NR. PMA 52433/2 DIN 07.07.2026

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. ___/2026 A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7695 / 7 iulie 2026

« Terenuri intravilane »

ANEXA Nr –
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 415 din 28.07.2026

AMPLASAREA PROPRIETATII:	Conform centralizator
PROPRIETAR:	MUNICIPIUL ARAD
CLIENT:	MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925
Adresa / sediul:	Mun. Arad, B-dul Revoluţiei, nr. 75, jud. Arad
UTILIZATOR:	PRIMĂRIA MUN. ARAD, DIRECŢIA PATRIMONIU, alte entităţi conform legislaţiei în vigoare

Evaluator JUST EVAL INVEST SRL, Aut. membru Corporativ ANEVAR 0366, administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin evaluator autorizat Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2026

ROMÂNIA Județul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

În atenţia:

PRIMĂRIA MUN. ARAD, DIRECŢIA PATRIMONIU şi direcţiile/ compartimentele de specialitate

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « *Terenuri intravilane* » localizate astfel:

1. Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024
2. Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)
3. Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)
4. Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 58433/ 25.06.2026), vă înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii juste pentru înregistrarea în evidenţe financiar -contabile a proprietăţilor imobiliare, tip terenuri intravilane, deţinute de MUNICIPIUL ARAD.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediţia 2025, valabile la data evaluării, şi este structurat astfel: o secţiune iniţială cuprinzând sinteza evaluării, urmată de corpul raportului care conţine prezentarea proprietăţii evaluate, analiza pieţei, analiza celei mai bune utilizări, metodologia de evaluare şi evaluarea, precum şi anexele raportului.

Cu stima,

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

JUST EVAL INVEST SRL CU 3104 ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI Evaluator autorizat BOJAN NICOLAE EMANOIL Legitimația Nr. 176 Valabil 20 Specializar

CONSILIUL LOCAL ARAD Județul Arad ROMÂNIA

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România), administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2026.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub nr. Nr. 7695 / 7 iulie 2026.

Data de referinţă a evaluării: iunie 2026

Data predării raportului: 7 iulie 2026

Utilizarea desemnată (scopul evaluării: Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referinţă a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidenţele financiar – contabile, a activelor supuse evaluării

Tipul valorii estimate:

- ✓ *«Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părţi aflate în cunoştinţă de cauză, în cadrul unei tranzacţii cu preţul determinat obiectiv ».*
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă.
- ✓ Pentru activul sau unde nu există o piaţă activă relevantă, evaluarea s-a realizat prin prisma potenţialului de servicii sau a potenţialului de venit realizabil.

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Utilizatorul raportului: PRIMĂRIA MUN. ARAD, DIRECŢIA PATRIMONIU, alte entităţi conform legislaţiei în vigoare.

Imobil evaluat (activ evaluat):

NR. CRT.	DENUMIRE ŞI CARACTERISTICI	SUPRAFAŢĂ
1	Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024	5.150 mp
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	890 mp
3	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	13.078 mp
4	Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	2.629 mp
TOTAL		**21.747 mp**

ROMÂNIA Municipiul ARAD, Judeţul ARAD CONSILIUL LOCAL

Dreptul de proprietate evaluat: Deplin (Integral)

Cea mai bună utilizare (CMBU): utilizarea actuală (a se vedea capitolul 3)

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.14 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale.

Factori ESG importanți: Factorii ESG relevanți au fost analizați indirect în cadrul matricei de utilitate publică, fără aplicarea unor ajustări suplimentare specifice ESG

Utilizarea unui specialist / Modele de evaluare: evaluatorul nu a primit asistență din partea niciunei persoane (specialist), evaluatorul nu a fost nevoit să apeleze la un furnizor extern de servicii. Evaluatorul nu a folosit în prezenta evaluare "Modele de evaluare" în sensul standardului SEV 105, de tipul (ex: AVM).

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor[1], ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

Restricții: Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (scopului precizat) și numai pentru uzul Utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.

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

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

Orice alocare a valorilor estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit (valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile), aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

[1] *Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.*

CENTRALIZATOR VALORI JUSTE

NR. CRT.	DENUMIRE ŞI CARACTERISTICI	SUPRAFAŢĂ	Valoare justă
1	Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024	5.150 mp	2.551.004 lei
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	890 mp	440.853 lei
3	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	13.078 mp	4.678.603 lei
4	Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	2.629 mp	47.026 lei
TOTAL		**21.747 mp**	**7.717.486 lei**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR Evaluator autorizat BOJAN NICOLAE EMIL Legitimația Nr Specializarea: I Valabil 2 ANEVAR

EVAL INVEST S.R.L. C.U.I. 31041834 J1450/2012 ARAD - ROMÂNIA

ROMÂNIA Județul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

Cuprins

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

- JUST EVAL INVEST SRL, Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- CUI 31041884, nr. de înregistrare J02/1450/2012
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
  - Mun. Arad
  - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap.3, jud. Arad
  - Telefon: +40.257.338.429; 0744.871.229
  - E-mail: arad@justeval.ro; justeval2012@gmail.com
- Reprezentant legal: Bojan Nicolae Emanoil – administrator

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2026;

Declarăm că acest raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor, SEV 2025, în vigoare la data redactării, precum și a Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat adoptat de ANEVAR.

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

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

Confirmăm că:

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

Raportul este destinat exclusiv utilizării desemnate și utilizatorului desemnat menționat în cuprins. Orice altă utilizare a raportului în afara acestor limite nu beneficiază de conformitate garantată cu SEV 2025 și exonerează evaluatorul de orice răspundere profesională.

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae - Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17634 valabilă 2026, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilele în cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;

b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilelor supuse evaluării;

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7695/ 7 iulie 2026 în baza de date a evaluatorului;

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii , la acordul cadru, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii 58433/ 25.06.2026.

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Utilizarea (Scopul) evaluării

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

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

1.7 Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată luna iunie 2026

Data predării raportului 7 iulie 2026.

1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

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

NR. CRT.	DENUMIRE ŞI CARACTERISTICI	SUPRAFAŢĂ	Proprietar
1	Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024	5.150 mp	Municipiul Arad
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	890 mp	Municipiul Arad
3	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	13.078 mp	Municipiul Arad
4	Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	2.629 mp	Municipiul Arad
TOTAL		**21.747 mp**	

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

Ipoteza: Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, înscrierea în evidenţele financiar contabile fiind considerată legală;

Evaluatorului nu i s-a adus la cunoştinţă existenţa unui titlu definitiv şi executoriu care să ştirbească integritatea dreptului de proprietate.

Clasa activelor evaluate:

- ✓ Terenuri

Terenuri

Evidenţa terenurilor se ţine separat pentru:

- terenuri;
- amenajări la terenuri.
- În evidenţa analitică, terenurile pot fi evidenţiate pe următoarele grupe: terenuri agricole, silvice, terenuri fără construcţii, terenuri cu zăcăminte, terenuri cu construcţii şi altele.
- Amenajările la terenuri cuprind lucrări cum ar fi: racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică, lucrările de acces, împrejmuirile şi altele asemenea.
- Potrivit legii terenurile nu sunt supuse amortizării, dar amenajările la terenuri se amortizează pe o durata de 10 ani

1.9 Cadrul juridic al reevaluării

Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia, emis de MINISTERUL FINANŢELOR PUBLICE, (actualizat) a prevederilor din ANEXA cuprinzând Normele metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia *evaluarea se face astfel:*

Evaluarea inițială:

Activele fixe trebuie să fie evaluate la:

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

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

Evaluarea la data întocmirii situațiilor financiare

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

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

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

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

Extras:

Art. 2

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

Art. 2¹

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

Art. 2²

Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Art. 2³

(1) Se supun reevaluării activele fixe corporale aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în administrare regiilor autonome, care, potrivit art. 2 alin. (2) lit. c) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.

(2) (2) Reevaluarea se efectuează, în condiţiile prevăzute la art. 2[1], de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituţiei titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7

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

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

Art. 9

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

a) bunurile care aparţin domeniului public al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investiţiile efectuate la acestea;

b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfăşoară activităţi de natură economică, a căror uzură fizică şi morală se recuperează prin tarif sau preţ, potrivit legii;

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

d) lacurile, bălţile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiţii;
e) terenurile;
f) bunurile din patrimoniul cultural naţional;
g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
h) bunurile de natura armamentului şi tehnicii de luptă.

.....

Art. 12

Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale şi necorporale se înţelege:

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

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înţelege:

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

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obişnuite generatoare de numerar ca şi active care nu generează numerar, precum şi active *specializate*, care includ active de patrimoniu şi active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalaţii pentru furnizarea serviciilor de utilităţi publice şi active recreaţionale.

Valoare justă

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

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

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

Valoarea justă ia în considerare conceptul de *valoare de piaţă*. Cu toate acestea, termenul de *valoare justă* este un termen generic utilizat în contabilitate. Conceptul de *valoare justă* este mai larg decât cel al *valorii de piaţă*, care este specific proprietăţii. *Valoarea justă* poate include un surogat pentru *valoarea de piaţă*, în cazurile în care *valoarea de piaţă* nu poate fi identificată credibil.

1.11 Tipul şi premisa valorii

Valoarea justă: „Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ţinându-se seama de inflaţie, utilitatea bunului, starea acestuia şi de preţul pieţei, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă".

