S.R.L.	*	Adresa
CUI	RO 3581471	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Beteș Aron (EPI/EBM) / 10662		
Raportul de evaluare asupra verificării			
EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR” (RESV)		Dreptul de proprietate evaluat	
		Drepturi de proprietate asupra unui teren intravilan curți construcții și a unor clădiri de tip rezidențial	
Cliantul raportului verificat			
Cliant	Municipiul Arad	*	Persoana Juridică
CUI	3519925	*	Co-Proprietar
Cliant și utilizator al evaluării			
	Adresa		
Municipiul Arad	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Județ
			Arad
Cliantul verificării			
	Cod fiscal		
Municipiul Arad	3519925	*	Județ
			Arad
Utilizator desemnat al verificării și evaluării			
	Adresa		
Diracția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad	*	Județ
			Arad
Scopul verificării			
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii speciale și a valorii de piață a bunului evaluat în RESV în scopul de informare a clientului în vederea achiziției unei juste despăgubiri. Opinia verificatorului asupra valorii speciale și a valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorilor estimate rezultate în urma verificării în scopul impozitării sau garantării împrumutului.			

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire și tip clădire	Suprafața construită (mp)	Suprafața construită desășurată (mp)	Drept de folosință	Valoare specială totală cf. Legea 255 / 2010 din RESV	Valoare de piață totală din RESV
Arad, str. Vârful cu Dor nr. 11	Casă Sp+P (C1)	242	311	în colț parte	174.195 €	27.465 €
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare specială unitară din RESV	Valoare de piață unitară din RESV
15.03.2024	CIN: Cost Val. specială: cf. Grila Notari jud. Arad, 2024	en. el. / apa - canalizare / gaz stradal	Stabilirea valorii de despăgubire de către Mun. Arad a coproprietarilor pentru cauză de expropriere		560 €	88,3 €
Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat						
Clădire înscrisă în CF 316583, suprafața construită = 242 mp și suprafața construită desășurată = 311; utilități: EE, A-C, An PIF: între 1850 și 1880; Stare: S.						
Tipul valorii estimate						
Valoarea specială calculată conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. " Cf. Secț. 1, Etapa I, Art. 5, Alin. (1): ... sumele individuale aferente despăgubirilor [sunt] estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice ... Totodată, cf. Art. 22, Cap. V, par. (6): Expertiză, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate. Conform cerințelor standardelor de evaluare, redăm și definiția valorii de piață: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ 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, " și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.						
Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE						
RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism, expertize de rezistență etc. Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.						
Comunicarea cu evaluatorul						
Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin email.						
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării						
RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022. Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. HG nr. 53/2011 - privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. Expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2024 (întocmit de ROMPRICE), respectiv pentru actualizare: Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2025 (întocmit tot de ROMPRICE).						

Data evaluării în raportul verificat 15.03.2024	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 09.05.2025	Curs de schimb RON/ EUR la data RESV 4,9707	Data RESV 22.04.2024	Data raportului de verificare 22.05.2025	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (09.05.2025) 5,1165
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare: Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.					
Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare					
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022		Tip verificare Cu inspecție			
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022		Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocent, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat			
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafe de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.					
Ipoteze VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare - olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor. Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.					
Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul					

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare. În modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzurări de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării sau de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

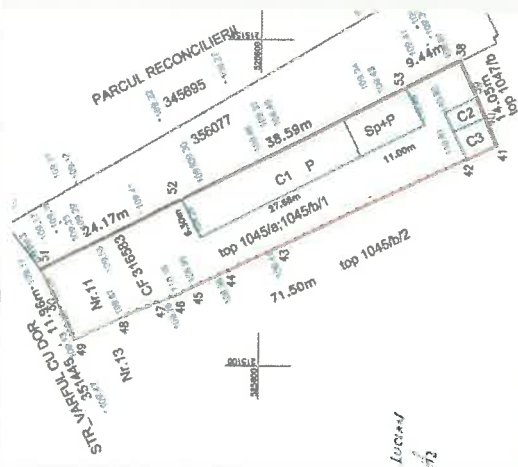
Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Suprafață (mp)	Marfuri
1	CC	937	Terre agricole și pășuni
TOTAL		937	

B. Date referitoare la construcții

Căsu	Denumirea	Suprafața construită la sol (mp)	Marfuri
C1	C1	242	Casa, teren de pășuni Sp. P. sc. 242 mp și 231 mp
C2	C2	18	Avizaj, ing. și sc. 18 mp, sc. 18 mp, sc. 18 mp
C3	C3	25	Avizaj, ing. și sc. 25 mp, sc. 25 mp, sc. 25 mp
Total		285	

Suprafața totală ocupată de construcții = 937 mp
Suprafața din sol = 824 mp

Rezultatele verificării: RESV nu are neconformități, obiectivul extrins al verificării fiind actualizarea valorilor la data VOE

Verificare cu Obiectiv Extins ☒ (VOE)

Actualizarea a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața construită desfășurată (mp)	Adresa	Valoare specială totală cf. Legea 255/2010 actualizată la data VOE
Casă Sp+P (C-1)	311	Arad, str. Vârful cu Dor nr. 11	179.725 €
			Valoare specială unitară actualizată
			577,9 €

Semnatura
Stampila



ANEXE VOE:

Extrase Grila notarilor – Arad, 2025

Fișă Kost

RESV

Având în vedere inexistența unui litigiu, cf. opiniei comp. juridic a Mun. Arad prezentată verificatorului în data de 22.05.2025¹, despăgubirile se plătesc la Valoarea specială (Legea 255/2010). În concluzie, în rezultatele verificării se va prezenta doar valoarea specială actualizată la data VOE (Grila Notari Arad 2025), valoarea de piață actualizată fiind prezentată în anexele VOE.

Valoare specială Zona B, cf. Grila notari 2025 – Arad

anexa 8

ARAD
2025

Case Municipiul Arad

Case tip P (cu un singur nivel), duplex, case înșiruite - cu zidărie din cărămidă					
Localizare	La roșu	Construite după anul			
		2005 (inclusiv)	1990-2004	1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Zona A	520	1030	920	800	690
Zona B	490	980	870	760	650
Zona C	440	880	780	680	580
Zona D	410	820	730	640	550

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe metru pătrat de suprafață construită destășurată.
2. Pentru mansardă, demisol și subsol sau spații cu altă destinație situate la subsol, valoarea caset se adaugă și valoarea terenului. Dacă suprafața terenului depășește 1500 mp, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi diminuată cu 50%.
3. Pentru imobilele compuse din casă și teren în proprietate, la valoarea caset se adaugă și valoarea terenului. Dacă suprafața terenului depășește 1500 mp, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi diminuată cu 50%.
4. La valoarea proprietății se va adăuga și valoarea anexelor.
5. Pentru casele de vacanță situate în insula Mures, valorile se vor calcula conform datelor aferente zonei D, la care se va aplica o diminuare de 50%.
6. Valoarea pentru fundație se va calcula la 15% din valoarea exprimată pentru parter (când pe teren există doar fundația).
7. Datele privind natura constructivă, data construirii, suprafețele destășurate ale caselor și anexelor vor fi obținute din documentația cadastrală, certificatul fiscal, certificatul energetic.
8. Dacă din certificatul fiscal rezultă numai suprafața utilă, suprafața construită destășurată se va calcula conform formulei: $S_{cd}=S_u \times 1,25$.

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688898; fax: 0356422720
www.romprice.ro



RAPORT DE EVALUARE nr. VOE 6.2

Beneficiar raport: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniul Destinatar: Municipiul Arad
Proprietate Evaluată: Rezidențială
ARAD, ARAD, str. Vârful cu Dor, nr. 11

Data evaluării: 09.05.2025 / Curs la data evaluării: 5,116 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

FISA NR. 1 - Casă Sp+P (C1)

Nr. crt.	Simbol	Descrierea element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Înveliș țiglă profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecarisat; include și costul jgheburilor și burlanelor din tablă zincată		mp acoperis	N	266	586,62	156.040,92	100,00	156.041	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faldanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip sitop)		mpAd	N	242	2.163,79	523.637,18	100,00	523.637	0	1	35
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuilei interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este solvisita.	asimilat subsol	mp Ad	N	69	138,56	9.560,64	100,00	9.561	0	3	56
4	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	242	271,57	65.719,94	100,00	65.720	0	1	37
5	INCELS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	N	242	307,99	74.533,58	100,00	74.534	0	1	37
6	CHINOX	Chiuveți inox + baterie amestec (de calitate superioară)	ansamblu	ansamblu	N	2	4.023,58	8.047,16	100,00	8.047	0	1	37
7	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)	ansamblu	ansamblu	N	2	4.193,26	8.386,52	100,00	8.387	0	1	37
8	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	N	69	2.805,75	193.596,75	100,00	193.597	0	1	13
9	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	N	173	460,32	79.635,36	100,00	79.635	0	1	11
10	7ZIDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	N	242	1.753,85	424.431,70	100,00	424.432	0	1	16
		TOTAL FISA						1.543.590		1.543.590	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluari si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale ecologice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

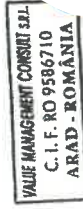
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

ANEXA 3

VOE 6.3 RAPORT DE VERIFICARE a valorii de piață aferente dreptului de proprietate asupra Clădirii Anexă P (C2), în suprafață desfășurată de 18 mp

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR” (RESV)



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație Bereș Aron (EPI/EBM) / 10662

Cientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **15.03.2024**

Data raportului de evaluare verificat **15.03.2024**

Data de referință a VOE **09.05.2025**

Data raportului de verificare **22.05.2025**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator

Denumire
CUI
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
RO 9586710

MANA TE DANIEL / 13.804

Adresa

Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20

0115

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire
CUI
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR

DANINA STAR S.R.L.
RO 3581471
Bereș Aron (EPI/EBM) / 10662

Adresa

Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Brașov, str. Gheorghe Lazăr, nr. 25, jud. Brașov

0487 / 10662

Raportul de evaluare supus verificării

EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR” (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Drepturi de proprietate asupra unui teren intravilan curți construcții și a unor clădiri de tip rezidențial

Clientul raportului verificat

Client

Municipiul Arad
CUI

Tip

Persoana Juridica

Adresa

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Calitatea

Co-Proprietar

Client și utilizator al evaluării

Municipiul Arad

Clientul verificării

Cod fiscal
Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării și evaluării

Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Arad
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii speciale și a valorii de piață a bunului evaluat în RESV în scopul de informare a clientului în vederea achitării unei juste despăgubiri. Opinia verificatorului asupra valorii speciale și a valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorilor estimate rezultate în urma verificării în scopul impozitării sau garantării împrumutului.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Adresă	Denumire și tip clădire	Suprafața construită (mp)	Suprafața construită desășurată (mp)	Drept de folosință	Valoare specială totală cf. Legea 255 / 2010 din RESV	Valoare de piață totală din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Arad, str. Vârfu cu Dor nr. 11	Anexă P (C2)	18	18	18 în cotă perte	810 €	1.504 €	
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare specială unitară din RESV	Valoare de piață unitară din RESV	
15.03.2024	CIN: Cost Val. specială: cf. Grila Notari jud. Arad, 2024	en. el. / apa - canalizare / gaz stradal	Stabilirea valorii de despăgubire de către Mun. Arad a coproprietarilor pentru cauză de expropriere		45 €	83,6 €	Clădire neintabulată, suprafața construită = 18 mp, egală cu suprafața construită desășurată (cf. Plan topografic); utilități: EE, A-C, An PIF; între 1850 și 1880; Stare: S.

Tipul valorii estimate

Valoarea specială calculată conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. " Cf. Secț. 1, Etapa I, Art. 5, Alin. (1): ... sumele individuale aferente despăgubirilor [sunt] estimate de către exproprietarii pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice ...

Totodată, cf. Art. 22, Cap. V, par. (6): Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Conform cerințelor standardelor de evaluare, redăm și definiția valorii de piață: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ 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." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism, expertize de rezistență etc.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin email.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.

Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. HG nr. 53/2011 - privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. Expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2024 (întocmit de ROMPRICE), respectiv pentru actualizare: Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2025 (întocmit tot de ROMPRICE).

Data evaluării în raportul verificat 15.03.2024	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 09.05.2025	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4,9707	Data RESV 22.04.2024	Data raportului de verificare 22.05.2025 *	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (09.05.2025) 5,1165
---	--	--	--------------------------------	--	---

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Tip verificare Cu inspecție Inspectia a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocent, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat
--	--	--

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

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

Ipozeze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web de anunțuri imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provider de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – dx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verficatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verficatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipozeze speciale utilizate în VOE
 Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrearea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mănuie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucurează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzurări de a ajunge la concluzii nedreptățite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate nedreptățite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate nedreptățite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

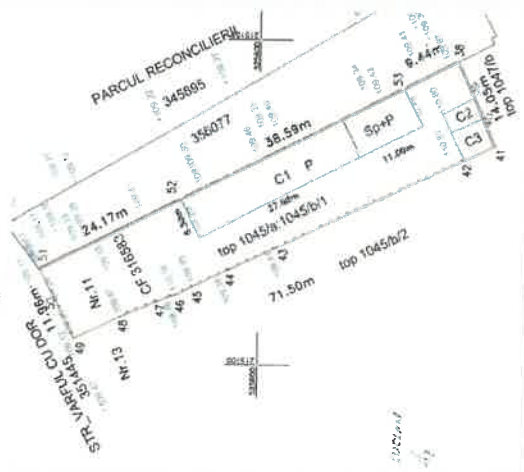
Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Observații
1	CC	937	Teren înregistrat cu plan de situație
TOTAL		937	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Denumirea	Suprafață construită în sal (mp)	Observații
C1	CI	242	Clădire industrială nr. 1, P. ac. 242mp, sc. 311 mp
C2	CA	18	Alte construcții de industrială P. ac. 18 mp, sc. 18 mp, ac. 18 mp
C3	GA	25	Acoperișuri de industrială P. ac. 25 mp, sc. 25 mp, ac. 25 mp
Total		285	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 337 mp
Suprafața din sal = 824 mp

ANEXA 3

Rezultatele verificării: RESV nu are neconformități, obiectivul extrins al verificării fiind actualizarea valorilor la data VOE	
Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)	
Calculul independent al valorii speciale și al valorii de piață a condus la următoarele opinii	

Denumire Imobil evaluat	Suprafața construită desfășurată (mp)	Adresa	Valoare specială totală cf. Legea 255/2010 actualizată la data VOE
Anexă P (C2)	18	Arad, str. Vârful cu Dor nr. 11	990 €
			Valoare specială unitară actualizată
			55,0 €

Semnatura
Stampila



ANEXE VOE:

Extrase Grila notarilor – Arad, 2025

Fişă Kost

RESV

Având în vedere inexistența unui litigiu, cf. opiniei comp. juridic a Mun. Arad prezentată verificatorului în data de 22.05.2025¹, despăgubirile se plătesc la Valoarea specială (Legea 255/2010). În concluzie, în rezultatele verificării se va prezenta doar valoarea specială actualizată la data VOF (Grila Notari Arad 2025), valoarea de piață actualizată fiind prezentată în anexele VOF.

Valoare specială Zona B, cf. Grilă notari 2025 – Arad

ARAD
2025

anexa 8

Anexe cărămidă

Localizare

Zona A	210	175	130	60
Zona B	200	165	120	55
Zona C	180	150	110	50
Zona D	170	140	100	45

Construite după anul 2005 (inclusiv)

Construite în perioada 1990-2004

Construite în perioada 1965-1989

Construite înainte de anul 1965

¹ Jurist Lucian Sălăjan și jurist Alina Toma

RAPORT DE EVALUARE nr. VOE 6.3

Beneficiar raport: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu Destinatar: Municipiul Arad
 Proprietate Evaluată: Rezidențială
 ARAD, ARAD, str. Vârfu cu Dor, nr. 11

Data evaluării: 09.05.2025 / Curs la data evaluării: 5,116 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1	C2	Anexa P (C2)	1880	N	145	145	18	80.979	15.827	90	0	0	8.098	1.583	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCȚII					18	80.979	15.827				8.098	1.583		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

FISA NR. 1 - Anexa P (C2)

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJZID	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, fara planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	N	18	1.484,12	26.714,16	100,00	26.714	0	3	55
2	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	20	586,62	11.732,40	100,00	11.732	0	1	35
3	FINBUCZID	Finsiaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida: tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvetei		mp Ad	N	18	1.559,81	28.076,58	100,00	28.077	0	3	57
4	CHINOX	Chiuveta inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	N	1	4.023,58	4.023,58	100,00	4.024	0	1	37
5	INCELFS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetel de tip Siral		mpAd	N	18	307,99	5.543,82	100,00	5.544	0	1	37
6	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	18	271,57	4.888,26	100,00	4.888	0	1	37
TOTAL FISA								80.979		80.979	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa Informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUIE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

ANEXA 3

VOE 6.4 RAPORT DE VERIFICARE a valorii de piață aferente dreptului de proprietate asupra Clădirii Anexă P (C3), în suprafață desfășurată de 25 mp

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR” (RESV)



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Bereș Aron (EPI/EBM) / 10662**

Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**

Utilizator al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **15.03.2024**

Data raportului de evaluare verificat **15.03.2024**

Data de referință a VOE **09.05.2025**

Data raportului de verificare **22.05.2025**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării			
Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	RO 9586710	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANA TE DANIEL / 13.804			
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	DANINA STAR S.R.L.	Adresa	Brașov, str. Gheorghe Lazăr, nr. 25, jud. Brașov
CUI	RO 3581471	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487 / 10662
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Bereș Aron (EPIEBM) / 10662			
Raportul de evaluare supus verificării		Dreptul de proprietate evaluat	
EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CUI DOR” (RESV)		Drepturi de proprietate asupra unui teren intravilan curți construcții și a unor clădiri de tip rezidențial	
Clientul raportului verificat			
Client	Municipiul Arad	Persoana Juridica	
CUI	3519925	Co-Proprietar	
Client și utilizator al evaluării			
Municipiul Arad	Adresa		
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad
Clientul verificării			
Cod fiscal	Adresa		
Municipiul Arad	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad
Utilizator desemnat al verificării și evaluării			
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa		
	Arad	Judet	Arad
Scopul verificării			
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii speciale și a valorii de piață a bunului evaluat în RESV în scopul de informare a clientului în vederea achitării unei juste despăgubiri. Opinia verificatorului asupra valorii speciale și a valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorilor estimate rezultate în urma verificării în scopul impozitării sau garantării împrumutului.			

