ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 339
din 22 iulie 2021
cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare ale unor bunuri imobile
aparţinând Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 52880/06.07.2021,

Analizând raportul nr. 52882/06.07.2021 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Conform art. 8 alin. (1), (4) și art. 13 din Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare coroborat cu art. 2 din Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor,

Ţinând cont de Contractul Subsecvent de Servicii nr. 34451/28.04.2021 încheiat între Municipiul Arad şi S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparţinând Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI, EBN Beres Aron, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 46895/14.06.2021, nr.46892/14.06.2021, nr. nr.46889/ 14.06.2021, nr. 49510/24.06.2021 și nr. 49511/24.06.2021,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

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. (6) lit. a), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (1) și (4), art. 290 și art. 357 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 însușesc rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile aparținând Statului Român/ Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, conform anexelor 1 - 5, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă atestarea apartenenţei la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilelor înscrise în C.F. nr. 322590 și C.F. 322586 – terenuri care au trecut *ope legis* în proprietatea privată a Municipiului Arad, cu data intrării în vigoare a prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, art. 35 alin. (1) - actual 36 alin. (1). Acestea sunt cuprinse în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se solicită Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad efectuarea publicității imobiliare conform art. 2.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesaţi, prin grija Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Codrin-Dacian VLAD

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. IF/IF Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 22.07.2021 Cod PMA -S4-02

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 342/13.07.2021

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Â R E A nr._____
din _____2021
cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare ale unor bunuri imobile
aparţinând Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 52880/06.07.2021,

Analizând raportul nr. 52882/06.07.2021 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Conform art. 8 alin. (1), (4) și art. 13 din Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare coroborat cu art. 2 din Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor,

Ţinând cont de Contractul Subsecvent de Servicii nr. 34451/28.04.2021 încheiat între Municipiul Arad şi S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparţinând Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI, EBN Beres Aron, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 46895/14.06.2021, nr.46892/14.06.2021, nr. nr.46889/ 14.06.2021, nr. 49510/24.06.2021 și nr. 49511/24.06.2021,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (1) și (4), art. 290 și art. 357 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 însușesc rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile aparținând Statului Român/ Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, conform anexelor 1 - 5, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă atestarea apartenenţei la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilelor înscrise în C.F. nr. 322590 și C.F. 322586 – terenuri care au trecut *ope legis* în proprietatea privată a Municipiului Arad, cu data intrării în vigoare a prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, art. 35 alin. (1) - actual 36 alin. (1). Acestea sunt cuprinse în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se solicită Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad efectuarea publicității imobiliare conform art. 2.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesaţi, prin grija Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

Red./Dact. M.B./D.C.

Cod: PMA-S4-01

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. _____ din _____2021

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:
„însușirea rapoartelor de evaluare ale unor bunuri imobile aparţinând Statului Român/Municipiului Arad ", proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că au fost identificate bunuri imobile aparţinând Statului Român/Municipiului Arad care nu au fost supuse evaluării, pentru acestea fiind necesar contractarea de servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii juste, consider oportun însușirea Rapoartelor de evaluare a bunurilor, întocmite de către evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, pentru înregistrarea bunurilor în evidenţele financiar-contabile ale Primăriei Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin BIBARȚ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENŢĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC
Nr._____/_____2021

R A P O R T

Referitor la: referat de aprobare înregistrat cu nr. _____/_____2021 a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: *însușirea rapoartelor de evaluare ale unor bunuri imobile aparţinând Statului Român/ Municipiului Arad*

Ținând cont de:

- necesitatea atribuirii unei valori de inventar fiecărui bun ce aparține Municipiului Arad conform art. 8, alin. (1), (4) și art. 13 din Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Contractul Subsecvent de Servicii nr. 34451/28.04.2021 încheiat între Municipiul Arad şi S.C. Danina Star S.R.L.;
- rapoartele de evaluare a unor bunuri aparţinând Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI, EBN Beres Aron, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 46895/14.06.2021, nr.46892/14.06.2021, nr. nr.46889/ 14.06.2021, nr. 49510/24.06.2021 și nr. 49511/24.06.2021;
- art. 286 alin (1) și (4) și art. 290 din Ordonanţă de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Faţă de cele prezentate mai sus

P R O P U N E M:

1. Însușirea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a rapoartelor de evaluare ale bunurilor imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, conform anexelor 1 - 5, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Atestarea apartenenţei la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilelor înscrise în C.F. nr. 322590 și C.F. 322586 – terenuri care au trecut *ope legis* în proprietatea privată a Municipiului Arad, cu data intrării în vigoare a prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, art. 35 alin. (1) - actual 36 alin. (1). Acestea sunt cuprinse în anexa nr.1.

DIRECTOR EXECUTIV

DANINA STAR

PROIECTARE
CONSULTANTA; REZISTENTA SI INSTALATII; CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
ARHITECTURA SI DESIGN; URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.; STUDII DE FEZABILITATE.
CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE
RIDICARI TOPOGRAFICE; DEZMEMBRARI, CONTOPRI; EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE; DETERMINARI PUNCTE GPS. INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;
EXPERTIZE | EVALUARI
PROPRIETATI IMOBILIARE; ACTIVE CORPORALE; SOCIETATI COMERCIALE;
BUNURI MOBILE; ACTIVE NECORPORALE; CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT
OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

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

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

EVALUATOR: **SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487**

NR.CONTRACT: **8140 / 3 - 3 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 34451 / 2021)**

ADMINISTRATOR,

ORMENIȘAN DANINA

CUPRINS

Elemente introductive şi sinteza lucrării
Declaraţie de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
1.1 Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării
1.2 Scopul evaluării
1.3 Utilizarea evaluării
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
1.5 Data inspecţiei
1.6 Data estimării valorii
1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
1.8 Moneda raportului
1.9 Standardele aplicabile
1.10 Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
1.11 Ipoteze generale
1.12 Conditii limitative
1.13 Clauza de nepublicare
1.14 Responsabilitatea faţă de terţi

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea județului Arad
2.4 Descrierea municipiului Arad
2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR

4. STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5.1 Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare
5.2 Analiza cererii si a ofertei
5.3 Echilibrul pieţei, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII
6.1 Terenuri – abordari in evaluare
6.2 Constructii – abordari in evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
7.1 Cea mai buna utilizare – CMBU
7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparatiei

8. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul si informatii utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Arad - domeniul privat (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 568 de pagini

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BERES ARON
Legitimaţia Nr.
Valabil
Specializare

Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR ŞI CLĂDIRILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL UAT ARAD**

1. Identificarea şi competenţa evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de reevaluare al activelor corporale de natura terenurilor situate in intravilanul mun. Arad şi a clădirilor, aflate în domeniul privat al **UAT ARAD.**

Date de contact evaluator ARON BERES:
tel: 0754.345.384
fax: 0368.780.127
e-mail: aron.beres@yahoo.com
adresa de corespondenţă: mun. Braşov, 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 şi expert judiciar la Ministerul Justiţiei 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 judecatoresti, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finatelor Publice
- Ministerul Cercetarii si Inovarii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanţa
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Braşov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranta Maxima Bucuresti
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita

- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman
- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Județean Covasna
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- Primaria Orașului Mizil
- Primaria Orașului Cehu Silvaniei
- Primaria Orașulu Cernavodă
- Primăria Orașului Băicoi
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz

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

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 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 Raciu, 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 Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu
- 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
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic

- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- in judetul Cluj: UAT Aschileu
- in judetul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- in judetul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- in judetul Satu Mare: UAT Andrid
- in judetul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani
- in judetul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul Bacau: UAT Solont
- in judetul Teleorman: UAT Nanov
- in judetul Neamt: UAT Ion Creanga
- in judetul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- in judetul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- in judetul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
14	Teren - Nufăr, nr. 10, nr. CF nr. 332243 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/3, 120 mp	332243		120	
15	Teren - Nufăr, nr. 10, CF nr. 332241 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/1, 80 mp	332241		80	
16	Teren - Nufăr, nr. 8A, nr. CF nr. 332280 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/1/1, 563 mp	332280		563	
17	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332279 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.a.1.4.a.1.b/238/2, 160 mp	332279		160	
18	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332242 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/6, 125 mp	332242		125	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
19	Teren - Constituției, nr. 180, CF nr. 345400 Arad, nr. CF vechi: 3521-Aradul Nou, nr. top: 4311/31-Aradul Nou, 1440 mp	345400		1440	
20	Teren - Doinei, nr. 1-13, CF nr. 318790 Arad, nr CF vechi: 78381, nr. cad: 14786, 1507 mp	318790	318790	1507	
21	Teren - Dumbrava Rosie, Nr. 2-4, CF nr. 335540, nr. cad: 335540, nr. top: 4941/1.1.12.b/3, 3292 mp	335540	335540	3292	
22	Teren - Nouă, nr. 106, CF nr. 342161 Arad, nr. CF vechi: 2948, nr. top: 3585/a.1, 3585/b.1, 1519 mp	342161		1519	
23	Teren - Rosmarin, CF nr. 335237, nr. cad: 335237, 5674 mp	335237	335237	5674	
24	Teren - CF nr. 335489, nr. cad: 335489, 20742 mp	335489	335489	20742	
25	Teren - Zărandului, nr. 37, CF nr. 355481 Arad, nr. CF vechi: 20157, nr. top: 4436/a//4/b/2/b/2/a/2/27/1; 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 892 mp	355481		892	
26	Teren - Faurilor, nr. 64, CF nr. 356806 Arad, nr. CF vechi: 351255, nr. top: 3500/b/4/3/1, 4517 mp	356806	356806	4517	
27	Teren - Curcubeului, nr. 3, CF nr. 331450, nr. CF vechi: 5042, nr. top: 4878/3/48/29, 601 mp	331450		601	
28	Teren - CF nr. 355779 Arad, nr. cad: 355779, 1574 mp	355779	355779	1574	
29	Teren - Condurașilor, nr. 54, CF 352578 Arad, CF vechi: 316386, nr. cad: 352578, nr.top: 2158/a.1.a.5, 2159/a.1.a.3/a, 650 mp	352578	352578	650	
30	Teren - Barbu Lăutaru, nr. 32, CF nr. 352802 Arad, nr. CF vechi: 42803, nr. top: 1981, 616 mp	352802		616	
31	Teren - Pescăruș, nr. 1/2, CF nr. 353883 Arad, nr. CF vechi: 2177-Sânicolaul Mic, nr. top: 684-686.1/2/223/4, nr. cad: 4845, 241 mp	353883		241	
32	Teren - Memorandului, nr. 28, CF nr. 345134, nr. CF vechi: 200-Mureșel, nr. top: 253.254/b, 285 mp	345134		285	
33	Teren - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, 1040 mp	309295		1040	
34	Teren - Crângului, nr. 17, CF nr. 355158 Arad, nr. CF vechi: 333422. nr. cad: 355158, 93 mp	355158	355158	93	
35	Teren - Calea Victoriei, nr. 9, CF nr. 312367 Arad, nr. top: 7062/3873/a/1/6/4, 569 mp	312367		569	
36	Teren - Gheorghe Stoica, nr. 80 CF nr. 355147 Arad, nr. CF vechi: 184-Sânnicolaul Mic, nr. top: 1890/424-425/3/2, 472 mp	355147		472	
37	Teren - Panselei nr. 22, CF nr. 333429 Arad, nr CF vechi: 6-Mureșel, nr. top: 10-11, 742 mp	333429		742	
38	Teren - Socului nr. 16A, CFnr. 356365 Arad, nr. CF vechi: 78721, nr. top: 7299/6684/1, 324 mp	356365		324	
39	Teren - str. Eftimie Murgu, nr. 3 CF nr. 304378 Arad, nr CF vechi: 2038, nr. top: 2544/b.II, 443 mp	304378		443	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
40	Teren - Pădurii (Prof. Dr. A. Ardelean, nr. 4) CF nr. 354136 Arad, nr. CF vechi: 37829, nr. top: 7439/6684/2.5.3/1/2, 595 mp	354136		595	
41	Teren - Tudor Vladimirescu, nr. 31-33, CF nr. 355836 Arad, nr. CF vechi: 6352, nr. top: 294/b/1; 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1, 2117 mp	355836		2117	
42	Teren - Câmpurilor, nr. 1/A CF nr. 326612 Arad, nr. CF vechi: 55741, nr. top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/1/2, 9588 mp	326612		9588	
43	Teren - Viilor, nr. 2, CF nr. 309059 Arad, nr. CF vechi: 5520, nr top: 1911-1912/a/117/4327/20/21-24/12, 842 mp	309059		842	
44	Teren - Stan Dragu, nr. 31, CF nr. 355097 Arad, nr. CF vechi: 318588, nr. top: 1911-12/b.71-72/1, 932 mp	355097	355097	932	
45	Teren - Stan Dragu, nr. 33, CF nr. 301086 Arad, nr. CF vechi: 3852, nr. top: 1911-12/b.71-72/3, 936 mp	301086		936	
46	Teren - D. Bagdazar, nr. 45A, CF nr. 357180 Arad, nr. CF vechi: 5930, nr. top: 1911-1912/a/87/7; 1911-1912/a/86/8, 248 mp	357180		248	
47	Teren - Revoluției nr. 58, CF nr, 354211 Arad, nr. CF vechi: 23300, nr. top: 262/a/2; 262/a/1/1, 1804 mp	354211		1804	
48	Teren - Ștefan O. Iosif, nr.8-10, CF nr. 311168 Arad, nr, CF vechi: 49578, nr. top: 6988:88/4011/2/2, 400 mp	311168		400	
49	Teren - Semenicului, nr. 30, CF nr. 357181 Arad, nr. CF vechi: 341830, nr. cad: 357181, 988 mp	357181	357181	988	
50	Teren - P-ța. UTA FN, CF nr. 302899 Arad, nr. CF vechi: 57668, nr. top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2, 4000 mp	302899		4000	
51	Teren - CF nr. 334746 Arad, nr. cad: 334746, 1048 mp	334746	334746	1048	
52	Teren - CF nr. 335312 Arad, nr. cad: 335312, 330 mp	335312	335312	330	
53	Teren - Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului, CF nr. 351041 Arad. Nr. top: 3139/2/1, 506 mp	351041		506	
54	Teren - D. Bagdazar, nr. 84, CF nr. 327504 Arad, nr. CF vechi: 3725, nr. top: 4327/1/90, 1361 mp	327504	327504	1361	
55	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322586 Arad, nr. cad: 322586, 8491 mp	322586	322586	8491	
56	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322590 Arad, nr. cad: 322590, 28691 mp	322590	322590	28691	
57	Teren - Hunedoarei, nr. 27-37, CF nr. 318895 Arad, nr. CF vechi: 62798, nr. top: 1900/2, 403 mp	318895		403	
58	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, 320 mp	351820	351820	320	
59	Teren - Micalaca, CF nr. 355899 Arad, nr. cad: 355899, 393 mp	355899	355899	393	
60	Teren - Micalaca, CF nr. 356592 Arad, nr. cad: 356592, 800 mp	356592	356592	800	
61	Teren - Micalaca, CF nr. 354679 Arad, nr. cad: 354679, nr. top: 2469-2470/662/5/1, 508 mp	354679	354679	508	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
62	Teren - Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33, CF nr. 301091-C1-U6, nr. CF vechi: 47849, nr. top: 65/b/2/1-2/2: 65/b/2/1-2/1/2/XXXII, 18 mp	301091-C1-U6		18	
63	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24, CF nr. 305337-C1-U2, nr CF vechi: 54780, nr. top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV, 11 mp	305337-C1-U2		11	
64	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24, CF nr.302774-C1-U3, nr CF vechi:54781, nr. top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/XXIV, 4 mp	302774-C1-U3		4	
65	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 82, ap. 26, CF nr. 301377-C1-U8 Arad, nr. CF vechi: 60928, nr. top: 894/XXVI/a, 40 mp	301377-C1-U8		40	
66	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 26-38, sc. F, ap. 9, CF nr. 301265-C1-U41, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/IX, 21 mp	301265-C1-U41		21	
67	Teren - Barbusse, nr. 1-7, sc. A, ap. 1, CF nr. 302145-C1-U15, nr cf vechi: 24734, nr. top: 212-213/b.219/a/2/32/2; 212-213/b; 219/a/2/33/2; 212-213/b.219/a/2/23/2; 212-213/b; 219/a/2/16/2/I, 17 mp	302145-C1-U15		17	
68	Teren - G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26, CF nr. 300709-C1-U9 Arad, nr. CF vechi: 14402, nr. top: 2292-2335/662/23/LIII, 18 mp	300709-C1-U9		18	
69	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F, CF nr. 301699-C1-U13 Arad, nr. cad: 301699-C1-U13, 98 mp	301699-C1-U13		98	
70	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C, CF nr. 301699-C1-U10 Arad, nr. cad: 301699-C1-U10, 423 mp	301699-C1-U10		423	
71	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A, CF nr. 302818-C1-U24, nr. cad: 302818-C1-U24, 5 mp	302818-C1-U24		5	
72	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33, CF nr. 302818-C1-U23, nr. cad: 302818-C1-U23, 8 mp	302818-C1-U23		8	
73	Teren - Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B, CF nr. 301265-C1-U14 Arad, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/XVII/c, 10 mp	301265-C1-U14		10	
74	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 6, CF nr. 300598-C1-U31 Arad, nr. cad:300598-C1-U31, 56 mp	300598-C1-U31		56	
75	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 7, CF nr. 300598-C1-U32 Arad, nr. cad:300598-C1-U32, 18 mp	300598-C1-U32		18	
76	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20A, CF nr. 300598-C1-U45 Arad, nr. cad:300598-C1-U45, 30 mp	300598-C1-U45		30	
77	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20B, CF nr. 300598-C1-U46 Arad, nr. cad:300598-C1-U46, 10 mp	300598-C1-U46		10	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
78	Teren - Cloșca nr. 12, ap 10, CF nr. 303201-C1-U16 Arad, nr. CF vechi: 59059, nr. top: 260/2/X, 30 mp	303201-C1-U16		30	
79	Teren - Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2, CF nr. 306742-C1-U12, nr. CF vechi: 61312, top: 1119/II, 55 mp	306742-C1-U12		55	
80	Teren - P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A, CF nr. 317417-C1-U3 Arad, nr. CF vechi: 68192, nr. Top: 260/3/IIA, 16 mp	317417-C1-U3		16	
81	Teren - Meținanu, nr. 9, ap. 1, CF nr. 304951-C1-U5 Arad, nr. CF vechi: 68378, nr. top: 1127/a/I/I, 23 mp	304951-C1-U5		23	
82	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A, CF nr. 300173-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a, 44 mp	300173-C1-U2		44	
83	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B, CF nr. 300173-C1-U57 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b, 21 mp	300173-C1-U57		21	
84	Teren - Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17, CF nr. 300500-C1-U6 Arad, nr. CF vechi: 30482, nr. top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII, 53 mp	300500-C1-U6		53	
85	Teren - Meținanu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2		225	
86	Clădire - Meținanu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2			352
87	Teren – str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), C.F.354827 Arad, 546 mp	354827		546	
140	Teren - str. Gheorghe Doja, nr. 129, CF nr. 357103 Arad, nr. CF vechi: 353941, nr. cad: 357103, S= cota 620/720 mp	357103	357103	620	
141	Teren – str. Izlazului, nr. 9, CF nr. 354818 Arad, nr. CF vechi: 23304, nr. 2962/2/2, S=299 mp	354818		299	
142	Teren - Calea Bodrogului, nr. 6, CF nr.356418 Arad, CF nr.350525, CF nr.356431, S=2.325 mp	356418, 350525, 356431		2325	
143	Clădire - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, S=300 mp	309295			300
144	Teren str. Dornei, nr. 19, CF 340972 Arad, S = 461 mp	340972		461	

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare şi conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

7. Data evaluării – 24.05.2021

Data inspectării bunurilor **–** 24-26.05.2021

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

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

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

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

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

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
14	Teren - Nufăr, nr. 10, nr. CF nr. 332243 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/3, 120 mp	332243	**21.700,80**
15	Teren - Nufăr, nr. 10, CF nr. 332241 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/1, 80 mp	332241	**14.475,20**
16	Teren - Nufăr, nr. 8A, nr. CF nr. 332280 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/1/1, 563 mp	332280	**105.860,89**
17	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332279 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.a.1.4.a.1.b/238/2, 160 mp	332279	**28.918,40**
18	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332242 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/6, 125 mp	332242	**22.605,00**
19	Teren - Constituției, nr. 180, CF nr. 345400 Arad, nr. CF vechi: 3521-Aradul Nou, nr. top: 4311/31-Aradul Nou, 1440 mp	345400	**298.569,60**
20	Teren - Doinei, nr. 1-13, CF nr. 318790 Arad, nr CF vechi: 78381, nr. cad: 14786, 1507 mp	318790	**351.432,40**
21	Teren - Dumbrava Rosie, Nr. 2-4, CF nr. 335540, nr. cad: 335540, nr. top: 4941/1.1.12.b/3, 3292 mp	335540	**704.619,68**
22	Teren - Nouă, nr. 106, CF nr. 342161 Arad, nr. CF vechi: 2948, nr. top: 3585/a.1, 3585/b.1, 1519 mp	342161	**352.742,18**
23	Teren - Rosmarin, CF nr. 335237, nr. cad: 335237, 5674 mp	335237	**251.285,32**
24	Teren - CF nr. 335489, nr. cad: 335489, 20742 mp	335489	**1.246.594,20**
25	Teren - Zărandului, nr. 37, CF nr. 355481 Arad, nr. CF vechi: 20157, nr. top: 4436/a//4/b/2/b/2/a/2/27/1; 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 892 mp	355481	**209.289,96**
26	Teren - Faurilor, nr. 64, CF nr. 356806 Arad, nr. CF vechi: 351255, nr. top: 3500/b/4/3/1, 4517 mp	356806	**1.016.008,81**
27	Teren - Curcubeului, nr. 3, CF nr. 331450, nr. CF vechi: 5042, nr. top: 4878/3/48/29, 601 mp	331450	**140.922,48**
28	Teren - CF nr. 355779 Arad, nr. cad: 355779, 1574 mp	355779	**162.436,80**
29	Teren - Condurașilor, nr. 54, CF 352578 Arad, CF vechi: 316386, nr. cad: 352578, nr.top: 2158/a.1.a.5, 2159/a.1.a.3/a, 650 mp	352578	**112.515,00**
30	Teren - Barbu Lăutaru, nr. 32, CF nr. 352802 Arad, nr. CF vechi: 42803, nr. top: 1981, 616 mp	352802	**87.940,16**
31	Teren - Pescăruș, nr. 1/2, CF nr. 353883 Arad, nr. CF vechi: 2177-Sânicolaul Mic, nr. top: 684-686.1/2/223/4, nr. cad: 4845, 241 mp	353883	**41.018,20**
32	Teren - Memorandului, nr. 28, CF nr. 345134, nr. CF vechi: 200-Mureșel, nr. top: 253.254/b, 285 mp	345134	**102.642,75**
33	Teren - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, 1040 mp	309295	**1.115.868,00**
34	Teren - Crângului, nr. 17, CF nr. 355158 Arad, nr. CF vechi: 333422. nr. cad: 355158, 93 mp	355158	**26.617,53**
35	Teren - Calea Victoriei, nr. 9, CF nr. 312367 Arad, nr. top: 7062/3873/a/1/6/4, 569 mp	312367	**226.001,11**
36	Teren - Gheorghe Stoica, nr. 80 CF nr. 355147 Arad, nr. CF vechi: 184-Sânnicolaul Mic, nr. top: 1890/424-425/3/2, 472 mp	355147	**80.169,20**
37	Teren - Panselei nr. 22, CF nr. 333429 Arad, nr CF vechi: 6-Mureșel, nr. top: 10-11, 742 mp	333429	**108.562,02**
38	Teren - Socului nr. 16A, CFnr. 356365 Arad, nr. CF vechi: 78721, nr. top: 7299/6684/1, 324 mp	356365	**62.055,72**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
39	Teren - str. Eftimie Murgu, nr. 3 CF nr. 304378 Arad, nr CF vechi: 2038, nr. top: 2544/b.II, 443 mp	304378	**321.206,01**
40	Teren - Pădurii (Prof. Dr. A. Ardelean, nr. 4) CF nr. 354136 Arad, nr. CF vechi: 37829, nr. top: 7439/6684/2.5.3/1/2, 595 mp	354136	**106.249,15**
41	Teren - Tudor Vladimirescu, nr. 31-33, CF nr. 355836 Arad, nr. CF vechi: 6352, nr. top: 294/b/1; 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1, 2117 mp	355836	**2.245.586,58**
42	Teren - Câmpurilor, nr. 1/A CF nr. 326612 Arad, nr. CF vechi: 55741, nr. top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/1/2, 9588 mp	326612	**2.310.516,24**
43	Teren - Viilor, nr. 2, CF nr. 309059 Arad, nr. CF vechi: 5520, nr top: 1911-1912/a/117/4327/20/21-24/12, 842 mp	309059	**261.643,08**
44	Teren - Stan Dragu, nr. 31, CF nr. 355097 Arad, nr. CF vechi: 318588, nr. top: 1911-12/b.71-72/1, 932 mp	355097	**289.236,88**
45	Teren - Stan Dragu, nr. 33, CF nr. 301086 Arad, nr. CF vechi: 3852, nr. top: 1911-12/b.71-72/3, 936 mp	301086	**290.440,80**
46	Teren - D. Bagdazar, nr. 45A, CF nr. 357180 Arad, nr. CF vechi: 5930, nr. top: 1911-1912/a/87/7; 1911-1912/a/86/8, 248 mp	357180	**77.760,40**
47	Teren - Revoluției nr. 58, CF nr, 354211 Arad, nr. CF vechi: 23300, nr. top: 262/a/2; 262/a/1/1, 1804 mp	354211	**2.145.876,04**
48	Teren - Ștefan O. Iosif, nr.8-10, CF nr. 311168 Arad, nr, CF vechi: 49578, nr. top: 6988:88/4011/2/2, 400 mp	311168	**94.324,00**
49	Teren - Semenicului, nr. 30, CF nr. 357181 Arad, nr. CF vechi: 341830, nr. cad: 357181, 988 mp	357181	**306.378,80**
50	Teren - P-ța. UTA FN, CF nr. 302899 Arad, nr. CF vechi: 57668, nr. top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2, 4000 mp	302899	**1.624.840,00**
51	Teren - CF nr. 334746 Arad, nr. cad: 334746, 1048 mp	334746	**48.323,28**
52	Teren - CF nr. 335312 Arad, nr. cad: 335312, 330 mp	335312	**15.605,70**
53	Teren - Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului, CF nr. 351041 Arad. Nr. top: 3139/2/1, 506 mp	351041	**168.027,42**
54	Teren - D. Bagdazar, nr. 84, CF nr. 327504 Arad, nr. CF vechi: 3725, nr. top: 4327/1/90, 1361 mp	327504	**419.623,52**
55	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322586 Arad, nr. cad: 322586, 8491 mp	322586	**1.660.160,32**
56	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322590 Arad, nr. cad: 322590, 28691 mp	322590	**5.181.307,69**
57	Teren - Hunedoarei, nr. 27-37, CF nr. 318895 Arad, nr. CF vechi: 62798, nr. top: 1900/2, 403 mp	318895	**73.591,83**
58	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, 320 mp	351820	**149.894,40**
59	Teren - Micalaca, CF nr. 355899 Arad, nr. cad: 355899, 393 mp	355899	**27.297,78**
60	Teren - Micalaca, CF nr. 356592 Arad, nr. cad: 356592, 800 mp	356592	**58.328,00**
61	Teren - Micalaca, CF nr. 354679 Arad, nr. cad: 354679, nr. top: 2469-2470/662/5/1, 508 mp	354679	**37.236,40**
62	Teren - Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33, CF nr. 301091-C1-U6, nr. CF vechi: 47849, nr. top: 65/b/2/1-2/2: 65/b/2/1-2/1/2/XXXII, 18 mp	301091-C1-U6	**5.009,04**
63	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24, CF nr. 305337-C1-U2, nr CF vechi: 54780, nr. top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV, 11 mp	305337-C1-U2	**3.061,52**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
64	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24, CF nr.302774-C1-U3, nr CF vechi:54781, nr. top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/XXIV, 4 mp	302774-C1-U3	**1.113,48**
65	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 82, ap. 26, CF nr. 301377-C1-U8 Arad, nr. CF vechi: 60928, nr. top: 894/XXVI/a, 40 mp	301377-C1-U8	**27.233,60**
66	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 26-38, sc. F, ap. 9, CF nr. 301265-C1-U41, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/IX, 21 mp	301265-C1-U41	**14.300,58**
67	Teren - Barbusse, nr. 1-7, sc. A, ap. 1, CF nr. 302145-C1-U15, nr cf vechi: 24734, nr. top: 212-213/b.219/a/2/32/2; 212-213/b; 219/a/2/33/2; 212-213/b.219/a/2/23/2; 212-213/b; 219/a/2/16/2/I, 17 mp	302145-C1-U15	**7.949,71**
68	Teren - G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26, CF nr. 300709-C1-U9 Arad, nr. CF vechi: 14402, nr. top: 2292-2335/662/23/LIII, 18 mp	300709-C1-U9	**3.300,30**
69	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F, CF nr. 301699-C1-U13 Arad, nr. cad: 301699-C1-U13, 98 mp	301699-C1-U13	**38.789,38**
70	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C, CF nr. 301699-C1-U10 Arad, nr. cad: 301699-C1-U10, 423 mp	301699-C1-U10	**166.200,93**
71	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A, CF nr. 302818-C1-U24, nr. cad: 302818-C1-U24, 5 mp	302818-C1-U24	**924,65**
72	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33, CF nr. 302818-C1-U23, nr. cad: 302818-C1-U23, 8 mp	302818-C1-U23	**1.479,44**
73	Teren - Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B, CF nr. 301265-C1-U14 Arad, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/XVII/c, 10 mp	301265-C1-U14	**6.810,80**
74	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 6, CF nr. 300598-C1-U31 Arad, nr. cad:300598-C1-U31, 56 mp	300598-C1-U31	**26.168,24**
75	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 7, CF nr. 300598-C1-U32 Arad, nr. cad:300598-C1-U32, 18 mp	300598-C1-U32	**8.417,34**
76	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20A, CF nr. 300598-C1-U45 Arad, nr. cad:300598-C1-U45, 30 mp	300598-C1-U45	**14.026,20**
77	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20B, CF nr. 300598-C1-U46 Arad, nr. cad:300598-C1-U46, 10 mp	300598-C1-U46	**4.676,80**
78	Teren - Cloșca nr. 12, ap 10, CF nr. 303201-C1-U16 Arad, nr. CF vechi: 59059, nr. top: 260/2/X, 30 mp	303201-C1-U16	**20.426,70**
79	Teren - Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2, CF nr. 306742-C1-U12, nr. CF vechi: 61312, top: 1119/II, 55 mp	306742-C1-U12	**37.437,95**
80	Teren - P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A, CF nr. 317417-C1-U3 Arad, nr. CF vechi: 68192, nr. Top: 260/3/IIA, 16 mp	317417-C1-U3	**10.896,48**
81	Teren - Meținanu, nr. 9, ap. 1, CF nr. 304951-C1-U5 Arad, nr. CF vechi: 68378, nr. top: 1127/a/I/I, 23 mp	304951-C1-U5	**12.390,56**
82	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A, CF nr. 300173-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a, 44 mp	300173-C1-U2	**8.128,12**
83	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B, CF nr. 300173-C1-U57 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b, 21 mp	300173-C1-U57	**3.881,43**
84	Teren - Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17, CF nr. 300500-C1-U6 Arad, nr. CF vechi: 30482, nr. top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII, 53 mp	300500-C1-U6	**36.076,57**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
85	Teren - Meţianu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2	**120.802,50**
86	Clădire - Meţianu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2	**379.697,73**
87	Teren – str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), C.F.354827 Arad, 546 mp	354827	**142.576,98**
140	Teren - str. Gheorghe Doja, nr. 129, CF nr. 357103 Arad, nr. CF vechi: 353941, nr. cad: 357103, S= cota 620/720 mp	357103	**113.187,20**
141	Teren – str. Izlazului, nr. 9, CF nr. 354818 Arad, nr. CF vechi: 23304, nr. 2962/2/2, S=299 mp	354818	**57.282,42**
142	Teren - Calea Bodrogului, nr. 6, CF nr.356418 Arad, CF nr.350525, CF nr.356431, S=2.325 mp	356418, 350525, 356431	**195.858,00**
143	Clădire - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, S=300 mp	309295	**1.217.963,62**
144	Teren str. Dornei, nr. 19, CF 340972 Arad, S = 461 mp	340972	**230.158,86**

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de către evaluator Beres Aron.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri şi clădiri - aflate în proprietatea **UAT ARAD, JUDEŢ ARAD.**

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

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

1.4. Baza de evaluare şi tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu scopul ei, reprezintă o estimare a ***valorii juste*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare şi conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări şi metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.
Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii**:** ***Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării.*** Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiţia de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu definiţia *valorii de piaţă*. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situaţii financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*. *Valoarea justă* cere estimarea preţului care este just pentru ambele părţi identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obţine din tranzacţie. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piaţă* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanţii de pe piaţă, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât v*aloarea de piaţă*. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel obtenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piaţă,* cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.
Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preţ care este just pentru participaţia într-o întreprindere necotată, deoarece preţul pentru doi deţinători anumiţi poate fi just pentru aceştia, dar diferit de preţul care ar putea fi obţinut pe piaţă; (b) determinarea unui preţ care ar fi just pentru un locator şi un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.
Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înţelege preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacţie reglementată pe piaţa principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condiţiile curente de piaţă (adică un preţ de ieşire), indiferent dacă respectivul preţ este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare***. ***Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidenţă de pe piaţă, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizaţi, potrivit legii. În situaţia în care nu există date pe piaţă privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor şi a frecvenţei reduse a tranzacţiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizaţi, potrivit legii.***
Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii, de recomandarile Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecţiei – Inspecţia proprietăţii a fost realizată de catre evaluator Beres Aron, in perioada 24-26.05.2021 - in baza documentelor puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client la data inspecţiei, dată la care sunt disponibile datele și informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **24.05.2021**.