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea şi componenţa situaţiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanţelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările şi completările ulterioare.

Valoarea justă, Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia (*actualizată).

- ✓ *«Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părţi aflate în cunoştinţă de cauză, în cadrul unei tranzacţii cu preţul determinat obiectiv».*
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă.

Valoarea de piaţă, *conform SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102), Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR*

- ✓ *« Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ şi/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere ».*

Cost net /cost depreciat

- ✓ *« Costul de înlocuire/de reconstruire de nou minus deprecierea activului »*

Potenţialul de servicii

- ✓ *« reprezintă capacitatea unui activ de a furniza beneficii publice sau de a sprijini desfăşurarea activităţilor instituţionale, indiferent dacă acesta generează sau nu fluxuri de numerar. El exprimă*

utilitatea economică a activului pentru comunitate, pentru stat sau pentru entităţile care îl administrează »

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,2417 lei, curs mediu luna iunie 2026.

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

1.12 Natura şi amploarea activităţii evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

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

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

Specificaţii	Amploarea	Restricţii şi limitări
Identificarea proprietăţii	Amploarea investigaţiilor este limitată la analiza documentelor şi informaţilor aşa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanţii.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică şi economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a cules date cu privire la tipul şi natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informaţiile cu privire la "starea tehnică şi economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant).	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piaţă *(localitate, zonă, vecinătăţi)*	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăţi prin identificarea şi accesarea anumitor surse publice sau private de informaţii, informaţii despre proprietăţi comparabile (vânzări, cotaţii, oferte, venituri şi cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări şi calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnicile şi raţionamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

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

1.13 Natura şi sursa informaţiilor utilizate

Documente avute la dispoziţie (puse la dispoziţia evaluatorului de către solicitant):

- Extrase de carte funciară;

Date preluate de evaluator:

- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, etc.), informaţii existente pe site-urile de specialitate
- Informaţii din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informaţii existente pe Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (http://www.insse.ro/cms/).
- Informaţii publicate de Comisia Naţionala de Strategie si Prognoza: https://cnp.ro/
- Alte informaţii specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative generale:

- Se presupune că dreptul de proprietate este valabil, opozabil şi liber de sarcini care ar afecta valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru aspectele juridice ale dreptului de proprietate, nefiind efectuate investigaţii suplimentare în arhive sau litigii.
- Se presupune conformarea proprietăţilor cu reglementările urbanistice, normele tehnice specifice şi prevederile de protecţie a mediului aflate în vigoare la data evaluării.
- Evaluarea a fost realizată pe baza limitelor cadastrale şi informaţiilor furnizate de client şi din documentele analizate. Evaluatorul nu deţine calificare topografică şi nu garantează corespondenţa exactă cu situaţia din teren.
- Nu s-au efectuat inspecţii distructive; starea terenului şi eventualele amenajări vizibile au fost analizate prin inspecţie vizuală.
- Nu s-au identificat situaţii de contaminare sau riscuri de mediu; în cazul existenţei unor astfel de condiţii, opinia de valoare poate necesita reconsiderare.
- Informaţiile furnizate de terţi au fost considerate credibile, fără a putea fi garantate integral.

B. Ipoteze semnificative – Terenuri aflate în domeniul public / privat de utilitate publică

- Terenurile au o utilitate publică predominantă, destinată furnizării de servicii publice şi nu unei utilizări comerciale, fiind neproductive în sens economic.
- Metodele bazate pe venit sau piaţă nu sunt aplicabile credibil din cauza lipsei tranzacţiilor relevante şi restricţiilor legale de înstrăinare; valoarea este determinată prin abordarea prin cost, în acord cu IPSAS 17.
- Utilizarea actuală este considerată cea mai bună utilizare (CMBU) din perspectiva interesului public, nefiind analizate utilizări alternative de natură economică.
- Ajustarea pentru utilitate publică reflectă beneficiile sociale, urbanistice şi ecologice generate pentru comunitate, în limitele argumentării evaluatorului.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

1.15 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul Utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii evaluare. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale;

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

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea faţă de terţi în afara clientului şi utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terţ, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

1.16 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2025, adoptate de ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România), în vigoare la data de referinţă a evaluării. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediţia 2024, şi sunt adaptate

specificului pieţei din România. Prin urmare, orice trimitere din legislaţia în vigoare la Standardele Internaţionale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare şi raportare (SEV 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Legislaţia aplicabilă:

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

Devieri de la standarde:

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, cu luarea în considerare a particularităţilor specifice raportării financiare în sectorul public.

Metodologia aplicată reflectă natura activului evaluat şi scopul evaluării, fără a afecta concluzia privind valoarea determinată.

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

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

ROMANIA Judeţul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

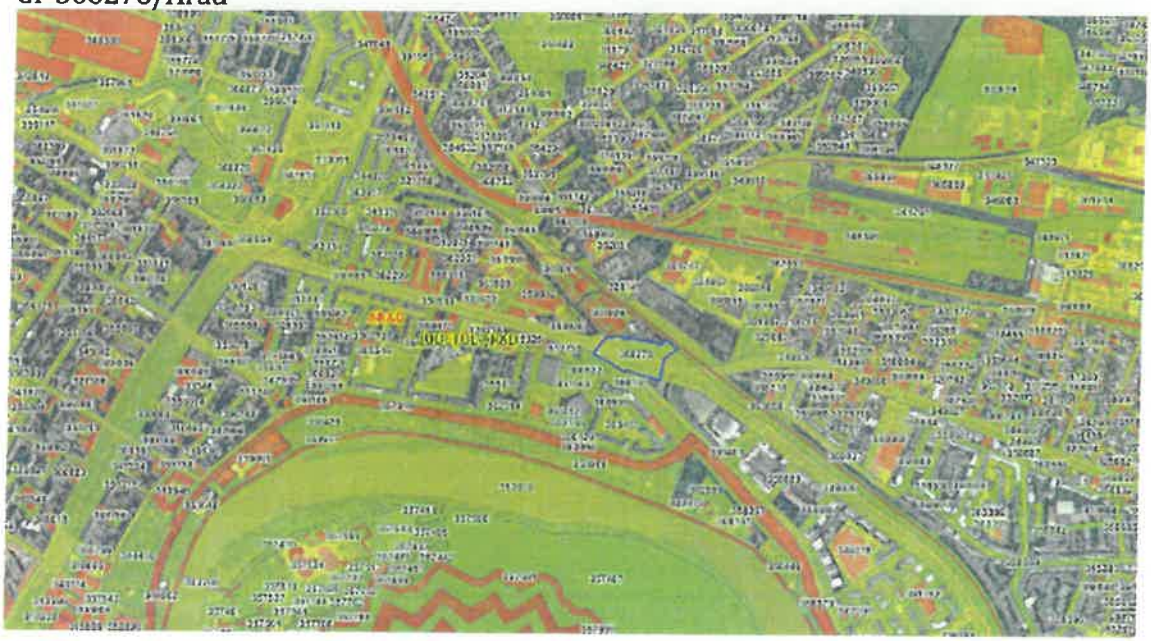
Proprietățile sunt schițate în localitate astfel:

NR. CRT.	DENUMIRE ŞI CARACTERISTICI	SUPRAFAŢĂ
1	Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiție „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024	5.150 mp
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz și interes public local cu destinația de drum)	890 mp
3	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu și Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz și interes public local cu destinația de drum)	13.078 mp
4	Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz și interes public local cu destinația de drum)	2.629 mp
TOTAL		**21.747 mp**

CF 366630/ Arad

CF 368495 /Arad

CF 368278/Arad



CF 368602/Arad

3 Cea mai bună utilizare

Analiza CMBU reprezintă o etapă esențială în procesul de evaluare, definește contextul în care participanții la piață — sau, după caz, utilizatorii publici — ar selecta și valorifica informațiile relevante pentru determinarea valorii.

Deși conceptul este utilizat, în mod tradițional, în cadrul evaluărilor bazate pe valoarea de piață, acesta este aplicabil și în situațiile în care proprietățile analizate aparțin sectorului public și nu sunt supuse tranzacționării pe piață.

CMBU pentru proprietăți din domeniul public

Pentru activele imobiliare aflate în domeniul public al statului sau al UAT, utilitatea acestora este ghidată de obiectivele sociale, politicile publice și interesul comunitar.

În acest caz:

- proprietatea nu răspunde mecanismelor de piață,
- utilizarea sa nu generează valoare prin schimb sau exploatare economică,
- valoarea are fundament în *potențialul de serviciu public* (beneficiu social, ecologic, de mobilitate etc.).

Cea mai bună utilizare este utilizarea naturală, conform destinației pentru care bunul a fost dobândit/amenajat și prin care se maximizează beneficiile publice.

CMBU pentru proprietăți din domeniul privat al UAT

Pentru bunurile aflate în *domeniul privat* al autorităților, care pot produce venit sau pot fi înstrăinate, analiza CMBU se realizează pe baze economice, luând în considerare și posibile utilizări alternative.