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire și tip clădire	Suprafața construită (mp)	Suprafața construită desășurată (mp)	Drept de folosință	Valoare specială totală cf. Legea 255 / 2010 din RESV	Valoare de piață totală din RESV
Arad, str. Vârful cu Dor nr. 11	Anexă P (C3)	25	25	25	1.125 €	2.513 €
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare specială unitară din RESV	
			en. el. / apa - canalizare / gaz stradal		Valoare de piață unitară din RESV	
15.03.2024	CIN: Cost Val. specială: cf. Grila Notari jud. Arad, 2024	Stabilirea valorii de despăgubire de către Mun. Arad a coproprietarilor pentru cauză de expropriere		45 €	100,5 €	
Clădire neînaltă, suprafața construită = 25 mp, egală cu suprafața construită desășurată (cf. Plan topografic); utilități: EE, A-C, An PIF; între 1850 și 1880; Stare: S.						
Tipul valorii estimate						

*Valoarea specială calculată conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. * Cf. Sect. 1, Etapa I, Art. 5, Alin. (1): "... sumele individuale aferente despăgubirilor [sunt] estimate de către Totodată, cf. Art. 22, Cap. V, par. (6): Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Conform cerințelor standardelor de evaluare, redăm și definiția valorii de piață: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărțicioasă, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism, expertize de rezistență etc.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin email.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.

Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. HG nr. 53/2011 - privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010. Expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2024 (înlocuit de ROMPRICE), respectiv pentru actualizare. Studiul de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2025 (înlocuit tot de ROMPRICE).

Data evaluării în raportul verificat 15.03.2024	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 09.05.2025	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4.9707	Data RESV 22.04.2024	Data raportului de verificare 22.05.2025	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (09.05.2025) 5,1165
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.					
Declaraarea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare		Tip verificare Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Coenig, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat			
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafă de verificator în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EPI sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatori persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.					
Ipoteze VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provider de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare - olx.ro, public24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.					
Ipoteze speciale utilizate în VOE Nu este cazul					

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Întrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea fimei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative confidențiale de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste date și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care asiste de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucerează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date. În vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

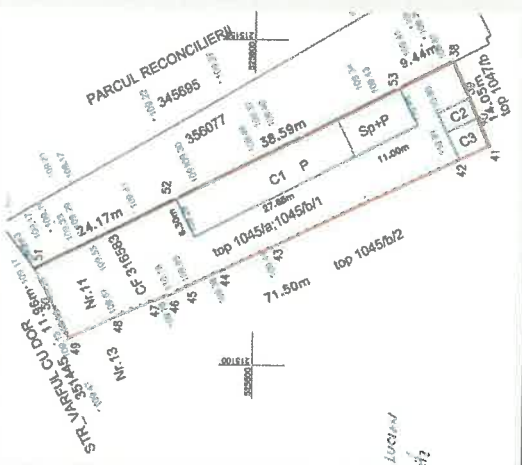
Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura
Stampila



Cu inspecție



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Suprafață (mp)	Mărțani
?	CG	937	Teren municipal de gard și Albul
TOTAL		937	

B. Date referitoare la construcții			
Suprafața construită la sol (mp)			
Cod	Denumirea		Mărțani
C1	CA	242	Cămin de bătrâni S1 + P, ac242mp, scd311 mp
C2	CA	18	Acasă mp11 de bătrâni P, ac18mp, scd18 mp, loc 200
C3	CA	25	Acasă mp10 de bătrâni P, ac25mp, scd25mp loc 200
Total		285	

Suprafața totală ocupată a imobilului: = 937 mp
 Suprafața din ad = 824 mp

Rezultatele verificării: RESV nu are neconformități, obiectivul extrins al verificării fiind actualizarea valorilor la data VOE

Verificare cu Obiectiv Extin: ☒ (VOE)

Actualizarea a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața construită desfășurată (mp)	Adresa	Valoare specială totală cf. Legea 255/2010 actualizată la data VOE
Anexă P (C3)	25	Arad, str. Vârful cu Dor nr. 11	1.375 €
			Valoare specială unitară actualizată
			55,0 €

Semnatura
Stampila



ANEXE VOE:

Extrase Grila notarilor – Arad, 2025

Fișă Kost

RESV

Având în vedere inexistența unui litigiu, cf. opiniei comp. juridic a Mun. Arad prezentată verificatorului în data de 22.05.2025¹, despăgubirile se plătesc la Valoarea specială (Legea 255/2010). În concluzie, în rezultatele verificării se va prezenta doar valoarea specială actualizată la data VOF (Grila Notari Arad 2025), valoarea de piață actualizată fiind prezentată în anexele VOF.

Valoare specială Zona B, cf. Grilă notari 2025 – Arad

ARAD
2025

anexa 8

Anexa cărămizi

Localizare	Construite după anul 2005 (inclusiv)	Construite în perioada 1990-2004	Construite în perioada 1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Zona A	210	175	130	60
Zona B	200	165	120	55
Zona C	180	150	110	50
Zona D	170	140	100	45



¹ Jurist Lucian Sălijan și jurist Alina Toma

RAPORT DE EVALUARE nr. VOE 6.4

Beneficiar raport: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu Destinatar: Municipiul Arad
Proprietate Evaluată: Rezidențială
ARAD, ARAD, str. Vârful cu Dor, nr. 11

Data evaluării: 09.05.2025 / Curs la data evaluării: 5,116 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

FISA NR. 1 - Anexa P (C3)

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	27,5	586,62	16.132,05	100,00	16.132	0	1	35
2	FINBUZID	Finsaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida: tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvetei		mp Ad	N	25	1.559,81	38.995,25	100,00	38.995	0	3	57
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	25	271,57	6.789,25	100,00	6.789	0	1	37
4	CHINOX	Chiuveta inox + baterie amestec (de calitate superioara)		ansamblu	N	1	4.023,58	4.023,58	100,00	4.024	0	1	37
5	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetel de tip Siral		mpAd	N	25	307,99	7.699,75	100,00	7.700	0	1	37
6	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	N	25	460,32	11.508,00	100,00	11.508	0	1	11
7	7ZIDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisori, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	N	25	1.753,85	43.846,25	100,00	43.846	0	1	16
TOTAL FISA								128.994		128.994	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chell.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
24196 S. IV
Nr. data 21. MAR. 2024

230

**PROIECTARE**CONSULTANȚĂ
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**RIDICĂRI TOPOGRAFICE
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERII ÎN POSESI**EXPERTIZE | EVALUARI**PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
BUNURI MOBILEREZISTENȚĂ ȘI INSTALAȚII
URBANISTICĂ P.U.D. P.U.Z. ȘI P.U.G.DE ZMEBRARI CONTOPIRI
DE TERMINARI PUNCTE GPSACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALECONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATEEXPERTIZE DE GRANTURĂ ȘI LICHIDARE HOTĂRI
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATESOCIETĂȚI COMERCIALE
CONSULTANȚĂ ȘI EXPERTIZE JUDICIARESOCIETATE CERTIFICATĂ ÎN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU**CONTACT**OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. 308/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRAȘOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMORDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL: 0040-752-871701

RAPORT DE EVALUARE

ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII PROPRIETĂȚILOR SITUATE ÎN CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL PROIECTULUI "AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR"

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD**EVALUATOR:** SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487**NR.CONTRACT:** 8140 / 10 / 4 / 2024 (AC 44430 / 2020 - CS 11773 / 2024)NR: 24196
DATA: 20/03/2024
COD: 1ADBA**ADMINISTRATOR,****ZUBCOV DANINA**

CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării

Declarație de certificare

1. PREMISELE EVALUARII

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

2. PREZENTAREA DATELOR

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

3. ANALIZA DATELOR

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

Anexa 1 – Lista proprietăți afectate de investiție

Anexa 2 – Tabel centralizator cuprinzând calculele și valorile terenurilor expropriate

Anexa 3 – Planuri

Anexa 4 – Extras din Studiul de piață al Camerei Notarilor Publici – jud. Arad

Anexa 5 – Documente puse la dispoziție de către beneficiar

Anexa 6 – Comparabile terenuri

Anexa 7 – Imagini coridor de expropriere

Raportul de evaluare conține 99 de pagini



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE AMENAJARE PARCARE STRADA VÂRFUL CU DOR”**

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare a proprietatilor imobiliare (terenuri) aflate in coridorul de expropriere al proiectului de investiție amenajare parcare strada Vârful cu Dor – proiect derulat de catre Primăria Municipiului Arad.

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

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

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; in cei 15 ani de activitate in domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociatii si fundatii, organizatii neguvernamentale, intreprinderi mici si mijlocii, societati comerciale pe actiuni, institutii financiare, regii autonome, importante institutii ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanelor Publice
- Ministerul Cercetării și Inovării
- Ministerul Culturii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanța
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Teleorman
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Ialomița
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brașov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Județean Brașov
- Consiliul Județean Buzău
- Consiliul Județean Prahova

- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Arad
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Oraşului Voluntari
- Primăria Oraşului Ghimbav
- Primaria Oraşului Simeria
- Primaria Oraşului Sinaia
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz
- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- CEC
- ING
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- reţeaua de magazine LIDL România

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

- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus
- in judetul Dambovita: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racoviţeni
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiştea

- în județul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- în județul Dolj: UAT Diosti
- în județul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- în județul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- în județul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- în județul Cluj: UAT Aschileu
- în județul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- în județul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- în județul Satu Mare: UAT Andrid
- în județul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu
- în județul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani
- în județul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- în județul Bacau: UAT Solont
- în județul Teleorman: UAT Nanov
- în județul Neamt: UAT Ion Creanga
- în județul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- în județul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- în județul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă

2. Identificarea clientului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorilor pentru expropriere pentru cauza de utilitate publica (de interes local).

4. Obiectul supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliar compusă din cate de 20/32 din teren, respectiv 20/32 din clădiri (casă și anexe) aflate în coridorul de expropriere aferent "*Proiectului de amenajare parcare strada Vârful cu Dor*".

5. Tipul valorii

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

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

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 (teren)	316583	I	CC	937,00
2	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C1 (casă)	316583			311,00
3	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C2 (anexă - construcție neintabulată)	316583			18,00
4	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C3 (anexă - construcție neintabulată)	316583			25,00

Suprafata totala de teren afectata de coridorul de expropriere: **937 mp.**

Suprafata construită desfășurată totală a clădirilor afectate de coridorul de expropriere: **354 mp**

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

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

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

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

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

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

Certificat de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Arad

Studiu de piata pentru stabilirea valorilor minime de circulatie a proprietatilor imobiliare din județul Arad - 2024 și adresa transmisă de către CNPT

Documente puse la dispozitie de catre reprezentantii beneficiarului (extras CF, expertiza tehnica etc)

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină *valoarea stabilită conform prevederilor Legii nr. 255 și a HG nr. 53/2011* în vederea demarării procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică „Amenajare parcare strada Vârful cu Dor”. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Calculele au fost efectuate având în vedere următoarele prevederi:

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

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

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

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

Valoarea proprietăților imobiliare amplasate în UAT Arad, afectate de "Proiectul de amenajare parcare strada Vârful cu Dor", este de:

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Categ. de fol.	Suprafața de expropriat (mp)	Valoare totală conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totală conform Legea 255 / 2010 (lei)
1	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 (teren intravilan)	316583	CC	937,00	121.810,00	605.480,97
2	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C1 (casă)	316583		311,00	174.195,00	865.871,09
3	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C2 (anexă - construcție neintabulată)	316583		18,00	810,00	4.026,27

Nr. crt.	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Categ. de fol.	Suprafata de expropriat (mp)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (lei)
4	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C3 (anexă - construcție neintabulată)	316583		25,00	1.125,00	5.592,04

Valoarea totală a imobilului expropriat este de: **1.480.970,37 lei (valoarea nu conține TVA).**

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

10. Argumente privind valoarea propusă

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

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport (expropriere pentru utilitate publică);

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

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatile imobiliare (teren și construcții) aflate în coridorul de expropriere aferent *"Proiectului de amenajare parcare strada Vârful cu Dor"*.

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

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **Primăriei Municipiului Arad**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii speciale de expropriere (de circulație)** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, precum și în Legea nr. 255/2010.

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

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **15.03.2024**.

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

Nr. crt.	UAT	Numele și prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosință (CF)	Suprafața de expropriat (mp)
1	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 (teren)	316583	I	CC	937,00
2	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C1 (casă)	316583			311,00
3	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C2 (anexă - construcție neintabulată)	316583			18,00
4	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C3 (anexă - construcție neintabulată)	316583			25,00

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

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

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

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

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

Obținerea informațiilor referitoare la proprietățile evaluate;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului – ținând cont de scopul lucrării;

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații obținute de la reprezentanții beneficiarului; Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010; Catalog IROVAL - consturi de reconstrucție vol. I, III - 2009 și 2014

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

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

Documentația întocmită de SC DATCAD SRL

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

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

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

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

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

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

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

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

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Inspecția clădirilor a fost efectuată numai din exterior, având în vedere concluziile expertizei tehnice de specialitate (clădire în stare nesatisfăcătoare).

Imprejmuirea existentă pe teren, nu a făcut obiectul comenzii.

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

- amplasamentul terenurilor și categoria de folosință / destinația, a fost stabilită în baza Certificatelor de Urbanism emise de către Primăria Municipiului Arad, respectiv conform documentațiilor de urbanism valabile, puse la dispoziție de către reprezentanții primăriei
- pentru calcule s-a avut în vedere suprafața terenului din măsurători
- au fost efectuate calcule și pentru cele două clădiri (anexe) neintabulate

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

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

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

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

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

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatilor evaluate

Terenuri cu caracteristici similare incluse in aceasta categorie de evaluare sunt: teren situat in intravilanul UAT Arad - zona centrală.

Clădiri care au fost identificate în coridorul de expropriere - casă (înscrisă în CF) și anexe (neintabulate).

In tabelul urmator este prezentata lista proprietatilor din UAT Arad afectate de “*Proiectul de amenajare parcare strada Vârful cu Dor*”.

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 (teren)	316583	I	CC	937,00
2	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C1 (casă)	316583			311,00
3	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C2 (anexă - constructie neintabulata)	316583			18,00
4	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C3 (anexă - constructie neintabulata)	316583			25,00

Topografia zonei este plana, cu acces din str. Vârful cu Dor. Terenul afectat de investitie este in intravilanul UAT Arad și are destinația de curți construcții, conform extras CF și certificat de urbanism.

Utilitatile: la teren.

2.2. Situatia juridica

Suprafața de teren afectată. precum și construcțiile, sunt proprietatea unor persoane fizice (conform tabel anexat).

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

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

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

Avand in vedere prevederile Studiului de Piață, s-au făcut calcule distincte pentru teren, casă de locuit și anexe.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate:

- Intravilanul UAT Arad

Tipul zonei de amplasare:

Intravilan – teren în zona B a municipiului, conform zonificării.

Rețea de transport: acces din str. Vârful cu Dor.

Unități edilitare: utilitati la teren;

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

Suprafata de teren (proprietate privată) aflată în coridorul de expropriere este de **585,63 mp.**

Suprafata construită desfășurată totală a clădirilor (proprietate privată) aflate în coridorul de expropriere este de **221,25 mp.**

2.4. Descrierea județului ARAD

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

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

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

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

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

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

2.5. Descrierea municipiului ARAD și a cartierului Subcetate

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

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

Etimologie

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

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

Istoria apartenenței statale

-  România 1918–
-  Austro-Ungaria 1867–1918
-  Imperiul Austriac 1804–1867
-  Imperiul Habsburgic 1687–1804
-  Imperiul Otoman 1613–1687
-  Principatul Transilvaniei 1595–1613
-  Imperiul Otoman 1526–1595
-  Regatul Ungariei –1526

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel” aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258.

Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulum de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulum cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulumului arădean, devenise „loc de autentificare” pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Rășcoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru”
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara

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

Perioada modernă

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

Perioada interbelică

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

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

Perioada postbelică

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

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

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

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

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

Climă

Clima oraşului este continental-moderată, cu slabe influenţe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C şi iarna o temperatură medie de -1 °C.

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

Datorită poziţiei în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecţiei aerului umed din vest şi ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici şi explicaţia frecvenţei ridicate a zilelor cu precipitaţii de 120.

Valoarea medie anuală a umidităţii relative este de 76%.

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

Floră şi faună

În oraş şi împrejurimi se întâlneşte vegetaţia de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori şi păduri de cer, gârniţă, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului şi în Pădurice. În luncile din lungul Mureşului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plop, anini.

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

Fauna se încadrează şi ea în specificul silvostepii şi se caracterizează prin prezenţa popândăului, prepeliţei, fazanului de câmpie, şopârlei cenuşii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistreţul şi cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureşului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorităţi sunt cele de maghiari (9,68%) şi romi (1,59%). Pentru 8,14% din populaţie apartenenţa etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (68,41%), dar există şi minorităţi de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), bapţişti (3,92%) şi reformaţi (2,45%). Pentru 8,39% din populaţie nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

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

Economie și transport

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

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

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

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

- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasicism și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

Muzee și expoziții

- Complexul Muzeal Arad
 - Secția istorie
 - Secția științele naturii
 - Secția Artă
- Muzeul Memorial "Vasile Goldiș"
- Colecția de artă Doina și Barufu Arghezi
- Galeria Delta. Principalele evenimente cu o componentă de tradiție sunt: Salonul Bial de Desen, Salonul Bial de Sculptură Mică, Salonul Anual de Artă
- Galeria Alfa
- Galeria Clio
- Galeria Turnul de Apă
- Galeria Takács
- Galeria Carola's

- Expo Arad Internațional, Centrul Expozițional din cadrul Camerei de Comerț Industrie și Agricultură a județului Arad, al doilea cel mai mare pavilion expozițional din România după Romexpo.