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

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

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a ***valorii juste*** a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR :
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea justă*** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
Inspecţia proprietăţii imobiliare;
Stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
Deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
Analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt: Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010
Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014
”Îndreprar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2020 - iunie
Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţă imobiliară, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare

şi din publicaţii de profil, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
Informaţiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
In cazul in care apar informatii noi care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, calculele aferente evaluarii vor fi refacute.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.
Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate in intravilanul municipiului.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren şi construcţii.Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:
Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege;
Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda şi de a folosi o anumită suprafaţă de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
Drept de folosinţă a terenului sau construcţiilor, fără un drept exclusiv de a poseda şi de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situaţia juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul privat al municipiului).**
Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
14	Teren - Nufăr, nr. 10, nr. CF nr. 332243 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/3, 120 mp	332243		120	
15	Teren - Nufăr, nr. 10, CF nr. 332241 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/1, 80 mp	332241		80	
16	Teren - Nufăr, nr. 8A, nr. CF nr. 332280 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/1/1, 563 mp	332280		563	
17	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332279 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.a.1.4.a.1.b/238/2, 160 mp	332279		160	
18	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332242 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/6, 125 mp	332242		125	
19	Teren - Constituției, nr. 180, CF nr. 345400 Arad, nr. CF vechi: 3521-Aradul Nou, nr. top: 4311/31-Aradul Nou, 1440 mp	345400		1440	
20	Teren - Doinei, nr. 1-13, CF nr. 318790 Arad, nr CF vechi: 78381, nr. cad: 14786, 1507 mp	318790	318790	1507	
21	Teren - Dumbrava Rosie, Nr. 2-4, CF nr. 335540, nr. cad: 335540, nr. top: 4941/1.1.12.b/3, 3292 mp	335540	335540	3292	
22	Teren - Nouă, nr. 106, CF nr. 342161 Arad, nr. CF vechi: 2948, nr. top: 3585/a.1, 3585/b.1, 1519 mp	342161		1519	
23	Teren - Rosmarin, CF nr. 335237, nr. cad: 335237, 5674 mp	335237	335237	5674	
24	Teren - CF nr. 335489, nr. cad: 335489, 20742 mp	335489	335489	20742	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
25	Teren - Zărandului, nr. 37, CF nr. 355481 Arad, nr. CF vechi: 20157, nr. top: 4436/a//4/b/2/b/2/a/2/27/1; 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 892 mp	355481		892	
26	Teren - Faurilor, nr. 64, CF nr. 356806 Arad, nr. CF vechi: 351255, nr. top: 3500/b/4/3/1, 4517 mp	356806	356806	4517	
27	Teren - Curcubeului, nr. 3, CF nr. 331450, nr. CF vechi: 5042, nr. top: 4878/3/48/29, 601 mp	331450		601	
28	Teren - CF nr. 355779 Arad, nr. cad: 355779, 1574 mp	355779	355779	1574	
29	Teren - Condurașilor, nr. 54, CF 352578 Arad, CF vechi: 316386, nr. cad: 352578, nr.top: 2158/a.1.a.5, 2159/a.1.a.3/a, 650 mp	352578	352578	650	
30	Teren - Barbu Lăutaru, nr. 32, CF nr. 352802 Arad, nr. CF vechi: 42803, nr. top: 1981, 616 mp	352802		616	
31	Teren - Pescăruș, nr. 1/2, CF nr. 353883 Arad, nr. CF vechi: 2177-Sânicolaul Mic, nr. top: 684-686.1/2/223/4, nr. cad: 4845, 241 mp	353883		241	
32	Teren - Memorandului, nr. 28, CF nr. 345134, nr. CF vechi: 200-Mureșel, nr. top: 253.254/b, 285 mp	345134		285	
33	Teren - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, 1040 mp	309295		1040	
34	Teren - Crângului, nr. 17, CF nr. 355158 Arad, nr. CF vechi: 333422. nr. cad: 355158, 93 mp	355158	355158	93	
35	Teren - Calea Victoriei, nr. 9, CF nr. 312367 Arad, nr. top: 7062/3873/a/1/6/4, 569 mp	312367		569	
36	Teren - Gheorghe Stoica, nr. 80 CF nr. 355147 Arad, nr. CF vechi: 184-Sânnicolaul Mic, nr. top: 1890/424-425/3/2, 472 mp	355147		472	
37	Teren - Panselei nr. 22, CF nr. 333429 Arad, nr CF vechi: 6-Mureșel, nr. top: 10-11, 742 mp	333429		742	
38	Teren - Socului nr. 16A, CFnr. 356365 Arad, nr. CF vechi: 78721, nr. top: 7299/6684/1, 324 mp	356365		324	
39	Teren - str. Eftimie Murgu, nr. 3 CF nr. 304378 Arad, nr CF vechi: 2038, nr. top: 2544/b.II, 443 mp	304378		443	
40	Teren - Pădurii (Prof. Dr. A. Ardelean, nr. 4) CF nr. 354136 Arad, nr. CF vechi: 37829, nr. top: 7439/6684/2.5.3/1/2, 595 mp	354136		595	
41	Teren - Tudor Vladimirescu, nr. 31-33, CF nr. 355836 Arad, nr. CF vechi: 6352, nr. top: 294/b/1; 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1, 2117 mp	355836		2117	
42	Teren - Câmpurilor, nr. 1/A CF nr. 326612 Arad, nr. CF vechi: 55741, nr. top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/1/2, 9588 mp	326612		9588	
43	Teren - Viilor, nr. 2, CF nr. 309059 Arad, nr. CF vechi: 5520, nr top: 1911-1912/a/117/4327/20/21-24/12, 842 mp	309059		842	
44	Teren - Stan Dragu, nr. 31, CF nr. 355097 Arad, nr. CF vechi: 318588, nr. top: 1911-12/b.71-72/1, 932 mp	355097	355097	932	
45	Teren - Stan Dragu, nr. 33, CF nr. 301086 Arad, nr. CF vechi: 3852, nr. top: 1911-12/b.71-72/3, 936 mp	301086		936	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
46	Teren - D. Bagdazar, nr. 45A, CF nr. 357180 Arad, nr. CF vechi: 5930, nr. top: 1911-1912/a/87/7; 1911-1912/a/86/8, 248 mp	357180		248	
47	Teren - Revoluției nr. 58, CF nr, 354211 Arad, nr. CF vechi: 23300, nr. top: 262/a/2; 262/a/1/1, 1804 mp	354211		1804	
48	Teren - Ștefan O. Iosif, nr.8-10, CF nr. 311168 Arad, nr, CF vechi: 49578, nr. top: 6988:88/4011/2/2, 400 mp	311168		400	
49	Teren - Semenicului, nr. 30, CF nr. 357181 Arad, nr. CF vechi: 341830, nr. cad: 357181, 988 mp	357181	357181	988	
50	Teren - P-ța. UTA FN, CF nr. 302899 Arad, nr. CF vechi: 57668, nr. top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2, 4000 mp	302899		4000	
51	Teren - CF nr. 334746 Arad, nr. cad: 334746, 1048 mp	334746	334746	1048	
52	Teren - CF nr. 335312 Arad, nr. cad: 335312, 330 mp	335312	335312	330	
53	Teren - Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului, CF nr. 351041 Arad. Nr. top: 3139/2/1, 506 mp	351041		506	
54	Teren - D. Bagdazar, nr. 84, CF nr. 327504 Arad, nr. CF vechi: 3725, nr. top: 4327/1/90, 1361 mp	327504	327504	1361	
55	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322586 Arad, nr. cad: 322586, 8491 mp	322586	322586	8491	
56	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322590 Arad, nr. cad: 322590, 28691 mp	322590	322590	28691	
57	Teren - Hunedoarei, nr. 27-37, CF nr. 318895 Arad, nr. CF vechi: 62798, nr. top: 1900/2, 403 mp	318895		403	
58	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, 320 mp	351820	351820	320	
59	Teren - Micalaca, CF nr. 355899 Arad, nr. cad: 355899, 393 mp	355899	355899	393	
60	Teren - Micalaca, CF nr. 356592 Arad, nr. cad: 356592, 800 mp	356592	356592	800	
61	Teren - Micalaca, CF nr. 354679 Arad, nr. cad: 354679, nr. top: 2469-2470/662/5/1, 508 mp	354679	354679	508	
62	Teren - Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33, CF nr. 301091-C1-U6, nr. CF vechi: 47849, nr. top: 65/b/2/1-2/2: 65/b/2/1-2/1/2/XXXII, 18 mp	301091-C1-U6		18	
63	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24, CF nr. 305337-C1-U2, nr CF vechi: 54780, nr. top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV, 11 mp	305337-C1-U2		11	
64	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24, CF nr.302774-C1-U3, nr CF vechi:54781, nr. top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/XXIV, 4 mp	302774-C1-U3		4	
65	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 82, ap. 26, CF nr. 301377-C1-U8 Arad, nr. CF vechi: 60928, nr. top: 894/XXVI/a, 40 mp	301377-C1-U8		40	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
66	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 26-38, sc. F, ap. 9, CF nr. 301265-C1-U41, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/IX, 21 mp	301265-C1-U41		21	
67	Teren - Barbusse, nr. 1-7, sc. A, ap. 1, CF nr. 302145-C1-U15, nr cf vechi: 24734, nr. top: 212-213/b.219/a/2/32/2; 212-213/b; 219/a/2/33/2; 212-213/b.219/a/2/23/2; 212-213/b; 219/a/2/16/2/I, 17 mp	302145-C1-U15		17	
68	Teren - G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26, CF nr. 300709-C1-U9 Arad, nr. CF vechi: 14402, nr. top: 2292-2335/662/23/LIII, 18 mp	300709-C1-U9		18	
69	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F, CF nr. 301699-C1-U13 Arad, nr. cad: 301699-C1-U13, 98 mp	301699-C1-U13		98	
70	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C, CF nr. 301699-C1-U10 Arad, nr. cad: 301699-C1-U10, 423 mp	301699-C1-U10		423	
71	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A, CF nr. 302818-C1-U24, nr. cad: 302818-C1-U24, 5 mp	302818-C1-U24		5	
72	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33, CF nr. 302818-C1-U23, nr. cad: 302818-C1-U23, 8 mp	302818-C1-U23		8	
73	Teren - Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B, CF nr. 301265-C1-U14 Arad, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/XVII/c, 10 mp	301265-C1-U14		10	
74	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 6, CF nr. 300598-C1-U31 Arad, nr. cad:300598-C1-U31, 56 mp	300598-C1-U31		56	
75	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 7, CF nr. 300598-C1-U32 Arad, nr. cad:300598-C1-U32, 18 mp	300598-C1-U32		18	
76	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20A, CF nr. 300598-C1-U45 Arad, nr. cad:300598-C1-U45, 30 mp	300598-C1-U45		30	
77	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20B, CF nr. 300598-C1-U46 Arad, nr. cad:300598-C1-U46, 10 mp	300598-C1-U46		10	
78	Teren - Cloșca nr. 12, ap 10, CF nr. 303201-C1-U16 Arad, nr. CF vechi: 59059, nr. top: 260/2/X, 30 mp	303201-C1-U16		30	
79	Teren - Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2, CF nr. 306742-C1-U12, nr. CF vechi: 61312, top: 1119/II, 55 mp	306742-C1-U12		55	
80	Teren - P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A, CF nr. 317417-C1-U3 Arad, nr. CF vechi: 68192, nr. Top: 260/3/IIA, 16 mp	317417-C1-U3		16	
81	Teren - Meținanu, nr. 9, ap. 1, CF nr. 304951-C1-U5 Arad, nr. CF vechi: 68378, nr. top: 1127/a/I/I, 23 mp	304951-C1-U5		23	
82	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A, CF nr. 300173-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a, 44 mp	300173-C1-U2		44	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață clădire
83	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B, CF nr. 300173-C1-U57 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b, 21 mp	300173-C1-U57		21	
84	Teren - Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17, CF nr. 300500-C1-U6 Arad, nr. CF vechi: 30482, nr. top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII, 53 mp	300500-C1-U6		53	
85	Teren - Meţianu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2		225	
86	Clădire - Meţianu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2			352
87	Teren – str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), C.F.354827 Arad, 546 mp	354827		546	
140	Teren - str. Gheorghe Doja, nr. 129, CF nr. 357103 Arad, nr. CF vechi: 353941, nr. cad: 357103, S= cota 620/720 mp	357103	357103	620	
141	Teren – str. Izlazului, nr. 9, CF nr. 354818 Arad, nr. CF vechi: 23304, nr. 2962/2/2, S=299 mp	354818		299	
142	Teren - Calea Bodrogului, nr. 6, CF nr.356418 Arad, CF nr.350525, CF nr.356431, S=2.325 mp	356418, 350525, 356431		2325	
143	Clădire - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, S=300 mp	309295			300
144	Teren str. Dornei, nr. 19, CF 340972 Arad, S = 461 mp	340972		461	

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante judeţe ale ţării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă", de istoricii români „A Treia Romă", iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară", oraşul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi şi clădiri monumentale, pe cursul râului Mureş. Spectaculosul Pod Traian din inima oraşului a fost odinioară graniţă între provincii, ţări şi imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria şi 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 aristocraţi sunt măcelăriţi de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetăţii unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile şi astăzi în localitatea Vladimirescu.

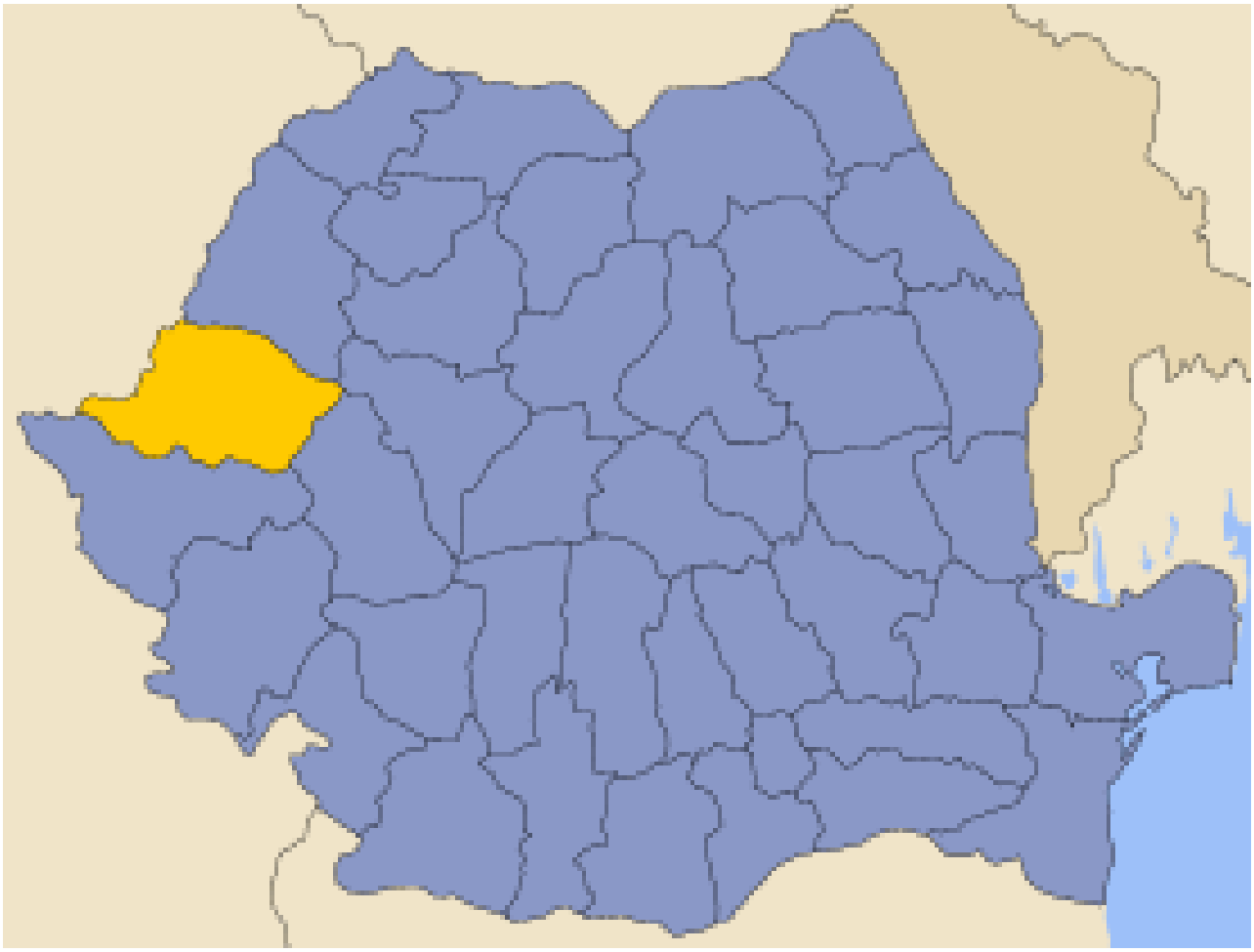
Aradul se dezvoltă în perioada ocupaţiei otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic şi un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoţul cu sare, unde târgul ţinea zece zile şi zece nopţi.

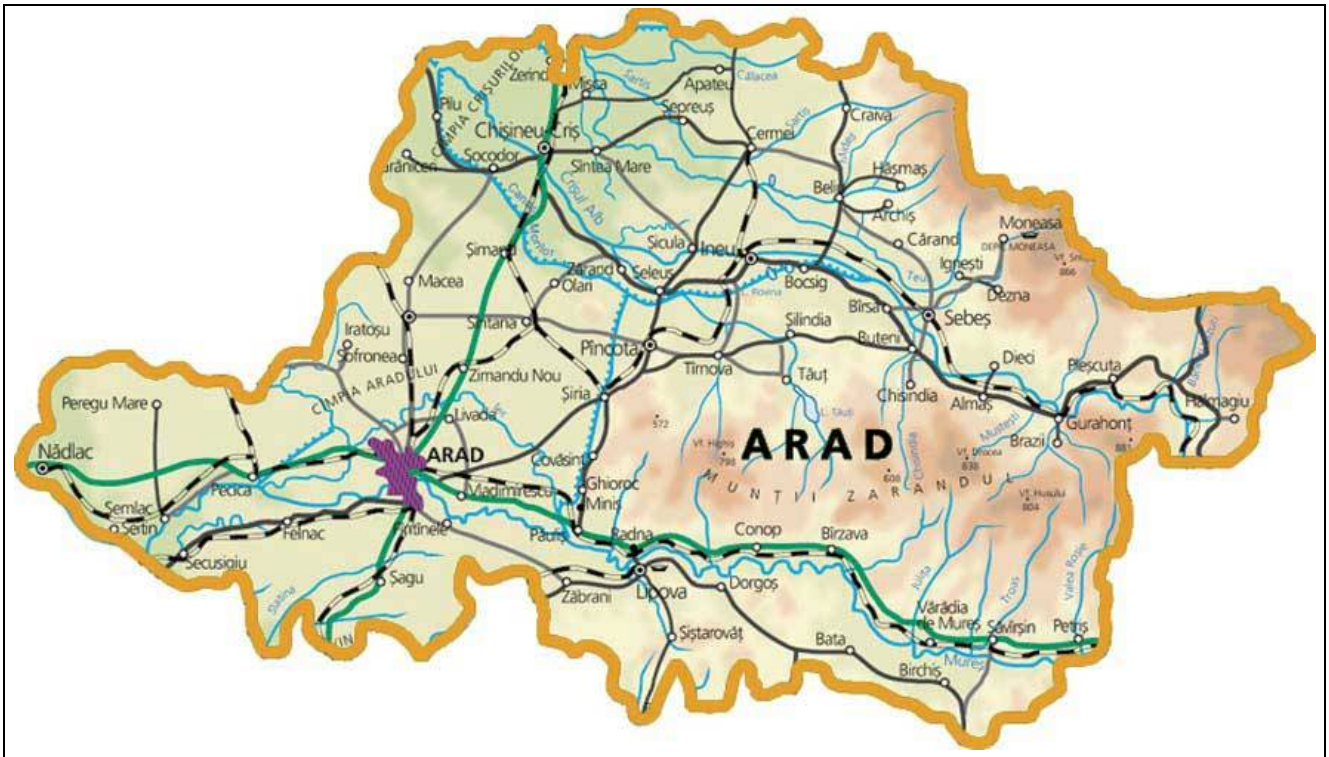
Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac şi otoman, pe Mureş, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul şi Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ţinutul Aradului a fost al ducelui Rinaldo de Modena.

În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. 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) şi s-au efectuat de mii de şerbi. Legenda spune că pe o distanţă de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetăţii!
Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Naţiunilor. Aici sunt întemniţaţi 1200 de soldaţi francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794),soldaţii turci luaţi prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminaţi. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!
Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluţia din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 şi iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat oraşul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetăţii au fost executaţi de autorităţile austrice 13 generali ai armatei revoluţionare maghiare, iar liderul revoluţionarilor maghiari numeşte Aradul „Golgota Maghiară". Statuia Libertăţii, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din ţară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.
În timpul revoluţiei de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluţionar a avut aicicartierul general, aşa cum şi alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.
Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetăţii Aradului a fost Gavrilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moştenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi şi bosnieci au fost exterminaţi în Cetatea Aradului.
La sfârşitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mişcării politice, culturale şi istorice pentru unirea tuturor provinciilor româneşti. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria şi unirea cu România.
Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internaţional de la Nürnberg, care judeca atrocităţile naziste, s-a însurat la Arad. Soţia sa era fiica proprietarului Castelului de la Şofronea (unde astăzi funcţionează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roşie. După al Doilea Război Mondial, comuniştii l-au închis în beciul bisericii şi l-au lăsat acolo să moară de foame şi de sete.
În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale şi 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 şi dispariţia civilizaţiei.
Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de acelaşi arhitect care a proiectat şi Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble şi o sală festivă superbă, un important punct de atracţie pentru turişti.
Aradul este oraşul care dispune şi de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al oraşului oferă o imagine splendidă asupra istoriei şi a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului şi tot aici este şi Hanul „Crucea Albă", unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susţinut concerte extraordinare şi unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluţionarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coşbuc, Cincinat Pavelescu şi multe alte personalităţi.
O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susţine că doi dintre coloşii culturii europene, Ludwig van Beethoven şi Franz Kafka au avut idile arădene şi au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.
Secolul al XIX-lea găseşte Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prinţului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena şi Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franţei. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soţia arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza şi al lui Francisc I, fondatorul distaniei 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 şi oraşul de origine al unor importante personalităţi. Aici, veţi putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávor Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever

Bocu, de unioniştii Vasile Goldiş şi Ştefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) şi de mulţi alţii.
O moştenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab", taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Şi tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, şi Palatul Hofburg, de la Viena. Aşa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás şi la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal şi János.
Judeţul 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 „Roşu de Miniş". Cadarca de Miniş şi Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute şi apreciate în toată Europa.
Lunca Mureşului, un loc sălbatic pentru drumeţii, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăposteşte peste 2000 de specii de păsări!
Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoş Bodrog, şi una dintre cele mai frumoase basilici din ţară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al judeţului nostru.
Aradul este cunoscut şi ca judeţul cu cele mai multe cetăţi, conace şi castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârşin, astăzi reşedinţă a Regelui Mihai I de România.
Staţiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!





2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apaò/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.
La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie
Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ișpan al zonei.
Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară ***Arad vármegye***), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

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

Perioada medievală
Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care

este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel" aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulului arădean, devenise „loc de autentificare" pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru"
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara
- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
    - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european* - *Arader Musik Conservatorium*/*Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României[5][6]
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare [7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
    - 1846 - Concertează Franz Liszt
    - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
    - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wiernawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad"
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu

- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

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

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și

275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.
Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vărșand 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 pană 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 albii și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

Climă
Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatura medie de -1 °C.
Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.
Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.
Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.
Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră și faună
În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plopi, anini.
Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kerneri, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirisum branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.
Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepei și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt

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

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

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

Economie și transport

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

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

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificaţiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificaţii stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renascentist
- Teatrul Clasic ”Ioan Slavici”, construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Iniţial clădirea avea o funcţionalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spaţii comerciale şi locuinţe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraş regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiţie, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinaţie de stiluri eclectic şi neoclasic
- Palatul Băncii Naţionale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administraţiei Financiare, construit la sfârşitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuş construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planşee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renascentist şi 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 funcţionat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima şcoală 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 ţară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic şi neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spaţiul din faţa clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în reţeaua de distribuţie a oraşului. Construcţia de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decoraţiile ferestrelor şi a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcţionează o galerie de artă şi un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârşitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în pieţele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

- Statuia Sfântului Ioan de Nepomuk, realizată în anul 1729 în stil baroc
- Monumentul Sfânta Treime – ridicat, între anii 1738-1740, în amintirea victimelor răpuse de epidemia de ciumă
- Aleea personalităţilor arădene
- Parcul Reconcilierii, cu cele două monumente închinate Revoluţiei de la 1848-1849
    - Statuia Libertăţii, operă a sculptorului György Zala, ridicată a în anul 1890
    - Arcul de Triumf, realizat în anul 2004 de către sculptorul Ioan Bolborea
- Crucea Martirilor Unirii, ridicată în anul 1936, închinată preoţilor 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 renascentist
- Biserica Roșie (evanghelic-luterană), construită în anul 1906 în stil neogotic
- Sinagoga neologă, construită în anul 1834 în stil *grec, toscan*
- Biserica Reformată, construită în anul 1847 în stil baroc
- Catedrala Ortodoxă Română "Sfânta Treime", construită în anul 2009

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Mălțăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza 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 minoriți au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădesc un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Raț (în anul 1850), Ioan Popovici-Desseanu (în anul 1871), Vasile Goldiș (în anul 1906), Onisifor Ghibu (în anul 1915), Ion Montani (în anul 1924), Memoriile din 18 septembrie 1940, din 11, 20 și 30 ianuarie 1945, din 19 august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința 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 in 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 roşie* şi *Adevărul* (denumire schimbată la începutul anului 2008, prin decizie judecătorească în defavoarea ziarului *Adevărul de Bucureşti*). După anul 1990 mai apar şi *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 inființată Agenția de Presă a Județului Arad NewsAr.

Sport

- **Fotbal**
  - FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6).
  - CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.
- **Baschet**
  - BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară
  - BC West Olympia Phoenix Arad
- **Polo**
  - AMEFA Arad
- **Rugby**
  - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
  - Competiții
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
  - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
  - CSM Arad
- **Escalada**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Scufundari - SCUBA**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Speologie**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Lupte Greco-Romane**
  - C.S.S. Gloria Arad
  - C.S."Astra" Arad
  - Fundația Lupte Club Gloria Arad
- **Judo**
  - CSM Gloria Arad
  - Rapid Arad

Personalități

Profesori:

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

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu

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

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

- Ivan Tabakovič
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza
- Dacian Andoni
- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chiriță
- 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

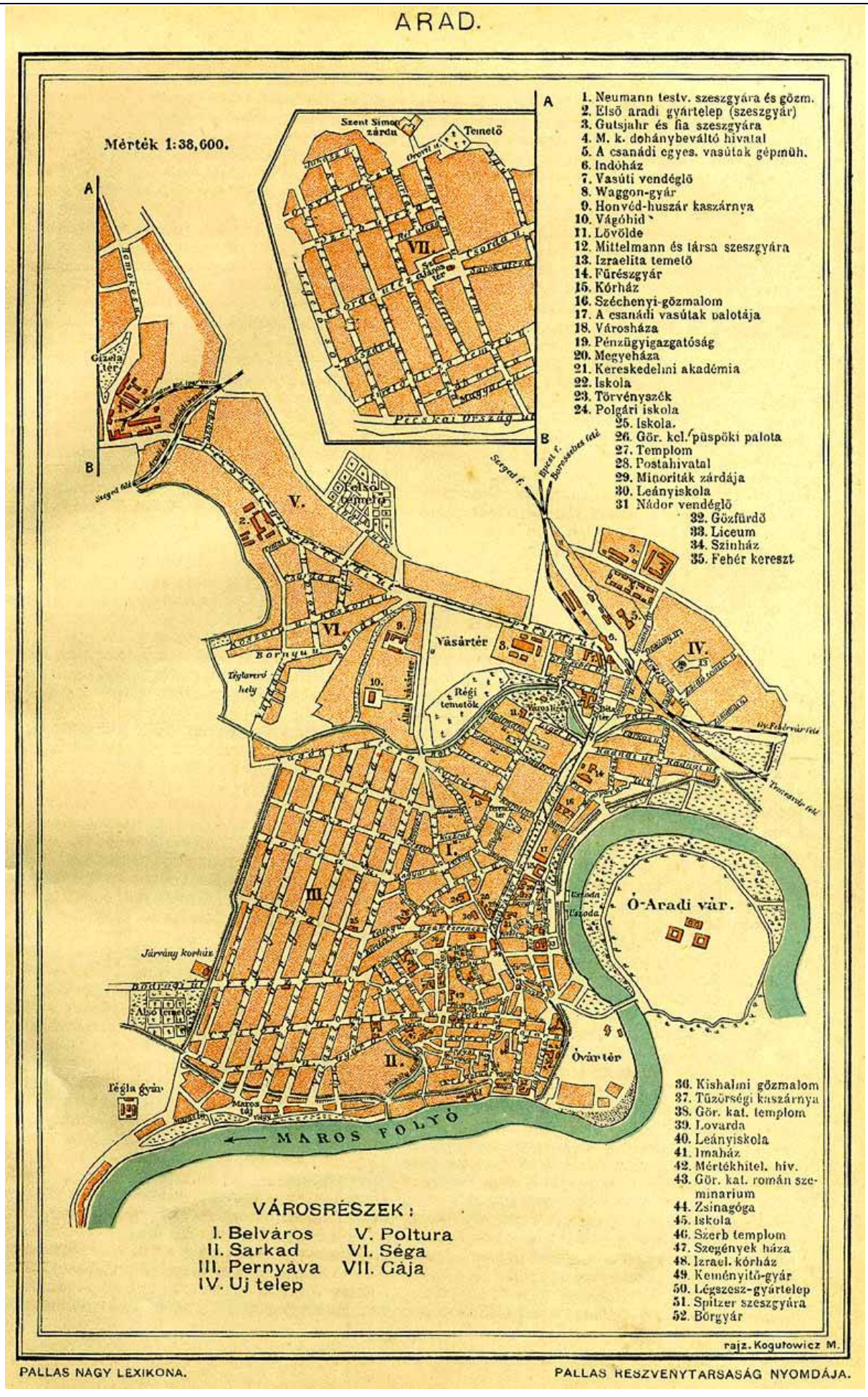
Relații externe

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

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


ARAD.
Mérték 1:38,600.
1. Neumann testv. szeszgyára és gőzm.
2. Első aradi gyártelep (szeszgyár)
3. Gutsjahr és fia szeszgyára
4. M. k. dohánybeváltó hivatal
5. A csanádi egyes. vasútak gépműh.
6. Indóház
7. Vasúti vendéglő
8. Waggon-gyár
9. Honvéd-huszár kaszárnya
10. Vágóhíd
11. Lövölde
12. Mittelmann és társa szeszgyára
13. Izraelita temető
14. Fűrészgyár
15. Kórház
16. Széchenyi-gőzmalom
17. A csanádi vasútak palotája
18. Városháza
19. Pénzügyigazgatóság
20. Megyeháza
21. Kereskedelmi akadémia
22. Iskola
23. Törvényszék
24. Polgári iskola
25. Iskola.
26. Gör. kel. püspöki palota
27. Templom
28. Postahivatal
29. Minoriták zárdája
30. Leányiskola
31. Nádor vendéglő
32. Gőzfürdő
33. Liceum
34. Színház
35. Fehér kereszt
Szent Simon zárda
Temető
Piaristák utcza
Piaristák tere
Gizella tér
Régi temetők
Vásártér
Ó-Aradi vár.
Járvány kórház
Régi gyár
MAROS FOLYÓ
VÁROSRÉSZEK:
I. Belváros
II. Sarkad
III. Pernyáva
IV. Uj telep
V. Poltura
VI. Séga
VII. Gája
36. Kishalmi gőzmalom
37. Tűzőrségi kaszárnya
38. Gör. kat. templom
39. Lovarda
40. Leányiskola
41. Imaház
42. Mértékhitel. hiv.
43. Gör. kat. román szeminarium
44. Zsinagóga
45. Iskola
46. Szerb templom
47. Szegények háza
48. Izrael. kórház
49. Keményitő-gyár
50. Légszesz-gyártelep
51. Spitzer szeszgyára
52. Borgyár
rajz. Kogutowicz M.
PALLAS NAGY LEXIKONA.
PALLAS RESZVENYTARSASÁG NYOMDÁJA.