Utilizarea optimă trebuie să fie simultan:

Legal permisă: respectă reglementările urbanistice, funcțiunea admisă

Fizic posibilă: se analizează prin caracteristicile terenului/construcției

Justificată financiar: generează randament economic adecvat

Maxim valorică: duce la maximizarea valorii activului

În cazul prezent: Cea mai bună utilizare este *menţinerea destinaţiei existente,* aceasta fiind legală, fizic posibilă, justificată din perspectiva serviciilor publice şi aducând cea mai mare valoare socială comunităţii.

Pentru terenurile aflate în domeniul privat al UAT Arad (de utilitate publică), CMBU este utilizarea actuală, aceasta fiind considerată fezabilă, legal permisă, fizic posibilă şi justificată din perspectiva interesului comunitar.

Factori ESG. Indicatori ESG – perspectivă asupra terenului evaluat

Din perspectivă ESG (Environmental, Social, Governance), terenul analizat contribuie în principal la componentele **E** şi **S**:

- *Componenta de mediu (E):* terenul are potenţial de a îmbunătăţi calitatea aerului, de a contribui la reducerea efectului de insulă de căldură urbană şi de a asigura infiltrarea naturală a apei pluviale, în măsura în care este menţinut sau dezvoltat ca spaţiu verde. Chiar dacă în prezent amenajările sunt minime, păstrarea terenului în circuitul spaţiilor verzi reprezintă o opţiune aliniată obiectivelor de dezvoltare urbană durabilă.
- *Componenta socială (S):* accesul public liber asigură posibilitatea utilizării terenului pentru recreere, deplasare pietonală şi activităţi comunitare, contribuind la calitatea vieţii locuitorilor din zonă. Terenul are rol de spaţiu tampon între circulaţia rutieră şi zona de locuire, cu impact pozitiv asupra confortului urban şi asupra percepţiei de siguranţă.
- *Componenta de guvernanţă (G):* prin menţinerea destinaţiei de utilitate publică, în acord cu documentaţiile de urbanism şi hotărârile autorităţii deliberative, proprietatea se încadrează într-un cadru de utilizare transparent, predictibil şi compatibil cu politicile publice locale privind spaţiile verzi şi serviciile publice urbane.

Aceste elemente susţin concluzia că utilizarea actuală a terenului, ca spaţiu cu acces public şi potenţial ecologic, este compatibilă cu obiectivele ESG ale UAT şi cu principiile unei dezvoltări urbane sustenabile.

4 ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară din Arad are un caracter mixt, incluzând atât proprietăți cu utilizare economică, cât și proprietăți cu destinație publică, necomercială. Tranzacțiile sunt active în special în sectorul rezidențial și comercial, însă *activele aparținând UAT* sunt, în cea mai mare parte, *neparticipante direct la piață,* ceea ce determină aplicarea unor abordări specifice de evaluare.

Evoluția pieței în ultimii ani a fost influențată de:
- dezvoltarea zonelor rezidențiale și comerciale noi,
- investiții publice în infrastructură urbană,
- creșterea presiunii pentru extinderea spațiilor verzi și a serviciilor publice,
- diversificarea funcțională în cartierele periferice.

Proprietățile din patrimoniul UAT Arad se grupează în două categorii principale:

Domeniul	Caracteristici	Regim juridic	Impact asupra valorii
Domeniul public	Inalienabil, imprescriptibil	Utilitate publică	Valoarea derivă din potențialul de serviciu public
Domeniul privat	Poate fi înstrăinat / concesionat	Utilizare economică potențială	Valoarea derivă din piață și utilizarea economică

Segmentul domeniului public
Se referă la active cu rol social, cultural, ecologic sau de infrastructură.
Exemple: spații verzi, drumuri, instituții publice, clădiri administrative, platforme tehnice, rețele.
✓ Nu generează venit comercial
✓ Nu sunt tranzacționate
✓ Valoarea = potențial de serviciu public

Factori determinanți ai valorii:
- Importanța urbanistică și poziția în oraș
- Gradul de acces al populației
- Beneficiile sociale și de sănătate publică
- Densitatea populației deservite

Segmentul domeniului privat al UAT
Vizează proprietăți ce pot produce venit sau pot intra în circuit economic:
- Terenuri construibile
- spații comerciale,
- locuințe sau clădiri închiriabile,
- imobile închiriate / concesionabile.

✓ Active tranzacționabile → *Analiza pieței este relevantă și aplicabilă*
✓ Valoarea este legată de cerere, ofertă și randamente investiționale

Factori relevanți:
- accesibilitate și amplasament
- vizibilitate stradală
- cererea locală pentru funcțiunea imobilului
- randament din închiriere și lichiditate

Corelarea cerere – ofertă în Arad pentru activele UAT

Segment	*Cerere*	*Ofertă*	*Concluzie*

Terenuri pentru utilitate publică	Creşte odată cu populaţia şi urbanizarea	Foarte limitată în intravilan	Presiune pe menţinere şi extindere
Spaţii comerciale	Constantă în zone centrale şi rezidenţiale noi	Limitată, rotaţie redusă	Piaţă în echilibru
Spaţii instituţionale publice	Determinată administrativ (social, educaţie)	Limitată şi inflexibilă	Piaţă non-comercială
Clădiri administrative	Cerere stabilă instituţional	Ofertă limitată	Valori stabile

- Valoarea imobilelor publice este *stabilă*, raportat la costul de edificare şi rata inflaţiei, cu volatilitate redusă, însă dependentă de:
  - investiţiile publice,
  - modificările legislative şi urbanistice,
  - evoluţia demografică a municipiului.

Valoarea activelor aparţinând domeniului public nu se raportează la un preţ de piaţă, ci *la capacitatea de generare de servicii publice*. Pentru activele din domeniul privat al UAT, analiza pieţei conduce la o valoare orientată de condiţiile comerciale locale, dar şi la folosinţa generată de oportunităţile generate de UAT.

În baza analizei de piaţă pentru zonele de amplasare, mediana valorilor luată în calcul a fost:

NR. CRT.	DENUMIRE ŞI CARACTERISTICI	Min	Max
1	Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024	80 €	100 €
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	80 €	100 €
3	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	50 €	80 €
4	Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	3 €	4 €

Sursele de date folosite în analiza pieţei au fost arhivate, pentru o perioadă de 6 luni. Procedura internă SR ISO/CEI 27001:2023 (ISO 27001:2002) este aplicabilă întregului proces de evaluare.

5 Abordări în evaluare

Determinarea valorii unui teren aparţinând domeniului public sau de utilitate publică, necesită integrarea unei componente specifice – utilitatea publică, respectiv beneficiile sociale, ecologice şi urbanistice generate pentru comunitate.

În absenţa unei pieţe funcţionale şi a unor tranzacţii relevante pentru acest tip de proprietate, metoda prin comparaţia vânzărilor nu poate conduce la o estimare credibilă. Conform IPSAS 17 şi standardelor de evaluare aplicabile, valoarea se determină utilizând *abordarea prin cost*, având în vedere potenţialul de serviciu public al activului.

Terenurile utilizate ca spaţii verzi, zone de acces public sau alte funcţiuni non-comerciale *nu produc venit economic*, iar valoarea lor este dată de costul de înlocuire, ajustat pentru funcţionalitatea actuală şi specializarea utilizării.

Formula de evaluare aplicată

Valoare = Valoare teren + Valoare amenajări – Deprecieri amenajări + Ajustare pentru utilitate publică

✓ Valoarea terenului a fost fundamentată pe baza *mediane* a valorilor unitare relevante din zona de amplasare, după eliminarea extremelor, pentru a reflecta cel mai probabil preţ într-o piaţă.

✓ Valoarea amenajărilor se bazează pe *costurile de înlocuire* estimate, din care sunt deduse *deprecierile fizice şi funcţionale.*

✓ Ajustarea pentru utilitate publică reflectă *beneficiile sociale* generate de teren (recreere, calitatea mediului, conectivitate urbană), care depăşesc valoarea strict fizică a componentelor sale.

În cazul de faţă, terenul a fost evaluat neamenajat, valoarea amenajărilor nu a fost considerată.

Determinarea valorii unui teren aparţinând domeniului public presupune includerea unei componente de utilitate publică, care reflectă serviciile sociale, ecologice şi urbanistice generate de acesta pentru comunitate.

Valoarea justă a fost estimată printr-un model mixt, având la bază indicaţii unitare de piaţă pentru terenuri comparabile ca zonă / amplasament, ajustate printr-o matrice internă de utilitate publică, pentru a reflecta potenţialul de serviciu public al activelor evaluate.

Evaluarea utilităţii publice s-a realizat printr-un sistem de punctaj, utilizând criterii relevante din perspectivă urbanistică, socială şi de sănătate publică.

S-a realizat un clasament al criteriilor considerate relevante de evaluator cuprinzând accesul public, urbanism, ecologic, sănătate şi siguranţă, densitate populaţie în zonă şi necesar, apoi au fost alocate punctaje de la 1 la 5.