Turismul de agrement

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

Administrație și politică

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

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

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

Educație

Prima școală elementară din Arad, s-a înființat în 1707 de călugărul de origine bavareză, **Fr. Camil Nöffrich**. În 1745 școala începătoare devine *școală latină*, apoi în 1762 *gimnaziu*. În 1844-1845 se aplică o nouă reformă școlară în Austria, introdusă un an mai târziu și în Ungaria, în urma căreia gimnaziul din Arad se completează inițial cu 7 clase, apoi cu 8 clase, devenind în 1851-1852 *gimnaziu superior complet*, iar în 1868 ia denumirea de *gimnaziu superior regal*. Școala latină și gimnaziul din Arad, patronate de călugării minoriti au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădesc un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Raț (în anul 1850), Ioan Popovici-Desseanu (în anul 1871), Vasile Goldiș (în anul 1906), Onisifor Ghibu (în anul 1915), Ion Montani (în anul 1924), Memoriile din 18 septembrie 1940, din 11, 20 și 30 ianuarie 1945, din 19 august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința nestrămutată a intelectualității și nu numai a acesteia, că Aradul este îndreptățit, prin strălucita sa istorie, să devină centru universitar.

Inspectoratul Școlar Județean Arad s-a înființat în 1 martie 1968. Rețeaua școlară din municipiul Arad totalizează 88 de unități, din care 34 de grădinițe, 14 școli cu clasele I-IV și I-VIII, o școală privată cu clasele I-IV, 22 de licee și grupuri școlare (3 colegii naționale, un colegiu economic, 2 colegii tehnice, un colegiu particular, un liceu de limbă germană, un colegiu de limbă maghiară, un liceu cu program sportiv, un liceu de artă, 6 licee tehnologice, un liceu particular, 2 licee teologice, un seminar teologic ortodox, un liceu UCECOM), cât și 2 școli ajutătoare, o școală normală, un liceu pentru nevăzători și 2 școli postliceale.

Universități

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

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

Licee

- Colegiul Național „Moise Nicoară”
- Colegiul Național "Elena Ghiba Birta"

- Liceul Pedagogic "Dimitrie Țichindeal"
- Colegiul Național "Vasile Goldiș"
- Colegiul Economic
- Liceul Teoretic "Adam Müller Guttenbrunn"
- Colegiul "Csiky Gergely"
- Liceul de Artă "Sabin Drăgoi"
- Liceul Teologic Baptist "Alexa Popovici"
- Liceul Teologic Penticostal
- Seminarul Teologic Ortodox
- Liceul cu Program Sportiv
- Colegiul Tehnic de Construcții și Protecția Mediului
- Colegiul Tehnic "Aurel Vlaicu"
- Liceul Tehnologic de Electronică și Automatizări "Caius Iacob" (Liceul CFR)
- Liceul Tehnologic "Francisc Neuman"
- Liceul Tehnologic de Industrie Alimentară
- Liceul Tehnologic de Transporturi Auto "Henri Coandă"
- Liceul Național de Informatică
- Liceul Tehnologic "Iuliu Moldovan" (Liceul Forestier)
- Liceul UCECOM Spiru Haret
- Colegiul Particular "Vasile Goldiș"
- Liceul Special "Sfânta Maria" | pentru copii cu dizabilități

Sănătate

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

Festivaluri

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

Teatru

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

Muzică clasică

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

Instituții de cultură

- Centrul Cultural Județean Arad

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

Presa scrisă

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

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

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

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

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

Sport

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Fotbal <ul style="list-style-type: none"> ○ FC UTA Arad - <i>Bătrâna Doamnă</i> a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6). ○ CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a. • Baschet <ul style="list-style-type: none"> ○ BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară ○ BC West Olympia Phoenix Arad • Polo <ul style="list-style-type: none"> ○ AMEFA Arad • Rugby <ul style="list-style-type: none"> ○ CS UAV Arad • Tenis de câmp <ul style="list-style-type: none"> ▪ Competiții BRD Arad Challenger • Volei <ul style="list-style-type: none"> ○ UVVG Pro Volei • Kaiac <ul style="list-style-type: none"> ○ CSM Arad | <ul style="list-style-type: none"> • Escalada <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Scufundari - SCUBA <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Speologie <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Lupte Greco-Romane <ul style="list-style-type: none"> ○ C.S.S. Gloria Arad ○ C.S. "Astra" Arad ○ Fundația Lupte Club Gloria Arad • Judo <ul style="list-style-type: none"> ○ CSM Gloria Arad ○ Rapid Arad |
|--|---|

Personalități

Profesori:

- Dimitrie Țichindeal

Scriitori

- Ioan Slavici

- Alexandru Gavra
- Anastasie Șandor
- Constantin Diaconovici Loga
- Caius Iacob
- Nicolae Ștefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu

Laureați ai premiului Nobel:

- Ștefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suciu
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiuță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

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

Arhitecți :

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

Sculptori :

- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

Compozitori:

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

Sportivi :

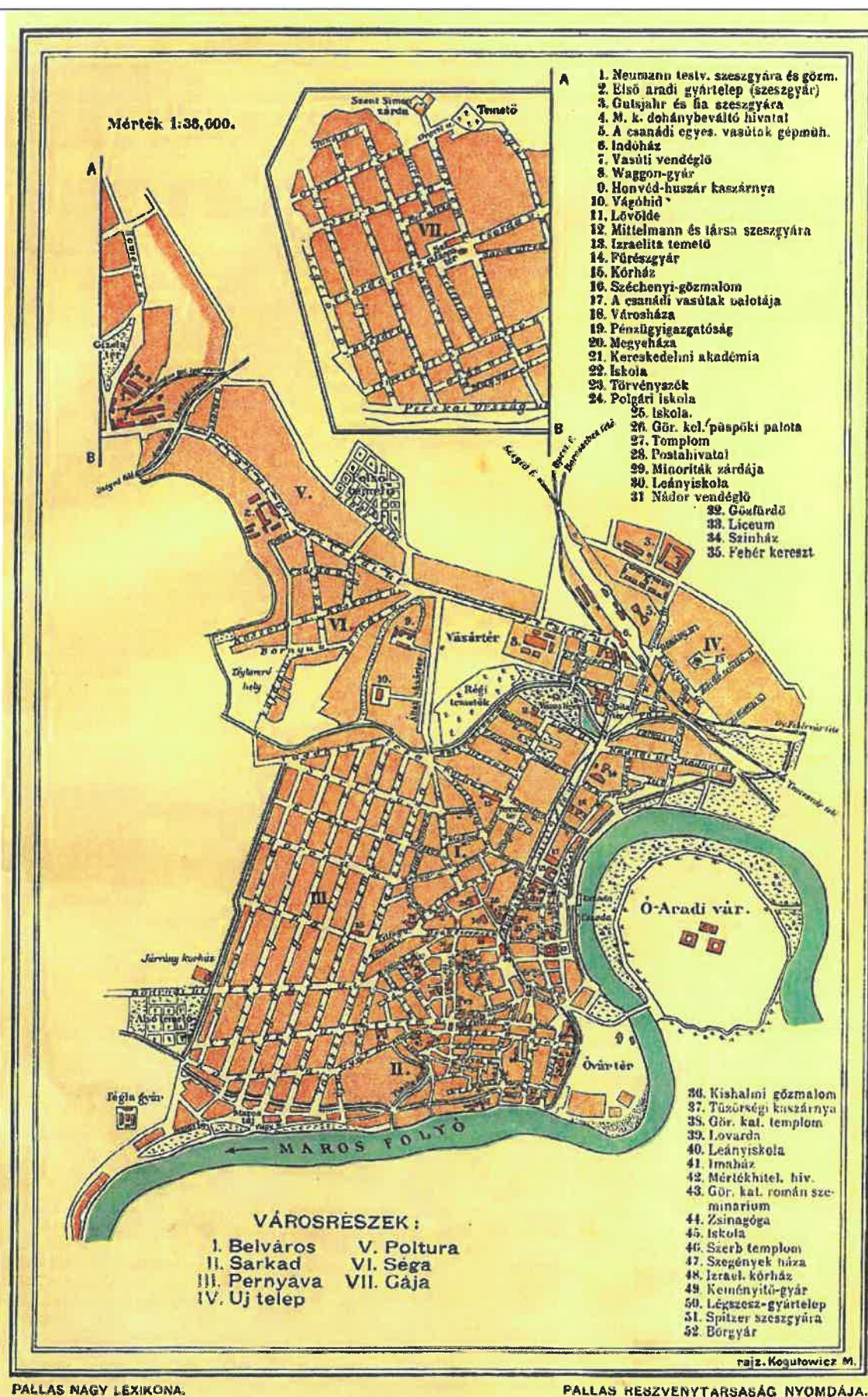
- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovszky - baschetbalistă
- Ladislau Brosovszky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

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



Terenul evaluat în prezentul raport se află amplasat în intravilanul UAT Arad - in zona centrală (strada Vârful cu Dor).

2.6. Analiza pieței imobiliare

2.6.1. Definirea pieței

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

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

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

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

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

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există oferte pentru tipurile de terenuri evaluate.

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

Având în vedere cele prezentate anterior și scopul prezentei lucrări, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța terenurilor intravilane**, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei centrale.

2.6.2. Oferta competitivă

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere (construibile) fiind cuprinsă între 100 – 340 EUR/mp, funcție de amplasare, forma, utilități, restricții urbanistice existente etc.

2.6.3. Cererea probabilă

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

2.6.4. Echilibrul pieței

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

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

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

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

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

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

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

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

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

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

cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În situația terenurilor ce fac obiectul evaluării, cea mai bună utilizare pentru terenurile din intravilan (zona str. Vârful cu Dor) este cea de teren aferent construcției rezidențiale (conform documente urbanistice).

3.2. Evaluarea imobilului

3.2.1. Metode de evaluare a terenului

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

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

1. Comparația directă

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

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

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

2. Extracția

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

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

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

3. Alocarea

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

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

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

4. Tehnica reziduală

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

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

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

5. Capitalizarea rentei funciare

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

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

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

6. Analiza parcelării și dezvoltării

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

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

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

3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma

tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru efectuarea calculelor pentru fiecare zonă în parte s-a calculat o suprafață medie. Pentru estimarea valorii terenului prin metoda comparației, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt prezentate în raport (anexa 6).



Calculul teren de expropriat din CF 316583 Arad (cota de 20/32)

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	937	1.669	2.727	1.024
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		330,00	336,9	210,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-49,50	-50,54	-31,49
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		280,50	286,38	178,47
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		280,50	286,38	178,47
3	Restricții de utilizare	intravilan - teren construibil conform CU	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil	intravilan - teren construibil (casa demolabila pe teren)
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-8,92
4	Condiții de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		280,50	286,38	169,54
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		280,50	286,38	169,54
6	Condiții ale pietei	15.03.2024	februarie-24	februarie-24	februarie-24
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		280,50	286,38	169,54
	Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Arad - str. Varful cu Dor, nr. 11	Arad - zona Romanilor	Arad - zona Boul Rosu	Arad - zona str. Tudor Vladimirescu
	Cuquantum ajustare %		-50%	-50%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-140,25	-143,19	-16,95
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		140,25	143,19	152,59
	Caracteristici fizice				
8	Suprafata (mp)	937	1.669	2.727	1.024
	Cuquantum ajustare %		2%	6%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		2,81	8,59	0,00
9	Destinatia (CMBU teren)	rezidential	rezidential / comercial	rezidential / comercial	rezidential / comercial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Utilitati	la teren	la teren	la teren	la teren
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din str. Varful cu Dor	din str. Dacilor	din strada Dornei / Mucius Scaevola	din str. Tudor Vladimirescu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	12	20	60	17
	Cuquantum ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-7,16	0,00
14	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		2%	1%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		2,81	1,43	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		143	145	153
	Construcție demolabila pe teren	nu	nu	nu	da
	Valoare corectie (%)		0%	0%	-10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	-15,26
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		143,06	144,62	137,33
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		143,06	158,94	41,14
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		51%	56%	23%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		C		
	VALOAREA UNITARA (Euro/mp)		137,33 € / mp		4,9707
	Valoare de piata:	128.678 €		echivalent a	639.620 lei
	Valoare de piata cota de 20/32:	80.424 €		echivalent a	399.762 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:		
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie		
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.		
Dreptul de prop. transmis		
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.		
Restricții de utilizare		
Nu s-au aplicat ajustări		
Conditii de finantare		
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.		
Conditii de vanzare		
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.		
Conditii de piata (data)		
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.		
Ajustarea pentru localizare		
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - str. Varful cu Dor, nr. 11		
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:		
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai buna	B: mai buna C: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: -50%	pt. B: -50% pt. C: -10%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.		
Ajustarea pentru suprafata		
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	2%	Comparabila B, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu 6%
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu		
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilor si suprafata proprietatii de evaluat)		
Ajustari pentru destinatia terenului		
In mod normal comparabilele utilizate trebuia sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.		
Destinatia terenului A - rezidential /	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B - rezidential /	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C - rezidential /	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun ajustari.
Ajustari pentru topografie		
Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferite fata forma terenului de evaluat.		
Ajustari pentru utilitati		
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.		
Ajustari pentru acces		
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.		
Ajustari pentru deschidere		
Deoarece comparabila A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Deoarece comparabila B are o deschidere mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :	-5%	
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.		
Ajustari pentru alti factori		
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%	
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.		

3.2.3. Evaluarea clădirilor - abordarea prin cost

Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se va deduce uzura fizica. Sursele pentru evaluarea prin cost sunt:

1. Cataloage IROVAL

- Costuri De Reconstructie - Costuri De Inlocuire Cladiri Rezidențiale - Ed. IROVAL 2009,
- Costuri De Reconstructie - Costuri De Inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, Agricole, Construcții Speciale - Ed. IROVAL 2010,
- Costuri De Reconstructie - Costuri De Inlocuire Cladiri Cu Structuri Pe Cadre, Anexe Gospodaresti, Structuri Mitek Si Construcții Speciale - Ed. IROVAL 2014
- indicii de actualizare aferenți lucrarilor susmentionate
- ”Metoda costurilor segregate” – Editura IROVAL 2009

2. Indreptar MATRIX ROM

- ”Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la prețul zilei, a costurilor elementelor si construcțiilor de locuințe – procentual si valoric” – Editura MATRIX ROM

3. Cataloage 1964

- Cataloage elaborate de catre ”Comisia Centrala pentru Reevaluarea si Inventarierea Fondurilor Fixe”, aprobate in anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965 – reeditate de Editura MATRIX ROM; colectia ERC - Evaluarea rapida a constructiilor” - Editura MATRIX ROM

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;
- cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;
- se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita depreciilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierei cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice si/sau funcționale**.

Formula folosită este: $\text{Cost brut} - \text{Depreciere} = \text{Valoare}$

In acest caz: $CIN = \text{Cost de înlocuire brut (nou)} - \text{Deprecieri(fizică + funcțională)}$

Calculul clădiri:**TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE**

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

CASA Sp+P (C1)

Adresă mun. Arad, str. Vârful cu Dor, nr. 11
 Data PIF 1850-1880
 Regim de înălțime Sp+P
 Stare tehnică Nesatisfăcătoare (conform expertiza tehnică)
 Mediu Normal
 Deprecierea fizică 90,00%
 S construită (mp) 242,00
 S desfășurată (mp) 311,00

Scd= 311,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) A	Cost / mp (Lei) B	Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță D	Corecție manoperă E	Cost total corectat F=CxDxE	Indice actualizare I	Cost total INDEXAT CI=FxI
1	Infrastructura								
	FCBSv1	173,00	359,30	62.158,90	1,000	1,000	62.158,90	1,5155	94.201,81
	FSUBSPAR	69,00	1.178,60	81.323,40	1,000	1,000	81.323,40	1,7937	145.869,78
2	Suprastructura								
	6ZIDCAR37PFS	242,00	791,80	191.615,60	1,000	1,000	191.615,60	2,4415	467.829,49
3	Finisaje								
	FINBUCZID	242,00	489,40	118.434,80	1,000	1,000	118.434,80	3,6681	434.430,69
	B1S	69,00	54,90	3.788,10	1,000	1,000	3.788,10	2,9185	11.055,57
	FVINAR	193,60	149,40	28.923,84	1,000	1,000	28.923,84	2,3284	67.346,27
4	Invelitoare								
	INVTIG	290,40	363,40	105.531,36	1,000	1,000	105.531,36	1,9306	203.738,84
5	Instalații electrice								
	ELINGIR	242,00	82,40	19.940,80	1,000	1,000	19.940,80	5,1826	103.345,19
6	Instalații sanitare								
	CHINOX	2,00	1.705,50	3.411,00	1,000	1,000	3.411,00	1,9615	6.690,68
	LAVWC	2,00	1.424,60	2.849,20	1,000	1,000	2.849,20	2,6207	7.466,90
7	Instalații termice								
	INCELFS	242,00	172,50	41.745,00	1,000	1,000	41.745,00	1,9736	82.387,93
TOTAL									1.624.363,15
Depreciere fizică								90,00%	
Depreciere funcțională								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									162.436
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei)									136.501
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro)									27.465
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei) - cota de 20/32 de expropriat									85.313
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro) - cota de 20/32 de expropriat									17.163



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

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

ANEXA P (C2)

Adresă mun. Arad, str. Vârful cu Dor, nr. 11
 Data PIF 1850-1880
 Regim de înaltim Sp+P
 Stare tehnică Satisfăcătoare (clădire neintabulată)
 Mediu Normal
 Deprecierea fizică 90,00%
 S construită (mp) 18,00
 S desfășurată (mp) 18,00