2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea terenurilor de evaluat s-a facut in baza documentelor (extrase CF, HCL-uri, proiecte de hotarare, planuri de amplasament) puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale terenurilor se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Suprafață clădire	Observații
14	Teren - Nufăr, nr. 10, nr. CF nr. 332243 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/3, 120 mp	332243	120		CC
15	Teren - Nufăr, nr. 10, CF nr. 332241 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/1, 80 mp	332241	80		CC
16	Teren - Nufăr, nr. 8A, nr. CF nr. 332280 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/1/1, 563 mp	332280	563		CC
17	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332279 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.a.1.4.a.1.b/238/2, 160 mp	332279	160		CC
18	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332242 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/6, 125 mp	332242	125		CC
19	Teren - Constituției, nr. 180, CF nr. 345400 Arad, nr. CF vechi: 3521-Aradul Nou, nr. top: 4311/31-Aradul Nou, 1440 mp	345400	1440		CC
20	Teren - Doinei, nr. 1-13, CF nr. 318790 Arad, nr CF vechi: 78381, nr. cad: 14786, 1507 mp	318790	1507		CC
21	Teren - Dumbrava Rosie, Nr. 2-4, CF nr. 335540, nr. cad: 335540, nr. top: 4941/1.1.12.b/3, 3292 mp	335540	3292		A
22	Teren - Nouă, nr. 106, CF nr. 342161 Arad, nr. CF vechi: 2948, nr. top: 3585/a.1, 3585/b.1, 1519 mp	342161	1519		CC
23	Teren - Rosmarin, CF nr. 335237, nr. cad: 335237, 5674 mp	335237	5674		A
24	Teren - CF nr. 335489, nr. cad: 335489, 20742 mp	335489	20742		DR
25	Teren - Zărandului, nr. 37, CF nr. 355481 Arad, nr. CF vechi: 20157, nr. top: 4436/a//4/b/2/b/2/a/2/27/1; 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 892 mp	355481	892		CC
26	Teren - Faurilor, nr. 64, CF nr. 356806 Arad, nr. CF vechi: 351255, nr. top: 3500/b/4/3/1, 4517 mp	356806	4517		CC
27	Teren - Curcubeului, nr. 3, CF nr. 331450, nr. CF vechi: 5042, nr. top: 4878/3/48/29, 601 mp	331450	601		CC
28	Teren - CF nr. 355779 Arad, nr. cad: 355779, 1574 mp	355779	1574		DR
29	Teren - Condurașilor, nr. 54, CF 352578 Arad, CF vechi: 316386, nr. cad: 352578, nr.top: 2158/a.1.a.5, 2159/a.1.a.3/a, 650 mp	352578	650		CC
30	Teren - Barbu Lăutaru, nr. 32, CF nr. 352802 Arad, nr. CF vechi: 42803, nr. top: 1981, 616 mp	352802	616		CC
31	Teren - Pescăruș, nr. 1/2, CF nr. 353883 Arad, nr. CF vechi: 2177-Sânicolaul Mic, nr. top: 684-686.1/2/223/4, nr. cad: 4845, 241 mp	353883	241		CC
32	Teren - Memorandului, nr. 28, CF nr. 345134, nr. CF vechi: 200-Mureșel, nr. top: 253.254/b, 285 mp	345134	285		CC
33	Teren - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, 1040 mp	309295	1040		CC

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Suprafață clădire	Observații
34	Teren - Crângului, nr. 17, CF nr. 355158 Arad, nr. CF vechi: 333422. nr. cad: 355158, 93 mp	355158	93		CC - cota indiviza
35	Teren - Calea Victoriei, nr. 9, CF nr. 312367 Arad, nr. top: 7062/3873/a/1/6/4, 569 mp	312367	569		CC
36	Teren - Gheorghe Stoica, nr. 80 CF nr. 355147 Arad, nr. CF vechi: 184-Sânnicolaul Mic, nr. top: 1890/424-425/3/2, 472 mp	355147	472		CC
37	Teren - Panselei nr. 22, CF nr. 333429 Arad, nr CF vechi: 6-Mureșel, nr. top: 10-11, 742 mp	333429	742		CC
38	Teren - Socului nr. 16A, CFnr. 356365 Arad, nr. CF vechi: 78721, nr. top: 7299/6684/1, 324 mp	356365	324		CC
39	Teren - str. Eftimie Murgu, nr. 3 CF nr. 304378 Arad, nr CF vechi: 2038, nr. top: 2544/b.II, 443 mp	304378	443		CC
40	Teren - Pădurii (Prof. Dr. A. Ardelean, nr. 4) CF nr. 354136 Arad, nr. CF vechi: 37829, nr. top: 7439/6684/2.5.3/1/2, 595 mp	354136	595		CC
41	Teren - Tudor Vladimirescu, nr. 31-33, CF nr. 355836 Arad, nr. CF vechi: 6352, nr. top: 294/b/1; 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1, 2117 mp	355836	2117		CC
42	Teren - Câmpurilor, nr. 1/A CF nr. 326612 Arad, nr. CF vechi: 55741, nr. top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/1/2, 9588 mp	326612	9588		CC
43	Teren - Viilor, nr. 2, CF nr. 309059 Arad, nr. CF vechi: 5520, nr top: 1911-1912/a/117/4327/20/21-24/12, 842 mp	309059	842		CC
44	Teren - Stan Dragu, nr. 31, CF nr. 355097 Arad, nr. CF vechi: 318588, nr. top: 1911-12/b.71-72/1, 932 mp	355097	932		CC
45	Teren - Stan Dragu, nr. 33, CF nr. 301086 Arad, nr. CF vechi: 3852, nr. top: 1911-12/b.71-72/3, 936 mp	301086	936		CC
46	Teren - D. Bagdazar, nr. 45A, CF nr. 357180 Arad, nr. CF vechi: 5930, nr. top: 1911-1912/a/87/7; 1911-1912/a/86/8, 248 mp	357180	248		CC
47	Teren - Revoluției nr. 58, CF nr, 354211 Arad, nr. CF vechi: 23300, nr. top: 262/a/2; 262/a/1/1, 1804 mp	354211	1804		CC
48	Teren - Ștefan O. Iosif, nr.8-10, CF nr. 311168 Arad, nr, CF vechi: 49578, nr. top: 6988:88/4011/2/2, 400 mp	311168	400		CC
49	Teren - Semenicului, nr. 30, CF nr. 357181 Arad, nr. CF vechi: 341830, nr. cad: 357181, 988 mp	357181	988		CC
50	Teren - P-ța. UTA FN, CF nr. 302899 Arad, nr. CF vechi: 57668, nr. top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2, 4000 mp	302899	4000		CC
51	Teren - CF nr. 334746 Arad, nr. cad: 334746, 1048 mp	334746	1048		DR
52	Teren - CF nr. 335312 Arad, nr. cad: 335312, 330 mp	335312	330		DR
53	Teren - Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului, CF nr. 351041 Arad. Nr. top: 3139/2/1, 506 mp	351041	506		CC
54	Teren - D. Bagdazar, nr. 84, CF nr. 327504 Arad, nr. CF vechi: 3725, nr. top: 4327/1/90, 1361 mp	327504	1361		CC
55	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322586 Arad, nr. cad: 322586, 8491 mp	322586	8491		CC
56	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322590 Arad, nr. cad: 322590, 28691 mp	322590	28691		CC
57	Teren - Hunedoarei, nr. 27-37, CF nr. 318895 Arad, nr. CF vechi: 62798, nr. top: 1900/2, 403 mp	318895	403		CC

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Suprafață clădire	Observații
58	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, 320 mp	351820	320		CC
59	Teren - Micalaca, CF nr. 355899 Arad, nr. cad: 355899, 393 mp	355899	393		CC
60	Teren - Micalaca, CF nr. 356592 Arad, nr. cad: 356592, 800 mp	356592	800		CC
61	Teren - Micalaca, CF nr. 354679 Arad, nr. cad: 354679, nr. top: 2469-2470/662/5/1, 508 mp	354679	508		CC
62	Teren - Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33, CF nr. 301091-C1-U6, nr. CF vechi: 47849, nr. top: 65/b/2/1-2/2: 65/b/2/1-2/1/2/XXXII, 18 mp	301091-C1-U6	18		cota indiviza
63	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24, CF nr. 305337-C1-U2, nr CF vechi: 54780, nr. top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV, 11 mp	305337-C1-U2	11		cota indiviza
64	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24, CF nr.302774-C1-U3, nr CF vechi:54781, nr. top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/XXIV, 4 mp	302774-C1-U3	4		cota indiviza
65	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 82, ap. 26, CF nr. 301377-C1-U8 Arad, nr. CF vechi: 60928, nr. top: 894/XXVI/a, 40 mp	301377-C1-U8	40		cota indiviza
66	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 26-38, sc. F, ap. 9, CF nr. 301265-C1-U41, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/IX, 21 mp	301265-C1-U41	21		cota indiviza
67	Teren - Barbusse, nr. 1-7, sc. A, ap. 1, CF nr. 302145-C1-U15, nr cf vechi: 24734, nr. top: 212-213/b.219/a/2/32/2; 212-213/b; 219/a/2/33/2; 212-213/b.219/a/2/23/2; 212-213/b; 219/a/2/16/2/I, 17 mp	302145-C1-U15	17		cota indiviza
68	Teren - G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26, CF nr. 300709-C1-U9 Arad, nr. CF vechi: 14402, nr. top: 2292-2335/662/23/LIII, 18 mp	300709-C1-U9	18		cota indiviza
69	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F, CF nr. 301699-C1-U13 Arad, nr. cad: 301699-C1-U13, 98 mp	301699-C1-U13	98		cota indiviza
70	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C, CF nr. 301699-C1-U10 Arad, nr. cad: 301699-C1-U10, 423 mp	301699-C1-U10	423		cota indiviza
71	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A, CF nr. 302818-C1-U24, nr. cad: 302818-C1-U24, 5 mp	302818-C1-U24	5		cota indiviza
72	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33, CF nr. 302818-C1-U23, nr. cad: 302818-C1-U23, 8 mp	302818-C1-U23	8		cota indiviza
73	Teren - Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B, CF nr. 301265-C1-U14 Arad, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/XVII/c, 10 mp	301265-C1-U14	10		cota indiviza
74	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 6, CF nr. 300598-C1-U31 Arad, nr. cad:300598-C1-U31, 56 mp	300598-C1-U31	56		cota indiviza
75	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 7, CF nr. 300598-C1-U32 Arad, nr. cad:300598-C1-U32, 18 mp	300598-C1-U32	18		cota indiviza
76	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20A, CF nr. 300598-C1-U45 Arad, nr. cad:300598-C1-U45, 30 mp	300598-C1-U45	30		cota indiviza
77	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20B, CF nr. 300598-C1-U46 Arad, nr. cad:300598-C1-U46, 10 mp	300598-C1-U46	10		cota indiviza

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Suprafață clădire	Observații
78	Teren - Cloșca nr. 12, ap 10, CF nr. 303201-C1-U16 Arad, nr. CF vechi: 59059, nr. top: 260/2/X, 30 mp	303201-C1-U16	30		cota indiviza
79	Teren - Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2, CF nr. 306742-C1-U12, nr. CF vechi: 61312, top: 1119/II, 55 mp	306742-C1-U12	55		cota indiviza
80	Teren - P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A, CF nr. 317417-C1-U3 Arad, nr. CF vechi: 68192, nr. Top: 260/3/IIA, 16 mp	317417-C1-U3	16		cota indiviza
81	Teren - Meținanu, nr. 9, ap. 1, CF nr. 304951-C1-U5 Arad, nr. CF vechi: 68378, nr. top: 1127/a/I/I, 23 mp	304951-C1-U5	23		cota indiviza
82	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A, CF nr. 300173-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a, 44 mp	300173-C1-U2	44		cota indiviza
83	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B, CF nr. 300173-C1-U57 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b, 21 mp	300173-C1-U57	21		cota indiviza
84	Teren - Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17, CF nr. 300500-C1-U6 Arad, nr. CF vechi: 30482, nr. top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII, 53 mp	300500-C1-U6	53		cota indiviza
85	Teren - Meținanu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2	225		CC - cota indiviza
86	Clădire - Meținanu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2		352	
87	Teren – str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), C.F.354827 Arad, 546 mp	354827	546		CC
140	Teren - str. Gheorghe Doja, nr. 129, CF nr. 357103 Arad, nr. CF vechi: 353941, nr. cad: 357103, S= cota 620/720 mp	357103	620		CC
141	Teren – str. Izlazului, nr. 9, CF nr. 354818 Arad, nr. CF vechi: 23304, nr. 2962/2/2, S=299 mp	354818	299		CC
142	Teren - Calea Bodrogului, nr. 6, CF nr.356418 Arad, CF nr.350525, CF nr.356431, S=2.325 mp	356418, 350525, 356431	2325		DR
143	Clădire - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, S=300 mp	309295		300	
144	Teren str. Dornei, nr. 19, CF 340972 Arad, S = 461 mp	340972	461		

Capitolul 3
REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acţiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituţiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situaţiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanţului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare.
În situaţia în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizaţi, valoarea justă la data bilanţului se determină de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice.
ART. 2. Instituţiile publice, indiferent de sursa de finanţare a cheltuielilor şi de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, cu modificările ulterioare.
În cazul reevaluării efectuate de specialişti din cadrul instituţiilor publice, pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiunilor de inventariere şi reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică şi tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă şi la timp a inventarierii activelor fixe corporale şi să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică şi morală, utilitatea şi valoarea de piaţă a acestora.
Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.
În vederea realizării în bune condiţii a operaţiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialişti instituţiile subordonate.
ART. 3. Activele fixe corporale ale instituţiilor publice se reevaluează după cum urmează :
a) activele fixe corporale aflate în patrimonio : terenuri şi amenajări la terenuri, construcţii, instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale;
b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinţă gratuită persoanelor juridice fară scop patrimonial, precum şi cele date în administrarea regiilor autonome;
c) capacităţile puse în funcţiune parţial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiţii (modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanţare a investiţiilor.
Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări şi separat pentru valoarea investiţiei, prin aplicarea indicilor de preţ

corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate şi când au fost efectuate investiţiile.
Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investiţiilor;
e) activele fixe corporale achiziţionate de instituţiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;
f) activele fixe corporale aflate la reprezentanţele diplomatice, comerciale, militare din străinatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază şi se reevaluează de instituţiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.
Investiţiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituţiile publice se reevaluează de operatorii economici/instituţiile publice care au efectuat investiţiile.
ART. 4. Nu se reevaluează :
a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituţiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea şi au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziţie, de producţie sau la valoarea justă, după caz;
b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durata normală de funcţionare expirată;
c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum şi rezervele de mobilizare care sunt evidenţiate în contabilitate ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obţinut aprobările legale de scoatere din funcţiune, şi care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.
e) activele fixe corporale în curs de execuţie.
ART. 5. Pentru determinarea diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:
a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se reevaluează;
b) data intrării în patrimoniu.
Data intrării în patrimoniu se consideră :
- data înscrisă în documentele de achiziţie întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituţiile publice, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalităţi de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;
c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;
d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidenţiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";
e) rata inflaţiei (indicele preţurilor de consum) comunicată de Institutul Naţional de Statistică. Indicii preţurilor de consum pot fi accesaţi de pe site-ul Institutului Naţional de Statistică, la adresa: www.insse.ro Se parcurg următorii paşi :
- se merge în dreapta paginii: Indicele preţurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele preţurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele preţurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul şi luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referinţă (anul şi luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afişează Indicele lunar al preţurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare şi servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulţirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflaţiei (indicele preţurilor de consum).
Diferenţele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferenţă între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) şi valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:
În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui preţurilor de consum, pe baza datelor din:
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1ª);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);
În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizaţi, pe baza datelor din:
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevazut in ANEXA 1d);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).
În situaţia în care instituţiile publice au în patrimoniu bunuri aparţinând atât statului, cât şi unităţilor administrativ-teritoriale, vor întocmi situaţii distincte pentru bunurile aparţinând statului şi pentru bunurile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale.
ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoaşterii iniţiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziţie/costului de producţie sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.
Diferenţa dintre valoarea rezultată în urma reevaluării şi valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creşterea sau descreşterea rezervelor din reevaluare.
Evidenţa rezervelor din reevaluare se ţine cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".
Creşterea sau descreşterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operaţiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fişa mijlocului fix respectiv.
ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie facută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanţului.
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creştere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creştere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreştere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creştere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puţin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o creştere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreştere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreşterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreştere a valorii contabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

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

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

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

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

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

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

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

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

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se debitează prin creditul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"

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

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"

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

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

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

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

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

117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare"

- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situaţia în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcţiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.

211 "Terenuri şi amenajări la terenuri"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

281 "Amortizări privind activele fixe corporale"

- cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.

ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcţiilor şi terenurilor aflate în patrimoniul instituţiilor publice vor fi reevaluate cel puţin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice sau de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

În situatia în care reevaluarea construcţiilor şi terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare şi calcularea amortizării
ART. 14. Instituţiile publice amortizează activele fixe corporale şi activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.
Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale şi necorporale.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare din Catalogul privind duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului (CA = 100/durata normală de funcţionare). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituţiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcţionare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situaţia în care nu se cunoaşte anul punerii în funcţiune.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanţa Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările şi completările ulterioare.
Duratele normale de funcţionare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaţionale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele şi alineatele corespunzătoare.
Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcţiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcţionare.
Durata normală de funcţionare rămasă se determină ca diferenţa între durata normală de funcţionare stabilită potrivit legii şi durata normală de funcţionare consumată.
Instituţiile publice au obligatia să înscrie în documentul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat şi amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.
ART. 15. Data punerii în funcţiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:
a) activele fixe corporale independente, care nu necesita montaj si nici probe tehnologice, se consideră puse în funcţiune la data achiziţionării lor, pe baza procesului-verbal de recepţie;
b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care nu deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcţiei, pe baza procesului-verbal de recepţie;
c) utilajele şi instalaţiile care necesită montaj şi probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcţiune.
ART. 16 Capacităţile puse în funcţiune parţial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcţiune, cu ocazia recepţiei finale, amortizarea se determină în funcţie de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcţionare rămasă.
ART. 17. Investiţiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc., şi care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcţionare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcţionare cu 20%. Dacă investiţiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabileşte o nouă durată normală de funcţionare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcţionare iniţială.
ART. 18.Investiţiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălţilor, iazurilor, terenurilor şi pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituţiei publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 19. Plantaţiile tinere, precum şi plantaţiile de protecţie, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:
a) până la trecerea pe rod, pentru plantaţiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.
Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.
ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.
ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.
În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.
ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramasă, după caz.
La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.
În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.
ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.
ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4
STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE
Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situaţiilor financiare ale companiilor sau ale altor entităţi. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situaţia poziţiei financiare, alocarea preţului de achiziţie al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing şi datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit şi pierdere.
Secţiunea de aplicare a acestei Aplicaţii face referire la diferitele cerinţe ale Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deşi IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des şi standardele naţionale. Cu toate că într-un document internaţional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naţionale, multe dintre aceste standarde naţionale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant şi pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIŢII
În această Aplicaţie se folosesc definiţiile următoare:
- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situaţiilor periodice privind poziţia financiară a unei entităţi. Acestea se mai numesc şi standarde de contabilitate.
- Standarde Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele şi interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaţionale de Contabilitate (IAS-urile), şi Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).
Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINŢE
Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

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

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

- tratamentul *proprietăţi imobiliare* deţinută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entităţii, este deţinută ca o investiţie, este un surplus faţă de cerinţe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deţinute în scopul de a se obţine fluxuri de numerar contractuale, care conţin numai încasări de rate de rambursare a creditului şi de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit faţă de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziţie a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit faţă de activele similare deja deţinute de o entitate.

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

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

În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situaţiile financiare se elaborează pe ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.
De asemenea, este necesar să se declare şi ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinaţie cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.
În mod obişnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situaţie financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale.*

Când se iau în considerare restricţiile enunţate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:
- măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligaţia de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entităţii.
Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse in termenii de referinţă ai evaluării.

Raportare (SEV 103)
În plus faţă de cerinţele minime ale SEV 103 *Raportare,* un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situaţie financiară va include referinţele adecvate la aspectele abordate în termenii de referinţă ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informaţie pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informaţii referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele şi ipotezele semnificative folosite în evaluare şi măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referinţă preţurile observabile sau tranzacţiile recente de pe piaţă. Unele standarde cer şi informaţii despre sensibilitatea valorii faţă de modificările unor date de intrare semnificative.
Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
Pentru a se conforma cerinţei de a preciza restricţiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menţionată orice condiţie referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situaţiile financiare publicate ale entităţii.

GHID DE APLICARE
Această secţiune oferă informaţiile de fond privind cerinţele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). IRFS-urile cuprind standarde şi interpretări numerotate individual. Standardele publicate iniţial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaţionale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri şi referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundaţiei IFRS.

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

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiştii în evaluare şi pentru a-i ajuta pe utilizatori să înţeleagă anumite cerinţe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deşi scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerinţă obligatorie. Referirile la cerinţele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenţei unui conflict între prevederile acestui ghid şi IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

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

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

Agregarea
G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unităţii de cont" pentru un activ sau o datorie, aşa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiţii, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanţii de pe piaţă ar putea rezulta din folosirea activului în combinaţie cu alte active şi datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste
G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste" care clasifică evaluările în funcţie de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:
1. datele de intrare de nivel 1 sunt „preţurile cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de preţurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

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

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

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

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

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înţelesuri diferite în evaluare şi în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost,* astfel încât să indice valoarea activului atunci

când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viaţă utilă pentru entitate.

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile". Aceasta este diferenţa, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă" a activului şi „valoarea reziduală" a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală", trebuie să se determine „durata de viaţă utilă" a activului. Aceşti termeni sunt definiţi în IAS 16, după cum urmează:
- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuieşte costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obţine-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea şi starea prevăzute la sfârşitul duratei sale de viaţă utilă;
- durata de viaţă utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unităţi de producţie sau alte unităţi similare pe care entitatea preconizează să le obţină de la activ.

G11. Trebuie reţinut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală şi durata de viaţă utilă trebuie să fie revizuite cel puţin la sfârşitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri şi construcţii
G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viaţă utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăţi imobiliare sau unei părţi a unei proprietăţi imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situaţiei financiare relevante şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietăţii imobiliare, adică terenul şi construcţiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcţiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcţiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

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

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

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

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deşi ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura maşinilor, echipamentelor şi instalaţiilor, dacă există o piaţă activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacţionate în mod activ. Situaţia din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcţii, de exemplu, construcţiile sunt rareori vândute fără instalaţiile mecanice şi electrice necesare pentru încălzire, iluminat şi aerisire, iar instalaţiile încorporate nu pot fi vândute fără construcţie. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului şi costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

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

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

În situaţiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosinţă/utilizare şi o datorie care decurge din contractul de leasing.

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

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investiţiile imobiliare,* elementele teren şi construcţie ale unei proprietăţi imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea
contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operaţional. Prevederile pentru *investiţiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 si G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, aşa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

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

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

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârşitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opţiunea de a cumpăra activul la un preţ estimat a fi suficient de mic faţă de valoarea justă de la data la care opţiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opţiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viaţă economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăţilor minime de leasing este cel puţin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deţinut în leasing;
- activele deţinute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

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

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

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

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

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

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

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri şi construcţii, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanţa o posibilă achiziţie a proprietăţii de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opţiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plăţile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanţare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existenţa unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plăţile chiriei nu susţin valoarea proprietăţii. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor şi beneficiilor transferate de la locator către locatar.

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

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

Investiţia imobiliară în leasing
G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren şi construcţii ale unei *investiţii imobiliare*, deţinută printr-un contract de leasing şi contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situaţiile sale financiare ca activ, un drept de folosinţă asupra activului suport, şi nu va trata componentele sale (dreptul de folosinţă asupra terenului, dreptul de folosinţă asupra construcţiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaţionate.

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

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

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

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

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

Alocarea preţului de achiziţie
G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziţia unei participaţii care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacţia prin recunoaşterea activelor identificabile separat dobândite şi a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferenţa dintre preţul de achiziţie plătit pentru transferul întreprinderii şi valoarea justă a activelor nete identificabile achiziţionate.

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

G36. IFRS 3 prezintă excepţii faţă de cele menţionate mai sus, privind recunoaşterea şi/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerinţele speciale se aplică datoriilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaţilor, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acţiuni şi activelor deţinute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierii

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

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

Testarea deprecierii – valoarea recuperabilă

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

Testarea deprecierii – valoarea de utilizare

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

G41. Valoarea de utilizare este specifică entităţii, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se aşteaptă se le obţină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viaţă utilă anticipată şi din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:
- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variaţii ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcţie de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piaţă;
- preţul suportării incertitudinii inerente activului;
- alţi factori, cum ar fi absenţa lichidităţii, pe care participanţii pe piaţă ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv.

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

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

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilităţii pe care participanţii de pe piaţă o cer pentru o investiţie care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp şi profil de risc cu cele pe care entitatea se aşteaptă să le obţină din utilizarea activului.

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

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unităţi generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obţinută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacţii nepărtinitoare, între părţi hotărâte şi aflate în cunoştinţă de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepţia cazului în care entitatea deţinătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării,* fără o durată adecvată de expunere pe piaţă, aceasta nu este o vânzare forţată.

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

Capitolul 5
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare

Piaţa reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţurilor.

Piaţa studiată este cea a terenurilor și construcțiilor, aflate in domeniul privat al localitatii.

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

5.2. Analiza cererii si a ofertei

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

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

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

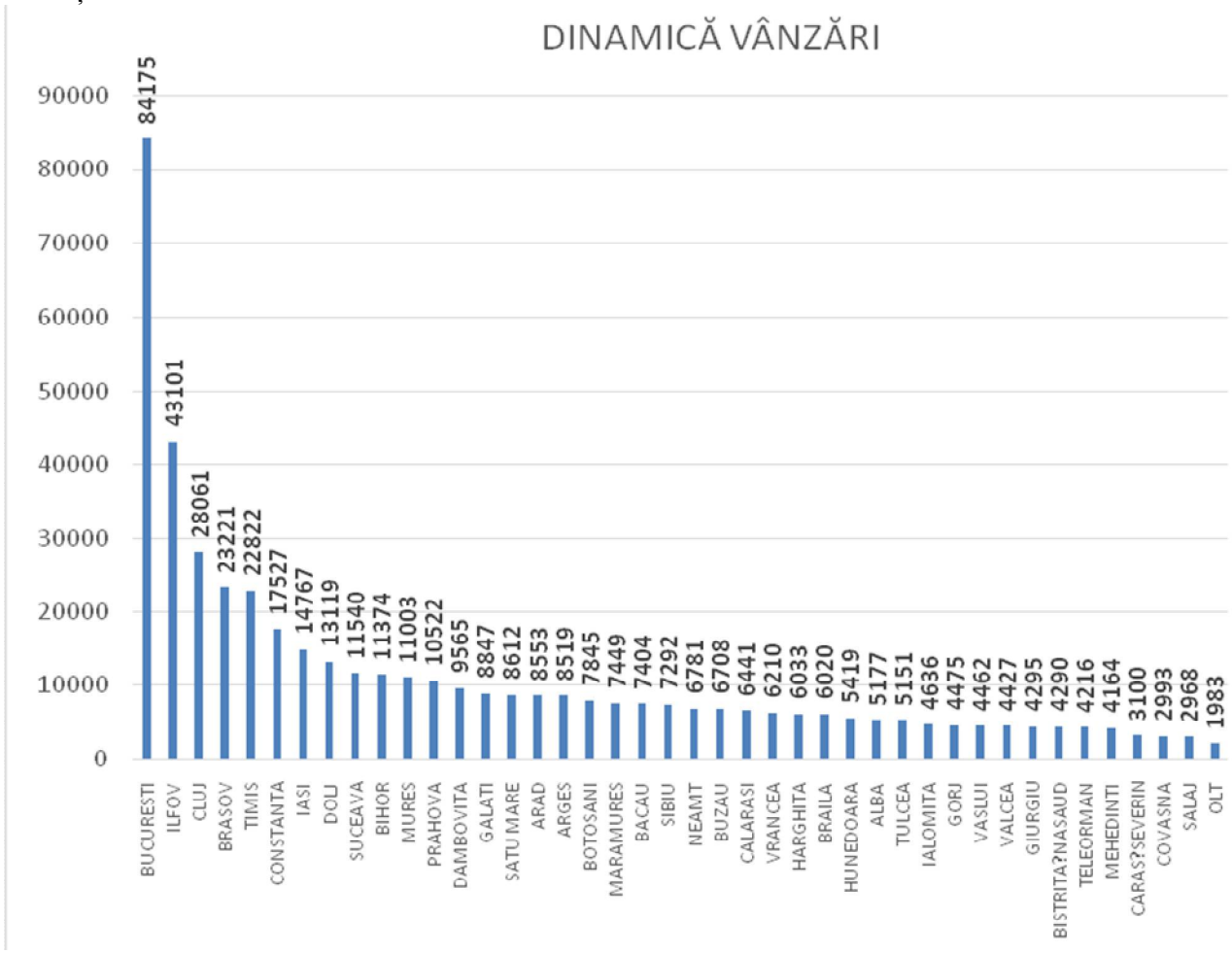
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000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

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

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

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

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



În județul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna mai 2021, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	266	9	255	144	164	838

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, functie de amplasare, forma, utilitati, restrictii existente etc.

5.3. Echilibrul pieţei, previziuni

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 ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai muti factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Momentan pietele din aceasta zona a tarii sunt in stagnare.

Capitolul 6
ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

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

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparaţia directă, extracţia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.

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

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

RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.

2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii 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.

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

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, 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 informaţii despre vânzările de teren

RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

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

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

RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

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

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.
RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

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

Abordarea prin piaţă
Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi construcţiile, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piaţă* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altor drepturi asupra *proprietăţii imobiliare,* care au fost recent tranzacţionate sau care pot fi disponibile pe piaţă, este normal să se adopte un criteriu de comparaţie adecvat. Criteriile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru o clădire sau a preţului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu, în cazul producţiei agricole. Un criteriu de comparaţie este util numai atunci când este selectat în mod judicios şi este aplicat proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparaţie utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii de pe piaţa relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informaţiei despre preţul oricărei comparabile se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare şi ale tranzacţiei din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate. Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:
- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi specificaţiile construcţiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* solicitată.

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

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

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

Abordarea prin indici
Această abordare se foloseşte doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele preţurilor de consum (total) stabilit de Institutul naţional de Statistică.
Indicii folositi in prezenta lucrare, au fost calculati tinand cont de data ultimei reevaluari, respectiv, de data punerii in functiune a obiectivului (daca aceasta data este ulterioara ultimei reevaluari).

Capitolul 7
EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.

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

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii 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 proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat. Tradiţional, 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 construcţia.

Cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă şi 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, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere.Dacă nu există restricţii 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 - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor 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 proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

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

cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi 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 şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordamţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

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 construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi 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 piaţa 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 construcţiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecţia de la proprietăţi comparabile şi să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe – Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparaţie includ, suplimentar faţă de cele prezentate la abordarea prin piaţă a proprietăţii imobiliare, următoarele: restricţii legale, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparaţii cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială şi terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Arad Vest:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Arad Vest / Dumbrava Rosie	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		25.000	15.000	15.380
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	industriala	industriala	industriala
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	industriala	industriala	industriala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		67,50	58,91	57,35
	Pret total de vanzare (EUR)		1.687.500	883.575	882.012

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	25.000	15.000	15.380
Pret oferta [EUR/mp]	75,00	65,45	63,72
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	7,50	6,55	6,37
Pret de vanzare [EUR/mp]	**67,50**	**58,91**	**57,35**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri fața de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

storia Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Story of a Home Contul meu Adauga anunt

‹ Inapoi la cautare › Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Teren 25000 mp vis-a-vis de Expo Arad

Teren 25000 mp vis-a-vis de Expo Arad

Arad (judet), Arad

1 875 000 €

75 €/m²



OFERTA AGENTIE

Sarac Narcis Ioan
0742 781 651

Numele Tau *
E-mail *
Numarul tau de telefon
Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **25 000 m²** Tip proprietate: **teren agricol**

Descriere anunt

Vând teren 25.000 mp , front stradal aproximativ 70 ml pe Calea Aurel Vlaicu vis-a-vis de Expo Arad, intre Dedeman si Bricostore, pretabil pentru diverse investitii, se poate parcela la cerere. Telefon 0742781651 Original Imobiliare.

Caracteristici

Zone comerciale

Agentie imobiliara

Original Imobiliare

+40 Afiseaza numarul

Strada Crisan, nr. 3, Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Comparabila 1

Teren industrial, in zona industriala Arad Vest - teren constructii de vanza... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-vest/...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300L

Teren industrial, in zona industriala Arad Vest

Arad, zona Exterior Vest

Actualizat în 29.06.2020

981.750 EUR

65,45 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren intravilan, cu acces direct din sosea, amplasat in Zona Industriala de Vest,

- toate utilitatile la teren;

- pretabil constructii industriale.

Caracteristici

Suprafață teren:	15000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	85 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren pentru industrie Arad Vest - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/vest/teren-co...

imobiliare.ro ID Anunt: #X47N13034

Teren pentru industrie Arad Vest

Arad, zona Vest Actualizat în 12.02.2020

980.000 EUR + TVA

63,72 EUR + TVA / mp

Comision: standard



Detalii

Terenul este localizat in zona industriala Arad Vest, aproape de coborarea de pe autostrada A1.

Are front direct la artera pricipala si este pretabil pentru industrie/comert/servicii .

Caracteristici

Suprafață teren:	15380 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	90 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Bujac:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		435	360	1.080
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		38,22	40,91	37,38
	Pret total de vanzare (EUR)		16.625	14.727	40.373

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	435	360	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	40,23	43,06	39,35
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,01	2,15	1,97
Pret de vanzare [EUR/mp]	**38,22**	**40,91**	**37,38**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri fața de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

Teren pentru constructie, utilitati pe proprietate, apa, gaz, curent. Suprafata 1080mp, parcelabila, acces auto, mijloace de transport in apropiere. Pe teren exista casa batraneasca, demolabila.

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	100 mp

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €
Arad, Gai
408 mp 20 m

38.000 €
Arad, Gai
1242 mp 17 m

20.000 €
Arad, Gai
400 mp 29 m

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#606154

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii îş vor putea descătuşa energia într-un skatep

Anunţ Mihai Fifor



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.
Front stradal 18,5 ml.
Utilitati: apa,canalizare, gaz(in curs de extindere pe strada)

Pentru alte detalii si programari sunati la nr. de telefon: 749 - **arata telefon** - .

Anunţ publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi alte utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere,zona Alfa...

56 900 €

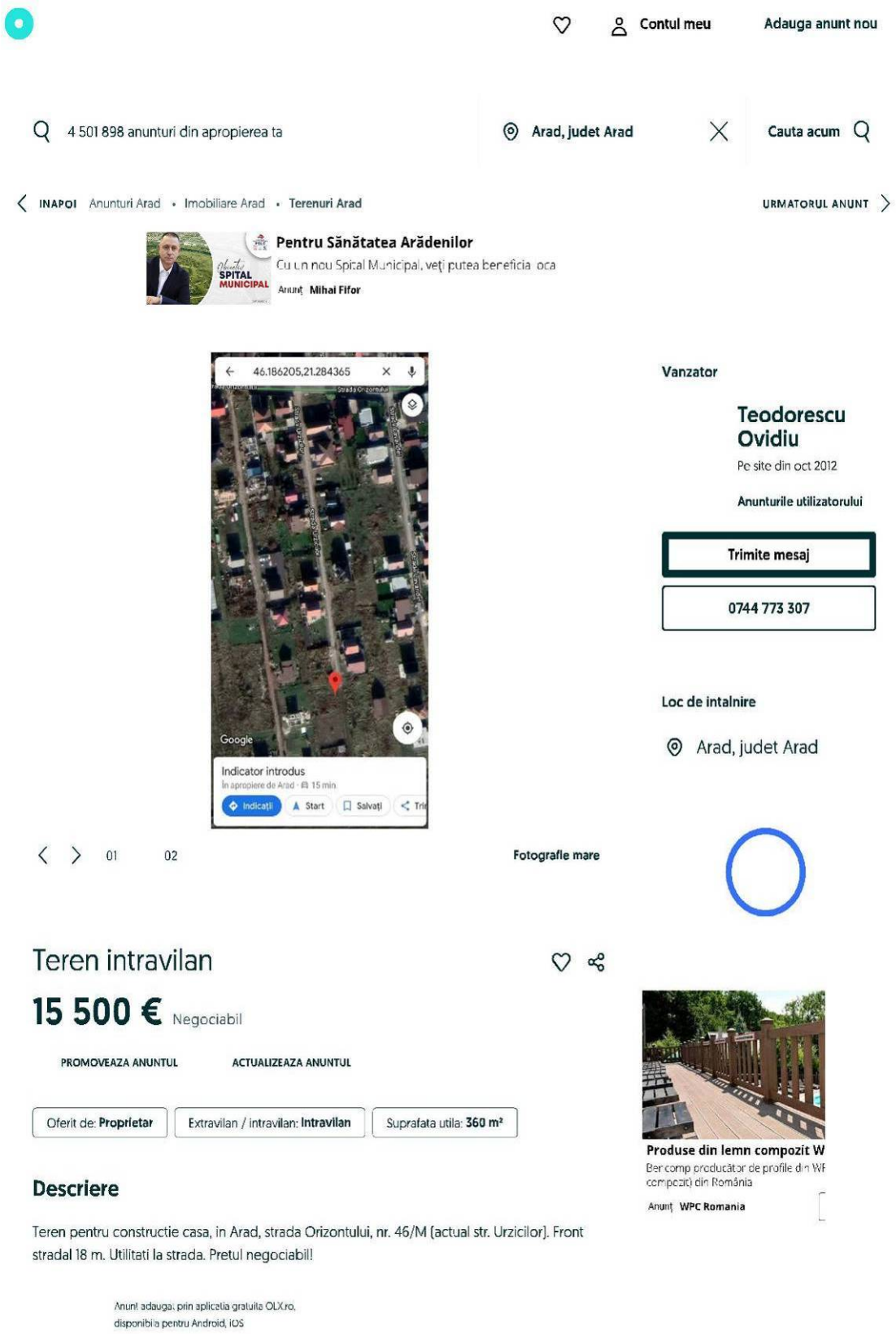


Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

Teren intravilan Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdifRF.html#0d7dbc5115



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Cadas-Confectii:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Cadas-Confectii	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		435	360	1.080
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		38,22	40,91	37,38
	Pret total de vinzare (EUR)		16.625	14.727	40.373

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	435	360	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	40,23	43,06	39,35
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,01	2,15	1,97
Pret de vanzare [EUR/mp]	**38,22**	**40,91**	**37,38**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

Teren pentru constructie, utilitati pe proprietate, apa, gaz, curent. Suprafata 1080mp, parcelabila, acces auto, mijloace de transport in apropiere. Pe teren exista casa batraneasca, demolabila.