Clasificarea scorării a fost:

0 = impact inexistent
1 = impact redus
2 = impact moderat
3 = impact relevant
4 = impact semnificativ
5 = impact major

Punctajul rezultat a fost considerat:

Utilitate redusă	0-9 puncte	3%
Utilitate medie	10-15 puncte	5%
Utilitate ridicată	16-20 puncte	8%
utilitate foarte ridicată	21-30 puncte	10%

Literatura internaţională privind evaluarea spaţiilor verzi urbane, bazată pe modele hedonic-price şi pe metode de tip willingness-to-pay, indică în general *prime de valoare între 3% şi 10%* pentru proprietăţile situate în proximitatea parcurilor şi spaţiilor verzi.

https://www.researchgate.net/publication/327836731_The_effect_of_urban_green_spaces_on_house_prices_in_Warsaw
https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC9490231
https://www.mdpi.com/2073-445X/13/10/1686
https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026483770500044X

În lipsa unor studii locale specifice municipiului Arad chiar la nivel naţional, şi având în vedere că terenul evaluat este un activ din domeniul public, sau de interes public, non-tranzacţionabil, ajustarea pentru utilitate publică se bazează pe un *model intern de scorare multicriterială* (acces, rol urbanistic, beneficii sociale, ecologice şi de sănătate), inspirat din cadrul metodologic utilizat în studiile de non-market valuation pentru spaţii publice.

Procentele utilizate reprezintă *opinia profesională a evaluatorului,* calibrată în raport cu intervalele identificate în literatura de specialitate şi cu specificul local al pieţei.

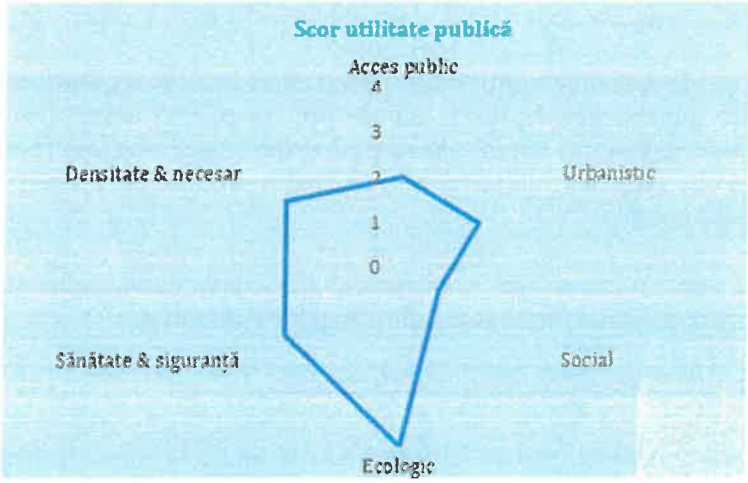
Calculul valorilor pentru fiecare parcelă se prezintă astfel:

1. Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024

Categorie	criteriu	scor
Utilitatea	spaţiu verde	
Acces public	Grad de acces (liber / parţial / restricţionat)	2
Urbanistic	Importanţă urbanistică	2
Social	Beneficiul social	1
Ecologic	Contribuţie ecologică	4

Sănătate & siguranță	Impact asupra sănătății și siguranței	3
Densitate & necesar	Raport cu densitatea locuirii	3
Procentaj	Scor total utilitate publică = Σ scor criterii	15
	Nivel utilitate	**medie**

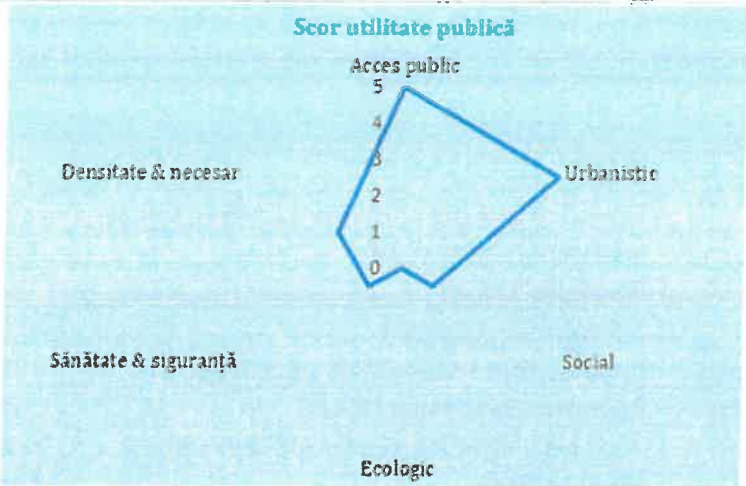
valoare justă ajustată	parametru
Valoare unitară zonă	90,00 €/mp
Suprafața teren	5.150 mp
Valoare economică de bază	463.500 €
Scor utilitate publică	medie
Procent ajustare utilitate	5%
Valoare ajustată pentru utilitate	486.675 €



2. Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz și interes public local cu destinația de drum)

Categorie	criteriu	scor
Utilitatea	drum	
Acces public	Grad de acces (liber / parțial / restricționat)	5
Urbanistic	Importanță urbanistică	5
Social	Beneficiul social	1
Ecologic	Contribuție ecologică	0
Sănătate & siguranță	Impact asupra sănătății și siguranței	1
Densitate & necesar	Raport cu densitatea locuirii	2
Procentaj	Scor total utilitate publică = Σ scor criterii	14
	Nivel utilitate	**medie**

valoare justă ajustată	parametru
Valoare unitară zonă	90 €/mp
Suprafața teren	890 mp
Valoare economică de bază	80.100 €
Scor utilitate publică	medie
Procent ajustare utilitate	5%
Valoare ajustată pentru utilitate	84.105 €



3. Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)

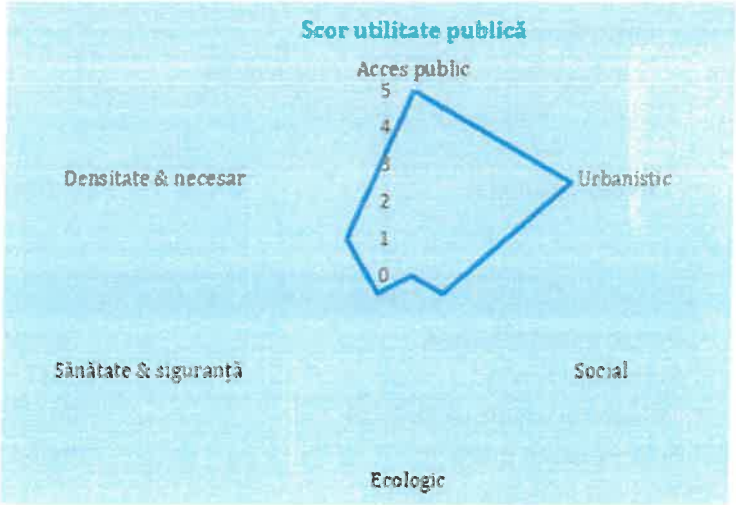
Categorie	criteriu	scor
Utilitatea	drum	
Acces public	Grad de acces (liber / parţial / restricţionat)	5
Urbanistic	Importanţă urbanistică	5
Social	Beneficiul social	1
Ecologic	Contribuţie ecologică	0
Sănătate & siguranţă	Impact asupra sănătăţii şi siguranţei	1
Densitate & necesar	Raport cu densitatea locuirii	2
Procentaj	Scor total utilitate publică = Σ scor criterii	**14**
	Nivel utilitate	**medie**

valoare justă ajustată	parametru
Valoare unitară zonă	65 €/mp
Suprafaţa teren	13.078 mp
Valoare economică de bază	850.070 €
Scor utilitate publică	medie
Procent ajustare utilitate	5%
Valoare ajustată pentru utilitate	892.574 €

4. Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz și interes public local cu destinația de drum)

Categorie	criteriu	scor
Utilitatea	drum	
Acces public	Grad de acces (liber / parțial / restricționat)	5
Urbanistic	Importanță urbanistică	5
Social	Beneficiul social	1
Ecologic	Contribuție ecologică	0
Sănătate & siguranță	Impact asupra sănătății și siguranței	1
Densitate & necesar	Raport cu densitatea locuirii	2
Procentaj	Scor total utilitate publică = Σ scor criterii	**14**
	Nivel utilitate	**medie**

valoare justă ajustată	parametru
Valoare unitară zonă	3,25 €/mp
Suprafața teren	2.629 mp
Valoare economică de bază	8.544 €
Scor utilitate publică	medie
Procent ajustare utilitate	5%
Valoare ajustată pentru utilitate	8.971 €



Centralizator valori:

NR. CRT.	DENUMIRE ŞI CARACTERISTICI	SUPRAFAŢĂ	Valoare justă
1	Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024	5.150 mp	2.551.004 lei
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	890 mp	440.853 lei
3	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	13.078 mp	4.678.603 lei
4	Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	2.629 mp	47.026 lei
TOTAL		**21.747 mp**	**7.717.486 lei**

ROMÂNIA JUDEȚUL ARAD, MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL

6 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanţa şi precizia acestora, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informaţiilor) şi scopul evaluării, în opinia evaluatorului noile valori de înregistrare în contabilitate, pentru fiecare poziţie sunt cele aferente coloanei VALOARE JUSTĂ