Scd= 18,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	18,00	479,20	8.625,60	1,000	1,000	8.625,60	2,9671	25.593,02
2	Finisaje								
	FINBUCZID	18,00	489,40	8.809,20	1,000	1,000	8.809,20	3,6681	32.313,03
3	Învelitoare								
	INVTIG	19,80	363,40	7.195,32	1,000	1,000	7.195,32	1,9306	13.891,28
4	Instalații electrice								
	ELINGIR	18,00	82,40	1.483,20	1,000	1,000	1.483,20	5,1826	7.686,83
5	Instalații sanitare								
	CHINOX	1,00	1.705,50	1.705,50	1,000	1,000	1.705,50	1,9615	3.345,34
6	Instalații termice								
	INCELF5	18,00	172,50	3.105,00	1,000	1,000	3.105,00	1,9736	6.128,03
TOTAL									88.957,53
Depreciere fizică								90,00%	
Depreciere funcțională								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									8.896
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei)									7.475
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro)									1.504
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei) - cota de 20/32 de expropriat									4.672
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro) - cota de 20/32 de expropriat									940

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

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

ANEXA P (C3)

Adresă mun. Arad, str. Vârful cu Dor, nr. 11
 Data PIF 1850-1880
 Regim de înaltim P
 Stare tehnică Satisfăcătoare (clădire neintabulată)
 Mediu Normal
 Deprecierea fizică 90,00%
 S construită (mp) 25,00
 S desfășurată (mp) 25,00

Scd= 25,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Infrastructura								
	FCBSv1	25,00	359,30	8.982,50	1,000	1,000	8.982,50	1,5155	13.612,98
2	Suprastructura								
	6ZIDCAR37PFS	25,00	791,80	19.795,00	1,000	1,000	19.795,00	2,4415	48.329,49
3	Finisaje								
	FINBUCZID	25,00	489,40	12.235,00	1,000	1,000	12.235,00	3,6681	44.879,20
4	Învelitoare								
	INVTIG	27,50	363,40	9.993,50	1,000	1,000	9.993,50	1,9306	19.293,45
5	Instalații electrice								
	ELINGIR	25,00	82,40	2.060,00	1,000	1,000	2.060,00	5,1826	10.676,16
6	Instalații sanitare								
	CHINOX	1,00	1.705,50	1.705,50	1,000	1,000	1.705,50	1,9615	3.345,34
7	Instalații termice								
	INCELF5	25,00	172,50	4.312,50	1,000	1,000	4.312,50	1,9736	8.511,15
TOTAL									148.647,77
Depreciere fizică								90,00%	
Depreciere funcțională								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									14.865
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei)									12.491
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro)									2.513
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei) - cota de 20/32 de expropriat									7.807
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro) - cota de 20/32 de expropriat									1.571

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

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

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

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

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

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

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

1. teren intravilan, situat în zona B a municipiului Arad, încadrat în categoria de folosință curți construcții:

în conformitate cu anexele 7 și 19 din studiul de piață pentru jud. Arad, valoarea este de **130 euro/mp**

2. clădire - casă tip P - cu zidărie de cărămidă, construită înainte de anul 1965 (data PIF conform expertiză tehnică - 1850-1880), situată în zona B a municipiului Arad:

în conformitate cu anexele 8 (tabel casa tip P - cu zidărie de cărămidă) și 19 din studiul de piață pentru jud. Arad, valoarea este de **630 Euro / mp suprafață construită desfășurată.**

3. subsol la casă tip P - cu zidărie de cărămidă, construită înainte de anul 1965 (data PIF conform expertiză tehnică - 1850-1880), situată în zona B a municipiului Arad:

în conformitate cu anexele 8 (tabel casa tip P - cu zidărie de cărămidă, precum și nota 2) și 19, din studiul de piață pentru jud. Arad, valoarea unitară se calculează la 50% din valoarea menționată anterior (630 Euro / mp), astfel, rezultând **315 Euro / mp suprafață construită desfășurată.**

4. anexă cărămidă construită înainte de 1965 (în lipsa informațiilor, data PIF a anexelor a fost asimilată cu cea a casei de care aparțin - 1850-1880), situată în zona B a municipiului Arad:
în conformitate cu anexele 8 (tabel anexe cărămidă) și 19 din studiul de piață pentru jud. Arad, valoarea este de **45 Euro / mp suprafață construită desfășurată.**

3.3. Rezultatele evaluării

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

Metoda comparațiilor directe

- pentru imobilul evaluat, rezultatul obținut este de **497.555 lei, respectiv 100.098 euro** (conform fișe de calcul din cadrul capitolului 3.2.2 și 3.2.3)

Metoda prevăzută în Legea 255/2010

- pentru teren, în intravilanul UAT Arad, zona B - având categoria de folosință curți construcții:
130 euro /mp
- pentru casă cu regim de înălțime P, din cărămidă, construită înainte de 1965:
630 euro /mp suprafață construită desfășurată
- pentru subsol la casă cu regim de înălțime P, din cărămidă, construită înainte de 1965:
315 euro /mp suprafață construită desfășurată
- pentru anexă din cărămidă, construită înainte de 1965:
45 euro /mp suprafață construită desfășurată

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

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

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

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

disponibile.

Valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, tine seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu oferte de proprietati imobiliare similare de pe piata locala.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile care au stat la baza aplicarii lor si scopul evaluarii, tipul valorii estimate si caracteristicile, precum si cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin abordarea pe baza prevederilor Legii nr. 255/2010.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea determinata conform prevederilor Legii 255/2010** a terenului intravilan și a construcțiilor, expropriate pentru cauza de utilitate publica de interes local, situate în UAT Arad, este:

- pentru teren, in intravilanul UAT Arad, zona B - având categoria de folosință curți construcții:

130 euro /mp

$V_{\text{teren}} = 937 \text{ mp} \times 20/32 \times 130 \text{ Euro/mp} = 76.131,25 \text{ Euro}$

- pentru casă cu regim de înălțime P, din cărămidă, construită înainte de 1965:

630 euro /mp suprafață construită desfășurată

$V_{\text{casă}} = 242 \text{ mp Scd} \times 20/32 \times 630 \text{ Euro/mp} = 95.287,5 \text{ Euro}$

- pentru subsol la casă cu regim de înălțime P, din cărămidă, construită înainte de 1965:

315 euro /mp suprafață construită desfășurată

$V_{\text{subsol}} = 69 \text{ mp Scd} \times 20/32 \times 315 \text{ Euro/mp} = 13.584,38 \text{ Euro}$

- pentru anexă din cărămidă, construită înainte de 1965:

45 euro /mp suprafață construită desfășurată

$V_{\text{anexe}} = 43 \text{ mp Scd} \times 20/32 \times 45 \text{ Euro/mp} = 1.209,38 \text{ Euro}$

$V_{\text{totală cota de 20/32 a imobilului}} = 925.606,47 \text{ lei, echivalentul a } 186.212,51 \text{ euro}$

Mentionam ca valoarea de piata a imobilului este cea determinata prin metoda comparatiilor de piata pentru teren, respectiv cea a costurilor pentru clădiri (conform fișe de calcul din cadrul capitolului 3.2.2 și 3.2.3), rezultând o valoare de:

- **497.555 lei, echivalentul a 100.098 euro**

⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii februarie 2024;

⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

- ⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,9707. Valorile exprimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON nu este liniara);
- ⇒ Valoarea **nu** cuprinde TVA;
- ⇒ Valoarea este subiectiva;
- ⇒ Valoarea este o predictie;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ ***Valorile din prezentul raport sunt valabile până în data de 31.12.2024, respectiv data publicării noului Studiu de piata privind valorile minime imobiliare in Județul Arad***
- ⇒ ***Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori stabilite in baza prevederilor Legii 255/2010 si a HG 35/2011.***

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Anexa 1

LISTA PROPRIETATILOR AFECTATE DE INVESTITIE

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Suprafata teren (mp)	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 (teren)	316583	937,00			I	CC	937,00
2	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C1 (casă)	316583		242,00	311,00			311,00
3	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C2 (anexă - construcție neintabulata)	316583		18,00	18,00			18,00
4	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C3 (anexă - construcție neintabulata)	316583		25,00	25,00			25,00

Anexa 2

CENTRALIZATOR VALORI – UAT ARAD

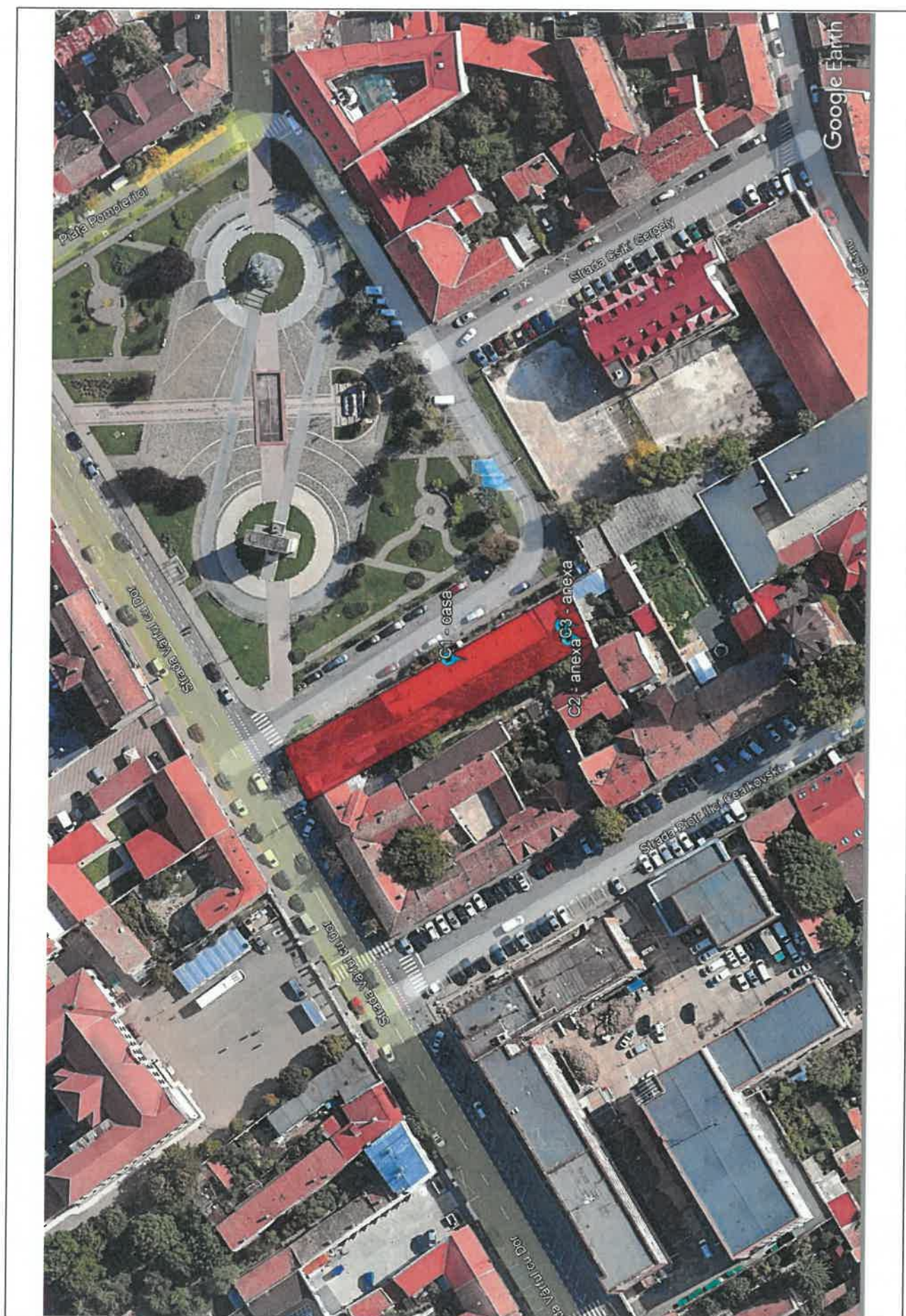
Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Suprafata teren (mp)	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Suprafata de expropriat (mp)	Valoare unitara conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (lei)
1	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 (teren)	316583	937,00			I	CC	937,00	130	121.810,00	605.480,97
2	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C1 (casă)	316583		242,00	311,00			311,00	630 / 315	174.195,00	865.871,09
3	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C2 (anexă - construcție neînabulată)	316583		18,00	18,00			18,00	45	810,00	4.026,27
4	Arad	Statul Român cu cota de 3/8, Tănase Dan cu cota de 10/32 și Alexandru Andreea-Valentina cu cota de 10/32	1045/a, 1045/b.1 - C3 (anexă - construcție neînabulată)	316583		25,00	25,00			25,00	45	1.125,00	5.592,04
TOTAL												297.940,00	1.480.970,37