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	100 mp

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

408 mp 20 m

38.000 €

Arad, Gai

1242 mp 17 m

20.000 €

Arad, Gai

400 mp 29 m

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#606154

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii îş vor putea descătuşa energia într-un skatep

Anunţ Mihai Fifor



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.
Front stradal 18,5 ml.
Utilitati: apa,canalizare, gaz(in curs de extindere pe strada)

Pentru alte detalii si programari sunati la nr. de telefon: 749 - **arata telefon** - .

Anunţ publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi alte utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere,zona Alfa...

56 900 €

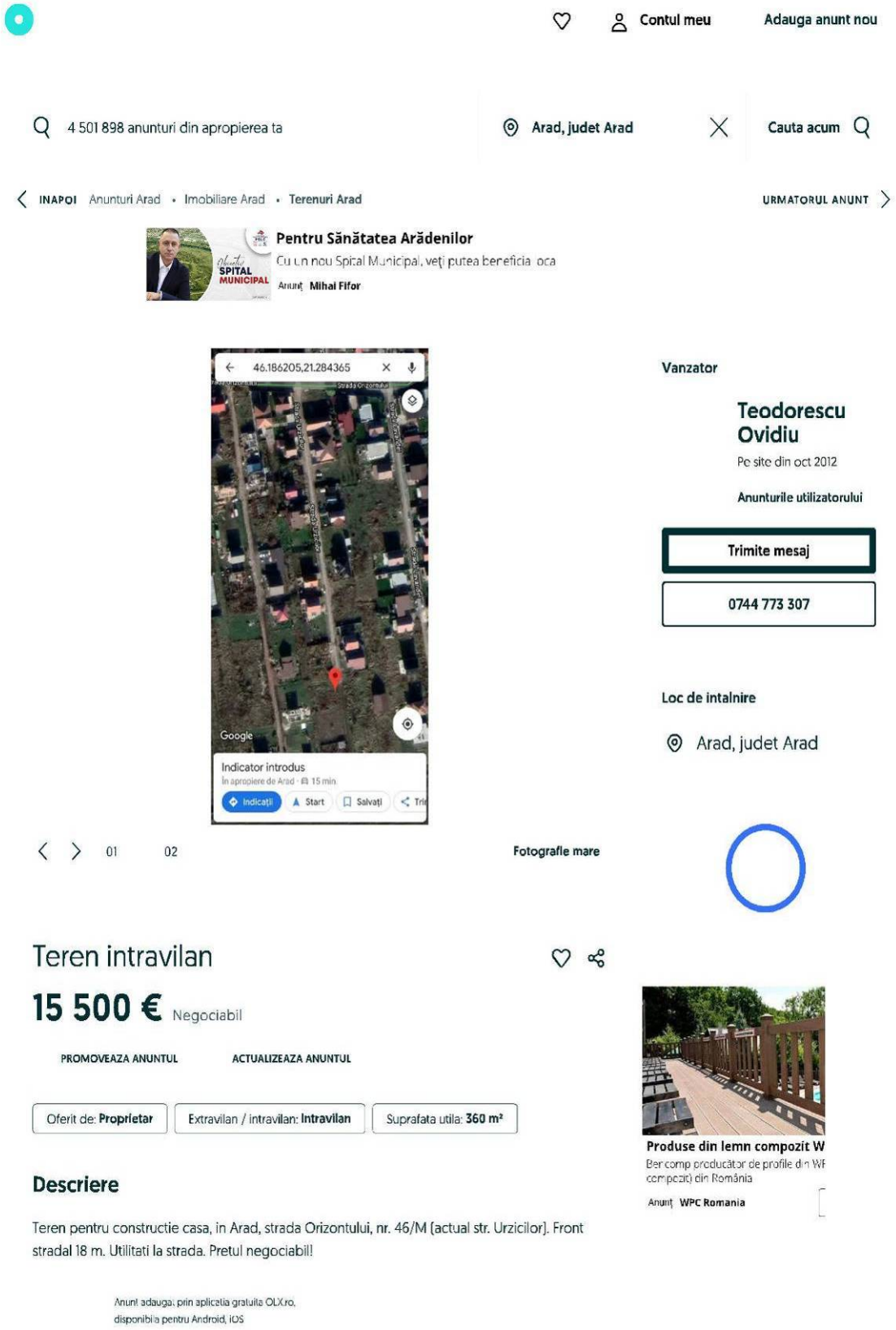


Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

Teren intravilan Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdifRF.html#0d7dbc5115



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Calea Timisorii:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.246	1.080	4.000
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		95,00	121,50	95,00
	Pret total de vinzare (EUR)		213.370	131.220	380.000

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.246	1.080	4.000
Pret oferta [EUR/mp]	100,00	135,00	100,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	5,00	13,50	5,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**95,00**	**121,50**	**95,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri fața de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică ajustări procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcție de utilităţi și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat ajustări valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren pentru case de vanzare!!! - teren constructii de vanzare in Arad, ju... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro ID Anunt: #XV06031AL

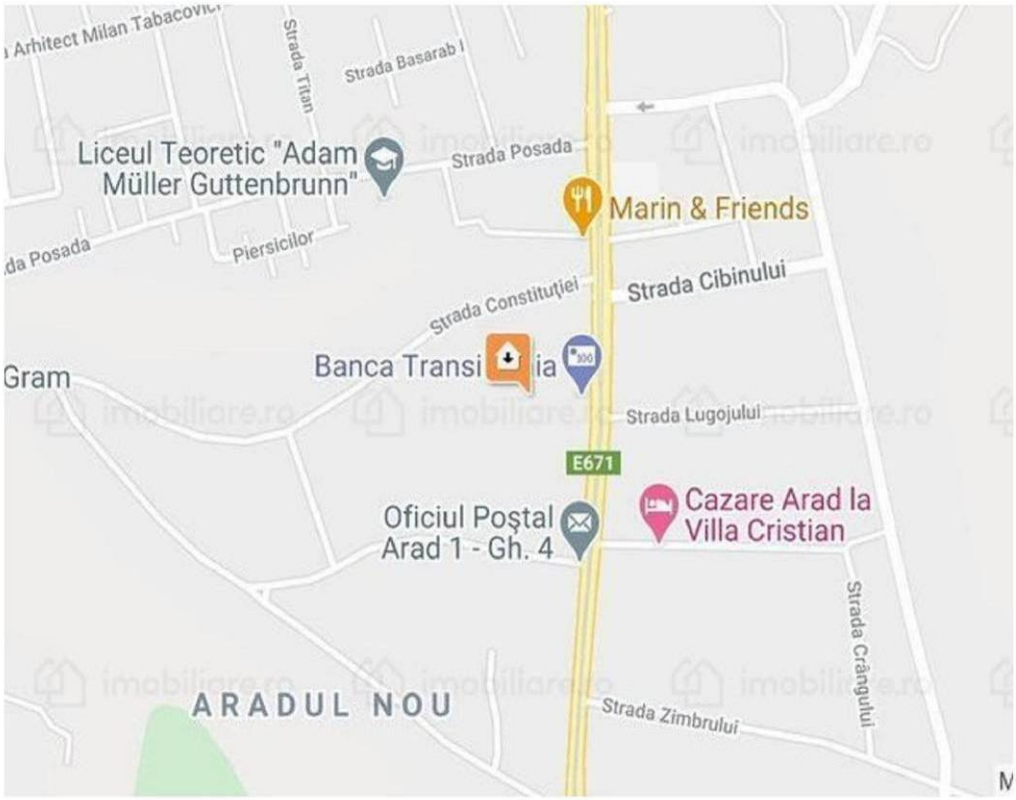
Teren pentru case de vanzare!!!

Arad, zona Aradul Nou Actualizat în 26.08.2020

224.600 EUR

100 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Teren in suprafata de 2246 mp, situat in Aradul Nou, Calea TIMISORII nr 50, langa Stadionul Motorul, la pretul de 100 euro/ mp. Relatii la telefon vezi numărul

Caracteristici

Suprafață teren:	2246 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 1

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #XA8B0300P

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0%

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 29.08.2020

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **TEPES AGENCY**

145.800 EUR *

135 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Tepes Agency S.R.L. va ofera in exclusivitate sansa de a achizitiona un teren pentru constructii, 1080 mp, situat in Municipiul Arad, pe Calea Timisorii nr. 102, artera cu vad comercial, ideal pentru constructia unui imobil de birouri, reprezentata, alte destinatii comerciale, dar si pentru locuit.

Terenul are o suprafata de 1080 mp si un front stradal de aproximativ 14 m, iar pe teren se afla o casa veche cu 3 camere, hol bucatarie si baie, pivnita.

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

Suprafete:

- arie construită: 187 m2;

- arie utilă pivniță: 23,36 m2;

- suprafață utilă încălzită: 111,19 m2;

- tip proprietate: casă unifamilială și teren;

- front stradal: aprox. 14 m;

- destinație actuală: construcție veche, edificată in scop rezidential.

- vecinătăți: case unifamiliale și clădiri cu destinație economică.

- posibila utilizare: zonă mixtă preponderent cu case unifamiliale și inserții de proprietăți

nerezindențiale cu destinație economică și industrială

Utilitati: -in interior curent, si retea de apa si canal.

-la strada este reteaua de gaz

Fotografii cu amplasarea imobilului in zona sunt atasate la acest anunt.

Pret pentru teren : 135 euro/mp de teren, pretul casei este inclus in pretul terenului. Comision din partea cumparatorului = 0%

ww.agentie-imobiliare-timisoara.ro

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	187 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Comparabila 2

Teren 4,000mp Arad / Calea Timisorii - teren constructii de vanzare in A... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113003

Teren 4,000mp Arad / Calea Timisorii

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

400.000 EUR

100 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie o parcela de teren in suprafata de 4000 mp, cu 1 front stradal de 40 m la drumul principal (la 100 m de sensul giratoriu de coborare / urcare pe autostrada).

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru activitate comerciala sau benzinarie

Utilitatile sunt pe teren

CP 614588

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Muresel:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Muresel	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.430	2.226	2.000
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		52,97	53,78	52,25
	Pret total de vinzare (EUR)		128.705	119.703	104.500

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.430	2.226	2.000
Pret oferta [EUR/mp]	58,85	59,75	55,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	5,89	5,98	2,75
Pret de vanzare [EUR/mp]	**52,97**	**53,78**	**52,25**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:
Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective - teren constructii de vanzare ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou Actualizat în 25.06.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie un teren pe Calea Timisoarei avand suprafata de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml si 36 la drum

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru constructie bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii si/sau pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon vezi numărul

Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 1

Teren Aradul Nou 2226 mp zona excelenta toate utilitatile comision 0% -... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #XB5B13007

Teren Aradul Nou 2226 mp zona excelenta toate utilitatile comision 0%

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 07.09.2020

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **RE/MAX GOLD ARAD**

133.000 EUR

59,75 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

RE/MAX GOLD ofera pentru vanzare cu comision 0% pentru cumparator teren intravilan pentru constructii in suprafata de 2226 mp cu front stradal 14,21 m si latura din spate de 24,33 m. Terenul se afla pe o strada larga , intr-o zona sistematizata de curand a cartierului Aradul Nou , dispune de toate utilitatile necesare vietii moderne si se preteaza pentru constructia de cladiri rezidentiale sau comerciale P+2.

Atentie!

Teren Aradul Nou 2226 mp zona excelenta toate utilitatile comision 0% -... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

- Comision 0% pentru cumparator - platesti doar pretul negociat ... si atat!

- Daca doresti o oaza de liniste si relaxare pentru tine si familia ta acest teren , datorita zonei in care se afla si suprafetei sale generoase este exact ceea ce-ti trebuie pentru constructia casei tale

- In situatia in care doresti sa demarezi o investitie acest teren d

- daca te gandesti sa investesti pe termen mediu sau lung revanzarea acestui teren ar putea aduce un randament satisfacator .

Pentru alte detalii sau pentru a programa o vizionare va rog sa ma contactati telefonic.

Caracteristici

Suprafață teren:	2226 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
Lățime drum acces:	40 m		

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



FRANCISC ERVIN RACZ
Sales Associate
RE/MAX GOLD ARAD PRO

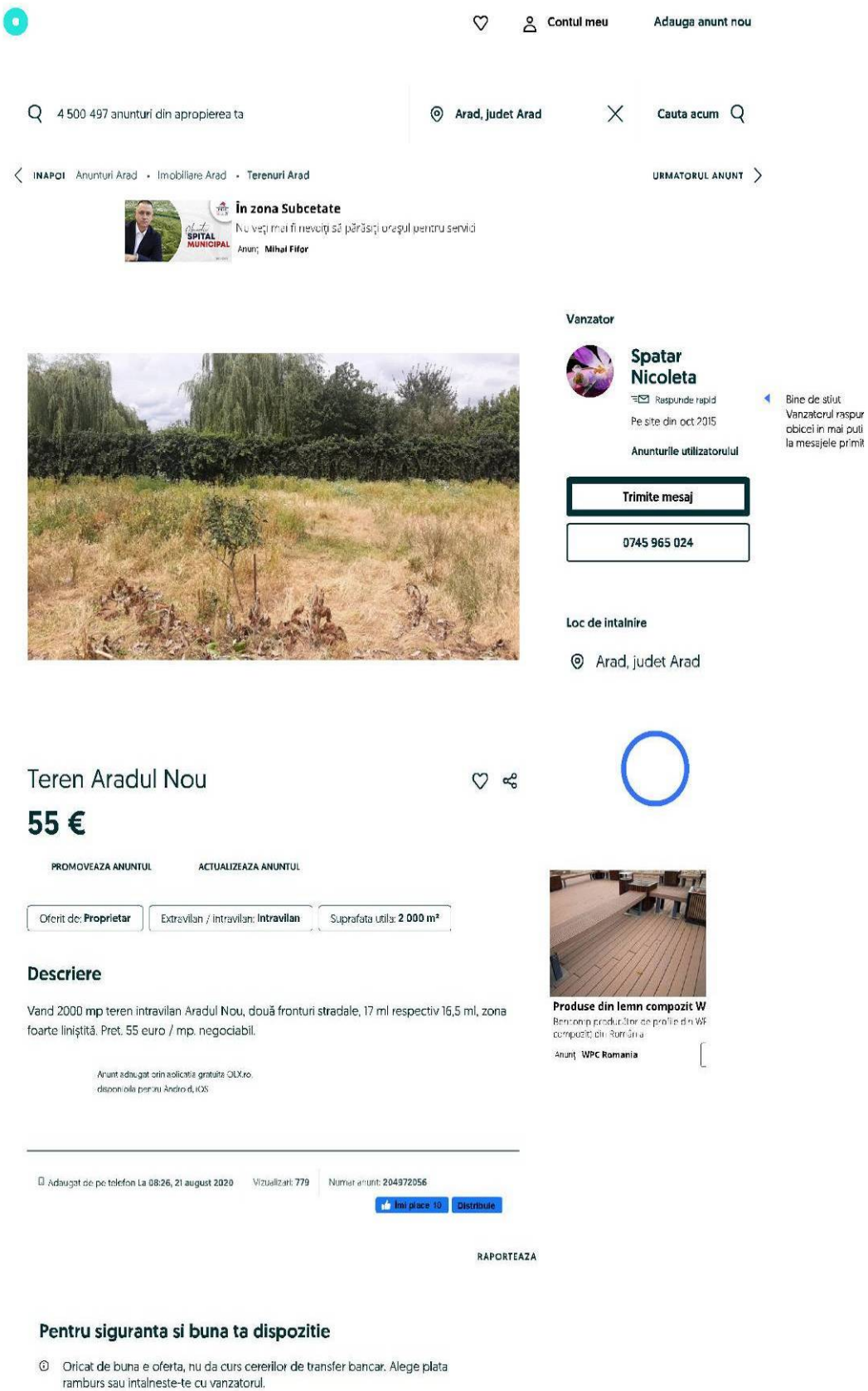
0744.577.787

Alte telefoane:
0743.202.303

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Micalaca:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		966	2.430	2.226
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		29,50	52,97	53,78
	Pret total de vinzare (EUR)		28.495	128.705	119.703

Justificarea ajustărilor:

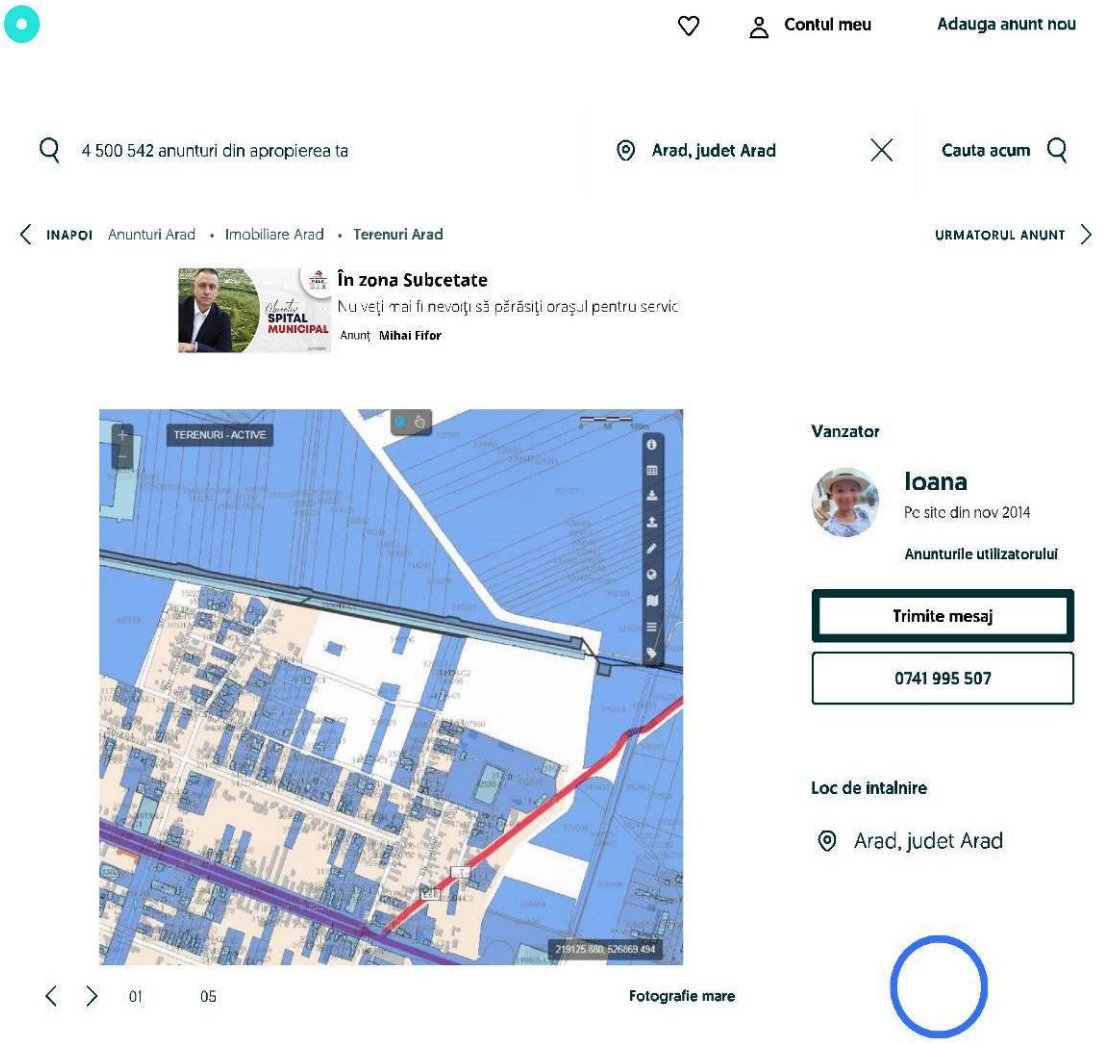
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	966	2.430	2.226
Pret oferta [EUR/mp]	31,05	58,85	59,75
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,55	5,89	5,98
Pret de vanzare [EUR/mp]	**29,50**	**52,97**	**53,78**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri fața de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilităţi și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...





Comparabila 1

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective - teren constructii de vanzare ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie un teren pe Calea Timisoarei avand suprafata de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml si 36 la drum

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru constructie bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii si/sau pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon vezi numărul

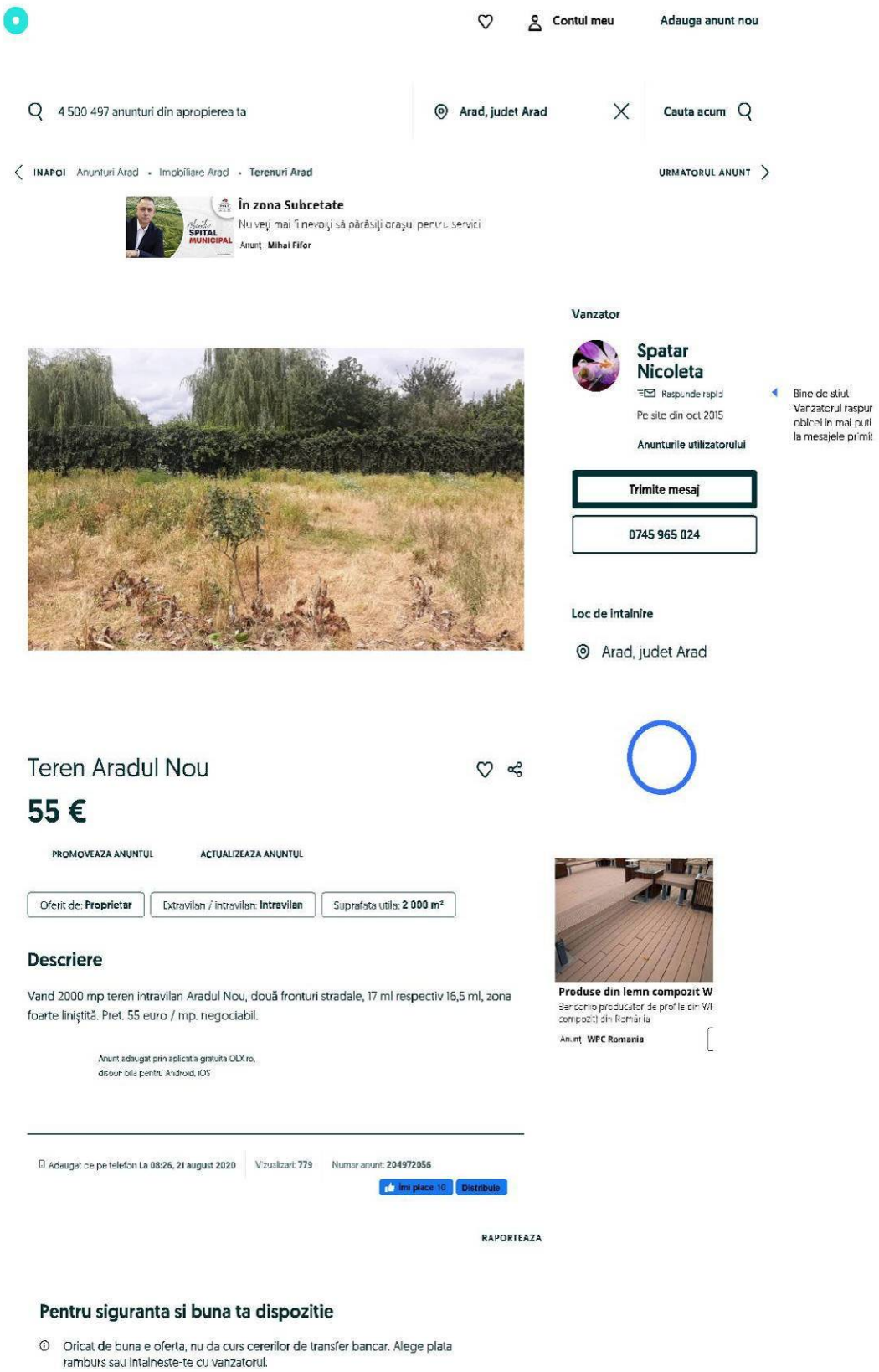
Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Faleza Sud - Parneava:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Faleza Sud - Parneava	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		8.200	435	1.080
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		23,75	38,22	37,38
	Pret total de vinzare (EUR)		194.750	16.625	40.373

Justificarea ajustărilor:

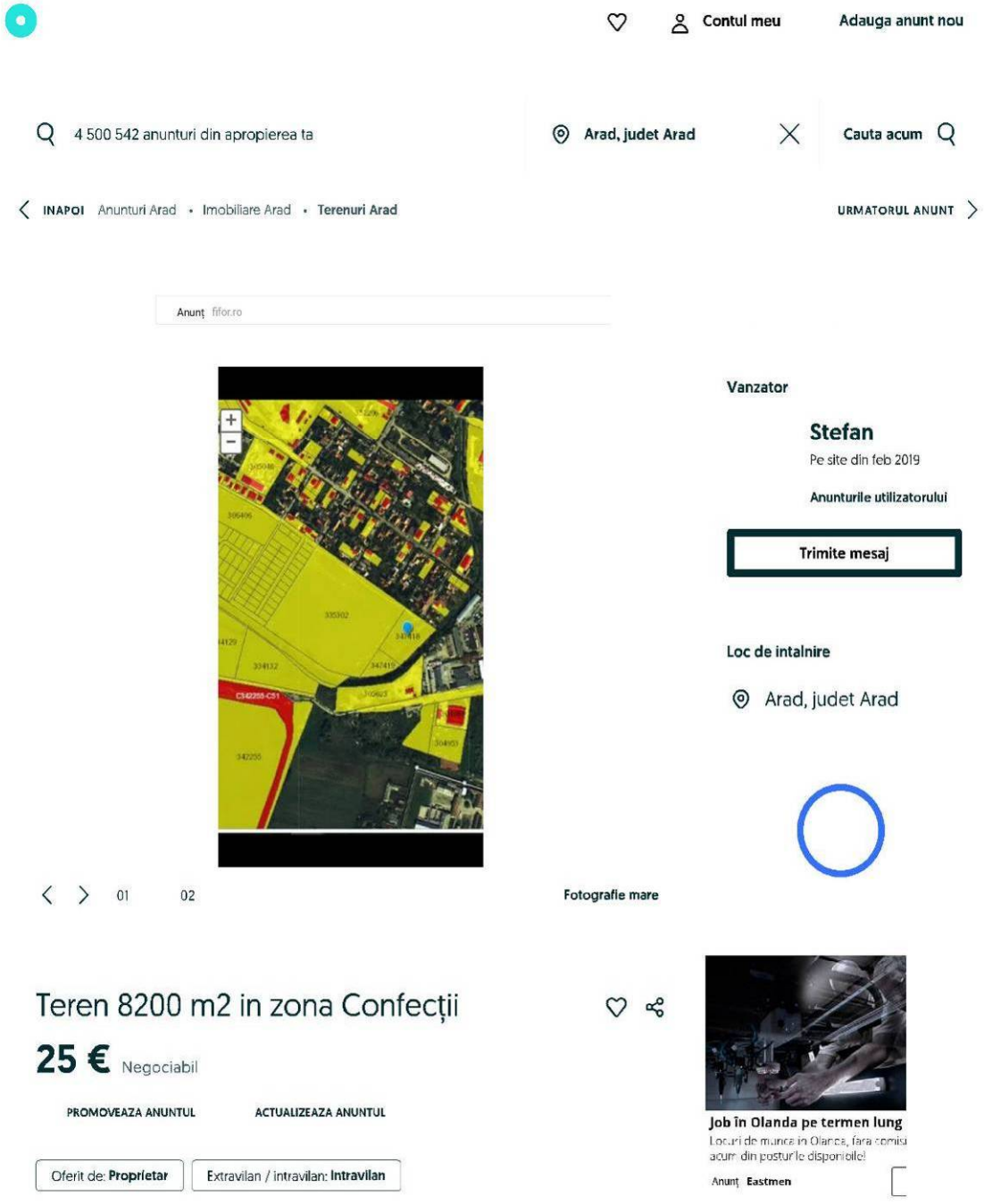
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	8.200	435	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	25,00	40,23	39,35
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,25	2,01	1,97
Pret de vanzare [EUR/mp]	**23,75**	**38,22**	**37,38**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren 8200 m2 in zona Confecţii Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-8200-m2-in-zona-confectii-IDdZw4g.ht...



Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#6061545b5b

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, Judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii își vor putea descărca energia într-un skatepark

Anunț Mihai Fifor



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.
Front stradal 18,5 ml.
Utilitati: apa,canalizare, gaz(in curs de extindere pe strada)

Pentru alte detalii si programari sunati la nr. de telefon: 749 - **arata telefon** - .

Anunț publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi alte utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere,zona Alfa...

56 900 €



Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

Teren pentru constructie, utilitati pe proprietate, apa, gaz, curent. Suprafata 1080mp, parcelabila, acces auto, mijloace de transport in apropiere. Pe teren exista casa batraneasca, demolabila.

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	100 mp

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

408 mp 20 m

38.000 €

Arad, Gai

1242 mp 17 m

20.000 €

Arad, Gai

400 mp 29 m

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		586	1.290	800
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		94,84	84,76	200,00
	Pret total de vinzare (EUR)		55.575	109.339	160.000

Justificarea ajustărilor:

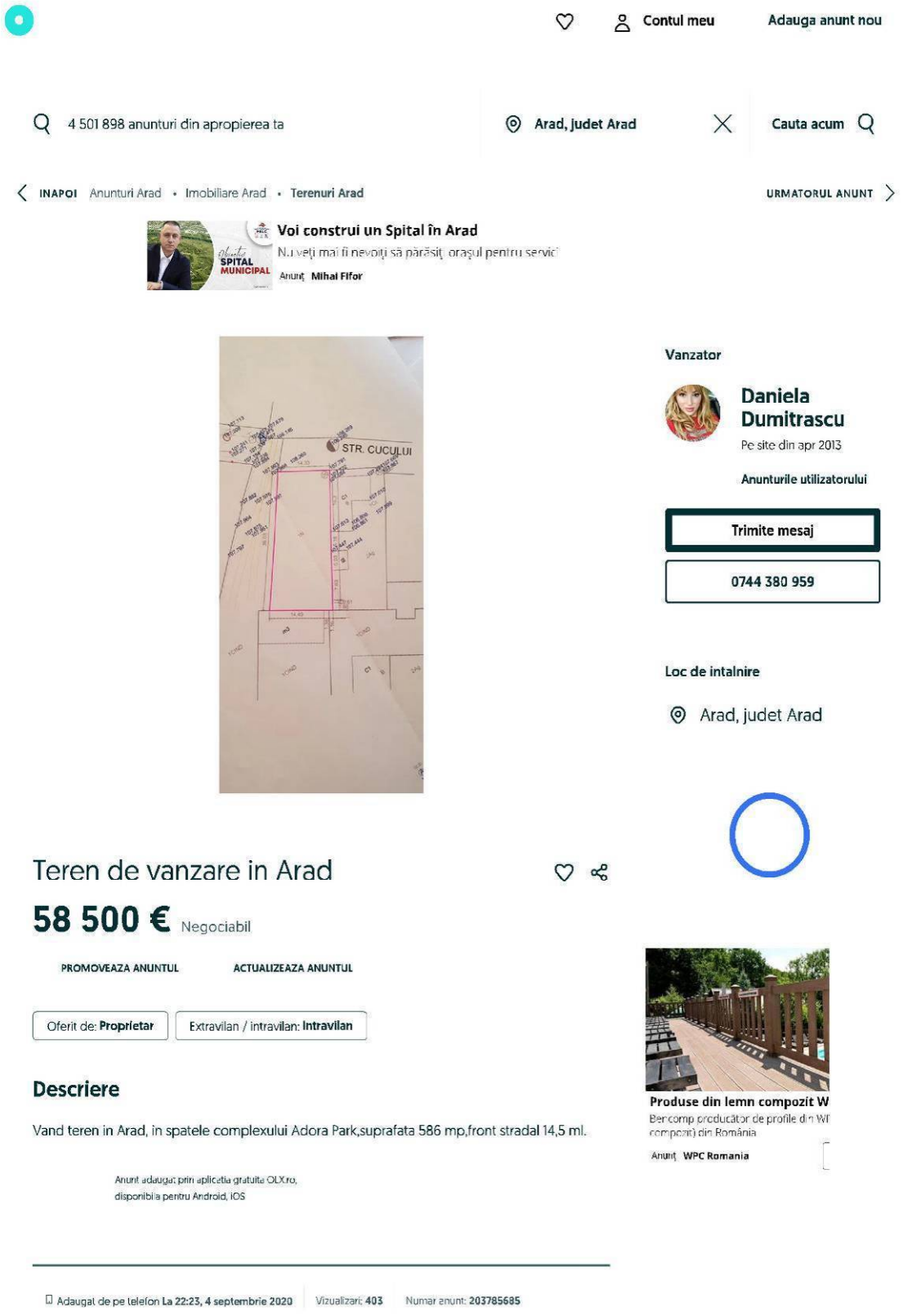
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	586	1.290	800
Pret oferta [EUR/mp]	99,83	89,22	250,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,99	4,46	50,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**94,84**	**84,76**	**200,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-arad-IDdN3XT.html#71ad...



Comparabila 1

Teren in vecinatatea zonei Intim. - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/intim/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5l11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va propunem spre achizitie un teren situat in vecinatatea zonei Intim.