NR. CRT.	DENUMIRE ŞI CARACTERISTICI	SUPRAFAŢĂ	Valoare justă
1	Teren intravilan - culoar de expropriere obiectiv de investiţie „Amenajare Parc Zona UTA", situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 366630 Arad, nr. cadastral 366630; HCLM nr. 380/23.07.2024	5.150 mp	2.551.004 lei
2	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona str. Dumitru Bagdazar, CF nr. 368495 Arad, nr. cadastral 368495, nr. CF vechi: 359672; HCLM nr. 646/26.11.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	890 mp	440.853 lei
3	Teren intravilan - drum, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu şi Bulevardul Nicolae Titulescu – zona podului rutier, CF nr. 368278 Arad, nr. cadastral 368278; HCLM nr. 513/30.09.2025 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	13.078 mp	4.678.603 lei
4	Teren intravilan - drum DE 2815/1, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, CF nr. 368602 Arad, nr. cadastral 368602; HCLM nr. 26/28.01.2026 (uz şi interes public local cu destinaţia de drum)	2.629 mp	47.026 lei
TOTAL		**21.747 mp**	**7.717.486 lei**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AI Evaluator autorizat BOJAN NICOLAE EMAN Legitimația Nr. Valabil Specializare AN

JUST EVAL INVEST S.R.L. C.U.I. 31041884 J2/1450/2012 ARAD - ROMÂNIA

ROMÂNIA Județul Arad Municipiul Arad CONSILIUL LOCAL

7 ANEXE

7.1 Documente

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 366630
COPIE

Carte Funciară Nr. 366630 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	366630	5.150	Teren neimpreimuit; Teren neimpreimuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
100629 / 09/09/2024		
Act Administrativ nr. 380, din 23/07/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 1942, din 21/08/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ROMÂNIA Judeţul ARAD, MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL

Carte Funciară Nr. 366630 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

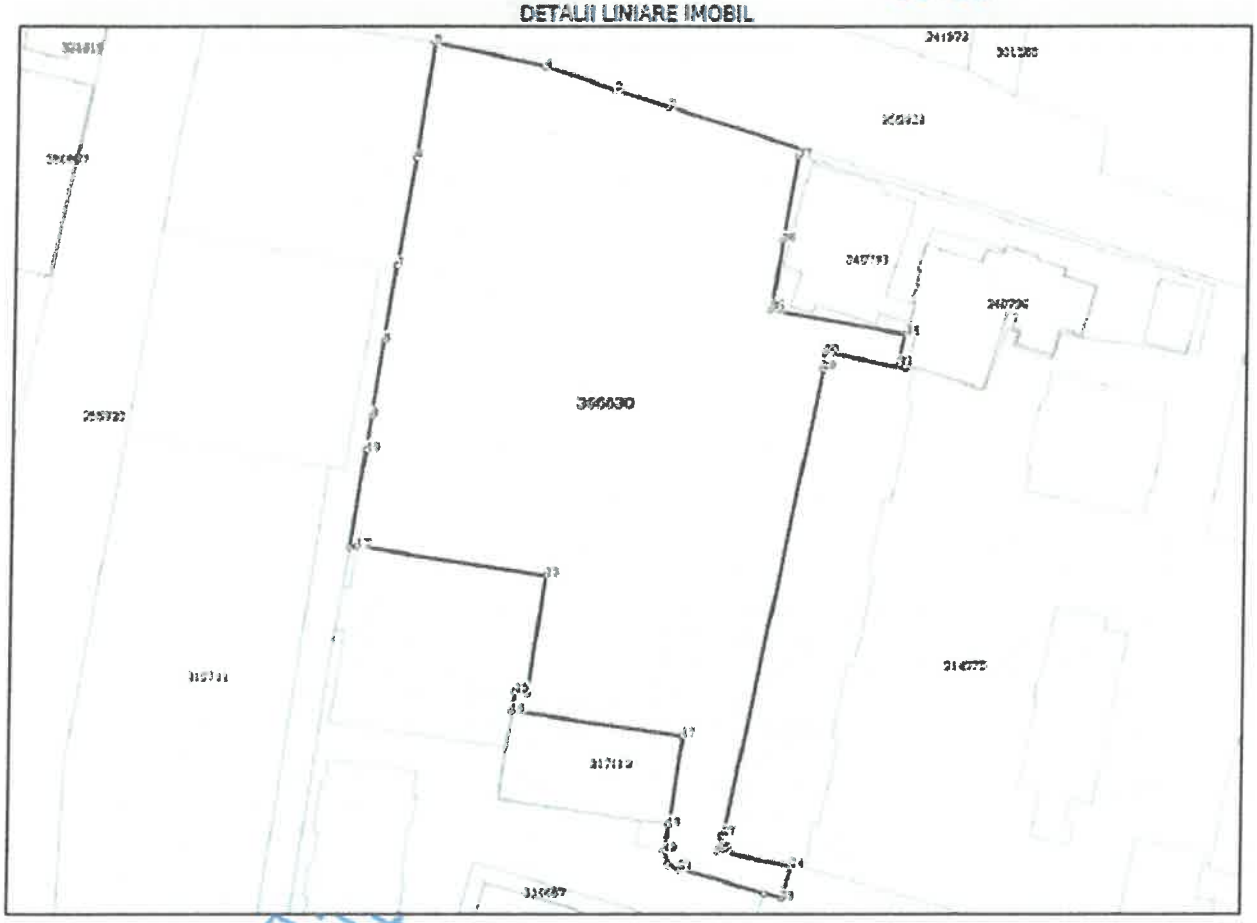
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
366630	5.150	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	5.150	-	-	-	Culoar de expropriere

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	20.31
3	4	10.764
5	6	16.903
7	8	11.011
9	10	4.925
11	12	1.162

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	8.175
4	5	16.45
6	7	15.941
8	9	11.015
10	11	14.407
12	13	27.604

Carte Funciară Nr. 366630 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	17.189
15	16	2.888
17	18	13.053
19	20	1.969
21	22	12.877
23	24	4.909
25	26	2.422
27	28	69.044
29	30	2.423
31	32	0.215
33	34	4.595
35	36	10.151
37	1	1.095

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	1.821
16	17	25.165
18	19	3.726
20	21	1.758
22	23	2.586
24	25	10.956
26	27	0.296
28	29	0.286
30	31	11.606
32	33	1.04
34	35	19.778
36	37	12.445

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

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 368495
COPIE

Carte Funciară Nr. 368495 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi:359672

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	368495	890	Teren neimprejmuit; STRADA

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
161614 / 11/12/2025		
Act Administrativ nr. 108586/A2, din 09/12/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se deschide C.F. nr. 368495 /UAT Arad in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 368495/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 359672 /UAT Arad si din 359673 Arad	A1
Act nr. 0, din 01/01/1947 emis de -.		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE cu Titlul de expropriere, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~	~~A1 / B.4~~
	~~1) STATUL ROMAN~~	
	~~OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 359672/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 3659 din 19/09/1947;~~	
Act Administrativ nr. 646, din 26/11/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 108586/A2, din 09/12/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	se actualizeaza informatiile tehnice in sensul introducerii in planul cadastral al imobilelor inscrise in baza DL.115/1938 prin modificarea suprafetei imobilului de la 880 mp la 890 mp si actualizarea categoriei de folosinta din curti construcții in drum	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, proprietate privata	
B5	se noteaza faptul ca imobilul se declara de uz si de interes public local	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 368495 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

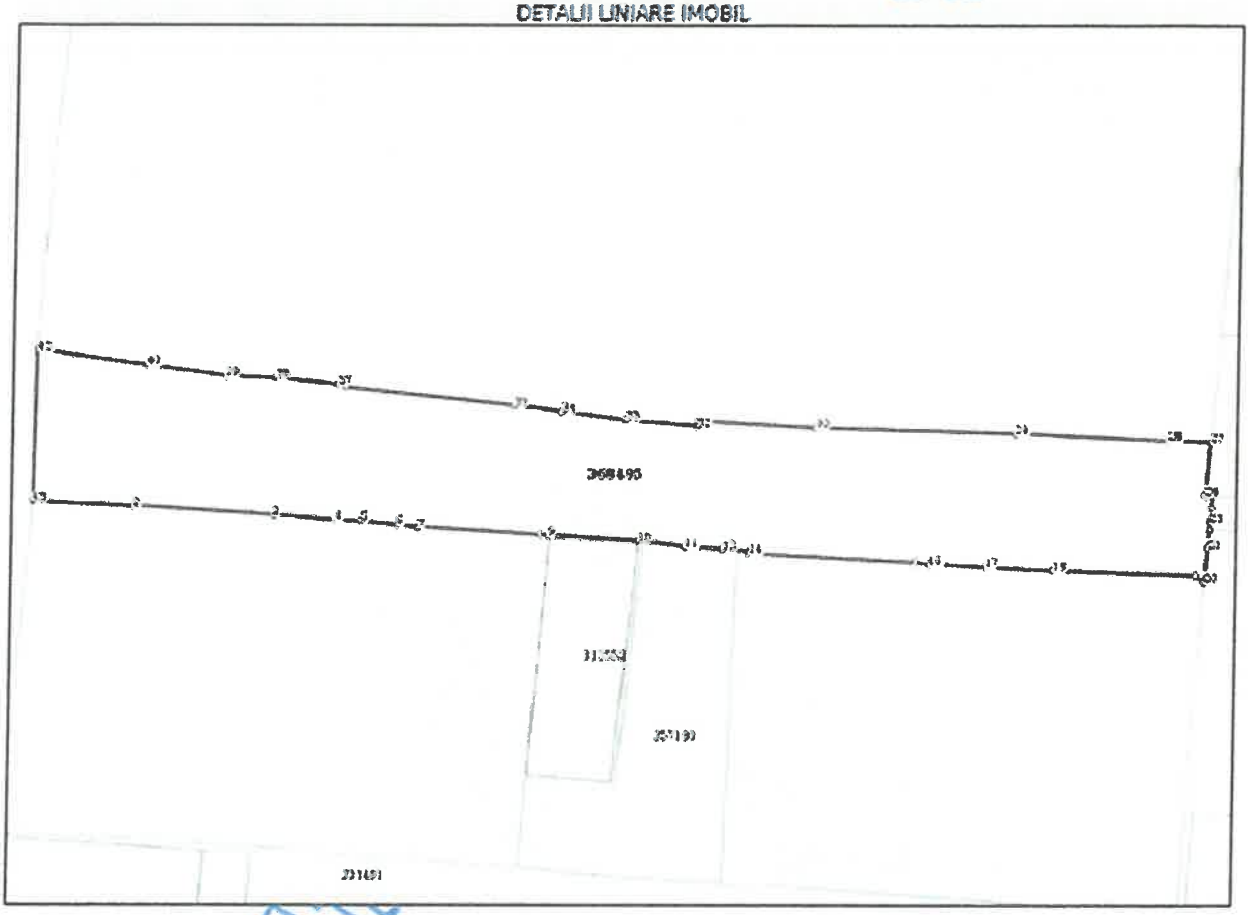
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
368495	890	STRADA