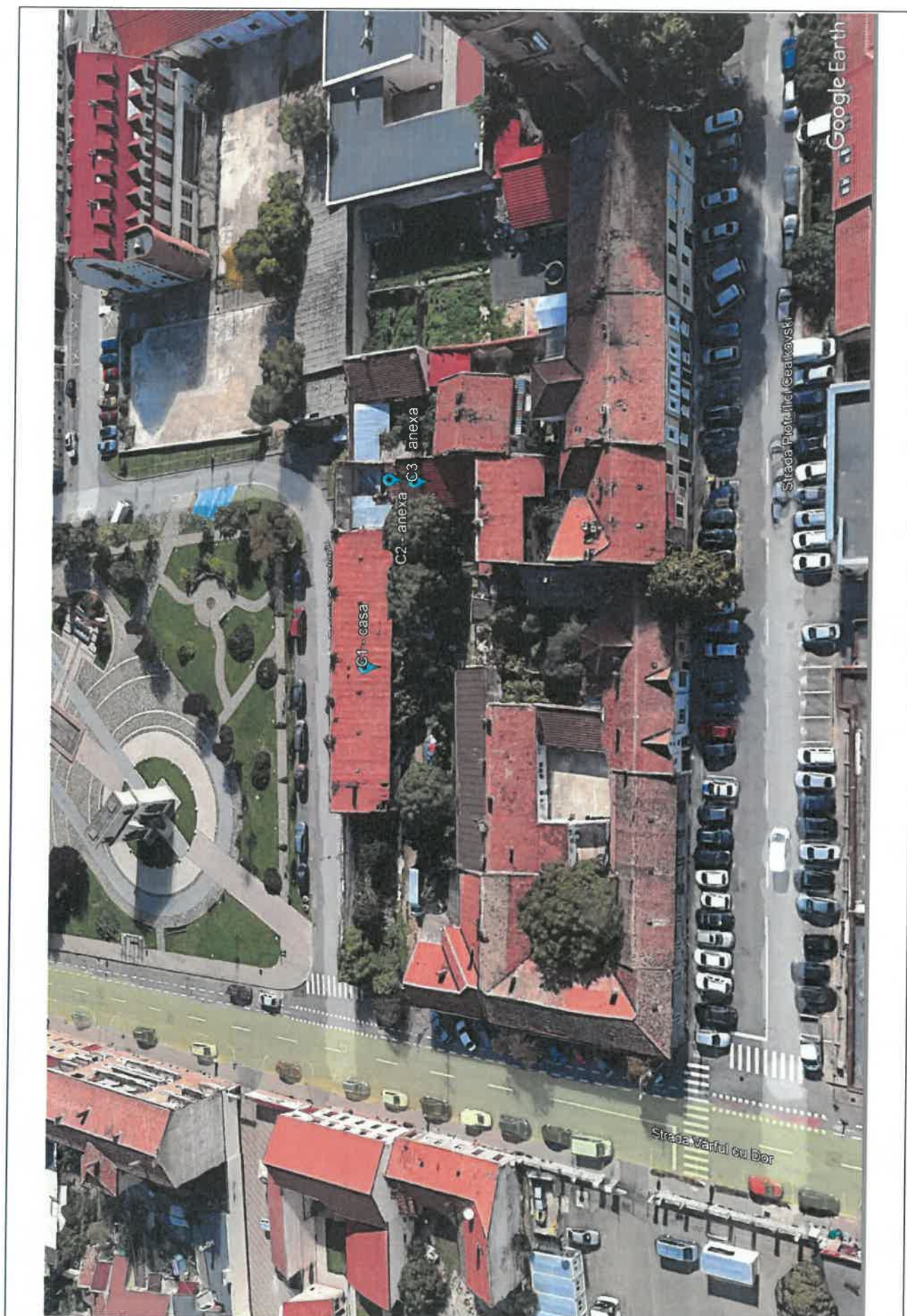
Evaluat și autorizat,
C/ Bereș Agneta

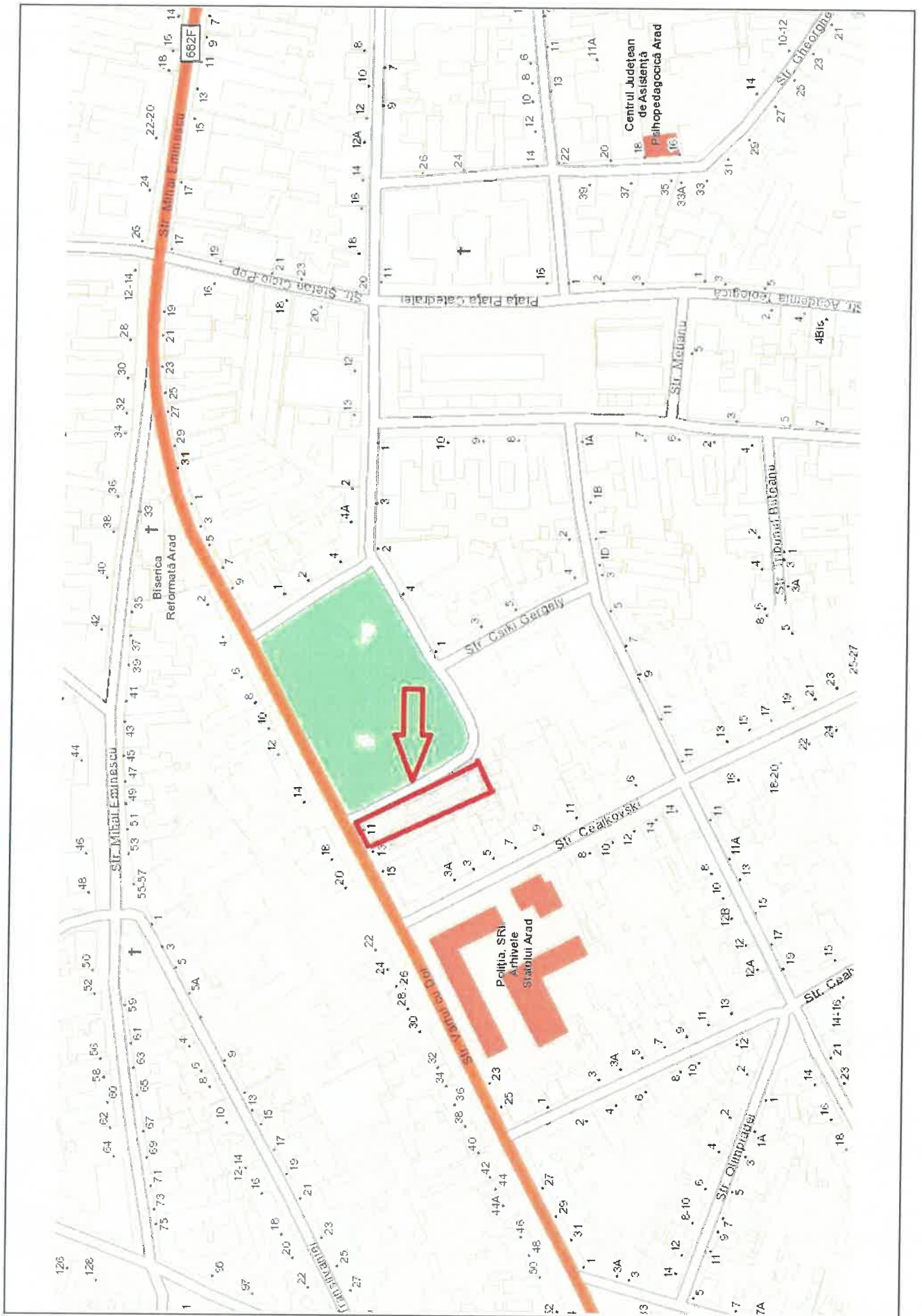


PLANURI

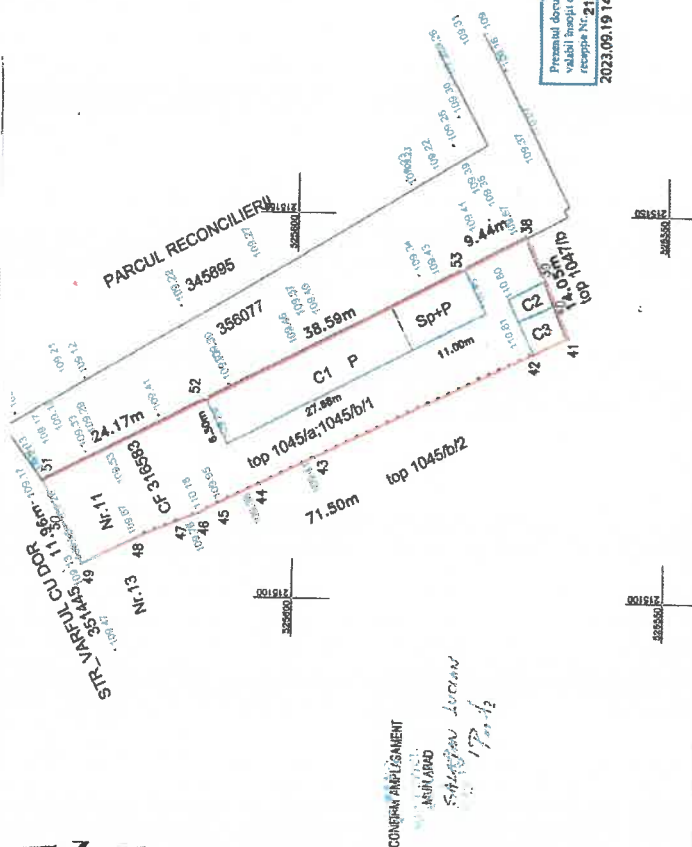








INCADRARE IN ZONA CONFORM ORTOFOTO PLAN



Parcela (CONTINUA)			
N ^o .	x (m)	y (m)	longitud [0(+13)]
38	32659,054	41317,060	5,59
39	32659,054	41317,060	5,59
40	32659,054	41317,060	5,59
41	32659,054	41317,060	5,59
42	32659,054	41317,060	5,59
43	32659,054	41317,060	5,59
44	32659,054	41317,060	5,59
45	32659,054	41317,060	5,59
46	32659,054	41317,060	5,59
47	32659,054	41317,060	5,59
48	32659,054	41317,060	5,59
49	32659,054	41317,060	5,59
50	32659,054	41317,060	5,59
51	32659,054	41317,060	5,59
52	32659,054	41317,060	5,59
53	32659,054	41317,060	5,59
54	32659,054	41317,060	5,59
55	32659,054	41317,060	5,59
56	32659,054	41317,060	5,59
57	32659,054	41317,060	5,59
58	32659,054	41317,060	5,59
59	32659,054	41317,060	5,59
60	32659,054	41317,060	5,59
61	32659,054	41317,060	5,59
62	32659,054	41317,060	5,59
63	32659,054	41317,060	5,59
64	32659,054	41317,060	5,59
65	32659,054	41317,060	5,59
66	32659,054	41317,060	5,59
67	32659,054	41317,060	5,59
68	32659,054	41317,060	5,59
69	32659,054	41317,060	5,59
70	32659,054	41317,060	5,59
71	32659,054	41317,060	5,59
72	32659,054	41317,060	5,59
73	32659,054	41317,060	5,59
74	32659,054	41317,060	5,59
75	32659,054	41317,060	5,59
76	32659,054	41317,060	5,59
77	32659,054	41317,060	5,59
78	32659,054	41317,060	5,59
79	32659,054	41317,060	5,59
80	32659,054	41317,060	5,59
81	32659,054	41317,060	5,59
82	32659,054	41317,060	5,59
83	32659,054	41317,060	5,59
84	32659,054	41317,060	5,59
85	32659,054	41317,060	5,59
86	32659,054	41317,060	5,59
87	32659,054	41317,060	5,59
88	32659,054	41317,060	5,59
89	32659,054	41317,060	5,59
90	32659,054	41317,060	5,59
91	32659,054	41317,060	5,59
92	32659,054	41317,060	5,59
93	32659,054	41317,060	5,59
94	32659,054	41317,060	5,59
95	32659,054	41317,060	5,59
96	32659,054	41317,060	5,59
97	32659,054	41317,060	5,59
98	32659,054	41317,060	5,59
99	32659,054	41317,060	5,59
100	32659,054	41317,060	5,59

LEGENDA,

NR.61

— linia mobilă propusă
— linia imobilă
— construcții
— număr poștal
— număr cadastral

CAJ.304088

Prezentul document receptionar este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție Nr. **2198** / data **2023**
2023.09.19 14:19:46 +0300

107932 din 24/07/2023
ABAD
Recepționat
MELENCU C GHEORGHIU - consilier

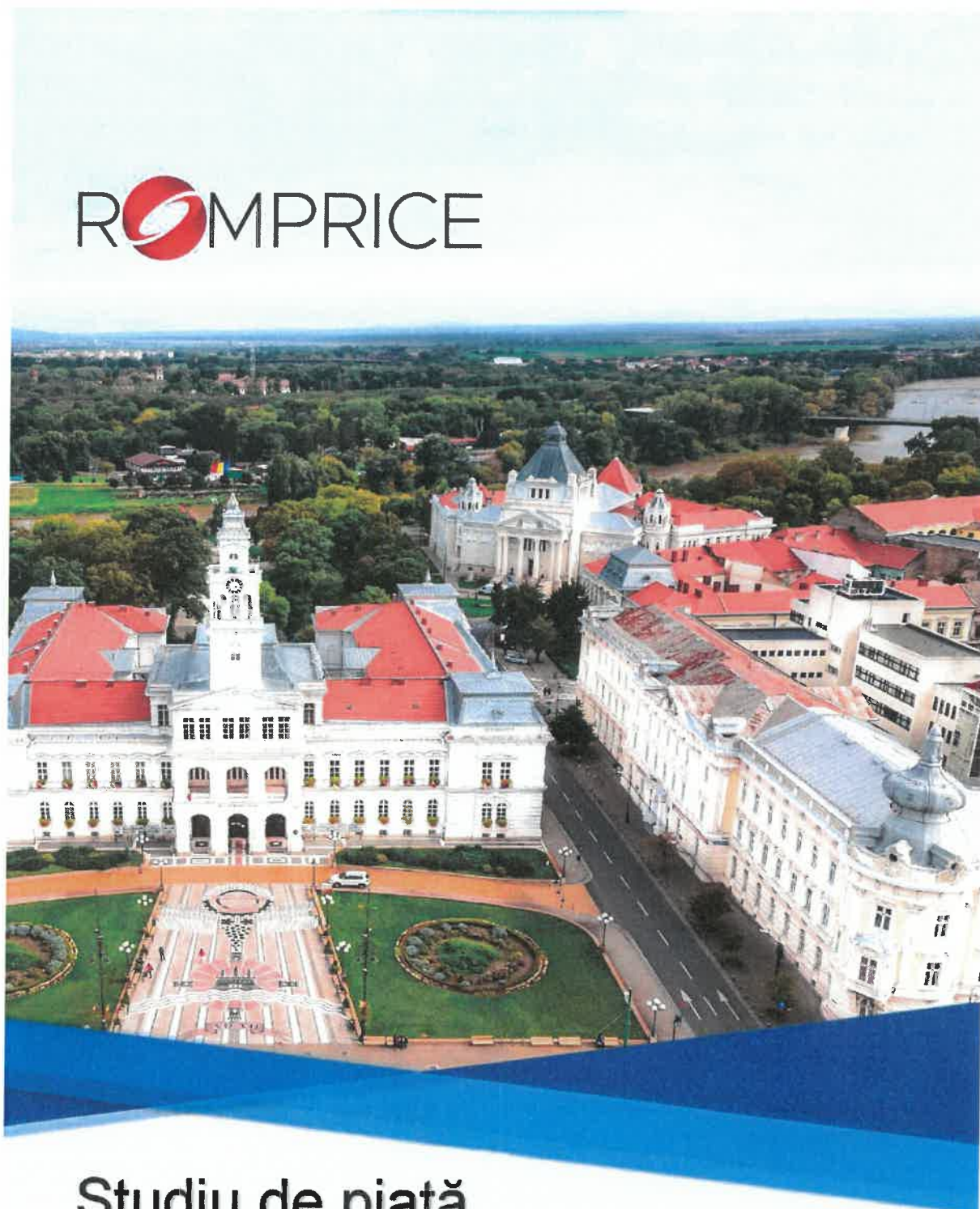
[illegible]

Planul topografic se încadrează pentru lucrările prevăzute în art. 1 și 2 din Legea nr. 255/2010

Executant : S.p. Gen. Cămin, bl. 3/3, ap. 34/0 tel/fax. 0357/35595	Beneficiar: MUNICIPIUL ARAD	Planşa nr. 1
Acţiune Măsurat Desena Verificat	Nume Traşa Daniela Traşa Daniela Tăbăruş Zagorski	Sistem stereo70 Scara: 1:500 Data: 2007

osif
agorski

EXTRAS DIN STUDIUL DE PIAȚĂ AL CAMEREI NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA



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

anexa 19

ARAD

Nominalizarea străzilor pe zone aferente Municipiului Arad

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

755	Strada	Trandafirilor		Drăgășani	D
756	Strada	Transilvaniei	Pasteur, Ciontea	Centru	C
757	Strada	Trenului		Grădiște	D
758	Strada	Trlaj		Grădiște	D
759	Strada	Tribunul Andreica		Ion G. Duca	D
760	Strada	Tribunul Axente		Centru	B
761	Strada	Tribunul Buteanu		Centru	B
762	Strada	Tribunul Corcheș		Gai	D
763	Strada	Tribunul Dobra	Averescu	Centru	B
764	Strada	Trifoiului	Str. I An	Aradul Nou	D
765	Strada	Triumfului		Centru	A
766	Strada	Troiei		Subcetate	C
767	Strada	Trompetei		Subcetate	C
768	Strada	Trotușului	Petroniu	Bujac	D
769	Strada	Tuberozei		Bujac	D
770	Strada	Tudor Vladimirescu		Centru	A
771	Strada	Tulnic		Sânicolaul Mic	D
772	Strada	Tunarilor		Alfa	D
773	Strada	Turdei		Ion.G. Duca	D
774	Strada	Turturicii		Grădiște	C
775	Strada	Tușnad		Micalaca	C
776	Strada	Udrea		Centru	B
777	Aleea	Ulise		Șega	C
778	Strada	Ulmului	Titu Maiorescu	Bujac	D
779	Strada	Ulpiu		Bujac	D
780	Strada	Unirii	Petofi	Centru	A
781	Strada	Universului		Gai	D
782	Strada	Ursului		Ion G. Duca	C
783	Strada	Urzicilor		Bujac	D
784	Piața	UTA		Ion G. Duca	C
785	Strada	Vasile Lucaciu		Micalaca	B
786	Strada	Vadului		Cadaș Silvaș	D
787	Strada	Vântului		Sânicolaul Mic	D
788	Strada	Vărădiei		Grădiște	D
789	Strada	Vârful Cu Dor		Centru	B
790	Strada	Vasile Alecsandri		Centru	A
791	Strada	Vasile Bogrea		Mureșel	C
792	Strada	Vasile Boneu		Micalaca	C
793	Strada	Vasile Conta		Șega	C
794	Strada	Vasile Goldiș	Anatol France	Centru	A
795	Strada	Vasile Necula		Grădiște	D
796	Strada	Vasile Pârvan		Mureșel	C
797	Strada	Vaslui		Micalaca	C
798	Strada	Veneției		Bujac	D
799	Strada	Venus		Pârneava	D
800	Strada	Veronica Micle		Drăgășani	C
801	Strada	Veseliei		Cadaș Silvaș	D
802	Strada	Vezuviu		Grădiște	D

anexa 7

ARAD
2024

Teren Municipiul Arad

Teren intravilan

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

Teren extravilan

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

Nota:

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


ROMPRICE

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

anexa 8

ARAD
2024

Case Municipiul Arad

Case tip P+M, P+E și P+E+M, duplex, case înșiruite - cu zidărie din cărămidă

Localizare	La roșu	Construite după anul 2005 (inclusiv)	Construite în perioada 1990-2004	Construite în perioada 1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Zona A	410	920	820	710	610
Zona B	390	870	770	680	580
Zona C	350	780	690	610	520
Zona D	330	730	650	570	490

Case tip P (cu un singur nivel), duplex, case înșiruite - cu zidărie din cărămidă

Localizare	La roșu	Construite după anul 2005 (inclusiv)	Construite în perioada 1990-2004	Construite în perioada 1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Zona A	500	1000	880	770	660
Zona B	470	950	840	740	630
Zona C	420	850	750	660	560
Zona D	400	800	710	620	530

Case cu zidărie din paiantă, cărămidă nearsă și cu structură din lemn

Localizare	Construite după anul 2005 (inclusiv)	Construite în perioada 1990-2004	Construite în perioada 1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Zona A	755	620	342	199
Zona B	715	590	325	189
Zona C	640	530	291	169
Zona D	605	495	273	160



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

anexa 8

ARAD
2024**Anexe cărămidă**

Localizare	Construite după anul 2005 (inclusiv)	Construite în perioada 1990-2004	Construite în perioada 1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Zona A	170	145	105	48
Zona B	165	135	100	45
Zona C	145	120	89	41
Zona D	140	115	84	38

Anexe paiantă, lemn, cărămidă nersă, pământ stabilizat

Localizare	Construite după anul 2005 (inclusiv)	Construite în perioada 1990-2004	Construite în perioada 1965-1989	Construite înainte de anul 1965
Zona A	95	60	27	11
Zona B	90	55	26	10
Zona C	80	50	23	9
Zona D	75	50	22	9

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat de suprafață construită desfășurată.
2. Valorile pentru mansardă, demisol și subsoi sau a spațiilor cu altă destinație situate la subsoi, demisol sau mansardă (excepție spații cu destinație comercială) se vor calcula la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată în tabelul de mai sus.
3. Pentru imobilele compuse din casă și teren în proprietate, la valoarea casei se adaugă și valoarea terenului. Dacă suprafața terenului depășește 1500 mp, valoarea suprafeței care excede 1500 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată, acesta fiind considerat teren în exces, iar valoarea pentru primii 1500 mp se va calcula conform tabelului din anexa corespunzătoare valorii terenurilor (indiferent de categoria de folosință).
4. La valoarea proprietății se va adăuga și valoarea anexelor.
5. Valorile pentru casele de vacanță situate în Insula Mureș se vor calcula conform datelor aferente zonei D, la care se va aplica o diminuare de 50%.
6. Datele privind natura constructivă, data construirii, suprafețele desfășurate ale caselor și anexelor vor fi obținute din documentația cadastrală, certificatul fiscal, certificatul energetic.
7. Dacă din certificatul fiscal rezultă numai suprafața utilă, suprafața construită desfășurată se va calcula conform formulei: $S_{cd} = S_u \times 1,2$.