Terenul are o suprafata de 1290mp si o deschidere de 41 mp.

Acest teren este ideal pentru constructia de locuinte (case sau bloc de apartamente).

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-vezi numărul

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

Suprafață teren:	1289 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	41 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare Arad... https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-vlaicu-5-colturi-pretabil-constr...

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Produse din lemn compozit WPC

Bencomp producător ce profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare

200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **800 m²**

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!
-P+4 Bloc+Parcare,
-Spalatorie cu fise
-Cladire birouri etc.
In jurul terenului fiind doar blocuri
Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.



Produse din lemn compozit W

Bencomp producător de profile din WP compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu - Functionarilor:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		586	1.290	800
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		94,84	84,76	200,00
	Pret total de vinzare (EUR)		55.575	109.339	160.000

Justificarea ajustărilor:

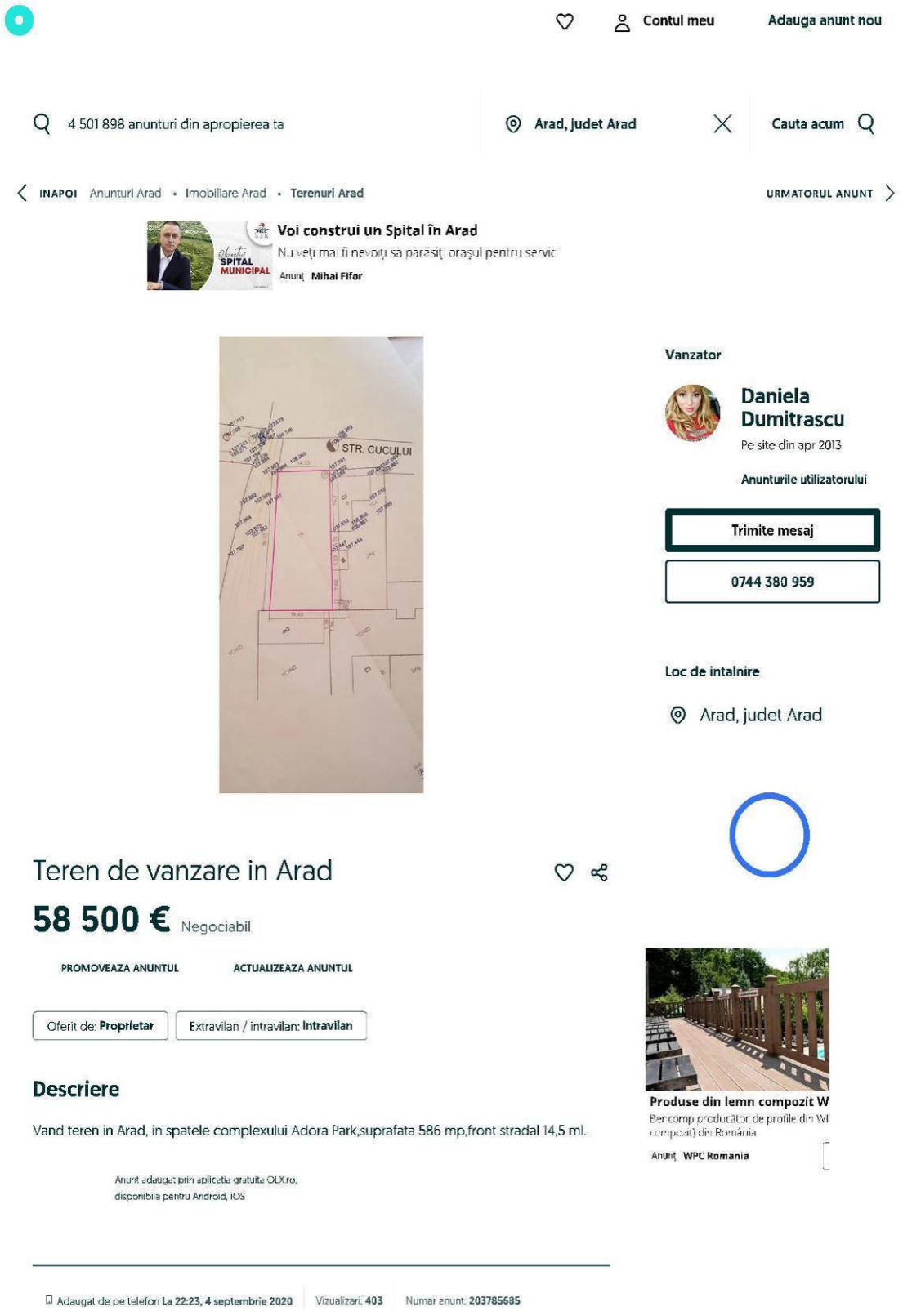
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	586	1.290	800
Pret oferta [EUR/mp]	99,83	89,22	250,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,99	4,46	50,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**94,84**	**84,76**	**200,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-arad-IDdN3XT.html#71ad...



Comparabila 1

Teren in vecinatatea zonei Intim. - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/intim/teren-c...

imobiliare.ro ID Anunt: #X5l11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va propunem spre achizitie un teren situat in vecinatatea zonei Intim.

Terenul are o suprafata de 1290mp si o deschidere de 41 mp.

Acest teren este ideal pentru constructia de locuinte (case sau bloc de apartamente).

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-vezi numărul

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

Suprafață teren:	1289 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	41 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare Arad... https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-vlaicu-5-colturi-pretabil-constr...

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Produse din lemn compozit WPC

Bencomp producător ce profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare

200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **800 m²**

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!
-P+4 Bloc+Parcare,
-Spalatorie cu fise
-Cladire birouri etc.
In jurul terenului fiind doar blocuri
Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.



Produse din lemn compozit W

Bencomp producător de profile din WP compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Central:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Central	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.100	1.500	1.616
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		320,00	255,00	180,48
	Pret total de vinzare (EUR)		672.000	382.500	291.657

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.100	1.500	1.616
Pret oferta [EUR/mp]	400,00	300,00	189,98
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	80,00	45,00	9,50
Pret de vanzare [EUR/mp]	**320,00**	**255,00**	**180,48**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica! - teren constructii de vanzare i... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-rosu/ter...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300R

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica!

Arad, zona Boul Roșu

Actualizat în 26.06.2020

840.000 EUR

400 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- amplasat pe colt;

- ideal contructie hotel, bloc de locuinte, sediu firma;

- zona centrala.

Caracteristici

Suprafață teren:	2100 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	65 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica! - teren constructii de vanzare i... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-rosu/ter...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan, amplasat pe colt, cu bloc P+4E, in vecinatate, toate utilitatile pe teren, zona foarte buna cu acces imediat la mijloace de transport in comun, scoli, magazine si servicii, pretabil pentru bloc, clinica medicala, cladire de birouri, hotel etc. Pret negociabil!

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

450.000 €
Arad, Ultracentral
1500 mp 17 m

999.000 €
Arad, Central
4500 mp 150 m

1.600.000 €
Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m

307.000 €
Arad, Central
1616 mp 25 m

115.000 €
Arad, Intim
1289 mp 41 m

65.000 €
Arad, Aradul Nou
4500 mp 14 m

Preț Necomunicat
Arad, Aurel Vlaicu
24193 mp

Comparabila 1

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300B

Teren intravilan ultracentral

Arad, zona Ultracentral

Actualizat în 26.06.2020

450.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren amplasat in apropiere de P-ta Avram Iancu;

- pe teren exista o constructie demolabila;

- pretabil constructii rezidentiale.

Caracteristici

Suprafață teren:	1500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan ultracentral - teren constructii de vanzare in Arad, judetu... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/t...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan situat in zona centrala a orasului, in apropiere de P-ta Avram Iancu, 1.500 mp, cu constructie demolabila, front stradal 17 m, toate utilitatile, pret negociabil.

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Boul Roșu
2100 mp 65 m



Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



Arad, Central
1616 mp 25 m



Arad, Aradul Nou
2226 mp 14 m



Arad, Central
4500 mp 150 m



Arad, Aradul Nou
3400 mp



Arad, Micălaca
2387 mp 35 m

CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 2

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300D

Teren intravilan, zona centrala

Arad, zona Central

Actualizat în 26.06.2020

307.000 EUR

189,98 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren fara constructii;

- regim de inaltime P+3E.

Caracteristici

Suprafață teren:	1616 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan, zona centrala - teren constructii de vanzare in Arad, jude... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

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

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



Arad, Central
2044 mp



Arad, Ultracentral
1500 mp 17 m



Arad, Central
4500 mp 150 m



Arad, Ultracentral
20000 mp 46 m



Arad, Aradul Nou
2110 mp 120 m



Arad, Micălaca
2387 mp 35 m

CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Sannicolau Mic:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.583	775	562
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat - servitute	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		18,70	11,70	31,32
	Pret total de vinzare (EUR)		29.605	9.068	17.602

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.583	775	562
Pret oferta [EUR/mp]	20,78	13,00	39,15
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,08	1,30	7,83
Pret de vanzare [EUR/mp]	**18,70**	**11,70**	**31,32**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri fața de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

De vanzare teren intravilan la intrarea in Sannicolaul Mic Arad - teren co... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sannicolau-m...

imobiliare.ro ID Anunt: #XAJV1300K

De vanzare teren intravilan la intrarea in Sannicolaul Mic Arad

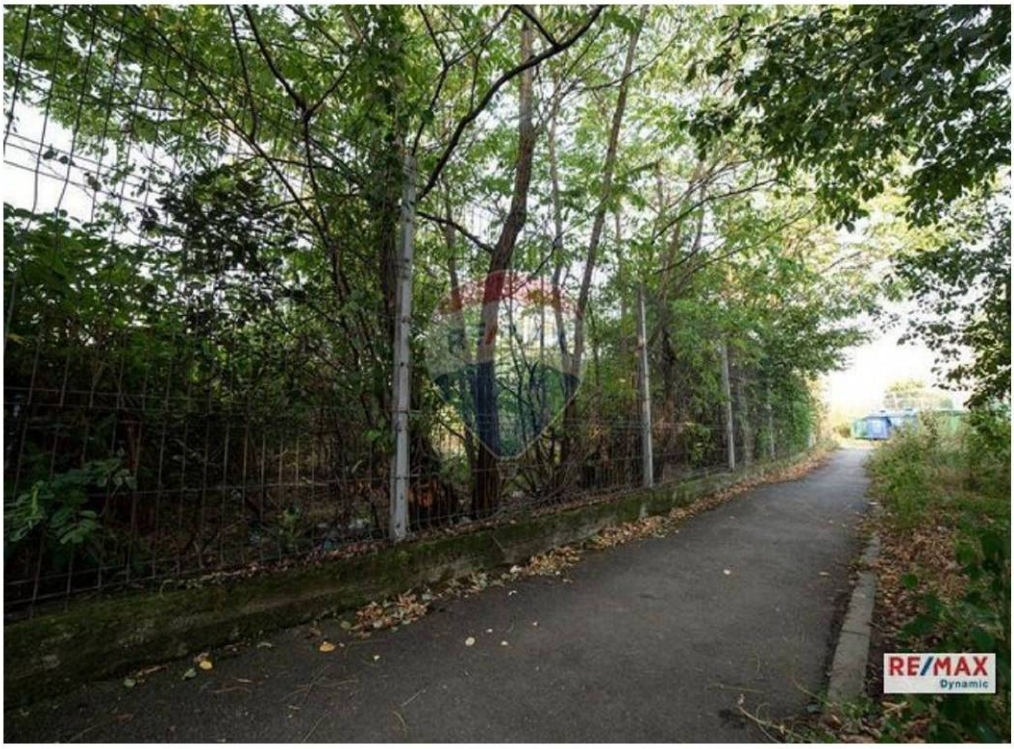
Arad, zona Sânnicolau Mic Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **RE/MAX DYNAMIC**

32.900 EUR

20,78 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

RE/MAX Dynamic propune spre vanzare teren intravilan in suprafata de 1583 mp, str. Clopotului, la intrarea in Sannicolaul Mic, comision cumparator 0%.

Terenul este situat pe colt cu acces principal de pe strada Clopotului, front stradal 22m, dar este posibil si acces secundar din lateral, partea dinspre Gara Aradul Nou.

Terenul este imprejmuit, fiind adecvat pentru constructia unei case, duplex, atelier auto, etc. Utilitatile sunt la

poarta.

Recomand terenul pentru raportul bun pret/suprafata/zona.

Va invit la vizionare!

Caracteristici

Suprafață teren:	1583 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	22 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Romfilms Srl, Gara Aradul Nou



SUSANA MARINESCU
Sales Associate
RE/MAX DYNAMIC PRO

3 tranzacții recente.

0371.782.754

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 1

Vand teren constructii / livada / recreere - teren constructii de vanzare in... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sannicolau-m...

imobiliare.ro ID Anunt: #XV0403HIH

Vand teren constructii / livada / recreere

Arad, zona Sânnicolau Mic Actualizat în 30.08.2020

9.999 EUR

13 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Vand teren intravilan pretabil constructii sau gradina / livada, suprafata 800mp.Terenul beneficiaza de servitute avand acces la strada principala si este localizat in cartierul Sanicolaul Mic, Arad.

Caracteristici

Suprafață teren:	775 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	12 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

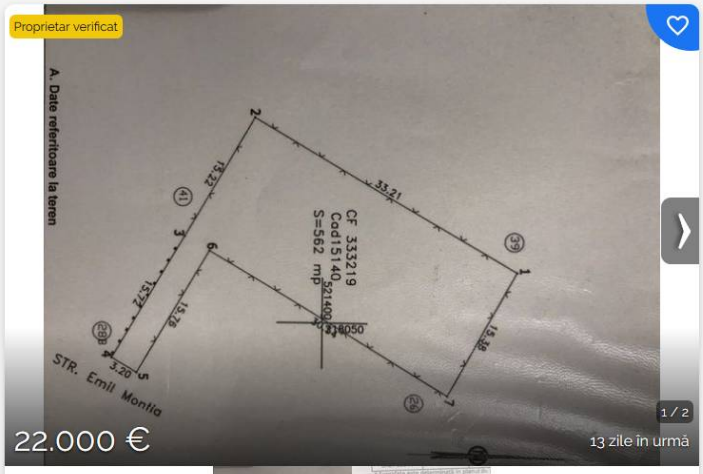
Comparabila 2

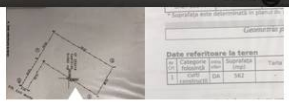
imoradar24 | Radarul proprietăților din România

Alerte căutare | Favoritele mele | Contul tău

Teren de vânzare cu 562 mp

Arad › Arad › Sannicolau Mic › Teren intravilan pentru constructii





Salvează | Distribuie

0751549861

Chat WhatsApp »

Teren intravilan pentru constructii

Sesizează o problemă

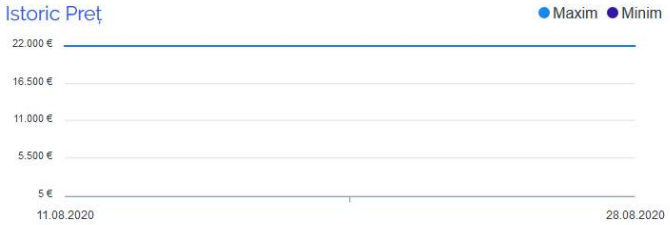
Detalii

Preț / m²:	39.15 €	**Suprafață utilă**	562 m²
Comision	Nu	**Clasificare teren:**	Intravilan
Tip terenuri	Constructii	**Etaj**	Nespecificat

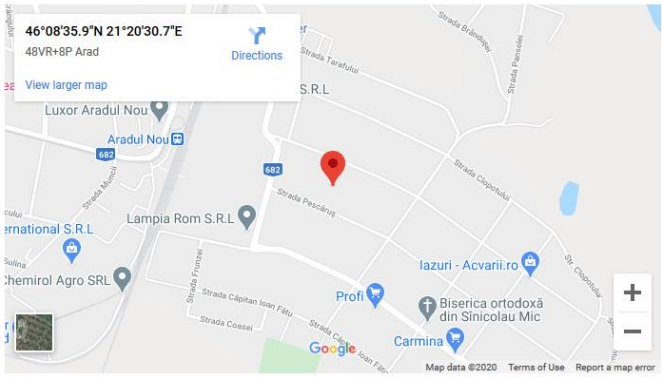
Descriere

Vand teren pentru loc de casa 562 m2 in arad , cartierul sanicolau. La strada avem utilitatile: gaz , canalizare, curent. Pt mai multe informatii ne contactati telefonic.

Istoric Preț



Hartă



Vezi harta

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Grădişte:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Grădişte	zona Grădişte	zona Grădişte	zona Grădişte
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.500	3.472	750
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		33,30	21,60	47,70
	Pret total de vinzare (EUR)		49.950	74.995	35.775

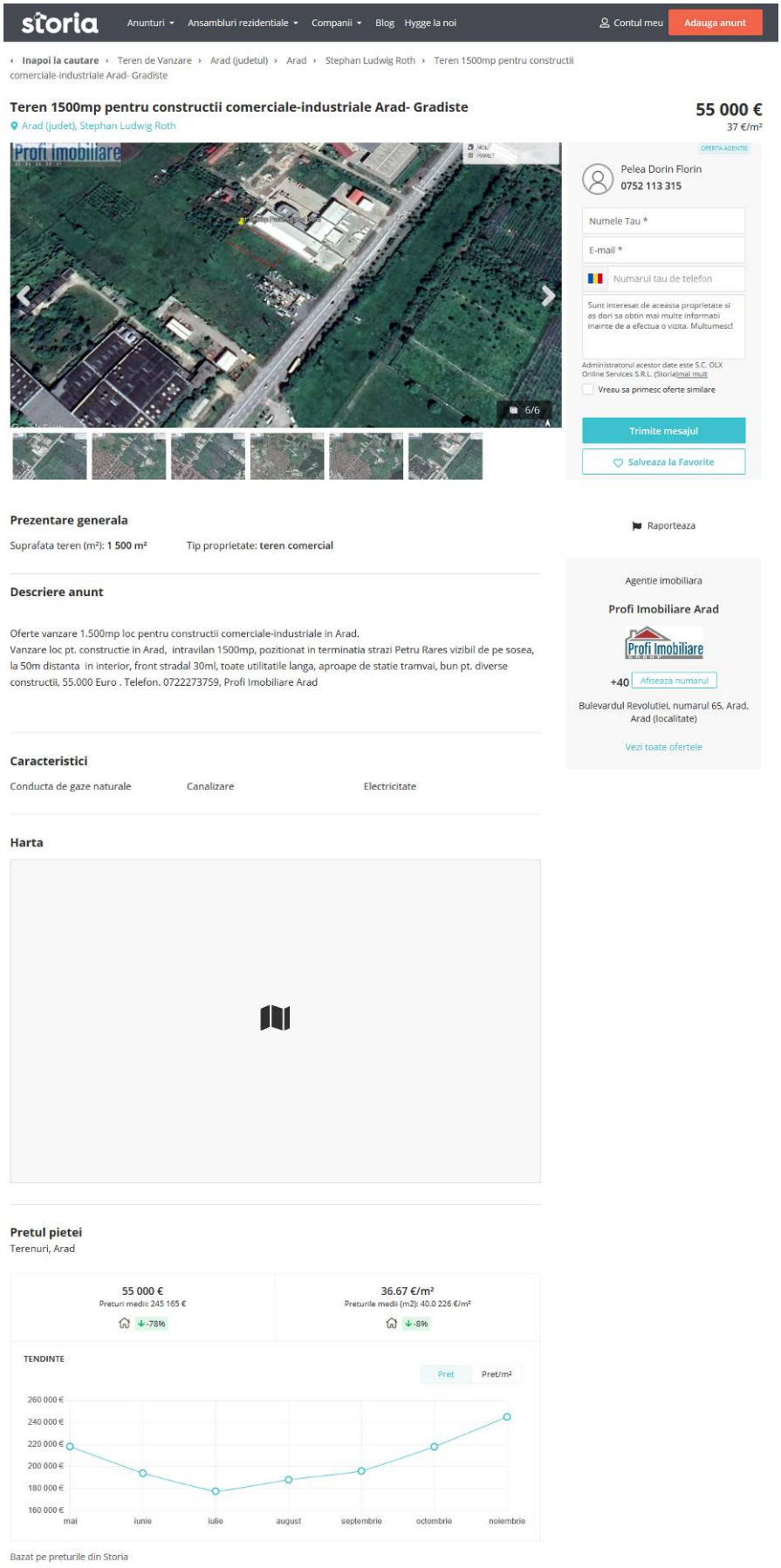
Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.500	3.472	750
Pret oferta [EUR/mp]	37,00	24,00	53,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,70	2,40	5,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	**33,30**	**21,60**	**47,70**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:



Comparabila 1

storia Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Hygge la noi Contul meu Adauga anunt

‹ Inapoi la cautare › Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Gradiste › Teren intravilan, 3472 mp, zona Gradiste, comision 0%

Teren intravilan, 3472 mp, zona Gradiste, comision 0%

Arad (judet), Gradiste

83 328 €

24 €/m²





OFERTA AGENTIE

Raul Gulu

+40 Afiseaza numarul

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

Golden Real Estate

0 7 Afiseaza numarul

Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 472 m²** Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan, localizat în cartierul Grădiște, cu o suprafață de 3472 mp și un front stradal de 10.1 ml.

Utilitățile sunt la stradă: apă, curent, canalizare și gaz.

Pentru programarea unei vizite vă stăm la dispoziție la numărul de telefon afișat.

Preț: 24 euro/mp, negociabil.

Mai mult

Caracteristici

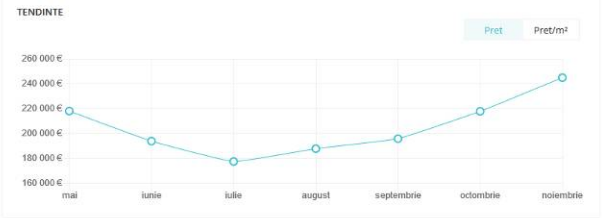
Negociabil
Canalizare
Zone verzi
Scoli

Harta

Pretul pietei

Terenuri, Arad

83 328 €	24 €/m²
Preturi medii: 245 165 €	Preturile medii (m2): 40.0 226 €/m²
↓-66%	↓-40%



Bazat pe preturile din Storia

Comparabila 2

storia Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Hygge la noi Contul meu Adauga anunt

‹ Inapoi la cautare › Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Gradiste › Strada Prunului › De vânzare teren 750mp Grădiște Arad

De vânzare teren 750mp Grădiște Arad

Arad (judet), Strada Prunului

39 900 €

53 €/m²



OFERTA AGENTIE

Susana Marinescu
0736 050 530

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **750 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Descriere anunt

RE/MAX Dynamic vă propune spre achiziție teren intravilan în suprafață de 750 mp, comision cumpărător 0%.

Terenul se află în zonă nouă de locuințe, cu acces dinspre strada Prunului, aproape de colț, front stradal de 13,5 ml. Utilitățile energie, gaz, apă, canalizare sunt disponibile la colțul cu strada Prunului.

Pentru informații supimentare, contactați-mă cu încredere!

Agentie imobiliara

RE/MAX Dinamic

+40 Afiseaza numarul

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

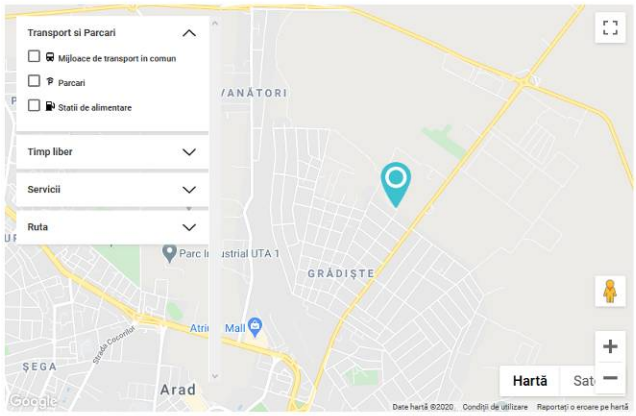
Vezi toate ofertele

Caracteristici

Negociabil

Transport public

Harta

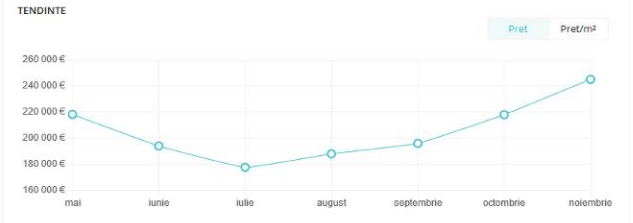


Pretul pietei

Terenuri, Arad

39 900 €	53.2 €/m²
Preturi medii: 245 165 €	Preturile medii (m2): 40.0 226 €/m²
↓-84%	↑33%

TENDINTE



Bazat pe preturile din Storia

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Gai:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Gai	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.664	10.460	2.081
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		49,55	48,50	37,75
	Pret total de vinzare (EUR)		82.447	507.310	78.563

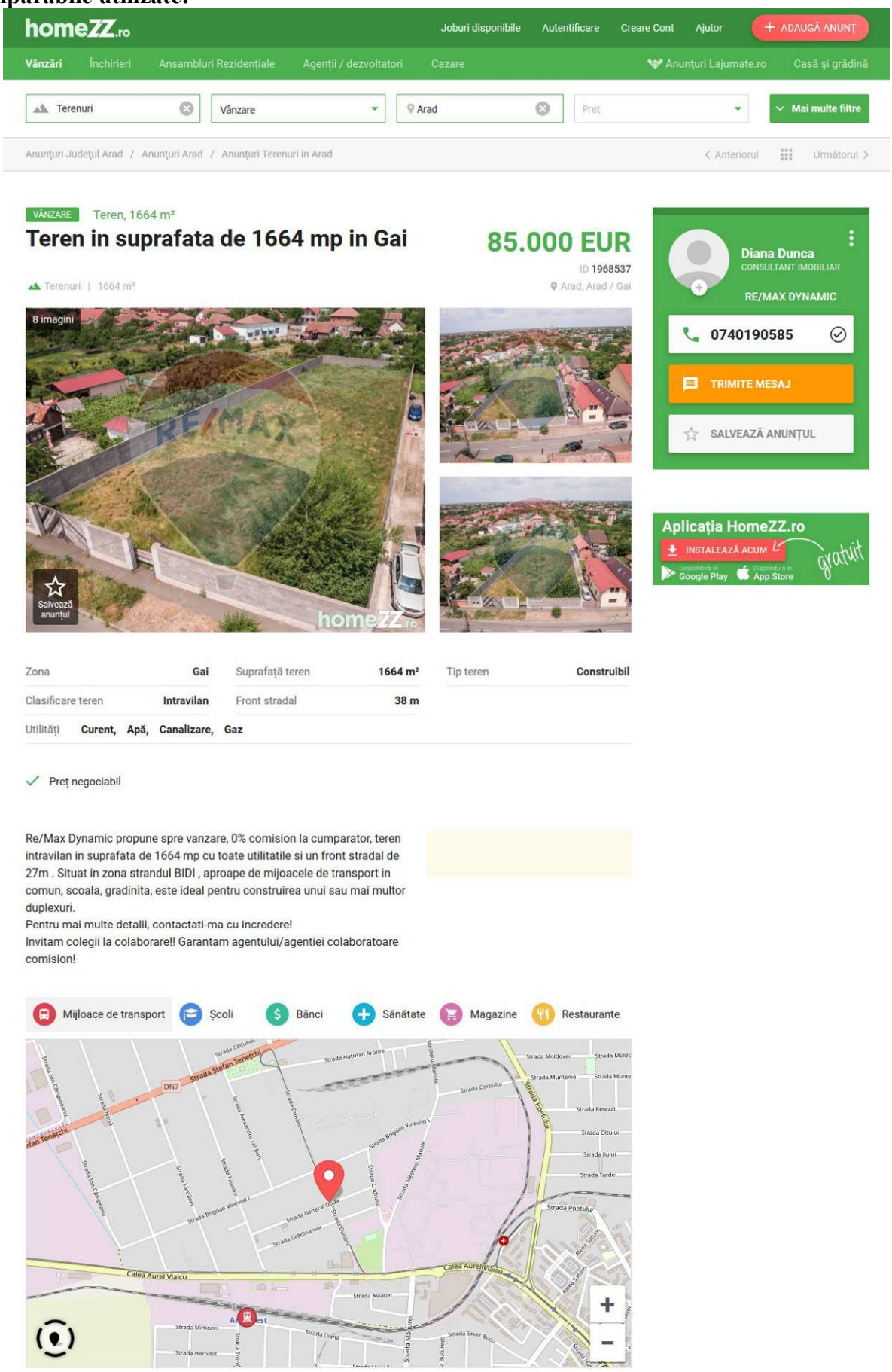
Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.664	10.460	2.081
Pret oferta [EUR/mp]	51,08	50,00	38,92
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,53	1,50	1,17
Pret de vanzare [EUR/mp]	**49,55**	**48,50**	**37,75**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:



Comparabila 1

Teren intravilan Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdDhso.html#18fc53f8cc

4 500 542 anunturi din apropierea ta | Arad, judet Arad | Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Meritați mai mult

De ce să intrați cu teama în Spitalul Matern, să nu vă

Anunț **Mihai Fifor**

Vanzator

Florin

Pe site din iul 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj



Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren intravilan

50 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **10 460 m²**

Descriere

Vindem teren intravilan in zona Poltura,Arad.Curent, gaz,apa, canalizare la preț de 50 euro/mp

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS



Producător Profile WPC Roma

Bercomp producător de profile din WP compozit din România

Anunț **WPC Romania**

Adaugat de pe telefon La 21:19, 23 august 2020 | Vizualizari: **560** | Numar anunt: **201454268**

Comparabila 2

Teren intravilan constructii, zona Gai - teren constructii de vanzare in Ara... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gai/teren-con...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113009

Teren intravilan constructii, zona Gai

Arad, zona Gai

Actualizat în 22.07.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

81.000 EUR

38,92 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

PropertyLAB va propune spre vanzare un teren intravilan, situat in Gai, pe strada Noua cu o suprafata de 2081 mp si o deschidere de 18 ml la drumul principal. Terenul dispune de curent trifazic, apa, canalizare si gaz la strada.

Terenul este o solutie ideala pentru cei care isi doresc sa-si construiasca propria casa. Sunteti, asadar atat de aproape de proiectul casei la care va ganditi de ceva vreme!

Cu un simplu telefon oportunitatea poate fi a dumneavoastra!

Kis Lavinia - consultant imobiliar PropertyLab -vezi numărul

Cod Proprietate CP910087

Caracteristici

Suprafață teren:	2081 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 3

Capitolul 8
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor** pentru terenuri, respectiv **metoda costurilor** pentru construcţii, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

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

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.

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

Valoare nu conține TVA.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicţie.