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosintă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	890	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	7.52	2	3	10.616	3	4	4.685
4	5	2.075	5	6	2.685	6	7	1.606
7	8	9.263	8	9	0.64	9	10	6.749
10	11	3.538	11	12	2.819	12	13	2.057
13	14	0.18	14	15	12.676	15	16	1.087
16	17	4.229	17	18	5.046	18	19	10.771
19	20	0.827	20	21	2.555	21	22	1.385
22	23	0.591	23	24	1.03	24	25	0.969

Carte Funciară Nr. 368495 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
25	26	0.484
28	29	11.512
31	32	0.357
34	35	3.709
37	38	4.767
40	41	8.305
43	1	0.095

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
26	27	4.002
29	30	15.132
32	33	5.321
35	36	12.844
38	39	3.801
41	42	0.094

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
27	28	3.211
30	31	8.908
33	34	4.837
36	37	0.613
39	40	5.943
42	43	11.268

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

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 368278
COPIE

Carte Funciară Nr. 368278 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	368278	13.078	Imobil parţial împrejmuit cu gard de beton pe al. pct.41-5, 5-16, respectiv 16-20.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
129837 / 09/10/2025		
Act Administrativ nr. 513, din 30/09/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota iniţială 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ROMÂNIA Județul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

Carte Funciară Nr. 368278 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

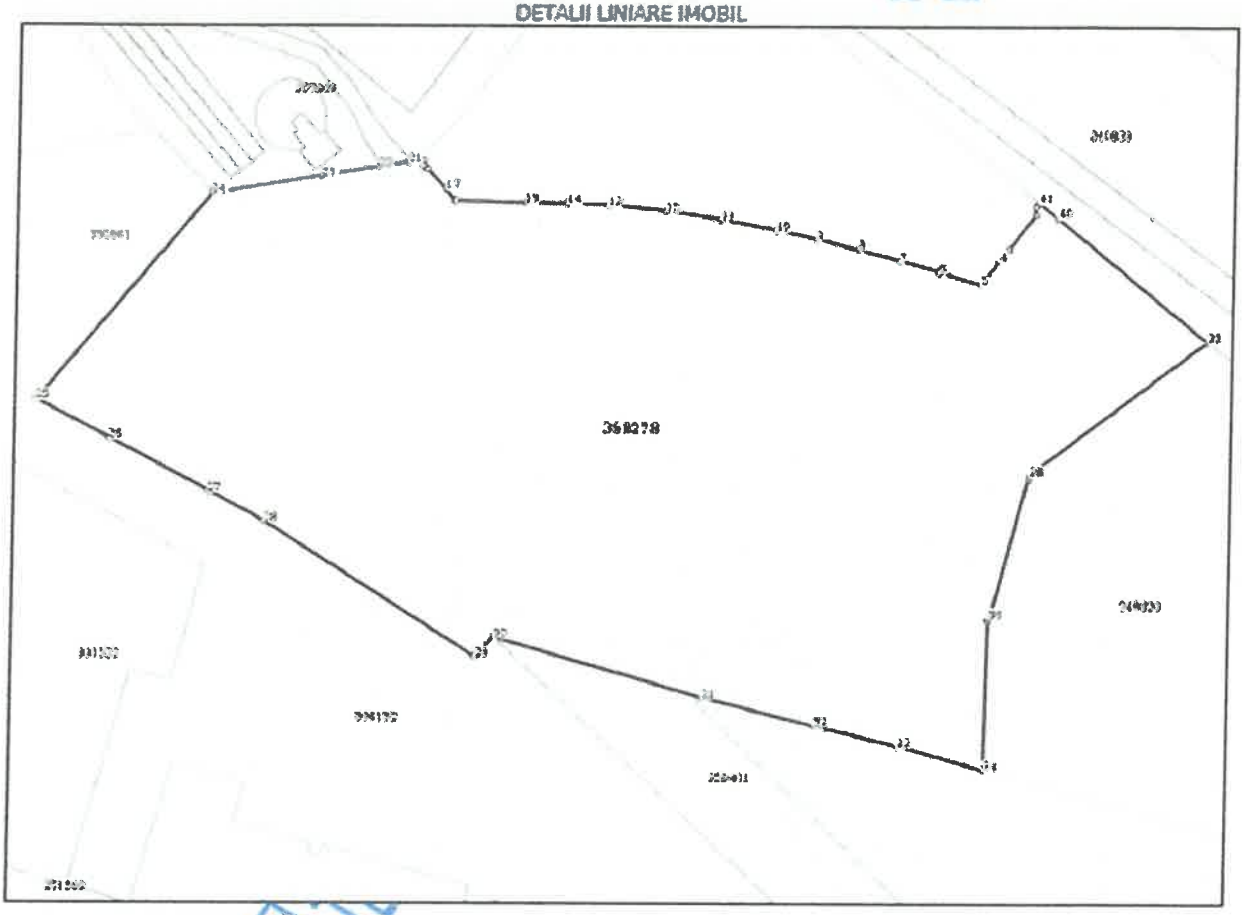
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
368278	13.078	Imobil parţial împrejmuit cu gard de beton pe al. pct 43-5, 5-16, respectiv 16-20.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	13.078	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	1.532	2	3	7.741	3	4	2.633
4	5	5.299	5	6	7.73	6	7	7.391
7	8	7.626	8	9	7.569	9	10	7.427
10	11	10.188	11	12	9.81	12	13	10.347
13	14	7.411	14	15	7.621	15	16	12.67
16	17	2.744	17	18	4.856	18	19	0.99
19	20	0.769	20	21	2.382	21	22	5.378
22	23	10.142	23	24	19.937	24	25	48.161

Carte Funciară Nr. 368278 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
25	26	14.85	26	27	20.274	27	28	11.468
28	29	44.878	29	30	4.784	30	31	38.975
31	32	20.89	32	33	15.25	33	34	16.06
34	35	26.587	35	36	0.459	36	37	25.737
37	38	0.618	38	39	39.493	39	40	34.924
40	41	4.412	41	1	0.911			

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

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 368602
COPIE

Carte Funciară Nr. 368602 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	368602	2.629	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16333 / 05/02/2026		
Act Administrativ nr. 26, din 28/01/2026 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ROMÂNIA JUDEȚUL ARAD MUNICIPIUL ARAD CONSILIUL LOCAL