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



Nr. 915/15.03.2024

Către,

DL BERES ARON

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

Notar public,

Eduard Lambert

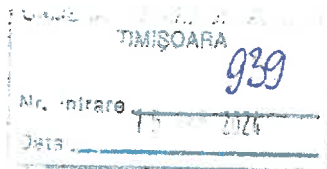
Președintele Colegiului direct al Camerei Notarilor Publici Timișoara



ROMPRICE

membru corporativ ANEVAR 0806

15.03.2024



15.03.2024

sof comunicare
Directia Patrimoniului - Mun
Arad si evaluatorului

Către CAMERA NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA Bereș Aron

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

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

Cu stimă,

Cătălin Lungu
evaluator autorizat – EPI, EBM
membru titular ANEVAR

DOCUMENTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 316583 Arad

Nr. cerere 135055
Ziua 27
Luna 09
Anul 2023

Cod verificare
100158494573



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 4493

Adresa: Loc. Arad, Str Varful Cu Dor, Nr. 11, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1045/a, 1045/b.1	824	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1045/a	Loc. Arad, Str Varful Cu Dor, Nr. 11, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2210 / 06/06/1959		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare în baza D.L.92/1950, dobândit prin Lege, cota actuală 3/8 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 4493)	A1, A1.1
51439 / 30/06/2014		
Act Notarial nr. 1097, din 24/06/2014 emis de NP MOISE MIRELA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 5/32 1) TANASE DAN	A1, A1.1
36107 / 04/05/2015		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR 19, din 30/04/2015 emis de Moise Mirela;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 10/32 1) TANASE DAN	A1, A1.1
121725 / 20/11/2020		
Act Notarial nr. 59, din 12/11/2020 emis de Radu Ioana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 10/32 1) TANASE DAN	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 316583 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1045/a, 1045/b.1	824	

* 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	799	-	-	1045/a	
2	curți construcții	DA	25	-	-	1045/b.1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1045/a	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

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

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

Data și ora generării,

27/09/2023, 12:12

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 42443 din 17.05.2023**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 898 din 12 IUN. 2023

În scopul :

OPERATIUNI NOTARIALE EXPROPRIERE TEREN - IMOBIL INSCRIS IN CF NR 316583 ARAD (SI PENTRU RAPORT DE EVALUARE) PROIECT DE INVESTITIE

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD - BIROUL CADASTRU INTRAVILAN SI CF** pers. juridica cu sediul în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. REVOLUTIEI** , nr. **75**, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail **lucian.salajan@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **42443** din **17.05.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **Str. VARFUL CU DOR** , nr. **11**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **316583 Arad**

TOP: 1045/a,1045/b.1.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUZ**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **201/ 2014** .

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

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobil situat în intravilanul municipiului Arad , cota de 3/8 Statul Roman , cota 10/32 Tanase Dan ,cota 10 32 Alexandru Andreea Valentina

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314 / 2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice .

Pana la autorizare se va reglementa suprafata de teren in extrasul CF conform masuratori , potrivit legii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUZ - MONUMENTE PROTEJATE : subzona rezidentiala cu functiuni complementare

Folosinta actuala : locuinta individuala si anexe

Se solicita :EXPROPRIERE TEREN - IMOBIL INSCRIS IN CF NR 316583 ARAD (SI PENTRU RAPORT DE EVALUARE) PROIECT DE INVESTITIE

"SF-AMENAJARE PARCARE STRADA VARFUL CU DOR "

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil teren situat în Z.I.R. nr.2, S.I.R. nr.34, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr 201/2014.

Utilități existente în zona : apa, canalizare, energie electrică, energie termică, gaz, telefonie.

Lucrările propuse se vor executa strict pe terenul înscris în CF 316583.

Nu vor fi afectate proprietățile învecinate, rețelele subterane, circulația auto și pietonală. În cazul amenajării parcarilor la sol, nivelul final (cota pe verticală) rezultat în urma amenajării parcarilor nu va depăși nivelul actual al străzii Crisan. Capacele căminelor de vizitare ale rețelelor existente pe parcela se vor aduce la cota finală a parcarilor.

Amenajarea parcarilor se va face cu materiale de calitate, durabile (pavaj) și se va încadra în ansamblul arhitectural al zonei. Excesul de ape meteorice de pe platforma vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.

Accesul la parcare propusă se va realiza din str. Vârful cu Dor.

Se vor obține următoarele avize : Apa canal, Energie electrică, Delgaz, Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural al județului Arad, Poliția Rutieră-Serviciul Circulație, Aviz de principiu-Direcția Edilitară din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Se va prezenta plan de situație pe suport topografic întocmit în conformitate cu Legea nr.50/1991 rep, Anexa nr.1, Conținutul Cadru (vecinătăți, distanțele față de proprietățile învecinate), vizat de către O.C.P.I. Arad.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul ședinței Comisiei de Acord Unic din data de 23.05.2023.

Documentația tehnică faza Studiu de Fezabilitate se va întocmi în conformitate cu HGR nr. 907/2016.

În vederea promovării spre aprobare a S.F. se va solicita un certificat de urbanism pentru construire, conform anexei 4, lit.a, pct.6.1, din HG nr.907/2016.

Autorizarea parcarilor la sol se poate face direct, fără a fi necesară o documentație de urbanism (PUZ).

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru întocmirea documentației SF AMENAJARE PARCARE - EXPROPRIERE TEREN**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

F.6

PMA-A4-12

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazar Faur

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

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

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

14 06 2023

ȘEF SERVICIU,
ing. Mircea Szasz

CONSILIER JURIDIC,
Liliana Pașcălu

INTOCMIT,
Arh. Stanca Ileana

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE nr. 45
din 14 februarie 2022

privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor
tehnico-economici ai obiectivului de investiție
”SF – Amenajare parcare str. Vârful cu dor
(adiacent parcului Reconcilierii Romano – Maghiare)”

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în Referatul de
aprobare înregistrat cu nr. 9682/08.02.2022,

Analizând Raportul Direcției Tehnice, Serviciului Investiții, înregistrat cu nr.9683/08.02.2022,

Ținând cont de Avizul Consiliului Tehnico Economic nr. 12/10.09.2021,

Luând în considerare prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele
publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru și 6 abțineri (22 de consilieri
prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), lit. d), alin. (4) lit. d), alin. (7) lit.
k). s). 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 tehnico-economică pentru obiectivul de investiție SF (Studiu de
fezabilitate) - Amenajare parcare str. Vârful cu dor (adiacent parcului Reconcilierii Romano-
Maghiare) cu caracteristicile și indicatorii tehnico-economici, conform anexelor 1 și 2, care fac
parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Finanțarea obiectivului de investiție se asigură din fonduri ale bugetului local și alte surse
atrase în condițiile legii.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cristian-Aurel GALEA

Contrasemnează pentru legalitate

P. SECRETAR GENERAL

Liliana STEPANESCU

Realizat de SML SML Verificat de
1 ex. Serviciul Investiții
1 ex. Instituția Prefectului-Județului
1 ex. Dosar ședință CEMA 14.02.2022

Cod PMA 54-02

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 45/14.02.2022
a Consiliului Local al Municipiului Arad

**CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI AI
OBIECTIVULUI:**

”SF – Amenajare parcare str. Vârful cu dor (adiacent parcului Reconcilierii Romano -Maghiare)”
Faza: SF

TITULAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI: Scenariul I

A. - Valoarea totală a investiției = 2.141.597,31 Lei, (cu TVA) din care:
C+M = 792.358,79 Lei (cu TVA)

B. Principalele caracteristici tehnice ale investiției

CABINA POARTA - S construita = S desfasurata = 17,01 mp

ZONA PARCARE AUTOTURISME - S = 568,20 mp

- 10 locuri dispuse la un unghi de 60 grade fata de latura estica a parcelei (dintre aceste locuri unul este destinat persoanelor cu dizabilitati)
- 7 locuri de parcare paralel cu latura vestica a parcelei

ZONA PARCARE AUTOCARE – S = 179,96 mp

- 2 locuri dispuse perpendicular pe latura vestica a parcelei
- Clasa de importanță conform P100-1 2013 III
- Categoria de importanță C
- Canalizare ape pluviale
- Instalatii electrice

C. Durata de realizare a investiției: - 7 luni, din care

- Durata de execuție a lucrărilor: - 4 luni

D. Eșalonarea investiției: Conform graficului de realizare a investiției.

E. Finanțarea investiției se asigură din fonduri ale bugetului local și alte surse atrase în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cristian Aurel GALEA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana ȘTEPANESCU

UAT ARAD
Căminul Cultural nr. 1, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 305/1 Sc. B et. 1

tel: 0722447190

FOAIE DE CAPAT

PROIECT :

**STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU AMENAJARE PARCARE
STR.VARFUL CU DOR (ADIACENT PARCULUI RECONCILIERII
ROMANO-MAGHIARE)**

AMPLASAMENT: jud.Arad, mun.Arad, str.Varful cu Dor nr.11

FAZA : SF

PROIECT NR.: 2 / 2020

Intocmit
Arh. Mihai Moldovan



Str. 20001400 nr. 1, Of. Inregistrari Bl. 303/1 Bl. B ap. 71

tel. 0722447190

I. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU AMENAJARE PARCARE STR.VARFUL
CU DOR (ADIACENT PARCULUI RECONCILIERII ROMANO-MAGHIARE)

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Primarul Municipiului Arad

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Arad

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

Birou Individual de Arhitectura Moldovan Mihai

2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții

Imobilul, care face obiectul acestui proiect, este situat la adresa str.Varful cu Dor nr.11
si este identificat cu CF nr. 316583, nr. Top:1045/a – suprafata – 824 mp.

Pe extrasul de carte funciara figureaza in acest moment mai multi proprietari:

- La pozitia B1 – STATUL ROMAN – intabulare, drept de proprietate nationalizare in baza D.L.92/1950, dobandit prin Lege, cota actuala 3/8
- La pozitia B7 – TANASE DAN – intabulare, drept de proprietate, dobandit prin conventie, cota actuala 5/32
- La pozitia B9 – TANASE DAN – intabulare, drept de proprietate, dobandit prin succesiune, cota actuala 5/32
- La pozitia B10 – ALEXANDRU ANDREEA VALENTINA – intabulare, drept de proprietate, dobandit prin succesiune, cota actuala 10/32

Pe teren figureaza cu numar top 1045/1 – constructii de locuinte.

Avand in vedere faptul ca exista mai multi proprietari, pentru ca Municipiul Arad sa intre in posesia imobilului prin expropriere sunt necesare mai multe operatiuni:

- Realizarea lucrari topografice si cadastrale – actualizare carte funciara

C.N.R. 20301400 S.C. S.T. IMAGINERU DE S.U.S. I S.C. P. ap. 7.1

tel. 0722447130

- Evaluarea imobilului de catre un evaluator autorizat
- Achiziționarea cotelor parti de la restul proprietarilor

Pe teren figureaza cu numar top 1045/1 – constructii de locuinte, acestea sunt intr-o stare avansata de degradare.

Pozitionarea in zona centrala a orasului, in imediata apropiere a unui punct turistic important, a determinat dorinta de a transforma acest imobil intr-unul de utilitate publica, cu destinatia de parcare, care sa deserveasca atat locuitorii orasului cat si turistii ce planuiesc sa viziteze zona centrala a municipiului.

Aradul duce lipsa de spatii generoase de parcare care sa satisfaca numarul mare de participanti la trafic, astfel ca o investitie ce va avea ca rezultat un “garaj” urban de dimensiuni medii este absolut necesara.

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (in cazul in care a fost elaborat in prealabil) privind situatia actuala, necesitatea si oportunitatea promovarii obiectivului de investitie si scenariile optiunile tehnico-economice identificate si propuse spre analiza

Nu este cazul – nu a fost elaborat un studiu de prefezabilitate

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislatie, acorduri relevante, structuri institutionale si financiare

Normativ P-132-93 normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane

2.3. Analiza situatiei existente si identificarea deficiențelor

Amplasamentul propus se afla situat pe un teren ce apartine partial Municipiului Arad, dar care se doreste a fi dobandit prin expropriere.

Destinatie conform PUZ – MONUMENTE PROTEJATE: subzona predominant rezidentiala.

Folosinta actuala: curte cu constructii.

In urma analizei planului de situatie anexa la certificatul de urbanism, dar si a vizitei in teren, se constata ca la adresa str.Varful cu Dor nr.11 se afla doua constructii “C1”, “C2”, o anexa “an” si doua magazii “m1” si “m2”.

C.I.F. 20501400 S.R.L. ON. IMAGHERO DL. 305/1 SL. B ap. 7/1

tel: 0722447190

Pentru determinarea stării construcțiilor a fost realizată o expertiză tehnică de către CZISTER KALMAN ANDRAS – expert tehnic și verificator de proiecte – nr. 19.2021 prin care se constată:

Amplasament: municipiul Arad, zona centrală

Regim de nivel: corp C1: Sp+P, corp anexa: parter corp C2: parter

Antecedentele construcției:

Proiectant inițial: neidentificat

Executant inițial: neidentificat

Perioade de realizare: 1850 – 1880

Dimensiuni în plan:

	corp C1	corp anexa	corp C2
- lățime	5,40 m	3,40 m	3,00 m
- lungime	35,00 m	8,50 m	5,00 m

Fundațiile existente: continue din zidărie de cărămidă presată plină

Structura verticală: pereți portanți din zidărie de cărămidă arsă, presată plină

Planșeul:

corp C1:

- peste subsol parțial bolțișoare de zidărie pe traverse metalice
- peste parter: din grinzi de lemn

corp anexa: fără planșeu

corp C2: planșeu de lemn peste parter

Acoperișul:

corp C1, C2 și anexa: șarpantă de lemn cu țiglă ceramică

Comportarea în timp:

- corp C1 și anexă: total nesatisfăcătoare
- corp C2: satisfăcătoare

Rezultatele evaluării calitative

Corp C1 și anexă:

- construcții grav avariate, cu zone parțial autodemolate, respectiv aflate în stadiul de pre-colaș, acoperișuri cu defecte majore de integritate, parțial prăbușite, pereții de zidărie grav afectați de igrasie, au suferit tasări inegale ce au determinat apariția unor degradări severe sub formă de crăpături și fisuri extinse pe zone importante, exfolierea tencuielii exterioare ale zidurilor portante însoțită de eroziunea superficială a zidăriei de cărămidă expuse la intemperii, finisajele și instalațiile într-o stare de uzură cvasi- totală.

Corp C2:

- degradări majore acoperiș (învelitoare + șarpantă), degradări majore planșeu de lemn, degradări ale finisajelor (tencuieli, pardoseli, tâmplării), lipsă izolație termică.

Evaluarea calitativă a alcătuirii constructive și a degradărilor:

- a) toate corpurile de clădire supuse expertizării prezintă neconformități majore față de prevederile normelor tehnice în vigoare la ora actuală, fiind concepute și realizate în perioade anterioare normelor tehnice moderne bazate pe cerințele protecției seismice ale construcțiilor,
 - b) degradările constatate la corpurile de clădire expertizate sunt conform normelor în vigoare (indicativ P.100-3/2019):
- la corpurile C1 și anexă: degradări foarte severe, incompatibile cu o stare de exploatare în limite acceptabile, în unele zone fiind în stare de colaps sau /și precolaps,
 - la corpul C2: degradări majore care pot fi înlăturate prin lucrări de reparații capitale, neexistând pericol real de prăbușire.

Luând în considerare aspectele constatate de către expert, cea mai eficientă soluție pentru reconfigurarea și revitalizarea imobilului este de a demola construcțiile existente și de a realiza o investiție de interes public.

Lipsa locurilor de parcare în Municipiul Arad, este un subiect tot mai des discutat în spațiul public, aceasta realitate fiind o deficiență majoră și în zona analizată prin prezentul studiu; realizându-se o nouă parcare la adresa str. Vârful cu Dor nr.11 s-ar rezolva parțial decongestionarea traficului auto în centrul orașului.

2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții

Prin realizarea investiției, locurile de parcare rezultate vor completa numărul de parcaje existente în orașul Arad, de pe urma cărora vor beneficia cei 179.000 de cetățeni la care se adaugă persoanele ce locuiesc temporar în municipiul Arad și cele aflate în trecere.

Se încearcă ca și în zona centrală a orașului să fie asigurate mai multe locuri de parcare pentru a facilita accesul cetățenilor la instituțiile, magazinele și restaurantele din centrul istoric al municipiului.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul investiției este de a mari numărul de locuri de parcare din Municipiul Arad. Se vor realiza noi locuri de parcare pentru autoturisme cât și pentru autocare; acestea vor fi puse la dispoziția participanților la traficul auto.

Se va decongestiona partial zona centrala de parcaje care in momentul de fata se dovedeste a fi insuficienta.

Se incearca combaterea practicii parcarii neregulamentare.

3. Identificarea, propunerea si prezentarea a minimum doua scenarii/optiuni tehnico – economice pentru realizarea obiectivului de investitii

Luand in considerare cerintele proiectului au fost studiate doua scenarii cu doua metode diferite de implementare. Diferenta dintre cele doua este una majora. In primul scenariu este prezentata o varianta moderna, eficienta, sistematizata pe verticala ce permite parcajul unui numar mare de autovehicule pe o amprenta mica la sol. Al doilea scenariu se refera la o solutie clasica de parcare pe un singur nivel. Fiecare dintre cele doua scenarii are atat puncte forte cat si puncte mai slabe.

In ambele propuneri se are in vedere refacerea infrastructurii amplasamentului, realizarea unui acces auto controlat cu bariera, delimitarea si marcarea locurilor de parcare, realizarea iluminatului public, asigurarea accesului pietonal cat si facilitarea incarcarii de autovehicule electrice.

Toate lucrarile se vor executa la standarde moderne, urmand sa fie satisfacute calitativ si tehnic cerintele actuale pentru parcaje in spatii deschise.

In **SCENARIUL I** se analizeaza varianta unei parcarii la sol unde vor rezulta 17 locuri de parcare autoturisme si 2 locuri de parcare pentru autocare

In **SCENARIUL II** se analizeaza varianta unei parcarii mecanizate supraetajate unde vor rezulta 54 de locuri de parcare autoturisme si 2 locuri de parcare pentru autocare.