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
14	Teren - Nufăr, nr. 10, nr. CF nr. 332243 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/3, 120 mp	332243	**21.700,80**
15	Teren - Nufăr, nr. 10, CF nr. 332241 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/1, 80 mp	332241	**14.475,20**
16	Teren - Nufăr, nr. 8A, nr. CF nr. 332280 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/1/1, 563 mp	332280	**105.860,89**
17	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332279 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.a.1.4.a.1.b/238/2, 160 mp	332279	**28.918,40**
18	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332242 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/6, 125 mp	332242	**22.605,00**
19	Teren - Constituției, nr. 180, CF nr. 345400 Arad, nr. CF vechi: 3521-Aradul Nou, nr. top: 4311/31-Aradul Nou, 1440 mp	345400	**298.569,60**
20	Teren - Doinei, nr. 1-13, CF nr. 318790 Arad, nr CF vechi: 78381, nr. cad: 14786, 1507 mp	318790	**351.432,40**
21	Teren - Dumbrava Rosie, Nr. 2-4, CF nr. 335540, nr. cad: 335540, nr. top: 4941/1.1.12.b/3, 3292 mp	335540	**704.619,68**
22	Teren - Nouă, nr. 106, CF nr. 342161 Arad, nr. CF vechi: 2948, nr. top: 3585/a.1, 3585/b.1, 1519 mp	342161	**352.742,18**
23	Teren - Rosmarin, CF nr. 335237, nr. cad: 335237, 5674 mp	335237	**251.285,32**
24	Teren - CF nr. 335489, nr. cad: 335489, 20742 mp	335489	**1.246.594,20**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
25	Teren - Zărandului, nr. 37, CF nr. 355481 Arad, nr. CF vechi: 20157, nr. top: 4436/a//4/b/2/b/2/a/2/27/1; 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 892 mp	355481	**209.289,96**
26	Teren - Faurilor, nr. 64, CF nr. 356806 Arad, nr. CF vechi: 351255, nr. top: 3500/b/4/3/1, 4517 mp	356806	**1.016.008,81**
27	Teren - Curcubeului, nr. 3, CF nr. 331450, nr. CF vechi: 5042, nr. top: 4878/3/48/29, 601 mp	331450	**140.922,48**
28	Teren - CF nr. 355779 Arad, nr. cad: 355779, 1574 mp	355779	**162.436,80**
29	Teren - Condurașilor, nr. 54, CF 352578 Arad, CF vechi: 316386, nr. cad: 352578, nr.top: 2158/a.1.a.5, 2159/a.1.a.3/a, 650 mp	352578	**112.515,00**
30	Teren - Barbu Lăutaru, nr. 32, CF nr. 352802 Arad, nr. CF vechi: 42803, nr. top: 1981, 616 mp	352802	**87.940,16**
31	Teren - Pescăruș, nr. 1/2, CF nr. 353883 Arad, nr. CF vechi: 2177-Sânicolaul Mic, nr. top: 684-686.1/2/223/4, nr. cad: 4845, 241 mp	353883	**41.018,20**
32	Teren - Memorandului, nr. 28, CF nr. 345134, nr. CF vechi: 200-Mureşel, nr. top: 253.254/b, 285 mp	345134	**102.642,75**
33	Teren - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, 1040 mp	309295	**1.115.868,00**
34	Teren - Crângului, nr. 17, CF nr. 355158 Arad, nr. CF vechi: 333422. nr. cad: 355158, 93 mp	355158	**26.617,53**
35	Teren - Calea Victoriei, nr. 9, CF nr. 312367 Arad, nr. top: 7062/3873/a/1/6/4, 569 mp	312367	**226.001,11**
36	Teren - Gheorghe Stoica, nr. 80 CF nr. 355147 Arad, nr. CF vechi: 184-Sânnicolaul Mic, nr. top: 1890/424-425/3/2, 472 mp	355147	**80.169,20**
37	Teren - Panselei nr. 22, CF nr. 333429 Arad, nr CF vechi: 6-Mureşel, nr. top: 10-11, 742 mp	333429	**108.562,02**
38	Teren - Socului nr. 16A, CFnr. 356365 Arad, nr. CF vechi: 78721, nr. top: 7299/6684/1, 324 mp	356365	**62.055,72**
39	Teren - str. Eftimie Murgu, nr. 3 CF nr. 304378 Arad, nr CF vechi: 2038, nr. top: 2544/b.II, 443 mp	304378	**321.206,01**
40	Teren - Pădurii (Prof. Dr. A. Ardelean, nr. 4) CF nr. 354136 Arad, nr. CF vechi: 37829, nr. top: 7439/6684/2.5.3/1/2, 595 mp	354136	**106.249,15**
41	Teren - Tudor Vladimirescu, nr. 31-33, CF nr. 355836 Arad, nr. CF vechi: 6352, nr. top: 294/b/1; 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1, 2117 mp	355836	**2.245.586,58**
42	Teren - Câmpurilor, nr. 1/A CF nr. 326612 Arad, nr. CF vechi: 55741, nr. top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/1/2, 9588 mp	326612	**2.310.516,24**
43	Teren - Viilor, nr. 2, CF nr. 309059 Arad, nr. CF vechi: 5520, nr top: 1911-1912/a/117/4327/20/21-24/12, 842 mp	309059	**261.643,08**
44	Teren - Stan Dragu, nr. 31, CF nr. 355097 Arad, nr. CF vechi: 318588, nr. top: 1911-12/b.71-72/1, 932 mp	355097	**289.236,88**
45	Teren - Stan Dragu, nr. 33, CF nr. 301086 Arad, nr. CF vechi: 3852, nr. top: 1911-12/b.71-72/3, 936 mp	301086	**290.440,80**
46	Teren - D. Bagdazar, nr. 45A, CF nr. 357180 Arad, nr. CF vechi: 5930, nr. top: 1911-1912/a/87/7; 1911-1912/a/86/8, 248 mp	357180	**77.760,40**
47	Teren - Revoluției nr. 58, CF nr, 354211 Arad, nr. CF vechi: 23300, nr. top: 262/a/2; 262/a/1/1, 1804 mp	354211	**2.145.876,04**
48	Teren - Ștefan O. Iosif, nr.8-10, CF nr. 311168 Arad, nr, CF vechi: 49578, nr. top: 6988:88/4011/2/2, 400 mp	311168	**94.324,00**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
49	Teren - Semenicului, nr. 30, CF nr. 357181 Arad, nr. CF vechi: 341830, nr. cad: 357181, 988 mp	357181	**306.378,80**
50	Teren - P-ța. UTA FN, CF nr. 302899 Arad, nr. CF vechi: 57668, nr. top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2, 4000 mp	302899	**1.624.840,00**
51	Teren - CF nr. 334746 Arad, nr. cad: 334746, 1048 mp	334746	**48.323,28**
52	Teren - CF nr. 335312 Arad, nr. cad: 335312, 330 mp	335312	**15.605,70**
53	Teren - Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului, CF nr. 351041 Arad. Nr. top: 3139/2/1, 506 mp	351041	**168.027,42**
54	Teren - D. Bagdazar, nr. 84, CF nr. 327504 Arad, nr. CF vechi: 3725, nr. top: 4327/1/90, 1361 mp	327504	**419.623,52**
55	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322586 Arad, nr. cad: 322586, 8491 mp	322586	**1.660.160,32**
56	Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322590 Arad, nr. cad: 322590, 28691 mp	322590	**5.181.307,69**
57	Teren - Hunedoarei, nr. 27-37, CF nr. 318895 Arad, nr. CF vechi: 62798, nr. top: 1900/2, 403 mp	318895	**73.591,83**
58	Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, 320 mp	351820	**149.894,40**
59	Teren - Micalaca, CF nr. 355899 Arad, nr. cad: 355899, 393 mp	355899	**27.297,78**
60	Teren - Micalaca, CF nr. 356592 Arad, nr. cad: 356592, 800 mp	356592	**58.328,00**
61	Teren - Micalaca, CF nr. 354679 Arad, nr. cad: 354679, nr. top: 2469-2470/662/5/1, 508 mp	354679	**37.236,40**
62	Teren - Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33, CF nr. 301091-C1-U6, nr. CF vechi: 47849, nr. top: 65/b/2/1-2/2: 65/b/2/1-2/1/2/XXXII, 18 mp	301091-C1-U6	**5.009,04**
63	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24, CF nr. 305337-C1-U2, nr CF vechi: 54780, nr. top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV, 11 mp	305337-C1-U2	**3.061,52**
64	Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24, CF nr.302774-C1-U3, nr CF vechi:54781, nr. top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/XXIV, 4 mp	302774-C1-U3	**1.113,48**
65	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 82, ap. 26, CF nr. 301377-C1-U8 Arad, nr. CF vechi: 60928, nr. top: 894/XXVI/a, 40 mp	301377-C1-U8	**27.233,60**
66	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 26-38, sc. F, ap. 9, CF nr. 301265-C1-U41, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/IX, 21 mp	301265-C1-U41	**14.300,58**
67	Teren - Barbusse, nr. 1-7, sc. A, ap. 1, CF nr. 302145-C1-U15, nr cf vechi: 24734, nr. top: 212-213/b.219/a/2/32/2; 212-213/b; 219/a/2/33/2; 212-213/b.219/a/2/23/2; 212-213/b; 219/a/2/16/2/I, 17 mp	302145-C1-U15	**7.949,71**
68	Teren - G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26, CF nr. 300709-C1-U9 Arad, nr. CF vechi: 14402, nr. top: 2292-2335/662/23/LIII, 18 mp	300709-C1-U9	**3.300,30**
69	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F, CF nr. 301699-C1-U13 Arad, nr. cad: 301699-C1-U13, 98 mp	301699-C1-U13	**38.789,38**
70	Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C, CF nr. 301699-C1-U10 Arad, nr. cad: 301699-C1-U10, 423 mp	301699-C1-U10	**166.200,93**
71	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A, CF nr. 302818-C1-U24, nr. cad: 302818-C1-U24, 5 mp	302818-C1-U24	**924,65**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
72	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33, CF nr. 302818-C1-U23, nr. cad: 302818-C1-U23, 8 mp	302818-C1-U23	**1.479,44**
73	Teren - Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B, CF nr. 301265-C1-U14 Arad, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/XVII/c, 10 mp	301265-C1-U14	**6.810,80**
74	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 6, CF nr. 300598-C1-U31 Arad, nr. cad:300598-C1-U31, 56 mp	300598-C1-U31	**26.168,24**
75	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 7, CF nr. 300598-C1-U32 Arad, nr. cad:300598-C1-U32, 18 mp	300598-C1-U32	**8.417,34**
76	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20A, CF nr. 300598-C1-U45 Arad, nr. cad:300598-C1-U45, 30 mp	300598-C1-U45	**14.026,20**
77	Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20B, CF nr. 300598-C1-U46 Arad, nr. cad:300598-C1-U46, 10 mp	300598-C1-U46	**4.676,80**
78	Teren - Cloșca nr. 12, ap 10, CF nr. 303201-C1-U16 Arad, nr. CF vechi: 59059, nr. top: 260/2/X, 30 mp	303201-C1-U16	**20.426,70**
79	Teren - Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2, CF nr. 306742-C1-U12, nr. CF vechi: 61312, top: 1119/II, 55 mp	306742-C1-U12	**37.437,95**
80	Teren - P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A, CF nr. 317417-C1-U3 Arad, nr. CF vechi: 68192, nr. Top: 260/3/IIA, 16 mp	317417-C1-U3	**10.896,48**
81	Teren - Meținanu, nr. 9, ap. 1, CF nr. 304951-C1-U5 Arad, nr. CF vechi: 68378, nr. top: 1127/a/I/I, 23 mp	304951-C1-U5	**12.390,56**
82	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A, CF nr. 300173-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a, 44 mp	300173-C1-U2	**8.128,12**
83	Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B, CF nr. 300173-C1-U57 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b, 21 mp	300173-C1-U57	**3.881,43**
84	Teren - Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17, CF nr. 300500-C1-U6 Arad, nr. CF vechi: 30482, nr. top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII, 53 mp	300500-C1-U6	**36.076,57**
85	Teren - Meținanu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2	**120.802,50**
86	Clădire - Meținanu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp	304830-C1-U2	**379.697,73**
87	Teren – str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), C.F.354827 Arad, 546 mp	354827	**142.576,98**
140	Teren - str. Gheorghe Doja, nr. 129, CF nr. 357103 Arad, nr. CF vechi: 353941, nr. cad: 357103, S= cota 620/720 mp	357103	**113.187,20**
141	Teren – str. Izlazului, nr. 9, CF nr. 354818 Arad, nr. CF vechi: 23304, nr. 2962/2/2, S=299 mp	354818	**57.282,42**
142	Teren - Calea Bodrogului, nr. 6, CF nr.356418 Arad, CF nr.350525, CF nr.356431, S=2.325 mp	356418, 350525, 356431	**195.858,00**
143	Clădire - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, S=300 mp	309295	**1.217.963,62**
144	Teren str. Dornei, nr. 19, CF 340972 Arad, S = 461 mp	340972	**230.158,86**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron

ANEXA 1

FISA 14	**Teren - Nufăr, nr. 10, nr. CF nr. 332243 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/3, 120 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Nufăr, nr. 10	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	120,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	restrictii (suprafata sub 200 mp)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,82	-4,09	-3,74
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,72	1,84	1,68
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Nufăr, nr. 10	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Suprafata	120	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,32%	0,24%	0,96%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,12	0,10	0,36
Pret ajustat		36,24	38,76	35,69
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,24	38,76	35,69
Acces la proprietate	din str. Nufar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,24	38,76	35,69
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,24	38,76	35,69
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,24	38,76	35,69
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**34,33**	**36,71**	**33,82**
Total ajustare bruta - procentual		**20,32%**	**20,24%**	**20,96%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 36,71**		
		RON 180,84		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.405**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 21.700,80**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	106314
Ziua	16
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089168653

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 332243 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:280-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Nufar, Nr. 10, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top 1/c.1.a.1.4. a.1.b/238/3	120	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6372 / 07/11/1973		
Sentinta Civila nr. 1016/1963 emis de Judecatoria Arad - dosar nr. C.840/1953;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun parasit, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 280-Bujac)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 332243 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/238/3	120	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	120	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/238/3	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tarif de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
20-10-2020
Data eliberării,
__/__/____
22-10-2020

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
PĂTR[illegible]IONELA
M[illegible]A LIVIA
(parafa [illegible]ătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 2

FISA 15	Teren - Nufăr, nr. 10, CF nr. 332241 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/1, 80 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Nufăr, nr. 10	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	80,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	restrictii (suprafata sub 200 mp)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,82	-4,09	-3,74
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,72	1,84	1,68
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Nufăr, nr. 10	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Suprafata	80	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,36%	0,28%	1,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,14	0,11	0,37
Pret ajustat		36,25	38,77	35,70
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,25	38,77	35,70
Acces la proprietate	din str. Nufar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,25	38,77	35,70
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,25	38,77	35,70
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,25	38,77	35,70
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**34,34**	**36,73**	**33,83**
Total ajustare bruta - procentual		**20,36%**	**20,28%**	**21,00%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 36,73**		
		RON 180,94		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.938**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 14.475,20**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	106296
Ziua	16
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089167933

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 332241 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:285-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Nufar, Nr. 10, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/243/1	80	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6623 / 19/11/1973		
Decret nr. 218/1960 (D.L. 712/1966);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEprescriptie extinctiva, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 285-Bujac)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 — Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro — Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 332241 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/243/1	80	

* 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	curti constructii	DA	80	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/243/1	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
19-10-2020
Data eliberării,
__/__/____
22 -10- 2020

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU
(parafa şi semnătura)

Referen
ELA
LIVIA
(para semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Aurel Vlaicu
Calea Aurel Vlaicu
Strada Tiberiu
Strada Traian Grozăvescu
Strada Bucureşti
Strada Sportului
Strada Măgurei
Strada Succeava
Strada Năsăud
Strada Mircea Vodă
Strada Ulmului
Strada Prometeu
Strada Olteţ
Strada Diana
Strada Avrig
Strada Ilfov
Strada Independenţei
Strada Gloriei
Strada Campului
Strada Liberării
Strada Rebel
Strada Macedonia
Strada Petru Maior
Strada Gării
Strada Pallady
Strada Rozelor
Strada Oltului
Strada Oaşului
Strada Tomis
Aleea Ulise
Aleea Dezrobirii
Strada Costache Brăiloiu
Strada Ion Creangă
Strada Vasile Conta
Strada Fabricii de Zahăr
Strada Ioan Maiorescu
Strada Ion Ghica
Strada Ion Slavici
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Vidu
Strada Ion Vodă cel Viteaz
Strada Ion Vodă cel Viteaz
Strada Ion Vodă cel Viteaz

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 3

FISA 16	Teren - Nufăr, nr. 8A, nr. CF nr. 332280 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/238/1/1, 563 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Nufăr, nr. 8A	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	563,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,91	2,05	1,87
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Nufăr, nr. 8A	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
Suprafata	563	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-0,13%	-0,20%	0,52%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,05	-0,08	0,19
Pret ajustat		40,08	42,87	39,44
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,08	42,87	39,44
Acces la proprietate	din str. Nufar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,08	42,87	39,44
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,08	42,87	39,44
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,08	42,87	39,44
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**38,17**	**40,82**	**37,58**
Total ajustare bruta - procentual		**10,13%**	**10,20%**	**10,52%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 38,17**		
		RON 188,03		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 21.490**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 105.860,89**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 106322
Ziua 16
Luna 10
Anul 2020
Cod verificare
100089168863

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 332280 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:280-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Nufar, Nr. 8/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/238/1/1-Bujac	563	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6372 / 07/11/1973		
Act nr. sentinta nr. 1016/1963 (dosar nr. C.840/1953 a Judecatoriei Arad);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu ca bun parasit, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 280-Bujac)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 2

Extras pentru informare, online la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 332280 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/238/1/1-Bujac	563	

* 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	curti constructii	DA	563	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/238/1/1-Bujac	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
19-10-2020
Data eliberării,
__/__/__
22 -10- 2020

Asistent Registrator,
ANTONETA-MARC
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
[redacted] IONELA
[redacted]
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Aurel Vlaicu
Strada Libertatii
Strada Tepei
Strada Campului
Strada Tratan Grozavescu
Strada Bucuresti
Strada Independentei
Strada Sportului
Strada Magurei
Strada Suceava
Strada Orfeu
Strada Nasaud
Strada Prometeu
Strada Mircea Voda
Strada Ulmului
Bujac
Aleea Ulise
Strada Constantin Brancusi
Aleea Dezna
Strada Oradie
Strada Macedoniei
Strada Petru Maior
Strada Calsului
Strada Gloriei
Strada Dragos Voda
Strada Diana
Strada Pallas
Strada Teuz
Strada Avram Iancu
Strada Letitia
Strada Fulgerului
Strada Severin
Strada Lacramioarei
Strada Dambovita
Strada Lupeni
Strada Clujului
Strada Stanic
Strada Fagului
Strada Tomis
Strada Obedeanu
Strada Liberei Bredicean
Strada Maxim
Strada Vasile Conta
Strada Toamnei
Strada Constantin Brancusi
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 4

FISA 17	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332279 Arad, nr. CF vechi: 280-Bujac, nr. top: 1/c.a.1.4.a.1.b/238/2, 160 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Nufăr, nr. 8	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	160,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	restrictii (suprafata sub 200 mp)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,82	-4,09	-3,74
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,72	1,84	1,68
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Nufăr, nr. 8	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Suprafata	160	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,28%	0,20%	0,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,11	0,08	0,34
Pret ajustat		36,22	38,74	35,67
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,22	38,74	35,67
Acces la proprietate	din str. Nufar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,22	38,74	35,67
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,22	38,74	35,67
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,22	38,74	35,67
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**34,31**	**36,69**	**33,80**
Total ajustare bruta - procentual		**20,28%**	**20,20%**	**20,92%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 36,69**		
		RON 180,74		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 5.870**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 28.918,40**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	106320
Ziua	16
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
1000891687?5

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 332279 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:280 Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Nufar, Nr. 8, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1/c.a.1.4.a. 1.b/238/2 Bujac	160	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6372 / 07/11/1973		
Sentinta Civila nr. 1016/1963-dos.nr.C840/1953 emis de Judecatoria Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu ca bun parasit, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 280 Bujac)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 332279 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.a.1.4.a.1. b/238/2 Bujac	160	

* 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	curti constructii	DA	160	-	-	1/c.a.1.4.a.1. b/238/2 Bujac	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
20-10-2020
Data eliberării,
27-10-2020

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent
GHIRLEA [redacted]
(parafa şi semnătura)

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

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Calea Aurel Vlaicu
Aurel Vlaicu
Strada Ceasovului
Strada Liberării
Strada Iepei
Strada Brădeanu
Strada Câmpia
Strada Mărăști
Strada Traian Grozăvescu
Strada Bucureșt
Strada Sportului
Strada Măgurei
Strada Suceava
Strada Năsăud
Strada Mircea Vodă
Strada Ulmului
Strada Prometeu
Strada Orfeu
Strada Diana
Strada Avalta
Strada Bellu
Strada Macedoniei
Strada Petru Maior
Strada Caisului
Strada Independenței
Strada Glorieț
Bujac
Aleea Ulise
Aleea Tomis
Aleea Dorna
Strada Cosmin Brânzeu
Strada Pădurii
Strada Gării
Strada Câmpului
Strada Horia
Strada Vasile Goldiș
Strada Ion Agârbiceanu
Strada Ion Vidu
Strada Ion Slavici
Strada Ion Creangă
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Popescu
Strada Ion Rațiu
Strada Ion Vlad
Strada Ion Vuia
Strada Ion Vulcan
Strada Ion Vuia
Strada Ion Vulcan
Strada Ion Vuia
Strada Ion Vulcan

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 5

FISA 18	Teren - Nufăr, nr. 8, nr. CF nr. 332242 Arad, nr. CF vechi: 285-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/243/6, 125 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Nufăr, nr. 8	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	125,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	restrictii (suprafata sub 200 mp)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,82	-4,09	-3,74
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,40	36,82	33,64
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,72	1,84	1,68
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Nufăr, nr. 8	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,12	38,66	35,33
Suprafata	125	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,31%	0,24%	0,96%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,12	0,10	0,36
Pret ajustat		36,23	38,75	35,68
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,23	38,75	35,68
Acces la proprietate	din str. Nufar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,23	38,75	35,68
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,23	38,75	35,68
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,23	38,75	35,68
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**34,32**	**36,71**	**33,81**
Total ajustare bruta - procentual		**20,31%**	**20,24%**	**20,96%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 36,71**		
		RON 180,84		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.589**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 22.605,00**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	106301
Ziua	16
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089168021

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 332242 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:285-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Nufar, Nr. 8, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top. 1/c.1.a.1.4. a.1.b/243/6	125	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6623 / 19/11/1973		
Decret nr. 218/1960 (D.L. 712/1966);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEprescriptie extinctiva, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 285-Bujac)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 332242 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/243/6	125	

* 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	curti constructii	DA	125	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/243/6	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
19-10-2020
Data eliberării,
27-10-2020

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa şi semnătura)

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

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Aurel Vlaicu
Strada Libertatii
Strada Tebei
Strada Trajan Grozavescu
Strada Bucuresti
Strada Independentei
Strada Sportului
Strada Magurei
Strada Suceava
Strada Orfeu
Strada Nasaud
Strada Prometeu
Strada Mircea Voda
Strada Ulmului
Strada Oradiei
Strada Dragos Voda
Strada Campului
Strada Macedoniei
Strada Petru Maior
Strada Calatorilor
Strada Letitia
Strada Diana
Strada Avantului
Strada Sever Bocu
Strada Furnirului
Strada Constantin Brancusi
Aleea Dezna
Aleea Ulise
Strada Vasile Conta
Strada Fugului
Strada Toamnei
Strada Lupan
Strada Clopotului
Strada Lacramioarei
Strada Dambovitei
Strada Cloului
Strada Slanic
Strada Oraselor
Strada Frasinilor
Strada Doru Lupu
Strada Tomis
Strada Opcinei
Strada Tiberiu Brediceanu
Strada Mihai
Strada Sanziana
Strada Cloului
Strada Palatului
Strada Tecuci
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 6

FISA 19	Teren - Constituției, nr. 180, CF nr. 345400 Arad, nr. CF vechi: 3521-Aradul Nou, nr. top: 4311/31-Aradul Nou, 1440 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Constituției, nr. 180	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	1.440,00	2.430	2.226	2.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		52,97	53,78	52,25
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Constituției, nr. 180	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,94	-8,07	-7,84
Pret ajustat		45,02	45,71	44,41
Suprafata	1.440	2.430	2.226	2.000
Ajustare procentuala (%)		0,99%	0,79%	0,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,52	0,42	0,29
Pret ajustat		45,54	46,13	44,71
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,54	46,13	44,71
Acces la proprietate	din str. Constitutiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,54	46,13	44,71
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,54	46,13	44,71
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,54	46,13	44,71
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,65	-2,69	-2,61
Pret ajustat		**42,90**	**43,44**	**42,09**
Total ajustare bruta - procentual		**20,99%**	**20,79%**	**20,56%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 42,09**		
		RON 207,34		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 60.610**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 298.569,60**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	71223
Ziua	28
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare 100086761210

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 345400 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:3521 Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str Constitutiei, Nr. 180, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4311/31 Aradul Nou	1.440	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 4311/31	Loc. Arad, Str Constitutiei, Nr. 180, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4103 / 20/09/1947		
Hotarare nr. 1358/1947;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de expropriere, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3521 Aradul Nou)	
4329 / 12/03/2004		
Contract De Intretinere nr. 1394, din 11/03/2004;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de intretinere, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted] necasatorita	
B3	se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea lui CRISAN ELISAVETA, vaduva	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
4329 / 12/03/2004		
Contract De Intretinere nr. 1394, din 11/03/2004;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1.1
	1) [redacted] aduva	
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] necasatorita	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3521 Aradul Nou)	

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 345400 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 4311/31 Aradul Nou	1.440	

* 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	curti constructii	DA	1.440	-	-	4311/31	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 4311/31	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
28/07/2020, 09:18

GALI LUDOVIC
[redacted]

Document care conţine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Strada Coltișor
Strada Pinului
Strada Petuniei
Strada Armoniei
Google Earth
Strada Constantin Tiru Dumitrescu
Strada Dogaritor
Strada Cornelia Bodea
Strada Spicului
A1
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Image © 2021 CNES / Airbus

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 7

FISA 20	Teren - Doinei, nr. 1-13, CF nr. 318790 Arad, nr CF vechi: 78381, nr. cad: 14786, 1507 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Doinei, nr. 1-13	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	1.507,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Doinei, nr. 1-13	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,33	4,32	2,39
Pret ajustat		36,63	25,92	50,09
Suprafata	1.507	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		-0,01%	1,97%	-0,76%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,42	-0,36
Pret ajustat		36,63	26,34	49,72
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,63	0,00
Pret ajustat		36,63	28,98	49,72
Acces la proprietate	din str. Doinei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,63	28,98	49,72
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,63	28,98	49,72
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,63	28,98	49,72
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		**33,30**	**27,90**	**47,34**
Total ajustare bruta - procentual		**20,01%**	**36,97%**	**10,76%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 47,34**		
		RON 233,20		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 71.341**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 351.432,40**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	26175
Ziua	01
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100098722851

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 318790 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:78381
Nr. cadastral vechi:14786

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	318790	1.507	parţial împrejmuit

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	318790-C1	Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; Atelier, P
A1.2	318790-C2	Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Corp cladire, P
A1.3	318790-C3	Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:202 mp; S. construita desfasurata:202 mp; Atelier, P
A1.4	318790-C4	Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:141 mp; S. construita desfasurata:141 mp; Locuinta si birouri, P
A1.5	318790-C5	Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Corp clădire, P
A1.6	318790-C6	Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Casa cazanului, P
A1.7	318790-C7	Loc. Arad, Str Doinei, Nr. 1-13, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Corp clădire, P

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
60581 / 19/06/2017		
Act Notarial nr. 2499, din 12/06/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
	1) [redacted] necasatorit	
Act Notarial nr. 2502, din 12/06/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B4	se noteaza interdictia de instrainare si grevare cu orice sarcini sau servituti de dezmembrare in favoarea: INDRIEŞ TRAIAN	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
26175 / 01/03/2021		
Act Administrativ nr. 52, din 22/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
60581 / 19/06/2017		
Act Notarial nr. 2499, din 12/06/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTApe durata existentei constructiei, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] necasatorit	
Act Notarial nr. 2502, din 12/06/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 318790 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:6000 EUR,	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
	1) [redacted]	

Carte Funciară Nr. 318790 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

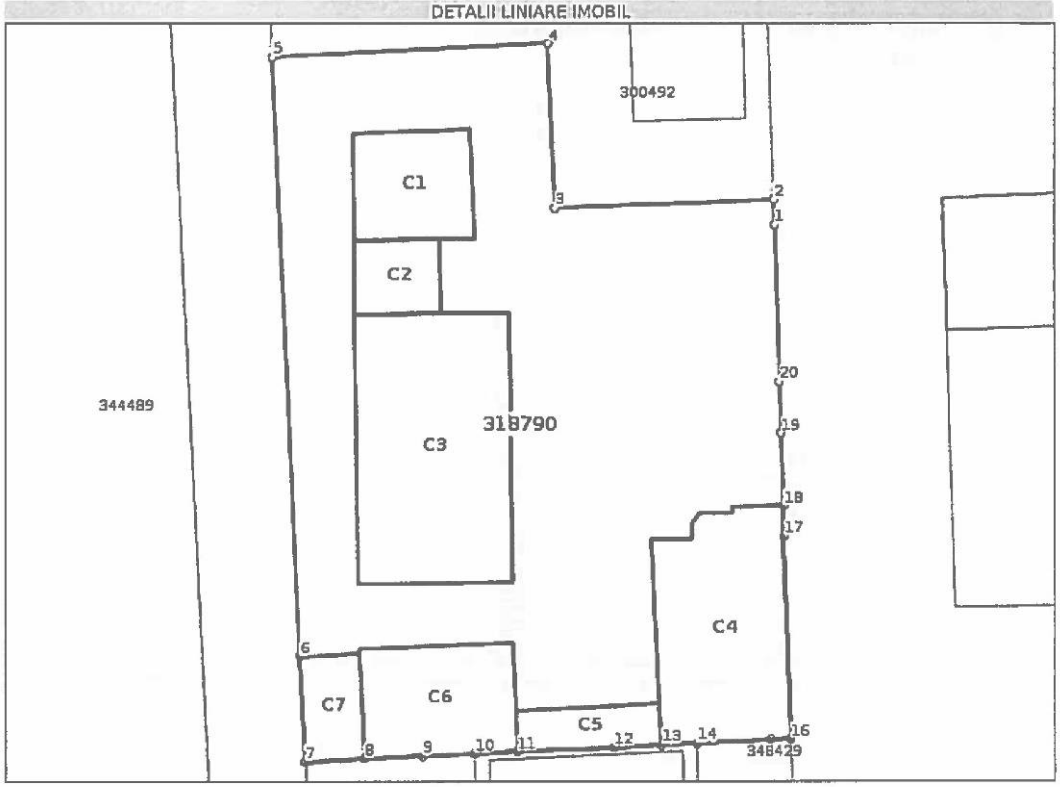
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
318790	1.507	parţial împrejmuit

* 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	curti constructii	DA	1.507	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	318790-C1	constructii industriale si edilitare	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; S. construita desfasurata:63 mp; Atelier, P
A1.2	318790-C2	constructii industriale si edilitare	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Corp cladire, P
A1.3	318790-C3	constructii industriale si edilitare	202	Cu acte	S. construita la sol:202 mp; S. construita desfasurata:202 mp; Atelier, P
A1.4	318790-C4	constructii industriale si edilitare	141	Cu acte	S. construita la sol:141 mp; S. construita desfasurata:141 mp; Locuinta si birouri, P
A1.5	318790-C5	constructii industriale si edilitare	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Corp clădire, P
A1.6	318790-C6	constructii industriale si edilitare	81	Cu acte	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:81 mp; Casa cazanului, P

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 318790 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.7	318790-C7	constructii industriale si edilitare	30	Cu acte	S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Corp clădire, P

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.781
2	3	15.216
3	4	11.497
4	5	19.2
5	6	41.884
6	7	7.291
7	8	4.139
8	9	4.096
9	10	3.572
10	11	2.977
11	12	6.752
12	13	3.322
13	14	2.452
14	15	5.146
15	16	1.389
16	17	14.128
17	18	2.128
18	19	5.057
19	20	3.562
20	1	10.98

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
01-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC

(parafa şi semnătura)

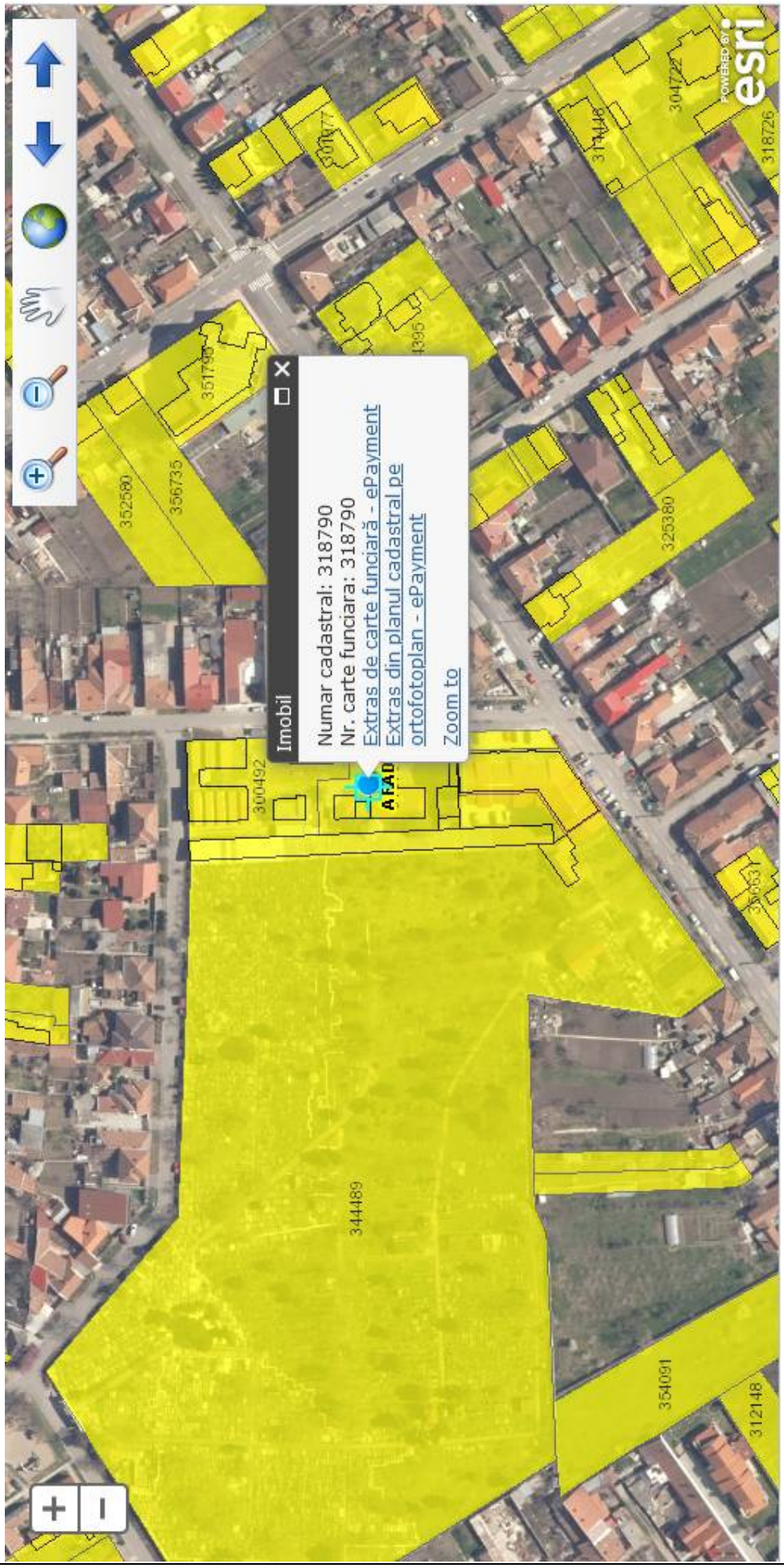
Referent,

(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
Strada Doinei
Strada Argeșului
Strada Parcul Rozelor
Strada Orașului
Strada Ioan Slavici
Strada Ioan Budai Deleanu
Strada Poeniței
Strada Ogorului
Strada Gării
Strada Mureșului
Strada Cimitirului
Strada Dimitrie Cantemir
Strada Lucaciu
Strada Petru Pascu
Strada Aleea Romanilor
Strada Mircea
Strada Ștefan cel Mare
Strada Horia
Strada Crișului
Strada Gen. Ion Dragalina
Strada Arcașilor
Strada Aleea Teilor
Strada Aleea Tineretului
Strada Aleea Trandafirilor
Strada Aleea Viilor
Strada Aleea Privighetorilor
Strada Aleea Ilfov
Strada Aleea Teiului
Strada Aleea Cireșilor
Strada Aleea Narcisei
Strada Aleea Bujorilor
Strada Aleea Crizantemelor
Strada Aleea Gladiolelor
Strada Aleea Garoafelor
Strada Aleea Lalelelor
Strada Aleea Zambilelor
Strada Aleea Macilor
Strada Aleea Ghiocelului
Strada Aleea Viorelelor
Strada Aleea Brândușelor
Strada Aleea Margaretelor
Strada Aleea Nufărului
Strada Aleea Bujorului
Strada Aleea Crizantemei
Strada Aleea Garoafei
Strada Aleea Lalelei
Strada Aleea Zambilei
Strada Aleea Macului
Strada Aleea Ghiocelului
Strada Aleea Viorelei
Strada Aleea Brândușei
Strada Aleea Margaretei


Imobil
Numar cadastral: 318790
Nr. carte funciara: 318790
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
AFAD
352580
356735
351795
325380
300492
344489
354091
312148
318726
304722
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 8