Carte Funciară Nr. 368602 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

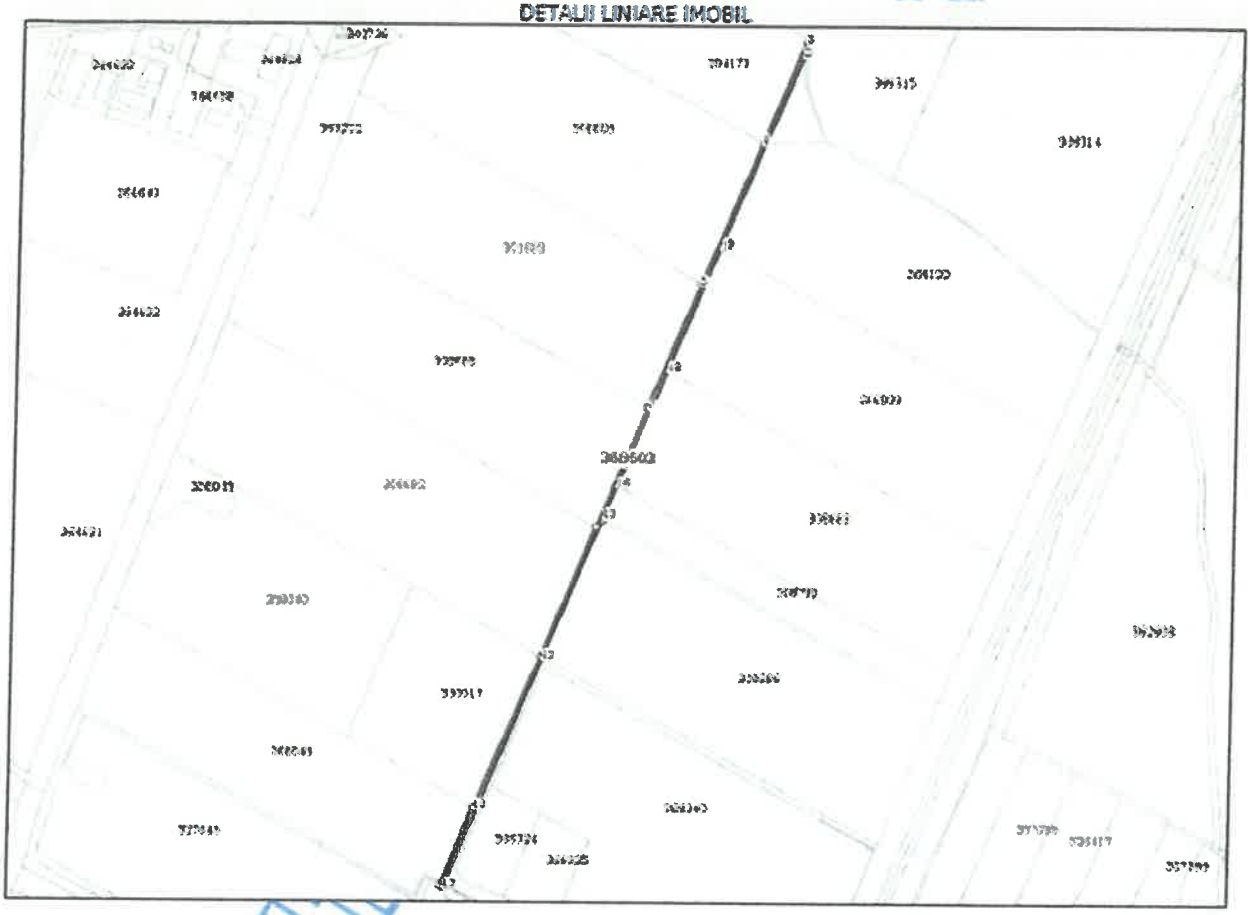
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
368602	2.629	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	2.629	-	-	-	DE 2815/1

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	86.228
2	3	12.851
3	4	100.231
4	5	140.243
5	6	122.751
6	7	1.327

ROMÂNIA Judeţul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

Carte Funciară Nr. 368602 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (≈ (m)
7	8	117.162
8	9	128.557
9	10	150.663
10	11	75.454
11	12	3.535
12	13	226.308
13	14	135.591
14	15	3.582
15	16	31.007
16	17	114.636
17	18	0.064
18	19	121.246
19	1	104.755

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 380
din 23 iulie 2024
privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul care face parte din proiectul de utilitate publică de interes local *"Amenajare Parc Zona UTA"*

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 60116/10.07.2024,

Analizând raportul nr. 60117/M4/10.07.2024 al Direcției Patrimoniu, Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară,

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

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 541/16.10.2023, privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnici-economici ai obiectivului de investiție SF - "Amenajare Parc Zona UTA", precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 329/27.06.2024 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 541/16.10.2023 cu privire la aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnici-economici ai obiectivului de investiție SF - "Amenajare Parc Zona UTA",

Luând în considerare Certificatul de Urbanism nr. 738/15.05.2024, procesul verbal de receptie nr. 1218/2024 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad, extrasele de carte funciară nr. 361982 Arad, 314575 Arad, 365546 Arad, 365547 Arad, 303981 Arad, 317113 Arad, raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 58704/04.07.2024, privind terenul înscris în CF 361982, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56-76, emis de firma autorizată S.C. Danina Star S.R.L.,

În conformitate cu prevederile art. 1, art. 2 alin. (3) lit e) și art. 4 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 4 alin. (2), (5) și (7) din Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare,

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (2) 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 amplasamentul imobilului în vederea exproprierii pentru proiectul de utilitate publică de interes local *"Amenajare Parc Zona UTA"*, potrivit documentației topo – cadastrale prevăzute în *anexa 1*, realizată de SC DATCAD SRL, avizate și recepționate de către O.C.P.I. Arad, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în baza studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici aprobați conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 541/16.10.2023 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 329/2024.

Art. 2 Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local pentru realizarea obiectivului *"Amenajare Parc Zona UTA"*.

Art. 3 Se aprobă lista imobilelor afectate de coridorul de expropriere, situate în municipiul Arad, a proprietarilor și a altor deținători de drepturi reale, identificați, în condițiile legii, conform evidențelor Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad și/sau ale Municipiului Arad, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilul proprietate privată situat pe amplasamentul lucrării de utilitate publică *"Amenajare Parc Zona UTA"*, suma estimată a despăgubirilor ce va fi alocată din bugetul local al Municipiului Arad, compusă din valoarea individuală aferentă despăgubirilor estimate, în valoare totală de 890.413,27 lei, care se alocă de la bugetul local.

Art. 5 Se însușește raportul de evaluare prin care se estimează valoarea despăgubirilor, conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Suma prevăzută la art. (4) se plătește persoanelor expropriate din contul deschis pe numele expropriatorului, la Trezoreria Municipiului Arad și va fi la dispoziția proprietarilor de imobile.

Art. 7 Se aprobă termenul de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri în care sumele aferente despăgubirilor se virează în contul special deschis cu acestă destinație de către expropriator, pe numele expropriatorului, la dispoziția proprietarilor de imobile, în vederea efectuării despăgubirilor.

Art. 8 Planul cu amplasamentul de expropriere și Lista imobilelor ce vor fi expropriate se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Municipiului Arad, precum și prin publicare pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Arad.

Art. 9 Coordonatele coridorului de expropriere se includ în planul urbanistic general al Municipiului Arad.

Art. 10 Se împuternicește dl. Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, să semneze notificările de expropriere, dispozițiile necesare procedurii de expropriere, precum și alte documente aferente procedurii, în condițiile legii și în conformitate cu prezenta hotărâre.

Art. 11 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin direcțiile de specialitate și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Liliana - Viorica WAAS

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red. Dact. SF/SF Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Administrație Publică Locală
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 23.07.2024

Cod PMA-S4-02

Marta Costan

Patria
Andrei
Kenak

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 646
din 26 noiembrie 2025
privind prima înscriere prin alipire și modificarea suprafeței de teren apoi atestarea la proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilelor situate în Municipiul Arad, Zona Str. Dumitru Bagdazar înscrise în CF nr. 359672 Arad și CF nr. 359673 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 100482/07.11.2025,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public și Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 100485/07.11.2025,

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

Luând în considerare adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat, înregistrat cu nr. 97966/M1/22.11.2024,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 359672 Arad și nr. 359673 Arad,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmit de S.C. Datcad S.R.L. și referat,

Conform art. 41 alin. (3) lit. b) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 18 lit. a), b), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 885 alin. (2), art. 907 - 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991- Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere prin alipire a imobilelor înscrise în CF nr. 359672 Arad și CF nr. 359673 Arad reprezentând teritoriul de stradă - drum, situat în Municipiul Arad, Zona Str. Dumitru Bagdazar, și modificarea suprafeței imobilului de la 880 mp la 890 mp, conform măsurătorilor respectiv a documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L., anexa 1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilului identificat la art. 1 în suprafața de 890 mp, dobândit ope-legis în proprietatea Municipiului Arad la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, art. 35, actual art. 36.

Art. 3 Se declară de uz și de interes public local terenul identificat la art. 1, în suprafața de 890 mp cu destinația drum.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public, din cadrul Direcției Patrimoniu si se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Flavius DUMITRAȘ

Contrasemnează pentru legalitate
p.SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

Red. Dact. G.C., G.C. Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 26.11.2025