3.1. Particularități ale amplasamentului:

a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz):

Amplasamentul propus se afla in imediata apropiere a Parcului Reconcilierii Romano-Maghiare si relativ aproape de bulevardul principal ce strabate orasul. Imobilul se identifica prin extras CF nr. 316583 Arad – suprafața – 824 mp.

c) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Vecinatati:

- la nord – str.Varful cu Dor
- la est – str. Piata Pompierilor
- la sud – imobil proprietate privata str. Ceaikowski nr.7

C.I.P. 20001400 S.F.E. C.I.I. MAGHERU DE JOS/1 SC. D ap. 7/1

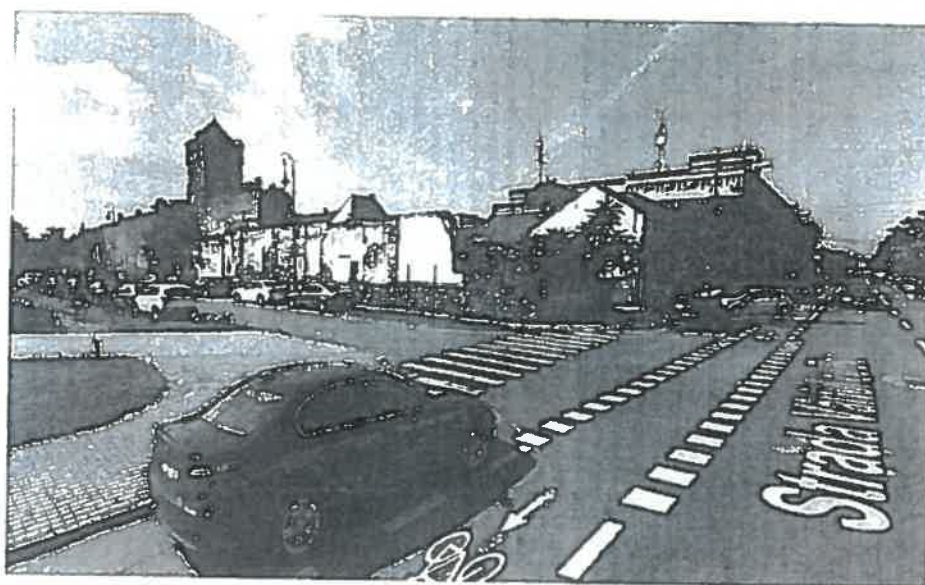
TEL. 0722447190

- la vest – imobil proprietate privata str. Vârful cu Dor nr.13

Accesul pe parcela se poate face pe doua laturi:

- Din partea nordica – de pe strada Vârful cu Dor
- Din partea estica – dinspre strada Piata Pompierilor, strada ce este adiacenta ansamblului din Piata Reconcilierii

Pentru proiectul de parcare se propune accesul de pe strada Piata Pompierilor. Realizand astfel intrarea in parcare, se vor evita ambuteiajele pe strada Vârful cu Dor – artera principala. Posibila asteptare de a intra in parcare se va face astfel pe o strada mai putin circulata.



c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

Terenul studiat este dreptunghiular, avand latura scurta de aproximativ 12,80m iar cea lunga de aproximativ 70m. Orientarea acestuia este pe directia N-S.

Latura estica, adica latura lunga principala, este paralela cu strada Piata Pompierilor respectiv cu Parcul Reconcilierii.

d) surse de poluare existente în zonă;

Emisii de CO2 din trafic.

e) date climatice și particularități de relief;

Zona de amplasare se încadrează în Campia de Vest, pe terasa superioară a râului Mureș. Terenul este în general plan și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Clima zonei poate fi considerată o climă continentală, temperatura având o ușoară nuanță mediteraneană, cu ierni blande și veri mai calde.

Conform codurilor de proiectare CR 1-1-3/2012 și CR 1-1-4/2012 punctele de amplasare se află în zona climatică având $s_{0,k}=1.5\text{kN/mp}$ (valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă la sol), respectiv $q_{ref}=0.5\text{kPa}$ (valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului).

Amplasamentele studiate se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice prevăzute de STAS 6472/2 -83) și III (conform hărții climaterice prevăzute de STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade C.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 - 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4m/s, iar încărcare data de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400 -600 mm pe mp.

f) existența unor:

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Zona de intervenție dispune de utilități tehnico-edilitare, care sunt în administrarea/proprietatea privată sau publică a municipiului sau a operatorilor economici.

Nu s-au identificat rețele care ar trebui relocate.

Există posibilitatea de racordare la utilități.

Pentru parcare propusă este necesară racordarea la canalizarea menajeră și pluvială, la energie electrică și la iluminatul public.

- posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

PUZ – Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 privind aprobarea documentației Plan urbanistic pentru zona construită protejată ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD.

Locația str. Vârful cu Dor nr. 11 este situată în zona protejată, Ansamblu Urban Parcul Reconcilierii este evidențiat în Lista Monumentelor Istorice poziția 382, cod AR-III-m-B-2109501, aprobată prin Ordinul 2828/2015 al Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național. În Parcul Reconcilierii din Arad există două statui: una este Arcul de Triumf iar celalalt este Statuia Libertății.

- terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

Nu este cazul

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

A fost realizat studiul geotehnic nr. 329/338/2020 de către s.c. B&B Geotech Consulting s.r.l.

DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Vârful cu Dor, nr. 11, jud. Arad.

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

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul depresiunii Panonice, depresiune formată prin scufundarea unui masiv cristalin - hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice, este alcătuit din formațiuni cristalin-eruptive, iar pe acestea s-au depus formațiunile sarmatiene, panonice și cuaternare. Cuaternarul în depresiunea Panonică, are o grosime de 250 m, începând de la suprafață, fiind alcătuit din depozite sedimentare ce prezintă stratificația încrucișată tipică formațiunilor depuse în conurile de dejecție a vechilor cursuri de ape. Localitatea este așezată pe conul de dejecție a râului

Mureș, care este alcătuit din pietrișuri și bolovănișuri nisipoase, separate de straturi de argile și prafuri argiloase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prăfoase nisipoase au compoziția mineralogică construită din: illit = 25-29 %, caolinit = 22-26 %, montmorillonit = 17-21%, clorit = 8-10%, feldspați = 2-3%, CaCO_3 = 5-9%. Compoziția chimică medie pe zăcământ este SiO_2 = 64,1%, Fe_2O_3 = 6,7%, Al_2O_3 = 14,4%, CaO = 2,14%, MgO = 1,1%, Na_2O = 1,13 %, K_2O = 1,27%, CaCO_3 = 1,8%.

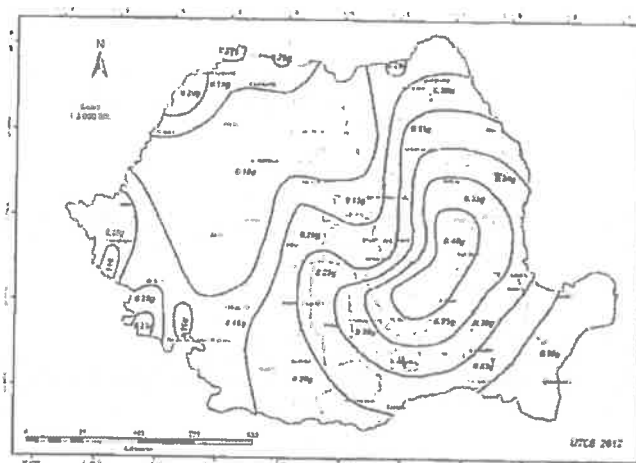
Rețeaua hidrografică

Mureșul este un râu, care curge în România și Ungaria, în lungime de 789 km și se varsă în Tisa. Mureșul izvorăște din Munții Hășmașu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu și Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podișul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpații Occidentali separă Munții Apuseni de Munții Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 - 77.





SCARA 1:3 000 000

Map of the Krasnodar Territory showing isotherms for the 10th day of the growing season ($T_c = 10^\circ\text{C}$). The map includes a scale bar (0-350 km), a north arrow, and a title "SCARA 1:3 000 000". Isotherms are labeled with values: $T_c = 0,7s$, $T_c = 1,0s$, $T_c = 1,6s$, and $T_c = 2,7s$. The map also shows major cities like Krasnodar, Stavropol, and Rostov-on-Don.

Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus.

CERCETĂRI GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat două foraje geotehnice F 1, F 2 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestora.

În ANEXA 1, pe planul de situație, sunt prezentate pozițiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigații geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziției nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize și încercări de laborator;
- Concluzii și recomandări privind condițiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective au fost recoltate din foraje un număr de 4 (patru) probe de pământ tulburate.

Asupra probelor de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize și determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităților naturale (w) și a umidităților limită de plasticitate (w_L , w_P);
- Stabilirea consistenței pământurilor prin determinarea indicilor de consistență și de plasticitate (I_c , I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișele de foraj F 1, F 2 și în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 și SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ȘI

INCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ȘI CLASIFICAREA
PĂMÂNTURILOR și a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentați în fișele forajelor pe un fond verde, sunt valori preluate din STAS 3300/1-85, Anexa C.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

±0,00 m...-1,20 m – Umplutură de pământ cu resturi de materiale de construcții (țiglă și cărămidă);

- 1,20 m...-1,90 m – Argilă prăfoasă, maronie, vârtoasă;

- 1,90 m...-4,00 m – Argilă prăfoasă, gălbuie;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F 2

±0,00 m...-0,40 m – Sol vegetal;

- 0,40 m...-2,00 m – Argilă prăfoasă nisipoasă, maronie, vârtoasă;

- 2,00 m...-4,00 m – Argilă prăfoasă, gălbuie;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

În zona forajului F 1 se găsește un strat de umplutură de pământ cu resturi de materiale de construcții cu grosimea de aproximativ 1,20 m.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament sunt formate din argile prăfoase și argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Terenul de fundare format din pământuri coezive se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform STAS 3300 1-85 – ANEXA C, tabelele 8 și 9:

➤ Greutate volumică	$\gamma = 18,6 \text{ kN/m}^3$
➤ Indicele porilor	$e = 0,76...0,78$
➤ Porozitatea	$n = 43,0...44,0 \%$
➤ Umiditatea naturală	$w = 23,8...24,7 \%$
➤ Indice de plasticitate	$I_p = 27,8...36,8 \%$
➤ Indice de consistență	$I_c = 0,78...0,91$
➤ Modul de deformare edometric	$M_{2,3} = 9000 \text{ kN/m}^2$
➤ Unghi de frecare interioară	$\Phi = 15^\circ$
➤ Coeziune specifică	$c = 35 \text{ kN/m}^2$

APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 4 (alternanță umiditate-uscăre) + XF4 (sturație puternică cu apă, cu agenți de dezghețare), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor

3.2.Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

SCENARIUL I

- Exproprierea și achiziționarea integrală a imobilului de pe strada Vârful cu Dor nr.11
- Demolarea parțială a construcțiilor aflate pe teren. Se vor demola corpurile C1,an,m1,m2 – nu se demolează corpul C2 care va fi transformat în cabina poarta
- Pregătirea terenului
- Decopertarea straturilor de pământ de la 35 la 60 cm până la realizarea cotelor de sapatura de unde începe realizarea straturilor structurii de rezistență a infrastructurii

- Desfacerea reconfigurarea trotuarului si a zonei verzi aflate pe latura dinspre parcul Reconcilierii pentru realizare accese auto
- Desfacerea si reconfigurarea trotuarului aflat pe latura dinspre str.Vârful cu Dor, realizarea racordului rutier pentru acces parcare
- Montare borduri
- Realizarea stratificatiei rutiere (noua parcare se va racorda cu drumul deja existent, astfel ca se va urmări pastrarea cotelor actuale de nivel):
 - o 20 cm balast
 - o 20 cm balast stabilizat cu ciment - 4 - 6%
 - o 6 cm BA 8 mixtura asfaltica

Pe parcela vor fi delimitate doua zone distincte:

- In partea nordica zona principala pentru autoturisme
- In partea sudica zona secundara pentru autocare

Acestea vor fi delimitate printr-o insula verde.

Reabilitare corp C2 si transformare in Cabina Poarta

Conform expertizei tehnice elaborate de catre ing. CZISTER KALMAN ANDRAS – expert tehnic si verificator de proiecte – nr. 19.2021 se propun urmatoarele masuri de interventie:

- desfacere acoperiş într-o singură apă,
- realizarea unui planşeu de beton cu acoperiş tip terasă necirculabilă, prevăzut cu termo-hidroizolație
- desfacerea și refacerea pardoselii
- compartimentarea interioară în vederea realizării unui grup sanitar
- realizare de goluri pe fațadă pentru asigurarea vizibilității spre spațiile de parcare
- refacerea finisajelor interioare și exterioare
- Montaj toaleta automata
- Realizare marcaje rutiere
- Realizare iluminat public
- Montaj totemuri – (unul ce marcheaza accesul, doua pentru parcarile de autocare si unul ce marcheaza toaleta publica)
- Montare dotari:
 - o Bariere
 - o Aparare bonuri
 - o Aparat de plata
 - o Incarcatoare masini electrice
 - o Afisaj nr de locuri de parcare ocupate / ramase libere
 - o Stalpi cu indicatoare rutiere
 - o Parapeti metalici de siguranta anti lovitura cu masina
 - o Jardiniere beton
 - o Rastel biciclete
 - o Cosuri de gunoi

Avand in vedere faptul ca se va intervenii la zona verde si parcajul aflat pe latura estica, pe strada Piata Pompierilor, aceasta zona va fi reamenajata. Se va crea o noua zona verde si un trotuar. Locurile de parcare vor fi si ele restructurate. Aici se vor monta cele doua incarcatoare pentru masini electrice. In aceasta zona vor fi create 3 locuri de parcare pentru vehicule electrice si 2 pentru persoane cu dizabilitati.

CABINA POARTA - S construita = S desfasurata = 17,01 mp

- Cabina poarta – S = 8,85 mp
- G.S. – S = 2,21 mp

TOALETA AUTOMATA - S construita = S desfasurata = 7,35 mp

ZONA PARCARE AUTOTURISME - S = 568,20 mp

- 10 locuri dispuse la un unghi de 60 grade fata de latura estica a parcelei (dintre aceste locuri unul este destinat persoanelor cu dizabilitati)
- 7 locuri de parcare paralel cu latura vestica a parcelei

ZONA PARCARE AUTOCARE – S = 179,96 mp

- 2 locuri dispuse perpendicular pe latura vestica a parcelei

S construita totala = S desfasurata totala = 17,01 + 7,35 mp = 24,36 mp

POT: 2,95 ‰

CUT: 0,02

ORGANIZARE DE SANTIER

Pentru desfasurarea in bune conditii a lucrarilor de constructii montaj necesare pentru construirea smartparkingului propus sunt necesare urmatoarele lucrari / dotari pentru organizarea de santier:

- Imprejmuiri zona afectata
- Baraca organizare de santier tip birou cu grupuri sanitare
- Toaleta ecologica
- Panouri de semnalizare a santierului si a circulatiei auto
- Delimitare zona depozitare materiale

REZISTENTA SI STABILITATE

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Clasa de importanta conform P100-1/2013 | III |
| 2. | Categoria de importanta | C |

3. Cerința de verificare a proiectului A(rezistență și stabilitate)
4. Structura de rezistență:
 -structuri metalice la parcare, totemuri și toaletă
 -zidărie la cabina poartă
 -planșeu de beton armat la cabina poartă
5. Zona seismică conf. P100-1/2013, cu accelerația de vârf a terenului $a_g = 0,20g$, perioada de colț a spectrului de răspuns $T_c=0,70s$
6. Conform studiului geotehnic pus la dispoziție de beneficiar a rezultat că terenul bun de fundare îl constituie un strat de argilă prăfoasă maronie vâtoasă. Apa subterană nu s-a interceptat la data realizării studiului geotehnic. Adâncimea de fundare este de 1,40m de la cota terenului natural. Calculul fundațiilor s-a făcut pentru $p_{perm} = 275kPa$ (pentru $B=1,00m$ și $D_f=2,00m$)
- După executarea săpăturilor se vor chema proiectantul și geotehnicianul pentru verificarea săpăturilor și a naturii terenului de fundare în vederea acordării avizului de turnare a betonului. În cazul neconfirmării de către geotehnician a naturii terenului de fundare se impune reproiectarea fundațiilor. Se menționează că executarea lucrărilor se va face numai pe baza unui proiect de specialitate, (faza PT+DE) ce va cuprinde toate detaliile de execuție și va fi verificat de către un verficator atestat MLPAT.
- Structura de rezistență este realizată din:
- FUNDAȚII: Totemurile au fundații izolate elastice cu dimensiunile în plan de 1,50x2,00m
- PEREȚII: La cabina poartă pereții sunt realizați din zidărie de cărămidă plină.
- STRUCTURI METALICE: La totemuri - realizate din profile europene laminate la cald. Îmbinările dintre elementele structurilor metalice se vor face cu șuruburi mecanice de diferite tipodimensiuni.
- PLACĂ din beton C20/25 cu grosimea de 13cm la cabina poartă, armată cu plase legate de armătură BST500B și repartiții de OB37.
- ÎNCHIDERILE LATERALE la totemuri se vor executa din materiale plastice.
- Prinderea de structura de beton a elementelor metalice se va face cu buloane de ancoraj de piese metalice înglobate în elementele de beton ale infrastructurii.

INSTALATII DE CANALIZARE

Canalizare ape pluviale

Apa de ploaie de pe platformele asfaltate ale obiectivului va fi colectata de catre rețeaua de canalizare pluviala și evacuată la rețeaua stradală.

Platformele vor fi prevăzute cu panta de scurgere a apelor de ploaie către pozițiile indicate în plan, unde vor fi amplasate gurile de scurgere. De la gurile de scurgere apa de ploaie va fi transportată prin tuburi mufate din PVC, amplasate îngropat la rețeaua pluvială proiectată.

Reteaua proiectata va face descarcarea apelor pluviale in reseaua de canalizare pluviala existenta.

In punctele de intersectie si schimbare de directie, vor fi prevazute camine de vizitare. Gratarele gurilor de scurgere vor fi realizate din fonta, avand clasa de sarcini specifica pt trafic greu D400. Gratarele gurilor de scurgere vor avea dimensiunea 400x400mm. Caminele de vizitare vor fi realizate din tuburi de beton armat, fiind prevazute cu capac carosabil si rama incastrata in beton. Adancimea caminelor va fi variabila conf. cotei din plan.