FISA 21	Teren - Dumbrava Rosie, Nr. 2-4, CF nr. 335540, nr. cad: 335540, nr. top: 4941/1.1.12.b/3, 3292 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Dumbrava Rosie, Nr. 2-4	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Suprafata [mp]	3.292,00	25.000	15.000	15.380
Pret de vanzare [EUR/mp]		67,50	58,91	57,35
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	58,91	57,35
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	58,91	57,35
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	58,91	57,35
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	58,91	57,35
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Dumbrava Rosie, Nr. 2-4	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-6,75	-5,89	-5,73
Pret ajustat		60,75	53,01	51,61
Suprafata	3.292	25.000	15.000	15.380
Ajustare procentuala (%)		10,85%	5,85%	6,04%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		7,33	3,45	3,47
Pret ajustat		68,08	56,46	55,08
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,40	-2,82	-2,75
Pret ajustat		64,67	53,64	52,33
Acces la proprietate	fara acces direct	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-6,47	-5,36	-5,23
Pret ajustat		58,21	48,28	47,09
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,82	-4,83	-4,71
Pret ajustat		52,38	43,45	42,38
Zonare	periferic	periferic	periferic	periferic
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,38	43,45	42,38
Cea mai buna utilizare	arabil intravilan	industriala	industriala	industriala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**52,38**	**43,45**	**42,38**
Total ajustare bruta - procentual		**45,85%**	**40,85%**	**41,04%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 43,45**		
		RON 214,04		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 143.037**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 704.619,68**

ACTE UTILIZATE

intravilan doar prin PUG-ul propus

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

ANCPI

Nr. cerere	131807
Ziua	05
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare
100064884912

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335540 Arad

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD ARAD 21

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Dumbrava Rosie, Nr. 2-4, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335540	3.292	imobil inscris in CF sporadic 332942;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
79679 / 21/10/2013		
Act Administrativ nr. 16187-16188, din 17/12/1998 (dispozitie primar nr. 765/1998);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul incheierii cf nr. 2531/23.02.1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: incheiere 16187/1998;	
50594 / 26/06/2014		
Act Administrativ nr. 286, din 26/06/2014 emis de OCPI ARAD;		
B3	se noteaza aducerea in concordanta cu realitatea din teren a situatiei cadastrale a imobilului identificat , in cadrul inregistrarii sistematice , cu nr.cadastral 335540 Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciara Nr. 335540 Comuna/Oraș/Municipiul Arad

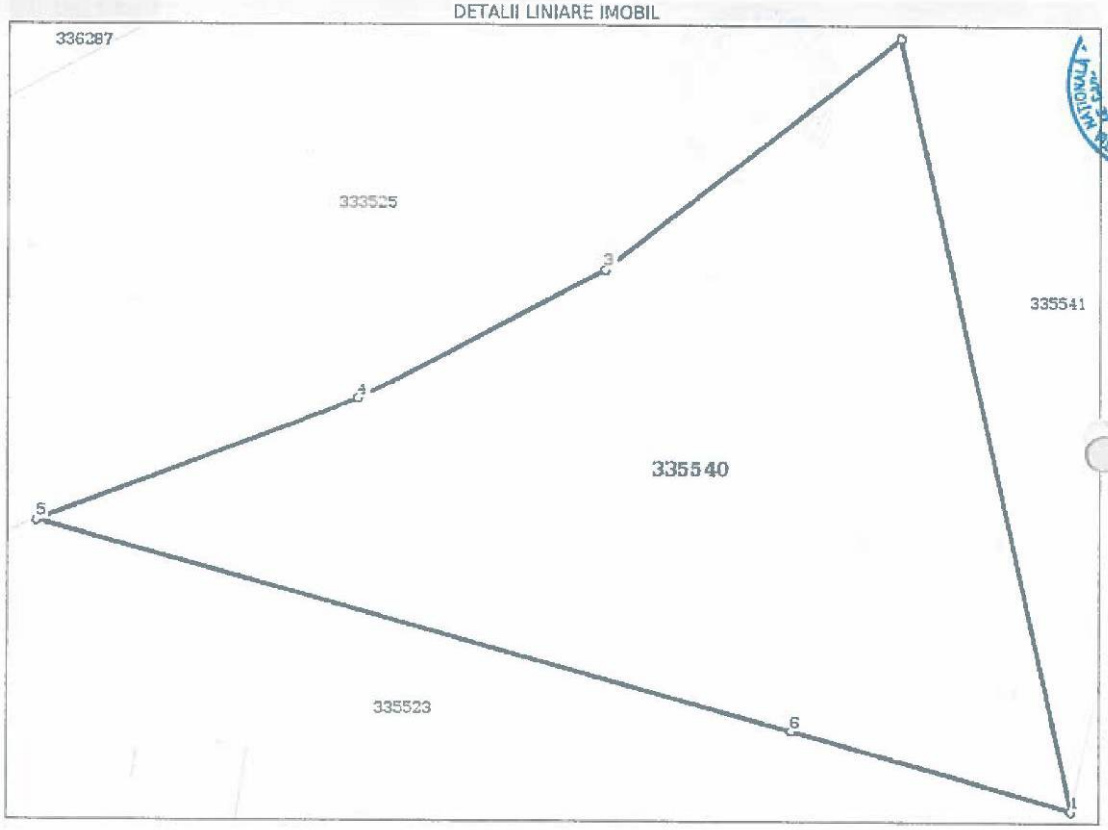
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335540	3.292	imobil inscris in CF sporadic 332942;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.292	133	4941/1.1.12. b/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	77.478
2	3	36.944
3	4	27.533
4	5	33.858
5	6	77.322
6	1	28.771

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

Extras pentru informare ori-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 335540 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.472634/05-12-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
05-12-2018
Data eliberării,
07. DEC. 2018

Asistent Registrator,
ZIA IULIANA KISS
(parafa şi semnătura)

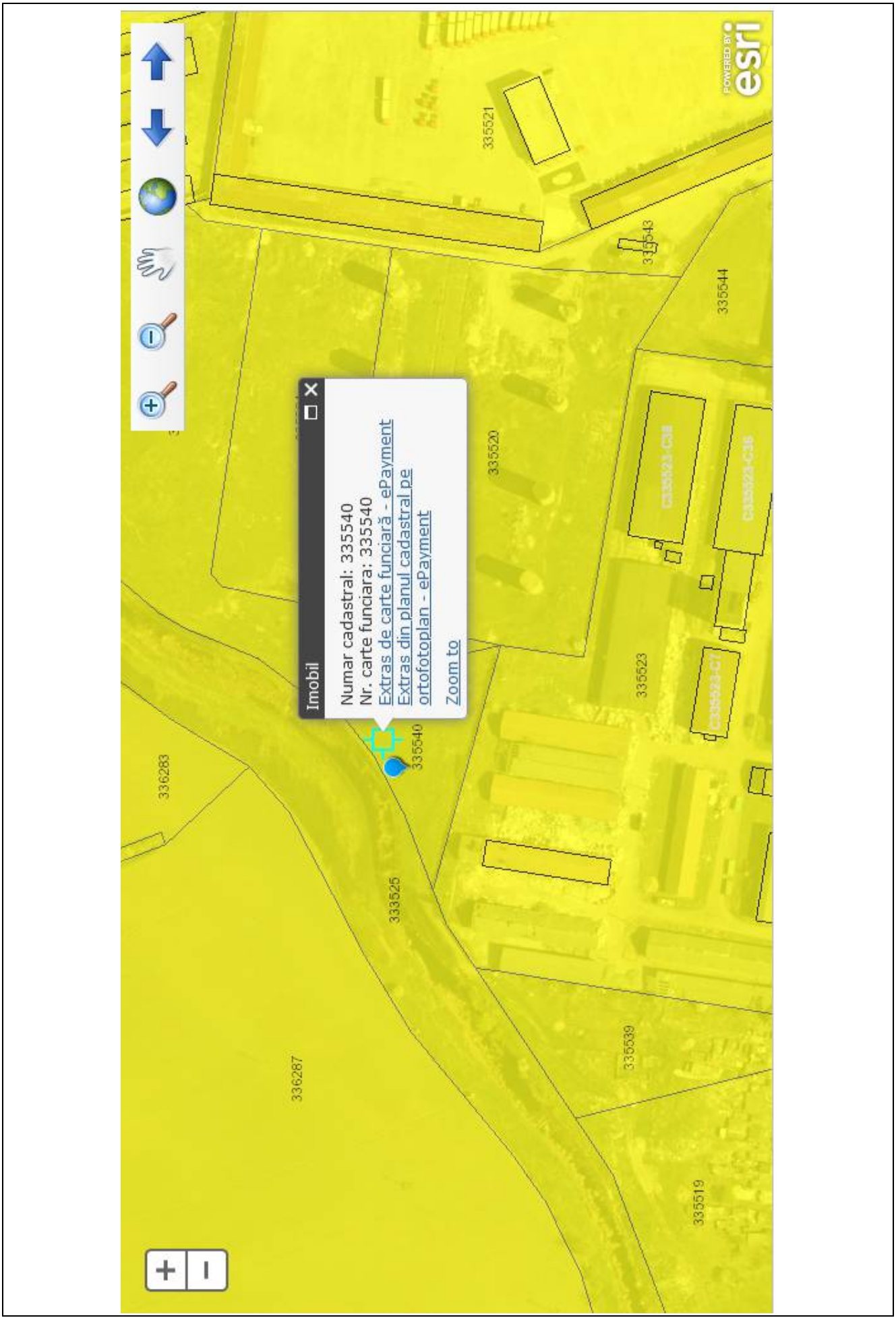
Re
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 *Pagina 3 din 3*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Nouă
Strada Zona Industrială Arad Vest
Strada a III-a Zona Industrială Arad Vest
Calea Aurel Vlaicu
24
21
E68
DJ682F
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google


Imobil
Numar cadastral: 335540
Nr. carte funciara: 335540
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
335521
335543
335544
335520
335523
335540
336283
333525
336287
335539
335519
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 9

FISA 22	Teren - Nouă, nr. 106, CF nr. 342161 Arad, nr. CF vechi: 2948, nr. top: 3585/a.1, 3585/b.1, 1519 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Nouă, nr. 106	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	1.519,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	3,78
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Nouă, nr. 106	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,43	0,00
Pret ajustat		49,55	50,93	41,53
Suprafata	1.519	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		0,15%	8,94%	0,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,07	4,34	0,21
Pret ajustat		49,62	55,26	41,74
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,62	55,26	41,74
Acces la proprietate	din str. Noua	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,62	55,26	41,74
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,62	55,26	41,74
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,62	55,26	41,74
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**47,14**	**52,84**	**39,85**
Total ajustare bruta - procentual		**5,15%**	**18,94%**	**15,56%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 47,14**		
		RON 232,22		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 71.606**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 352.742,18**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	99869
Ziua	01
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100088697398

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 342161 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2948

Adresa: Loc. Arad, Str Noua, Nr. 106, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3585/a.1, 3585/b.1	1.519	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3585/ a.1, 3585/ b.1	Loc. Arad, Str Noua, Nr. 106, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3920 / 10/10/1962		
Sentinta Civila nr. 3156/1962;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEca bun parasit, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2948)	
6843 / 21/04/1993		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 7445/1993;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/4	A1.1 / B.4, B.5
	2) [redacted]	
51264 / 30/06/2014		
Act Notarial nr. 33, din 26/06/2014 emis de SAVIN LUMINITA CRISTIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1.1
	1) [redacted]	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1.1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
51264 / 30/06/2014		
Act Notarial nr. 33, din 26/06/2014 emis de SAVIN LUMINITA CRISTIANA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1) [redacted]	
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1
	1 [redacted]	

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 342161 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3585/a.1, 3585/b.1	1.519	

* 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	curti constructii	DA	1.519	-	-	3585/ a.1, 3585/ b.1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3585/ a.1, 3585/ b.1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
01/10/2020, 12:16



PLANURI


Google Earth
Strada Zăbrani
Strada Zăbrani
Strada Zăbrani

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 10

FISA 23	Teren - Rosmarin, CF nr. 335237, nr. cad: 335237, 5674 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Cadas-Confectii	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	2.167,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Cadas-Confectii	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,73	-6,14	-5,61
Pret ajustat		32,49	34,77	31,78
Suprafata	2.167	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-1,73%	-1,81%	-1,09%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,66	-0,74	-0,41
Pret ajustat		31,82	34,03	31,37
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,18	-3,40	-3,14
Pret ajustat		28,64	30,63	28,23
Acces la proprietate	din str. Rosmarin	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,64	30,63	28,23
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,86	-3,06	-2,82
Pret ajustat		25,78	27,57	25,41
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,78	27,57	25,41
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**23,87**	**25,52**	**23,54**
Total ajustare bruta - procentual		**41,73%**	**41,81%**	**41,09%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 23,54**		
		RON 115,96		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 51.011**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 251.285,32**

ACTE UTILIZATE



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

ANCPI

Nr. cerere 108250
Ziua 21
Luna 10
Anul 2020
Cod verificare
100089293918

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335237 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Rosmarin, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335237	5.674	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
79376 / 21/10/2013		
nr. 7992, din 30/09/2011;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATELegea 7/1996, art. 13 alin. 10, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, CIF 0000000000000	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay.ancpi.ro

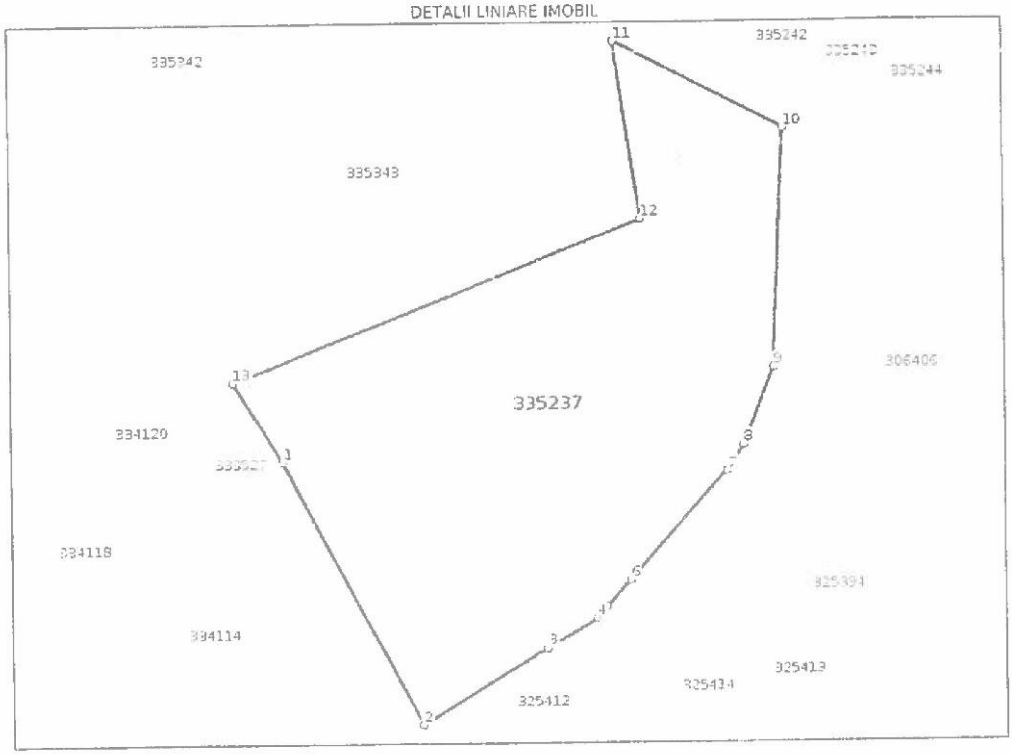
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
335237	5.674	NEIDENTIFICAT

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	5.674	154	1544-1547	-	trup izolat de intravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	213.194,027 526.737,125	2	213.218,505 526.690,221	52.908
2	213.218,505 526.690,221	3	213.240,891 526.703,822	26.194
3	213.240,891 526.703,822	4	213.249,685 526.709,164	10.29
4	213.249,685 526.709,164	5	213.251,504 526.711,169	2.707

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (**) (m)
5	213.251,504 526.711,169	6	213.255,715 526.715,819	6.273
6	213.255,715 526.715,819	7	213.272,955 526.734,891	25.709
7	213.272,955 526.734,891	8	213.275,84 526.739,457	5.401
8	213.275,84 526.739,457	9	213.281,247 526.752,967	14.552
9	213.281,247 526.752,967	10	213.283,268 526.795,611	42.692
10	213.283,268 526.795,611	11	213.253,401 526.810,938	33.57
11	213.253,401 526.810,938	12	213.257,973 526.779,709	31.561
12	213.257,973 526.779,709	13	213.185,342 526.751,179	78.034
13	213.185,342 526.751,179	1	213.194,027 526.737,125	16.521

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
21-10-2020
Data eliberării,
2-6-10-2020

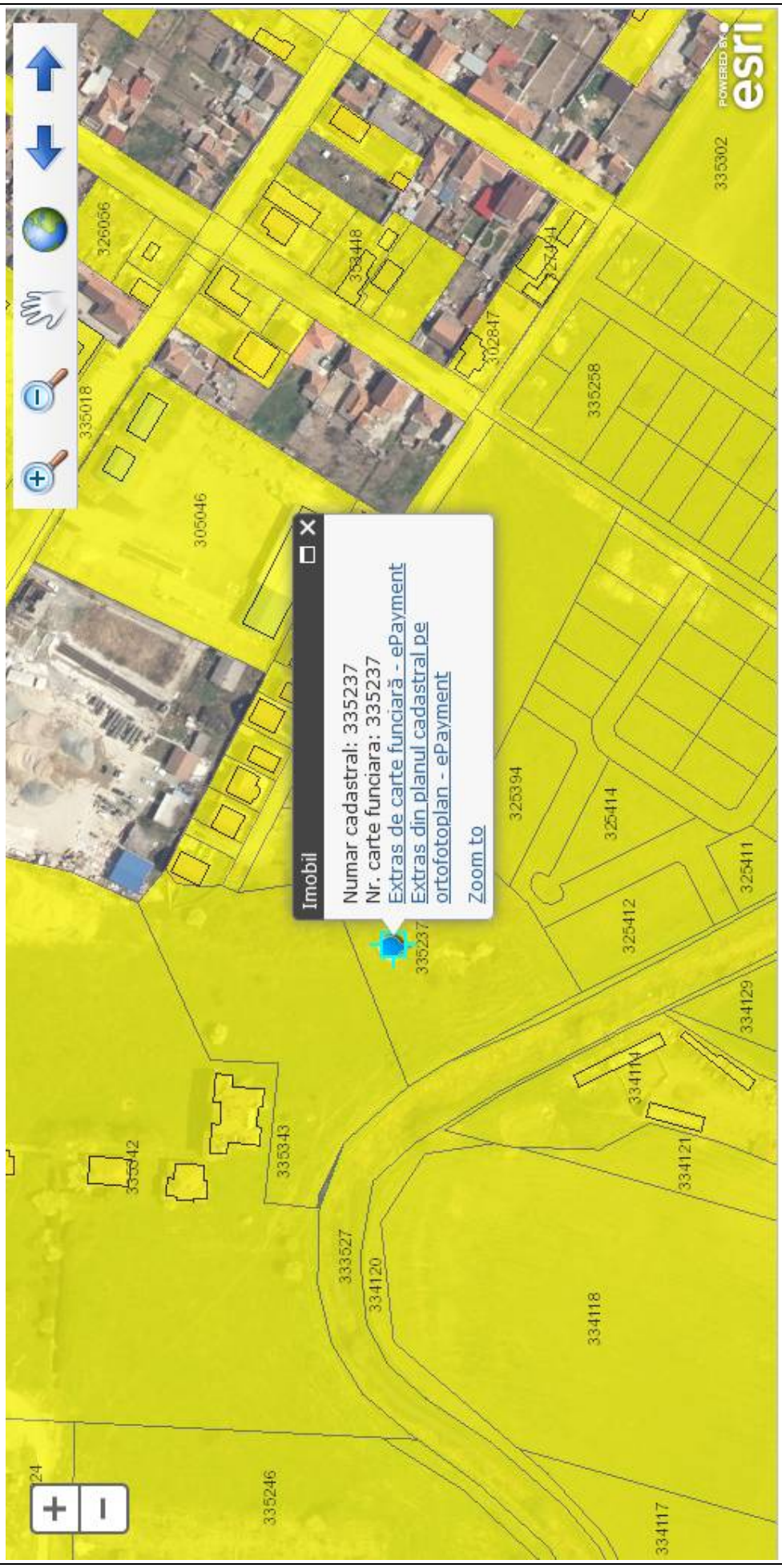
Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
(parafa și semnătura)

[redacted]
PĂTRĂUT[redacted]ELA
MĂRCELIA [redacted]
(parafa și semnătura)

Extrase [illegible] epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Confecții
Cadas
Strada Pedurii
A1
23
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google


Imobil
Numar cadastral: 335237
Nr. carte funciara: 335237
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
335302
326056
353448
327494
302847
335258
335018
305046
325394
325414
325411
325412
335237
334129
334114
334121
335343
335342
333527
334120
334118
335246
334117

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 11

FISA 24	Teren - CF nr. 335489, nr. cad: 335489, 20742 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Suprafata [mp]	20.742,00	25.000	15.000	15.380
Pret de vanzare [EUR/mp]		67,50	58,91	57,35
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	58,91	57,35
Restrictii legale	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,08	-29,16	-28,67
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
Suprafata	20.742	25.000	15.000	15.380
Ajustare procentuala (%)		2,13%	-2,87%	-2,68%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,44	-1,69	-1,54
Pret ajustat		34,86	28,05	27,14
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,74	-1,40	-1,36
Pret ajustat		33,11	26,65	25,78
Acces la proprietate	din str. I Zona Industriala Vest	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,11	26,65	25,78
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,31	-2,66	-2,58
Pret ajustat		29,80	23,98	23,20
Zonare	periferic	periferic	periferic	periferic
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,80	23,98	23,20
Cea mai buna utilizare	drum (DR)	industriala	industriala	industriala
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-13,50	-11,78	-11,47
Pret ajustat		**16,30**	**12,20**	**11,73**
Total ajustare bruta - procentual		**88%**	**87%**	**88%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 12,20**		
		RON 60,10		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 253.052**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.246.594,20**

ACTE UTILIZATE

etapa III

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

Nr. cerere	13137
Ziua	04
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare 100097044882

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335489 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Spațiu verde adiacent Teneștchi și str. I

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	335489	20.742	imobil inscris in CF sporadic 329577; 9262_IE329577.CGXML

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
79628 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 0, din 01/01/1950 (ACT);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:9999999999999	
	OBSERVATII: incheiere 17704/2004;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 335489 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

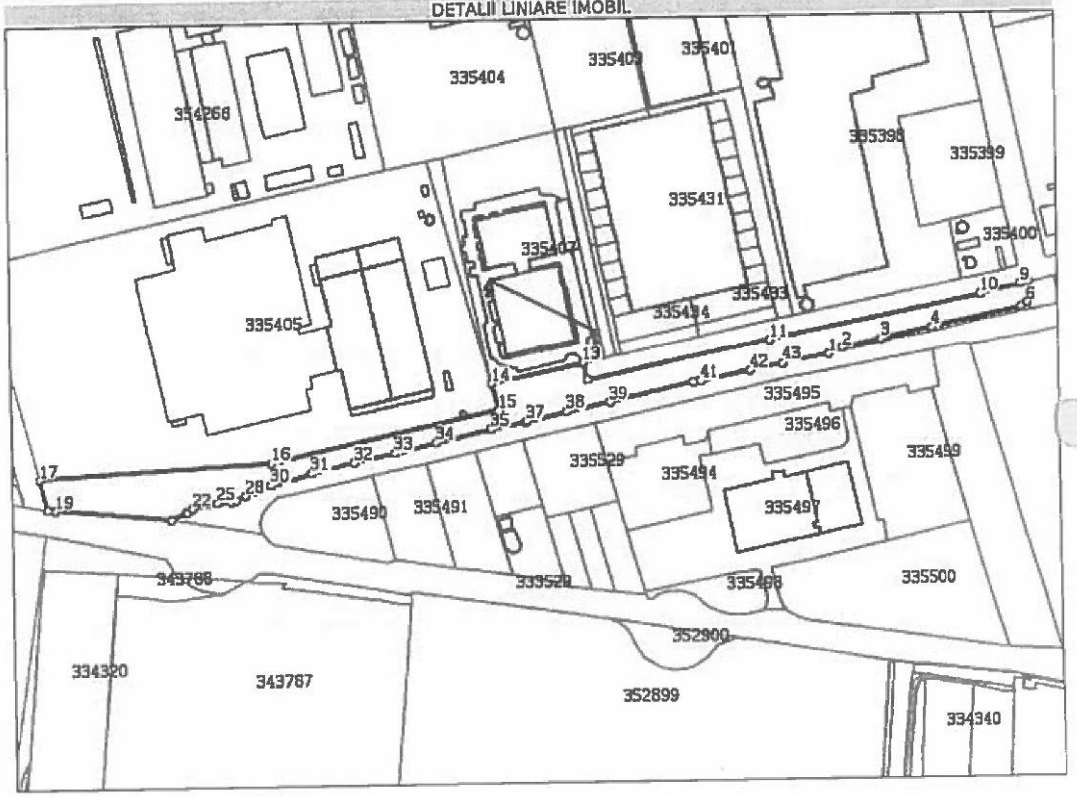
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
335489	20.742	imobil inscris in CF sporadic 329577; 9262_IE329577.CGXML

* 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	20.742	133	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	211.023,007 529.596,033	2	211.034,994 529.600,531	12.803
4	211.112,567 529.617,694	5	211.192,096 529.634,054	81.194
7	211.200,194 529.644,945	8	211.198,781 529.655,221	10.373
10	211.155,602 529.645,754	11	210.972,232 529.609,478	186.924
13	210.812,054 529.591,285	14	210.732,606 529.574,572	81.187

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	211.034,994 529.600,531	3	211.068,063 529.608,412	33.995
5	211.192,096 529.634,054	6	211.197,397 529.637,512	6.329
8	211.198,781 529.655,221	9	211.191,982 529.653,776	6.951
11	210.972,232 529.609,478	12	210.815,142 529.576,949	160.423
14	210.732,606 529.574,572	15	210.738,701 529.552,329	23.063

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	211.068,063 529.608,412	4	211.112,567 529.617,694	45.462
6	211.197,397 529.637,512	7	211.200,194 529.644,945	7.942
9	211.191,982 529.653,776	10	211.155,602 529.645,754	37.254
12	210.815,142 529.576,949	13	210.812,054 529.591,285	14.665
15	210.738,701 529.552,329	16	210.542,117 529.509,913	201.108

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

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

Carte Funciară Nr. 335489 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segme
16	210.542,117 529.509,913	17	210.343,062 529.499,069	199.35
19	210.356,422 529.472,308	20	210.455,783 529.463,174	99.78
22	210.474,38 529.472,404	23	210.481,546 529.475,362	7.753
25	210.495,2 529.476,822	26	210.507,53 529.477,53	12.35
28	210.519,694 529.483,143	29	210.528,268 529.486,969	9.389
31	210.576,528 529.500,744	32	210.612,676 529.509,498	37.193
34	210.684,089 529.525,164	35	210.731,69 529.535,445	48.699
37	210.762,621 529.542,218	38	210.797,197 529.550,032	35.448
40	210.906,42 529.573,339	41	210.912,354 529.574,123	5.986
43	210.982,72 529.588,4	1	211.023,007 529.596,033	41.004

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segme
17	210.343,062 529.499,069	18	210.349,202 529.472,869	26.91
20	210.455,783 529.463,174	21	210.469,121 529.468,834	14.489
23	210.481,546 529.475,362	24	210.487,933 529.476,608	6.507
26	210.507,53 529.477,53	27	210.511,933 529.479,179	4.702
29	210.528,268 529.486,969	30	210.541,833 529.491,607	14.336
32	210.612,676 529.509,498	33	210.648,351 529.516,924	36.44
35	210.731,69 529.535,445	36	210.761,309 529.541,417	30.215
38	210.797,197 529.550,032	39	210.834,307 529.557,597	37.873
41	210.912,354 529.574,123	42	210.955,072 529.582,908	43.612

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segme
18	210.349,202 529.472,869	19	210.356,422 529.472,308	7.242
21	210.469,121 529.468,834	22	210.474,38 529.472,404	6.356
24	210.487,933 529.476,608	25	210.495,2 529.476,822	7.27
27	210.511,933 529.479,179	28	210.519,694 529.483,143	8.715
30	210.541,833 529.491,607	31	210.576,528 529.500,744	35.878
33	210.648,351 529.516,924	34	210.684,089 529.525,164	36.676
36	210.761,309 529.541,417	37	210.762,621 529.542,218	1.537
39	210.834,307 529.557,597	40	210.906,42 529.573,339	73.811
42	210.955,072 529.582,908	43	210.982,72 529.588,4	28.188

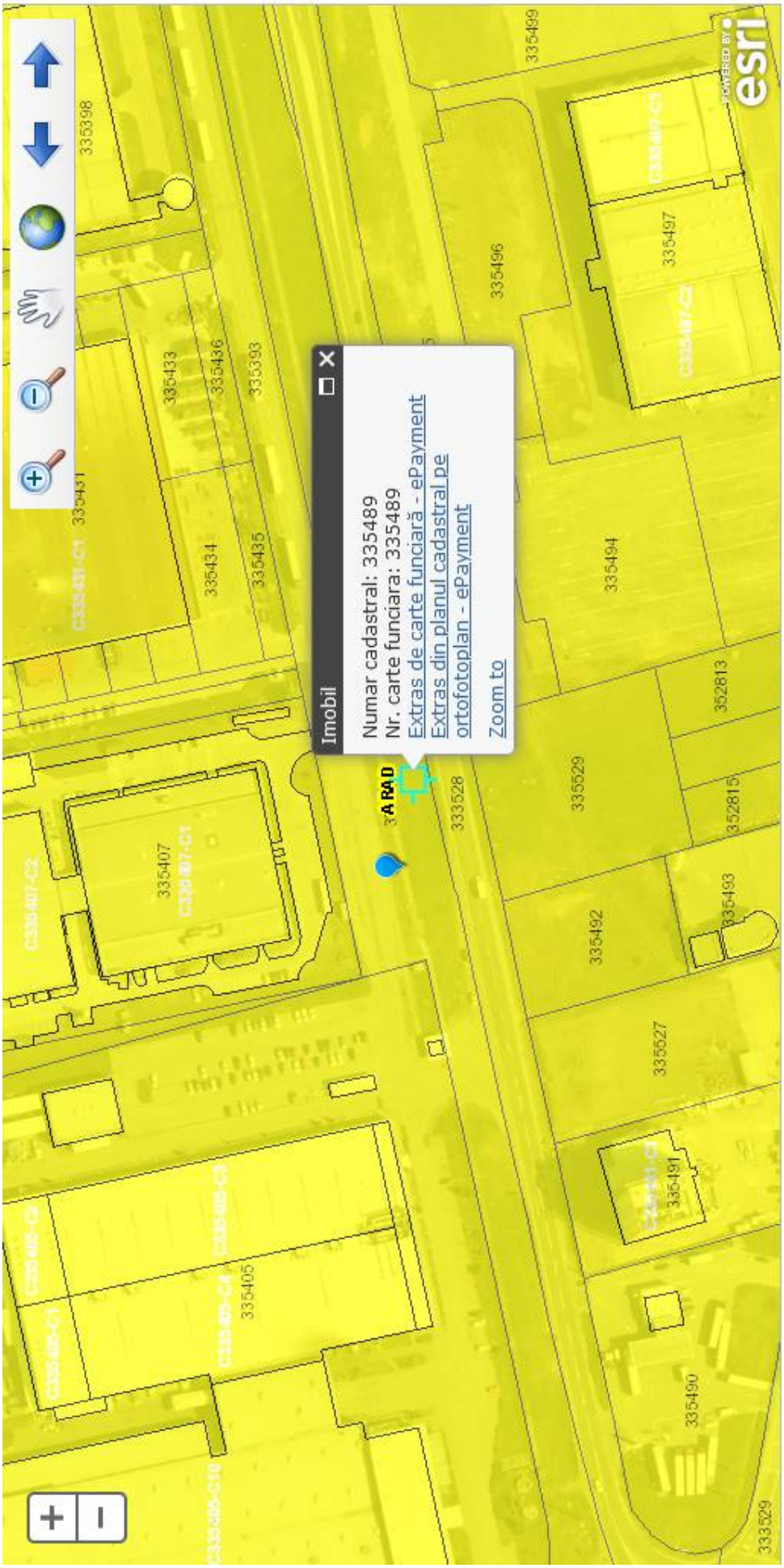
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
04/02/2021, 11:51

PLANURI


Google Earth
Strada Nouă
Strada II Zona Industrială Arad Vest
Calea Aurel Vlaicu
24
7
7E
21
E68
DJ682F


Imobil
Numar cadastral: 335489
Nr. carte funciara: 335489
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
ARAD
335398
335499
335496
335497
335433
335436
335393
335431
335434
335435
335494
352813
335529
352815
335528
335407
335492
335493
335527
335491
335405
335490
333529
esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 12

FISA 25	Teren - Zărandului, nr. 37, CF nr. 355481 Arad, nr. CF vechi: 20157, nr. top: 4436/a//4/b/2/b/2/a/2/27/1; 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 892 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zărandului, nr. 37	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	892,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zărandului, nr. 37	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,33	4,32	2,39
Pret ajustat		36,63	25,92	50,09
Suprafata	892	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		0,61%	2,58%	-0,14%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,20	0,56	-0,07
Pret ajustat		36,83	26,48	50,02
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,65	0,00
Pret ajustat		36,83	29,13	50,02
Acces la proprietate	din str. Zarandului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,83	29,13	50,02
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,83	29,13	50,02
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,83	29,13	50,02
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		**33,50**	**28,05**	**47,63**
Total ajustare bruta - procentual		**20,61%**	**37,58%**	**10,14%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 47,63**		
		RON 234,63		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 42.486**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 209.289,96**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	109350
Ziua	23
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare 1000893729[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355481 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi [illegible]

Adresa: Loc. Arad, Str Zărandului, Nr. 37 B, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/26/4	892	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1	Loc. Arad, Str Zărandului, Nr. 37 B, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
397 / 20/01/1970		
Act nr. -, din 01/01/1970 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
8327 / 14/05/2004		
Act nr. 268/2004 dosar nr.280/2004, din 01/01/2004 emis de bnp;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEsi partaj, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
8327 / 14/05/2004		
Act nr. 268/2004 dosar nr.280/2004, din 01/01/2004 emis de bnp;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) [redacted]	
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [redacted]	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 6[illegible]/2001.