ROMÂNIA Municipiul ARAD Consiliul Local Județul ARAD

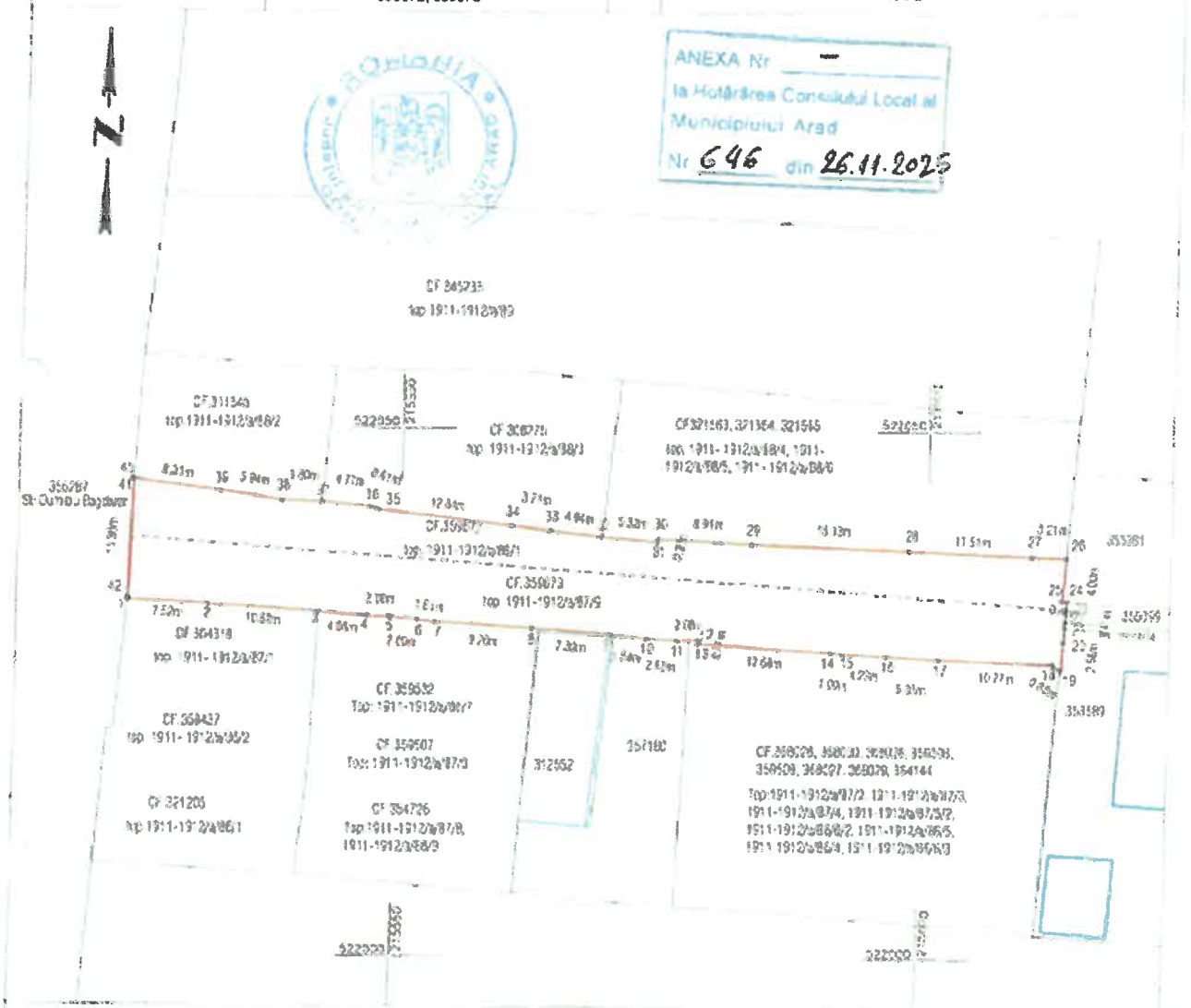
Cod PMA-S4-02

ANEXA 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
top. 1911-1912/a/88/1, 1911-1912/a/87/9	890	Jud Arad, UAT Arad Loc Arad
Cartea Funciara nr.	359672, 359673	UAT ARAD

ANEXA Nr —
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr 646 din 26.11.2025



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	DR	890	STRADA
TOTAL		890	Teren neimprejmuit

Suprafata totala masurata a imobilului = 890 mp
Suprafata din act = 890 mp

Executant: DATCAD

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

CLASA II RO-B-J NR. 2948 | Semnatura si stampila CIF 14559673 | CATEGORIA B RO-B-F NR 0100

Patrik-Andras Kimak
Semnat digital de Patrik-Andras Kimak
Data: 2025.10.28 12:18:44 +02'00'

Data: 10.2025

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

Data

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 513
din 30 septembrie 2025
privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unui teren situat în Municipiul Arad, aferent drumului Calea Iuliu Maniu și Bulevardul Nicolae Titulescu – Zona podului rutier

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 80490/04.09.2025,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 80492/04.09.2025,

În conformitate cu documentația cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a suprafeței de teren situată în Municipiul Arad, Calea Iuliu Maniu și Bulevardul Nicolae Titulescu, Zona podului rutier, în suprafață de 13.078 mp având categoria de folosință drum, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L., anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilului menționat la art. 1,

situat în Municipiul Arad, cu destinația de drum.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Flavius DUMITRAȘ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

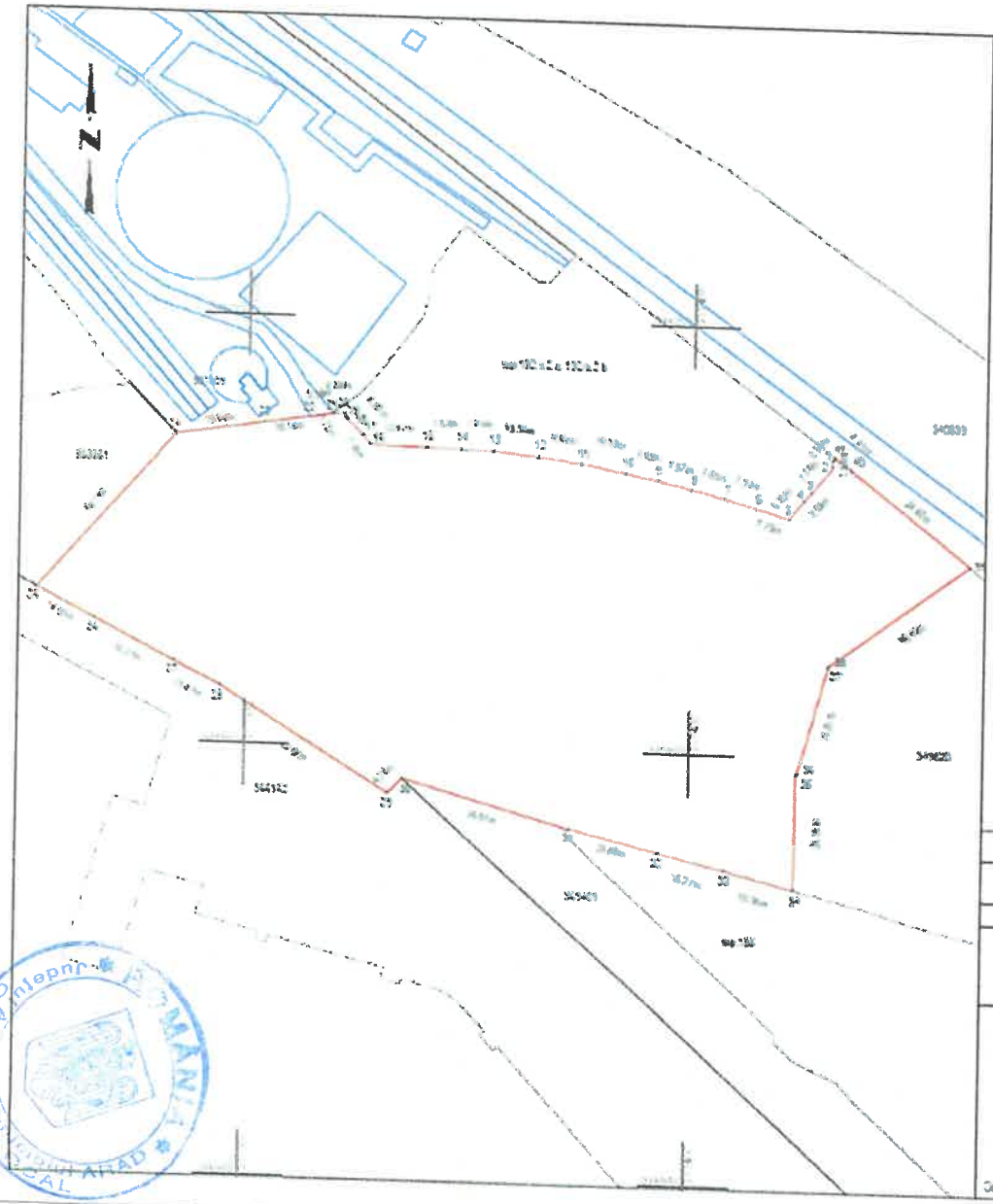
Red. Dacr GC GC Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 30.09.2025

Cod PMA-S4-02

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului	
	[illegible]	[illegible]	
Carte funciară nr.		UAT	[illegible]



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Observații
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Total		[illegible]	

Suprafața totală măsurată a terenului este de [illegible] mp.
Suprafața din acte este de [illegible] mp.

Executant DATCAD

Semnat digital de Patrik-Andras Kimak
Data: 2025.09.04 09:07:50 +03'00'

Data 09.2025

Semnătura și ștampila

Data

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 26
din 28 ianuarie 2026
privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unui teren situat în Municipiul Arad – DE 2815/1, Zona Aradul Nou

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 2404/14.01.2026,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 2406/14.01.2026,

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

Examinând adresa unei persoane juridice înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 112284/17.12.2025,

Analizând Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 214/2017, extrasul din Cadastru Funciar, Formular 12,

Ținând cont de documentația cadastrală întocmită de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.,

Conform prevederilor art. 18 lit. a), art. 68 alin. (1), art. 86 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

Art. 1 Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a suprafeței de teren situată în Municipiul Arad, reprezentând DE 2815/1, în suprafață de 2.629 mp, conform

documentației cadastrale întocmite de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L. - anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă declararea de uz și de interes public local a imobilului – teren menționat la art. 1, reprezentând DE 2815/1, situat în Municipiul Arad, cu destinația de drum.

Art. 3 Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Arad, prin cuprinderea imobilului – teren identificat la art. 1, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Arad.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Sergiu-Cosmin VLAD

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red. Dact G.C.-G.C. Verif S.F.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 28.01.2026

Cod PMA-S4-02

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1. 2000