Colectoarele vor fi realizate din tuburi PVC. Acestea vor fi amplasate in paturi de nisip respectandu-se panta indicata in proiect. Sapaturile se vor executa cu sprijiniri de maluri in functie de adancimea de sapare. Intreaga retea se afla sub zona asfaltata. Adancimea minima de pozare a conductelor de canalizare va fi de 0.80 m de la cota terenului amenajat pana la generatoarea superioara a conductei de canalizare.

Toaleta va fi prevazuta cu modul compact prefabricat in interiorul caruia vor exista obiecte sanitare de tip antivandalism, respectiv vas de closet, lavoar. Modulul va fi prevazut cu incalzire pentru perioada rece a anului, ventilatie mecanica, pentru evacuarea aerului viciat, instalatie automata de spalare a obiectelor sanitare si a pardoselilor, iluminat, Automatizare pentru accesul in interior pe baza de plata cu fise, senzor de prezenta, etc.

Grupul sanitar va fi prevazut cu un singur modul prevazut in interior cu 1 lavoar si 1 vas de closet ca obiecte sanitare.

Va fi bransat la reseaua de apa din proximitatea amplasamentului propus, situata la intersectia cu str. Csiki Gergely. Se va realiza un bransament cu teava PEID De40mm, camin de bransament cu contor, vana de concesie, cuplare la reseaua existenta cu sa de bransare. Reteaua va fi amplasata in zona de parcare asfaltata si partial in zona verde.

Va fi racordat la reseaua de canalizare menajera, situata in Parcul Reconcilierii, zona coltului dinspre parcare propusa, in camin existent. Se va realiza un racord cu teava PVC Dn160mm, camin de racord din PVC De400mm si extindere de retea cu teava PVC D200mm, pana la punctul de cuplare in caminul de vizitare existent, realizat din inele de beton cu capac. Reteaua va fi amplasata in zona de parcare asfaltata si partial in zona verde.

In apropierea toaletei publice se afla si cabina poarta, care este o cladire existenta si care va fi deasemenea bransata la apa si racordata la canalizare, fiind prevazuta a se echipa cu lavoar si vas de closet.

Bransament

Vana de concesie ingropata.

La bransament se va prevedea vana de izolare in vederea posibilitatii de izolare a bransamentului. Vanela va fi de tipul ingropat cu posibilitate de actionare prin tija de manevra de la suprafata.

Cuplarea la conducta de distributie se va realiza cu sa de bransare mecanica De (diametrul conductei existente)x40mm, cu filet interior 1 1/4".

CZISZTER KALMAN ANDRAS

expert tehnic și verificador de proiecte

CIF 25856042

str. Praporgescu nr. 24, bl. 17, ap. 21, Arad

telefon/telefax: 0257-253418

telefon mobil: 0722316377

web: www.arconarad.ro

nr. cont: RO32BTRL00201202R95675XX

Banca Transilvania

Pr. nr.: 19/2021

Raport de expertiză tehnică

1. Date generale

- 1.1. **Denumirea lucrării:** Expertiză tehnică pentru documentația S.F. "Amenajare parcare str. Vârful cu Dor nr. 11, Arad, (adiacent Parcului Reconcilierii Româno - Maghiare)
- 1.2. **Beneficiar:** Municipiul Arad – Serviciul Investiții
- 1.3. **Expert tehnic:** ing. Csiszter Kálmán, certificat M.L.P.A.T. nr. 139/92.
- 1.4. **Nr. expertiză:** 19/2021
- 1.5. **Faza:** Expertiză
- 1.6. **Temei legal:**
 - Legea nr. 10/95 (art. 18.)
 - H.G.R. nr. 766/97
 - H.G.R. nr. 925/96, cap.3
- 1.7. **Obiectivele expertizei:**
 - a. evaluarea stării tehnice a clădirilor existente în vederea efectuării modificărilor preconizate
 - b. stabilirea măsurilor de intervenție necesare

CZISZTER KALMAN ANDRAS
expert tehnic și verficator de proiecte
CIF 25856042
str. Praporgescu nr. 24, bl 17 ap. 21. Arad
telefon/telex: 0257-253418
telefon mobil 0722316377
web. www.arconarad.ro
nr. cont RO32BTRL00201202R95675XX
Banca Transilvania

2. Date privind construcțiile existente:

2.1. Amplasament: municipiul Arad, zona centrală

2.2. Regim de nivel:

- corp C1: Sp+P,
- corp anexa: parter
- corp C2: parter

2.3. Antecedentele construcției:

2.3.1. Proiectant inițial: neidentificat

2.3.2. Executant inițial: neidentificat

2.3.3. Perioade de realizare:

- 1850 – 1880

2.3.4. Elaboratorul documentației S.F.: BIA arh. Moldovan
Mihai

2.3.5. Număr proiect/an:/2020

2.4. Dimensiuni în plan:

	corp C1	corp anexa	corp C2
- lățime	5,40 m	3,40 m	3,00 m
- lungime	35,00 m	8,50 m	5,00 m

2.5. Date tehnice:

2.5.1. Terenul de fundare: nu a fost investigat în cadrul expertizei

2.5.2. Fundațiile existente: continue din zidărie de cărămidă
presată plină

CZISZTER KALMAN ANDRAS

expert tehnic și vericator de proiecte

CIF 25856042

str. Praporgescu nr. 24, bl. 17, ap. 21, Arad

telefon/telefax: 0257-253418

telefon mobil: 0722316377

web: www.arconarad.ro

nr. cont: RO32BTRL00201202R95675XX

Banca Transilvania

2.5.3. Structura verticală: pereți portanți din zidărie de cărămidă arsă, presată plină

2.5.4. Planșeul:

- corp C1:
 - peste subsol parțial boltișoare de zidărie pe traverse metalice,
 - peste parter: din grinzi de lemn
- corp anexa: fără planșeu
- corp C2: planșeu de lemn peste parter

2.5.5. Acoperișul:

- corp C1, C2 și anexa: șarpantă de lemn cu țiglă ceramică

2.5.6. Încadrarea construcțiilor conf. P. 100/1-2013:

- grupa de construcție: A.1.
- categoria de construcție: a.
- clasa de importanță: IV.
- accelerația terenului: $a_g = 0,20 g$
- perioada de colț: $T_c = 0,7 \text{ sec}$

2.5.7. Încadrarea construcțiilor conf. H.G. 766/97 :

- categoria de importanță D (reducă)

2.5.8. Comportarea în timp:

- corp C1 și anexă: total nesatisfăcătoare
- corp C2: satisfăcătoare

CZISZTER KALMAN ANDRAS

expert tehnic și verificador de proiecte

CIF 25856042

str. Praporgescu nr 24, bl. 17, ap. 21. Arad

telefon/telefax 0257-253418

telefon mobil 0722316377

web www.arconarad.ro

nr. cont RO32BTRL00201202R95675XX

Banca Transilvania

3. Rezultatele evaluării calitative

3.1. Corp C1 și anexă:

- construcții grav avariate, cu zone parțial autodemolate, respectiv aflate în stadiul de pre-colaps,
- acoperișuri cu defecte majore de integritate, parțial prăbușite,
- pereții de zidărie grav afectați de igrasie, au suferit tasări inegale ce au determinat apariția unor degradări severe sub formă de crăpături și fisuri extinse pe zone importante,
- exfolierea tencuielii exterioare ale zidurilor portante însoțită de eroziunea superficială a zidăriei de cărămidă expuse la intemperii,
- finisajele și instalațiile într-o stare de uzură cvasi- totală.

3.2. Corp C2:

- degradări majore acoperiș (învelitoare + șarpantă),
- degradări majore planșeu de lemn,
- degradări ale finisajelor (tencuieli, pardoseli, tâmplării),
- lipsă izolație termică.

3.3. Evaluarea calitativă a alcătuirii constructive și a degradărilor:

- a) toate corpurile de clădire supuse expertizării prezintă neconformități majore față de prevederile normelor tehnice în vigoare la ora actuală, fiind concepute și realizate în perioade anterioare normelor tehnice moderne bazate pe cerințele protecției seismice ale construcțiilor,
- b) degradările constatate la corpurile de clădire expertizate sunt conform normelor în vigoare (indicativ P.100-3/2019):
 - la corpurile C1 și anexă: degradări foarte severe, incompatibile cu o stare de exploatare în limite acceptabile, în unele zone fiind în stare de colaps sau /și precolaps,
 - la corpul C2: degradări majore care pot fi înlăturate prin lucrări de reparații capitale, neexistând pericol real de prăbușire.

CZISZTER KALMAN ANDRAS
expert tehnic și verificator de proiecte
CIF 25856042
str. Praporgescu nr. 24, bl. 17, ap. 21, Arad
telefon/telefax 0257-253418
telefon mobil 0722316377
web www.arconarad.ro
nr. cont RO32BTRL00201202R95675XX
Banca Transilvania

3.4. Stabilirea clasei de risc seismic:

- a) în baza examinării alcătuirii constructive neconforme cu cerințele actuale cât și a stării tehnice nesatisfăcătoare ale corpurilor de clădire grav avariate specificate în capitolul 2 a expertizei, a rezultat că:
- corpurile de clădire C1 și anexă, se încadrează în **clasa de risc seismic Rsl**, prezentând pericol public, iar
 - corpul de clădire C2 se situează la limita dintre clasele de risc seismic RslI și RslII, fără a prezenta pericol public
- b) în conformitate cu P.100-3/2019 cap. 3.2. din clasa de risc seismic Rsl fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limite ultime

4. Modificări propuse

- 4.1. Desființarea prin demolare a corpurilor de clădire C1 și anexă.
- 4.2. Reamenajarea corpului de clădire C2 menținut prin transformarea în cabină poartă.

5. Măsuri de intervenții

5.1. Măsuri de primă urgență:

- realizarea în jurul corpurilor de clădire C1 și anexă a unui perimetru de protecție prin amplasarea unei împrejuriri provizorii la 2,5 m distanță de clădire, atât în curtea imobilului cât și în zona publică dinspre Parcul Reconcilierii,
- amplasarea unor panouri avertizoare pe împrejurirea realizată pentru interdicția accesului persoanelor neautorizate în zona de protecție,

CZISZTER KALMAN ANDRAS

expert tehnic și vericator de proiecte

CIF 25856042

str. Praporgescu nr. 24, bl. 17, ap. 21, Arad

telefon/telefax: 0257-253418

telefon mobil: 0722316377

web: www.arconarad.ro

nr. cont: RO32BTRL00201202R95675XX

Banca Transilvania

- sprijinirea provizorie prin șpraițuire cu contraforți înclinați și dulapi orizontali a porțiunii de perete nerigidizate, de circa 6-8 m lungime, din zona în care s-a produs autodemolarea construcției existente.

5.2. Măsurile de intervenție la corpul C2 care se va amenaja și se va transforma în cabină poartă:

- desfacerea acoperiș într-o singură apă,
- realizarea unui planșeu de beton cu acoperiș tip terasă necirculabilă, prevăzut cu termo-hidroizolație,
- desfacerea și refacerea pardoselii,
- compartimentarea interioară în vederea realizării unui grup sanitar,
- realizare de goluri pe fațadă pentru asigurarea vizibilității spre spațiile de parcare,
- refacerea finisajelor interioare și exterioare.

6. Concluzii

6.1. Modificările propuse în cadrul documentației S.F., "Amenajare parcare str. Vârful cu Dor nr. 11, Arad, (adiacent Parcului Reconcilierii Româno - Maghiare)" vor asigura satisfacerea cerințelor de rezistență și stabilitate conform legislației tehnice în vigoare, prin:

- desființarea prin demolare a corpurilor de clădire C1 și anexa, grav avariate care prezintă un real pericol public, respectiv
- consolidarea și reamenajarea în cabină poartă a corpului C2.

CZISZTER KALMAN ANDRAS
expert tehnic și verficator de proiecte
CIF 25856042
str. Praporgescu nr. 24, bl. 17, ap. 21, Arad
telefon/telex 0257-253418
telefon mobil 0722316377
web www.arconarad.ro
nr. cont. RO32BTRL00201202R95675XX
Banca Transilvania

6.2. Această expertiză va face parte integrantă din Cartea tehnică a Construcției și va sta la baza elaborării studiului de fezabilitate susmenționat.

Februarie 2021

Întocmit
Expert tehnic
Ing. Csiszter Kálmán





COMPARABILE TEREN

[Acumulturi imobiliare](#)
[Terenuri construite de vânzare](#)
[Terenuri construite de vânzare în Arad](#)
[Zona Romanilor](#)
[Teren pentru blocuri în Zona Romanilor](#)

Nu știi ce credit ți se potrivește?

De 10 ani găsim credite care-ți vin bine.

SIMULEAZĂ CREDIT

imobiliare.ro

finance

Teren pentru blocuri în Zona Romanilor

350 Lr m² **550.770 €**

Rate de la 13 595 RON/lună [Simulează credit](#)

Arad, Zona Romanilor [Vezi hartă](#)

Andrei Laluciu

Consultant imobiliar

PROPERTY LAB

0753 934 085

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Email WhatsApp

Ascunde anunț

Raportează anunț

Salvează

Descriere

Teren pentru blocuri în Zona Romanilor

PropertyLab va oferi spre vânzare un teren pentru blocuri în Zona Romanilor. Terenul este intravilan și are suprafața de 1669 mp. Este situat în Arad lângă Stadionul Gloria (Romanilor). Zona este una centrală. Ca mijloace de transport în comun sunt linii de tramvai și stațiile de taxi și autobuze. În expropriere este sensul giratoriu de la Boul Roșu unde se găsesc mijloace de transport în comun.

În proximitate sunt școli și licee, grădinițe precum și o gamă variată de magazine comerciale și alimentare.

Accesul se poate face pe două laturi cu drumuri asfaltate, respectiv Str. Dăciilor și B-dul Drăgălina. Terenul beneficiază de toate utilitățile: apă caldă, curent și gaz. Este o oportunitate de investiție, în imediata vecinătate aflându-se imobile P+4.

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

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab

Cod proprietate 1579164

[Citește mai puțin](#)

Specificatii

Id Anunț: 46111622

Suprafață teren: 1669 mp

Tip teren: construit

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 19.5 m

Nr. fronturi: 2

Actualizat în: 03.03.2019

Notițe

Adaugă

UTILITĂȚI

Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat străzi:

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

Teren împrejmuit

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

Comparabila 1

Nu știi ce credit **ți se potrivește?**
De 10 ani găsim credite care ți vin bine.

SIMULEAZĂ CREDIT

imobiliare.ro
finance

Teren cu PUZ pentru blocuri - 2727 mp

130.92 € + TVA + IMB **939.000 € + TVA**

Ratio de la 23.177 Răchiziți **Simulează credit**

Arad, zona Boul Roșu **Vezi harta**



Salvează

Andrei Laluciu
Distribuitor exclusiv
PROPERTY LAB

0753 934 085

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Email

Gmail



Ascunde anunț

Raportează anunț

Vezi harta

Descriere

Agentia imobiliara Property Lab din Arad va ofera spre vanzare/inchiriere un teren intravilan prodabil pentru constructie de locuinte colective, amplasat in zona Boul Roșu, str. Mucius Scaevola. Terenul are o suprafata de 2727 mp si dispune de 2 fronturi izbelate, ceea ce ofera posibilitatea de a construi mai multe imobile.

PUZ - va pentru teren este in lucru, astfel ca aceasta poate fi folosit pentru inceperea unui proiect de constructie imediat ce acesta este finalizat. Aceasta oferta este o oportunitate ideala pentru investitor care doresc sa dezvolte o afacere imobiliara de succes.

Property Lab este o agentie imobiliara din Arad care ofera servicii complete de intermediere imobiliara pentru persoanele care doresc sa cumpere, inchiria sau inchiriese proprietati. Site-ul nostru, **trimiteti anunț** ofera o varietate de anunțuri imobiliare din Arad si imprejurimi, precum si informatii utile si sfaturi pentru cei interesati de piata imobiliara.

Daca sunteti interesat de aceasta oferta, va invitam sa ne contactati la numarul de telefon: **vezi numarul** sau prin email la adresa de **trimiteti anunț** pentru mai multe detalii si pentru a stabili o intalnire pentru a discuta despre posibilitatile de dezvoltare pe acest teren. De asemenea, pentru informatii specifice despre teren, puteti contacta reprezentantul nostru, Laluciu Andrei, la numarul de telefon **vezi numarul**.

Suntem aici pentru a va ajuta sa gasiti cea mai buna afacere imobiliara pentru dvs. si va vom oferi suportul necesar pentru a face tranzactia dvs. cat mai usoara si mai sigura posibil.

citeste mai puțin

Specificații

ID Anunț: 10-115091

Actualizat în 04.09.2023

Suprafață teren 2727 mp

Tip teren constructii

Clasificare teren intravilan

Front stradal 60 m

Nr. fronturi 2

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strada: asfaltate
Mijloc de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

ALTE DETALII PREȚ

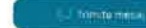
Conexiuni: standard

Comparabila 2

Inadequate

SIMULEAZĂ CREDIT

2019 96 € **215.000 €**

Rise de la 5 307 Ron/lună **Simulenză credit** Email

 [Link](#)

Raportază arunt

409/21, Page 11/18

Teren in zona ultracentrala

În cazul în care terenul beneficiază de toate utilitățile, distanța față de drum este situată într-o zonă de blocuri, acesta se pretează pentru construcția de ansamblu rezidențial clinică, sediu firmă etc.

Programarea vizionării:

☎ telefon **yszi numărul**
✉ e-mail **trimito email**

citeste mai putin

DAmount 85413088

DAmount 85413088

Actualizat 1-03-2026

Suprafață teren: 1024 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal 17 m

Nr. fronture: 2

Adaugă

ALTE CARATTERISTICHE

Acces auto
Teren impregnat

Comision: standard

IMAGINI CU CORIDORUL DE EXPROPRIERE