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1

Carte Funciară Nr. 355481 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/26/4	892	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	633	-	-	4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1	
2	curti constructii	DA	259	-	-	4436/a/4/b/2/b/2/a/2/26/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	Top: 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
26-10-2020
Data eliberării,
__/__/__
26-10-2020

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU
(parafa și semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa și semnătura)

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

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare on-line a acestei epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 355481 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1, 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/26/4	892	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	633	-	-	4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1	
2	curti constructii	DA	259	-	-	4436/a/4/b/2/b/2/a/2/26/4	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	Top 4436/a/4/b/2/b/2/a/2/27/1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu poziții e în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
26-10-2020
Data eliberării,
__/__/__
26-10-2020

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU
(parafa și semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa și semnătura)

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

Extrase pentru informare de linie la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Grădiște
Strada Vezuviu
Strada Rozelor
Strada Trenului
Strada Curtici

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 13

FISA 26	**Teren - Faurilor, nr. 64, CF nr. 356806 Arad, nr. CF vechi: 351255, nr. top: 3500/b/4/3/1, 4517 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Faurilor, nr. 64	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	4.517,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	3,78
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Faurilor, nr. 64	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,43	0,00
Pret ajustat		49,55	50,93	41,53
Suprafata	4.517	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		-2,85%	5,94%	-2,44%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,41	2,88	-0,92
Pret ajustat		48,13	53,81	40,61
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,13	53,81	40,61
Acces la proprietate	din str. Faurilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,13	53,81	40,61
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,13	53,81	40,61
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,13	53,81	40,61
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**45,66**	**51,38**	**38,72**
Total ajustare bruta - procentual		**7,85%**	**15,94%**	**17,44%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 45,66**		
		RON 224,93		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 206.246**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.016.008,81**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	9859
Ziua	28
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100096024021

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356806 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:351255

Adresa: Loc. Arad, Str Faurilor, Nr. 64, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	356806	4.517	teren partial imprejmuit cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9859 / 28/01/2021		
Act Administrativ nr. 494, din 26/11/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD - CONSILIUL LOCAL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. — *Pagina 1 din 3*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro — Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 356806 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
356806	4.517	teren partial imprejmuit cu gard plasa

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra v.Intr	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.517	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	9.538
3	4	2.659
5	6	3.36
7	8	15.679
9	10	22.845
11	12	32.856

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	0.797
4	5	18.88
6	7	13.276
8	9	9.214
10	11	15.967
12	13	1.658

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

Extras de pe portalul de informare a publicului cu privire la cadastru și carte funciară - www.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 356806 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))
13	14	7.861	14	15	18.07
15	16	6.305	16	17	19.007
17	18	17.624	18	19	3.546
19	20	66.123	20	21	24.301
21	22	4.922	22	1	19.175

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
22-02-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

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

Extrasele pentru informare pot fi preluate de la adresa epay.ancpi.ro

PLANURI


Strada Mesterul Manole
Strada Fagului
Strada Dunării
Strada Groza Vest
Strada Alexandru cel Bun
Strada Zambilelor
Strada Fântânii
Strada Nouă
Strada Ion Câmpineanu
Strada IV Zona Industrială Arad Vest
Google Earth


Imobil
Numar cadastral: 356806
Nr. carte funciara: 356806
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
329021
329022
329023
329024
329025
329017
329018
329019
351280
345741
357187
308753
352540
352539
356806
320934
350258
352012
351324
351323
356390
355455
355456
305673

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 14

FISA 27	Teren - Curcubeului, nr. 3, CF nr. 331450, nr. CF vechi: 5042, nr. top: 4878/3/48/29, 601 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Curcubeului, nr. 3	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	601,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	3,78
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Curcubeului, nr. 3	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,43	0,00
Pret ajustat		49,55	50,93	41,53
Suprafata	601	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		1,06%	9,86%	1,48%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,53	4,78	0,56
Pret ajustat		50,07	55,71	42,09
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,07	55,71	42,09
Acces la proprietate	din str. Curcubeului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,07	55,71	42,09
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,07	55,71	42,09
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,07	55,71	42,09
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**47,60**	**53,28**	**40,20**
Total ajustare bruta - procentual		**6,06%**	**19,86%**	**16,48%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 47,60**		
		RON 234,48		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 28.608**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 140.922,48**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	125649
Ziua	02
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090402561

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 331450 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:5042

Adresa: Loc. Arad, Str Curcubeului, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4878/3/48/29	601	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6006 / 30/06/1874		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEposesie faptică de la localizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNITATEA ORAŞULUI LIBER REGAL ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5042)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 331450 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 4878/3/48/29	601	

* 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	curti constructii	DA	601	-	-	4878/3/48/29	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/12/2020, 10:54



PLANURI


Google Earth
Strada Campului
Strada Postului
42
27
Strada Campului
Strada Campului
Strada Campului

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 15

FISA 28	Teren - CF nr. 355779 Arad, nr. cad: 355779, 1574 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Aurel Vlaicu I	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	1.574,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	restrictii - teren aferent drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-47,42	-42,38	-100,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Aurel Vlaicu I	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-60,00
Pret ajustat		28,45	25,43	40,00
Suprafata	1.574	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-0,99%	-0,28%	-0,77%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,94	-0,24	-1,55
Pret ajustat		27,51	25,19	38,45
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,51	25,19	38,45
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,51	25,19	38,45
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,51	25,19	38,45
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,51	25,19	38,45
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**22,77**	**20,95**	**28,45**
Total ajustare bruta - procentual		**95,99%**	**95,28%**	**115,77%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 20,95**		
		RON 103,20		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 32.975**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 162.436,80**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 117002
Organization : Biroul de cadastru si publicitate imobilia
Issuer : certSIGN Qualified CA
Provided by : Test String 11
Physician Name : Aurica-Lelica Kiss
Signature timestamp : 16.12.2020
Cod verificare
100089764064

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355779 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355779	1.574	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
117002 / 11/11/2020		
Act Administrativ nr. 449, din 23/10/2020 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

portiune de drum in fata la SC VERBIȚĂ SRL
nu se poate atribui adresă

Pagina 1 din 3

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 355779 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

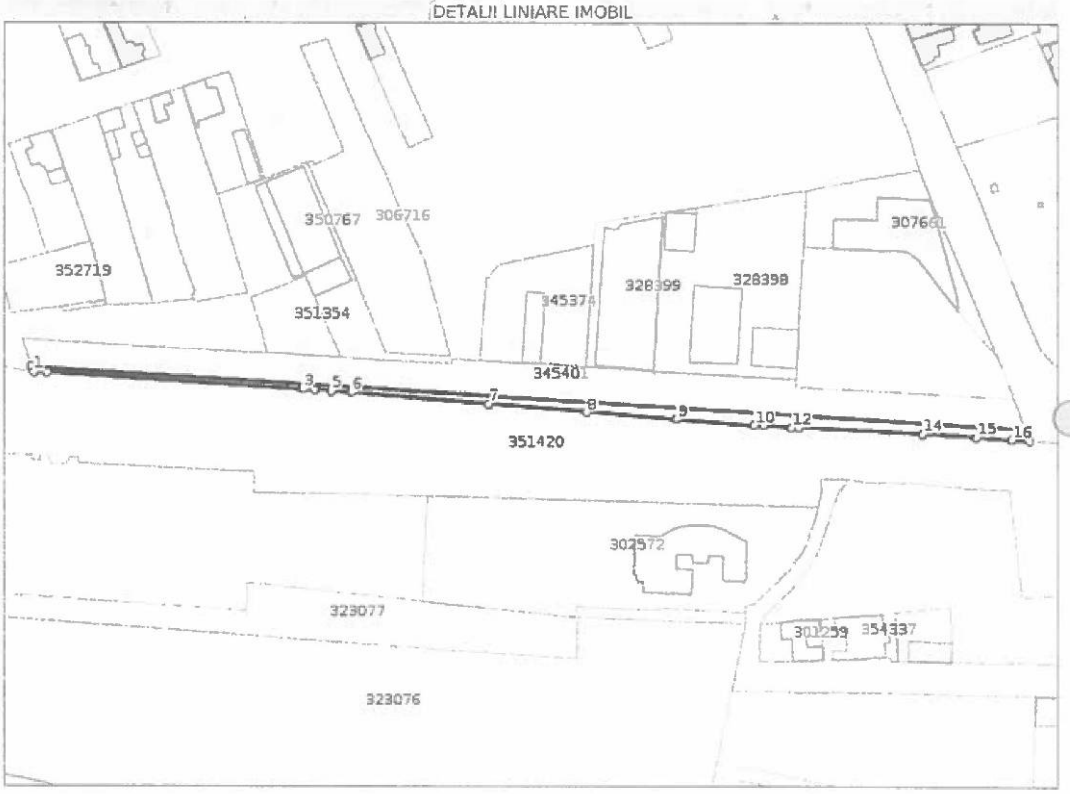
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
355779	1.574	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.574	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.613
2	3	108.882
3	4	4.781
4	5	7.174
5	6	8.277
6	7	58.642

epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	41.364
8	9	38.784
9	10	32.874
10	11	4.275
11	12	11.667
12	13	3.009
13	14	52.906
14	15	22.96
15	16	15.28
16	17	7.346
17	18	5.133
18	19	422.53
19	1	2.28

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
16-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Poetului
Alea Saturi
Strada Fat Frumos
Strada Hulurior
Strada Sever Bocu
Strada Bucurest
Strada Magurei
Strada Mesterul Manole
Strada Codrului
Strada Bogdan Vidrelor
Strada General Doda
Strada Gradinarior
Strada Dunarii
Calea Aurel Vlaicu
Strada Aviatiei
Strada Letitia
Strada Macedoniei
Strada Oltei
Strada Pometeu
Strada Vodei
Strada Ulmului
Strada Septimiu
Strada Trotusului
Strada Alexandru cel Bun
Strada Fanfanii
Strada Mimozei
Strada Herodot
Strada Dimitrie Tchindeal
Strada Noua
Strada Concordia
126
28
7E
DN7E


Imobil
Numar cadastral: 355779
Nr. carte funciara: 355779
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 16

FISA 29	**Teren - Condurașilor, nr. 54, CF 352578 Arad, CF vechi: 316386, nr. cad: 352578, nr.top: 2158/a.1.a.5, 2159/a.1.a.3/a, 650 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Condurașilor, nr. 54	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	650,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Condurașilor, nr. 54	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		15%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,56	-1,15	-1,12
Pret ajustat		27,31	37,07	36,26
Suprafata	650	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		1,51%	-0,04%	0,09%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,36	-0,02	0,03
Pret ajustat		27,67	37,06	36,29
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,67	37,06	36,29
Acces la proprietate	str. Condurasilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,67	37,06	36,29
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,67	37,06	36,29
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,67	37,06	36,29
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		**26,48**	**35,14**	**34,42**
Total ajustare bruta - procentual		**21,51%**	**8,04%**	**8,09%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 35,14**		
		RON 173,10		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 22.841**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 112.515,00**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	66953
Ziua	28
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare
1000710310 40

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 352578 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:316386
Nr. topografic:2158/a 1.a.5, 2159/a.1.a.3/a

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Condurasilor, Nr. 54, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	352578	668	teren imprejmuit

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	352578-C1	Loc. Arad, Str Condurasilor, Nr. 54, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol 119 mp; S. construita desfasurata:131 mp; Casa Sp+P, An: 1980

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
66953 / 28/06/2019		
Act Administrativ nr. 316386, din 27/05/2019 emis de BCPI Arad;		
B1	In urma actualizarii datelor cadastrale ale imobilului conform documentatiei tehnice anexate, in sensul modificarii suprafetei de la 633 mp la 668 mp si actualizarea constructei si datelor referitoare la constructia existenta de sub A1.1, se deschide C.F. nr. 352578 /UAT Arad in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr. 700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 352578/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 316386 /UAT Arad, astfel:	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 17143, din 10/07/1995;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza art.47 alin.2 din Legea nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 410/422	A1
	1) **STATUL ROMÂN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316386/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 10765 din 10/07/1995; (provenita din conversia CF 11078)	
Act Notarial nr. 3455, din 14/09/2018 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
	1) [redacted] necasatorit	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316386/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104137 din 20/09/2018,	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
	1) [redacted] ecasatorita	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316386/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104137 din 20/09/2018,	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/633	A1
	1) [redacted] necasatorit	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316386/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104137 din 20/09/2018,	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/633	A1
	1) [redacted] necasatorita	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316386/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104137 din 20/09/2018;	

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

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

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
66953 / 28/06/2019		
Act Notarial nr. 3455, din 14/09/2018 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 307/615	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316386/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104137 din 20/09/2018; asupra 307,5 mp	
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 308/615	A1
	1) [redacted]necasatorita	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 316386/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104137 din 20/09/2018; asupra 307,5 mp	

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

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

Carte Funciară Nr. 352578 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

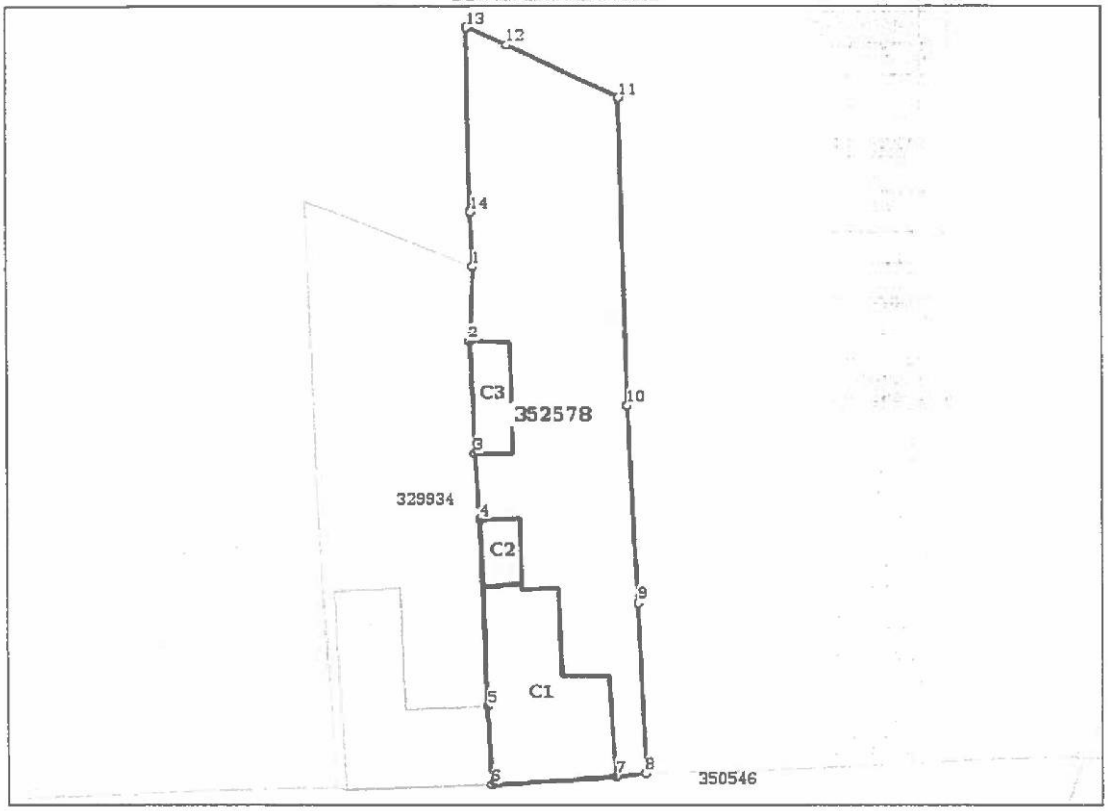
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
352578	668	teren imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	668	-	-	2158/a.1.a.5, 2159/a.1.a. 3/a	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	352578-C1	constructii de locuinte	119	Cu acte	S. construita la sol:119 mp; S. construita desfasurata:131 mp; Casa Sp+P, An: 1980
A1.2	352578-C2	constructii anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Anexa P, An: 1980
A1.3	352578-C3	constructii anexa	26	Fara acte	S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Anexa P, An: 1980

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 3 din 4*

Extrase pentru informare on-line la adresa **enay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.99
2	3	8.633
3	4	5.07
4	5	14.38
5	6	6.013
6	7	9.764
7	8	2.319
8	9	13.178
9	10	15.068
10	11	24.112
11	12	9.706
12	13	3.432
13	14	14.377
14	1	4.162

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.496252/28-06-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-07-2019
Data eliberării

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
(parafa și semnătura)

Ref[illegible]nt,
CONSI[illegible]
SCĂUNAȘU MIR[illegible]
(parafa și [illegible]nătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Blanduzie
Strada Clopotarilor
Strada Sibiului
Strada Andre Saguna
Strada Orivile
Strada Oituz
30
Strada Zorilor
Strada Apiscop Roman Ciorogariu
Strada Dorobanti
Strada Conduraşilor
Faleza Sud
29
Strada Orivile
133
Strada Aurel Suciu
Strada Barbu Lăutaru
Strada Lucearăului
Strada Pacurii
Strada Sabinelor
A1
Strada Mărului
Homocul Mare
Homocul Mic


Imobil
Numar cadastral: 352578
Nr. carte funciara: 352578
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
349851
350544
309988
304405
306787
354391
325364
350546
355671
355673
349810
350545
350439
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 17

FISA 30	**Teren - Barbu Lăutaru, nr. 32, CF nr. 352802 Arad, nr. CF vechi: 42803, nr. top: 1981,**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Barbu Lăutaru, nr. 32	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	616,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Barbu Lăutaru, nr. 32	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		8%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,90	-3,82	-3,74
Pret ajustat		25,65	34,40	33,64
Suprafata	616	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		7,58%	-0,18%	0,46%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,80	-0,07	0,17
Pret ajustat		27,45	34,33	33,82
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,45	34,33	33,82
Acces la proprietate	str. Barbu Lautaru - zona neasfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,75	-3,43	-3,38
Pret ajustat		24,71	30,89	30,44
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		24,71	30,89	30,44
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		24,71	30,89	30,44
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		**23,52**	**28,98**	**28,57**
Total ajustare bruta - procentual		**30,58%**	**25,18%**	**25,46%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 28,98**		
		RON 142,76		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 17.852**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 87.940,16**

ACTE UTILIZATE

verificat cl. III.

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

Nr. cerere	99182
Ziua	30
Luna	09
Anul	2020

Cod verificare
100088642724

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 352802 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:42803

Adresa: Loc. Arad, Str Barbu Lautaru, Nr. 32, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1981	616	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14070 / 08/12/1992	
Act nr. 244/1988, din 01/01/1988 emis de Consiliul de stat al usr. B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1
97293 / 09/09/2019	
Actiune in instanta nr. 1364/108/2019, din 09/09/2019 emis de av. OCHIȘ PAUL-PETRU; B2 Se noteaza procesul inregistrat la Tribunalul Arad sub nr. 1364/108/2019 din 09.09.2019, intentat de PAPPAS ERICA ILEANA, in contradictoriu cu Primarul Municipiului Arad si Municipiul Arad, avand ca obiect acordarea in compensare a imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1981	616	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	616	-	-	1981	

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,
30/09/2020, 10:06

PLANURI


Google Earth
Strada Blanduzie
Strada Clopotelor
Strada Sibiului
Strada Andrei Saguna
Strada Pionierilor
Strada Oituz
30
Strada Zorilor
Strada Condurasilor
Strada Episcop Roman Ciorogarul
Strada Bobrabant
29
Strada Civilei
Faleza Sud
133
Strada Aurel Suciu
Strada Barbu Lăutaru
Strada Lucefarului
Strada Padurii
Strada Sabinelor
Strada Gatamida
A1
Strada Marului
Homocul Mare
Homocul Mic

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 18

FISA 31	**Teren - Pescăruș, nr. 1/2, CF nr. 353883 Arad, nr. CF vechi: 2177-Sânicolaul Mic, nr.**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Pescăruș, nr. 1/2	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Suprafata [mp]	241,00	1.583	775	562
Pret de vanzare [EUR/mp]		18,70	11,70	31,32
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Pescăruș, nr. 1/2	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Ajustare procentuala (%)		15%	40%	15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,81	4,68	4,70
Pret ajustat		21,51	16,38	36,02
Suprafata	241	1.583	775	562
Ajustare procentuala (%)		1,34%	0,53%	0,32%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,25	0,06	0,10
Pret ajustat		21,76	16,44	36,12
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,64	0,00
Pret ajustat		21,76	18,09	36,12
Acces la proprietate	din str. Pescarus	drum asfaltat	drum asfaltat - servitute	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,90	0,00
Pret ajustat		21,76	18,99	36,12
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,76	18,99	36,12
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,76	18,99	36,12
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,94	-0,59	-1,57
Pret ajustat		**20,82**	**18,41**	**34,55**
Total ajustare bruta - procentual		**21,34%**	**60,53%**	**20,32%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 34,55**		
		RON 170,20		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 8.327**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 41.018,20**

ACTE UTILIZATE

– DE EVALUAT

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere 117404
Organization : Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară
Issuer : CERTSIGN Qualified A/F
Provided by : TestString 11
Physician Name : Antoneta Florea-Marc
Signature timestamp : 12020
Cod verificare
100089932293

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 353883 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2177-Sanicolaul Mic

Adresa: Loc. Arad, Str Pescarus, Nr. 1/2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 4845 Top: 684-686.1 /2/223/4-Sanicolaul Mic	241	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 4845 Top: 684-686.1 /2/223/4-Sanicolaul Mic	Loc. Arad, Str Pescarus, Nr. 1/2, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2235 / 10/04/1970		
Act nr. 83/1970, din 01/01/1970 emis de Consiliul Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
15899 / 10/06/2005		
Act nr. 912/2005, din 07/06/2005 emis de bnp;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEintretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted], si sotia 2) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
15899 / 10/06/2005		
Act nr. I.61/1990, din 01/01/1990 emis de bnp;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted]	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 353883 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 4845 Top: 684-686.1 /2/223/4- Sanicolaul Mic	241	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	241	-	-	684-686.1 /2/223/4- Sanicolaul Mic	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 4845 Top: 684-686.1 /2/223/4- Sanicolaul Mic	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 150 RON, -Chitanta interna nr.537671/12-11-2020 in suma de 150, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
12-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
Strada Clopotului
Strada Panselei
Strada Brandusei
Strada Tulnic
Strada Stefan Zarie
Strada Frumoasa
Strada Cobzei
Strada Steagului
Strada Frunzei
Strada Pandurilor
Sânnicolau Mic
36
94
31
682
DJ682
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 19

FISA 32	**Teren - Memorandului, nr. 28, CF nr. 345134, nr. CF vechi: 200-Mureșel, nr. top: 253.254/b, 285 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Memorandului, nr. 28	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	285,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Memorandului, nr. 28	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-35%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,00	-42,53	-19,00
Pret ajustat		76,00	78,98	76,00
Suprafata	285	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		1,96%	0,80%	3,72%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,86	0,97	3,53
Pret ajustat		77,86	79,94	79,53
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		77,86	79,94	79,53
Acces la proprietate	din str. Memorandului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		77,86	79,94	79,53
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		77,86	79,94	79,53
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		77,86	79,94	79,53
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**73,11**	**73,87**	**74,78**
Total ajustare bruta - procentual		**26,96%**	**40,80%**	**28,72%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 73,11**		
		RON 360,15		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 20.836**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 102.642,75**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 345134
COPIE

Carte Funciară Nr. 345134 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:200-Muresel

Adresa: Loc. Arad, Str Memorandului, Nr. 28, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 253.254/b	285	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 253.254/b	Loc. Arad, Str Memorandului, Nr. 28, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5943 / 05/08/1985		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 200-Muresel)	
10551 / 03/09/1998		
Act De Vânzare Cumparare, nr. 7739, din 02/09/1998;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
10551 / 03/09/1998		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 200-Muresel)	

Document care conţine date cu caracter personal, a căror prelucrare este supusă Legii nr. 677/2001

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 253.254/b	285	

* 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	curti constructii	DA	285	-	-	253.254/b	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 253.254/b	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

12.1636 / 20 NOV. 2020

Nr. înregistrare ..... ziua ..... luna ..... anul .....
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberată la data de .....
Tariful ..... cu chitanţa nr. ..... / .....
Referent .....
L.S.

[redacted]

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

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

PLANURI


Google Earth
Strada Diogene
Strada Corabiei
Strada Nicolae Densusianu
Strada Ilie Mimea
Strada Cetatii
Strada Vasile Parvan
Strada Vasile Bogrea
Strada Spartacus
Podul Traian
Strada Banatului
E671
69
Strada Sever Secula
Strada Berzei
Strada Gladiolelor
Strada Gheorghe Sion
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 20

FISA 33	Teren - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, 1040 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Cuza Vodă, nr. 1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	1.040,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Cuza Vodă, nr. 1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-32,00	0,00	18,05
Pret ajustat		288,00	255,00	198,53
Suprafata	1.040	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,06%	0,46%	0,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,39	1,17	1,04
Pret ajustat		291,39	256,17	199,57
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		291,39	256,17	199,57
Acces la proprietate	din str. Cuza Voda	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		291,39	256,17	199,57
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-29,14	-25,62	-19,96
Pret ajustat		262,25	230,56	179,61
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		262,25	230,56	179,61
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**246,25**	**217,81**	**170,59**
Total ajustare bruta - procentual		**26,06%**	**15,46%**	**25,58%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 217,81**		
		RON 1.072,95		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 226.522**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.115.868,00**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	6707
Ziua	21
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100095174036

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309295 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5374 Arad

Adresa: Loc. Arad, Str Cuza Voda, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1262	1.040	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1262	Loc. Arad, Str Cuza Voda, Nr. 1, Jud. Arad	Complex Social Multicultural

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8300 / 20/10/1991		
Certificat Mostenitor nr. 2010/1991;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 29/40	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE ALE JUD.ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5374 Arad)	
14657 / 22/10/2001		
Certificat De Mostenitor nr. 97/2001;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/40	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5374 Arad)	
1589 / 06/02/2002		
Sentinta Civila nr. 6460/2001-dos.nr.5593/2001 emis de Judecatoria Arad;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de prescriptie extinctiva, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 10/40	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5374 Arad)	
93001 / 21/11/2011		
Act Administrativ nr. 76646, din 21/11/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 276/30-10-2001 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARADARAD ;);		
B4	se noteaza drept de administrare in favoarea: Consiliului Local al Municipiului Arad	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
7323 / 06/02/2012		
Act Administrativ nr. 178, din 18/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNCIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 201/25-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / C.2
	1) **DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA ARAD**, CIF:13934937	

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

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

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1262	1.040	

* 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	curti constructii	DA	1.040	-	-	1262	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1262	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	Complex Social Multicultural

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
21/01/2021, 09:33

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada Paris
Strada Bistrita
69
Strada W. A. Mozart
Bulevardul General Dragalina
Strada Romulus Carpinisan
Strada Mucius Scaevola
DN69
143
33
Strada Cuza Vodă
Strada Florilor
Strada Tribunul Axente
Strada Dornei
Strada Cogalo
Strada Grigore Alexandrescu
Strada Preparandiei
Strada Seimbar
Strada Paul Chinezu
Strada Ciocârlie
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 21

FISA 34	**Teren - Crângului, nr. 17, CF nr. 355158 Arad, nr. CF vechi: 333422. nr. cad: 355158, 93 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Crângului, nr. 17	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	93,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	cota indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,00	-24,30	-19,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Crângului, nr. 17	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-35%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,20	-34,02	-15,20
Pret ajustat		60,80	63,18	60,80
Suprafata	93	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		2,15%	0,99%	3,91%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,05	1,20	3,71
Pret ajustat		62,85	64,38	64,51
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,85	64,38	64,51
Acces la proprietate	din str. Crangului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,85	64,38	64,51
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,85	64,38	64,51
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,85	64,38	64,51
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**58,10**	**58,30**	**59,76**
Total ajustare bruta - procentual		**47,15%**	**60,99%**	**48,91%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 58,10**		
		RON 286,21		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 5.403**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 26.617,53**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	95075
Ziua	18
Luna	09
Anul	2020

Cod verificare 100088306688

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355158 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:333422

Adresa: Loc. Arad, Str Crangului, Nr. 17, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	355158	234	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	355158-C1	Loc. Arad, Str Crangului, Nr. 17, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:103 mp; CASA P, Anul construirii - 1887
A1.2	355158-C2	Loc. Arad, Str Crangului, Nr. 17, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; ANEXA P, Anul construirii - 1887

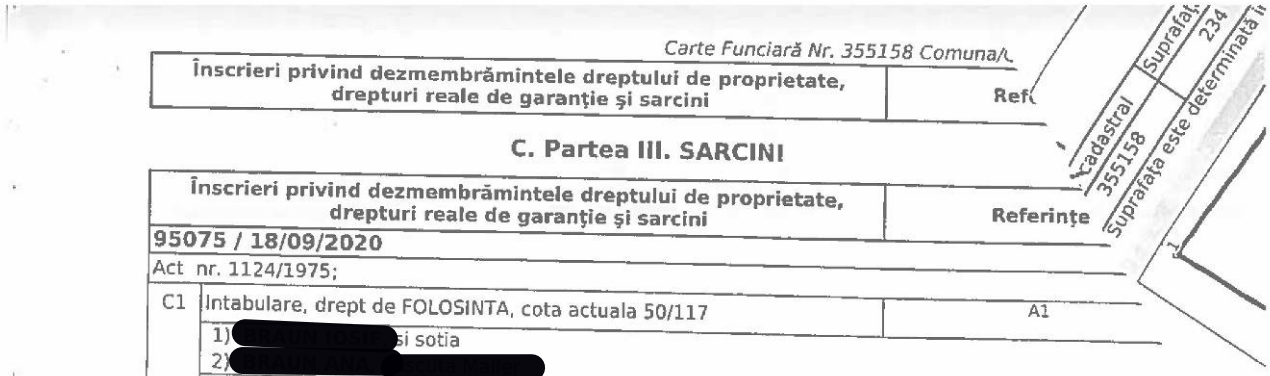
B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
95075 / 18/09/2020		
Act Administrativ nr. CF 333422, din 30/06/2020 emis de OCPI ARAD;		
B1	Se deschide C.F. nr. 355158 /UAT Arad In baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/201, ca urmare si a notarii faptului ca imobilul este situat in intravilan	A1
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare, dobandit prin Lege, cota actuala 31/78	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 971 din 06/02/1976; (provenita din conversia CF 1913 Aradul-nou)	
Act Notarial nr. 170, din 01/02/2016 emis de Petru Paula Madalina;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7925 din 01/02/2016;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7925 din 01/02/2016;	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 47/156	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7925 din 01/02/2016;	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 47/156	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7925 din 01/02/2016;	
Act Administrativ nr. Certificat fiscal 339411, din 21/08/2020 emis de Municipiul Arad;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE- conf. art. 37 al.2 din L.7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2
	1) [redacted]	
	2) [redacted]	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 1*

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

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 355158 Comuna/

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Ref

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
95075 / 18/09/2020	
Act nr. 1124/1975;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 50/117	A1
1) [redacted] și sotia	
2) [redacted]	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 971 din 06/02/1976; (provenita din conversia CF 1913 Aradul-nou)	
Act Administrativ nr. 4930, din 23/01/2014 emis de PRIMARIA ARAD;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:29681 LEI	A1, A1.1
1) **MUNICIPIUL ARAD**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 6347 din 28/01/2014;	
Act Notarial nr. 170, din 01/02/2016 emis de Petru Paula Madalina;	
C3 Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1, A1.1
1 [redacted] necasatorita	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 333422/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7925 din 01/02/2016;	

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

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

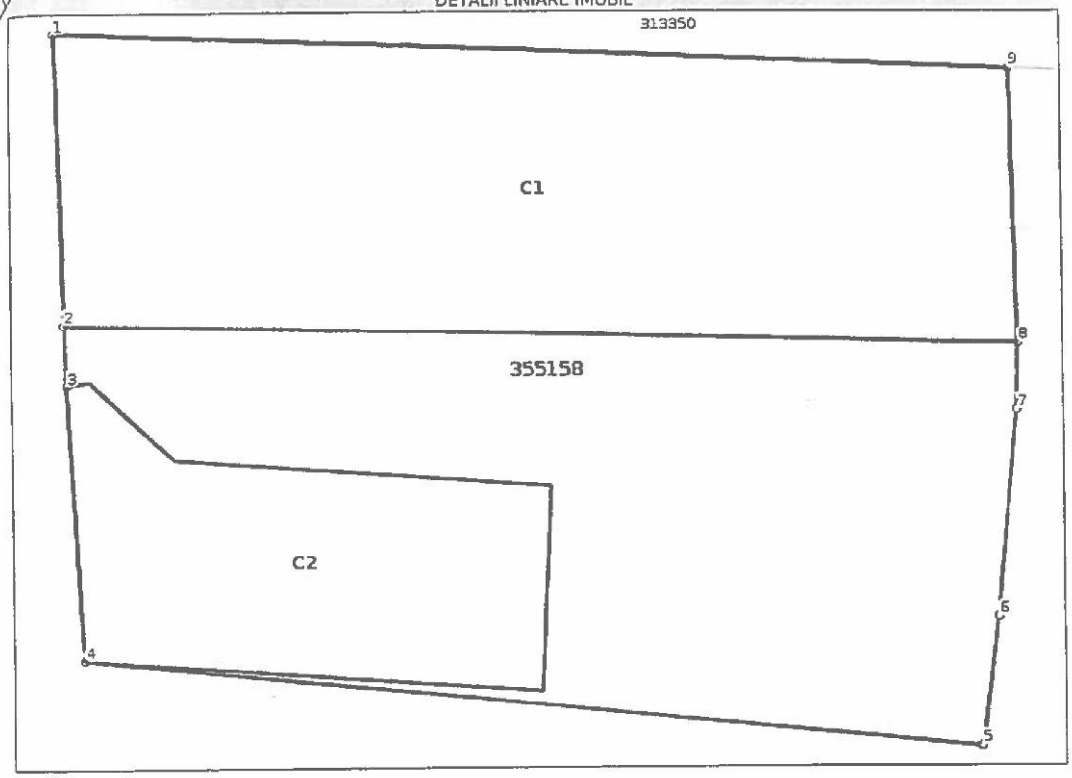
Carte Funciară Nr. 355158 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
355158	234	

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	curti constructii	DA	234	-	-	-	TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD DE TABLA

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	355158-C1	constructii de locuinte	103	Cu acte	S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:103 mp; CASA P, Anul construirii - 1887
A1.2	355158-C2	constructii anexa	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; ANEXA P, Anul construirii - 1887

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	5.705
2	3	1.203

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

Extrase pentru info[illegible] on line la adresa **epay.ancpi.ro**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	5.394
4	5	17.566
5	6	2.557
6	7	4.065
7	8	1.312
8	9	5.387
9	1	18.619

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 600 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1/18-09-2020 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-09-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

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

PLANURI


Google Earth
Sânnicolau Mic
Strada Pompei
Strada Adam Müller Guttenbrunn
Strada Crângului
Calea Timișorii
Aradul Nou
Strada Moldului
Strada Coltișor
Strada Pinului
Strada Petuniei
Strada Armoniei
Strada Dr. Mihai Mărcuș
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google


Imobil
Numar cadastral: 355158
Nr. carte funciara: 355158
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
331271
355299
356349
355950
309947
356000
348946
310296
311518
312504
300318
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 22

FISA 35	**Teren - Calea Victoriei, nr. 9, CF nr. 312367 Arad, nr. top: 7062/3873/a/1/6/4, 569 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Victoriei, nr. 9	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	569,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Victoriei, nr. 9	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,48	-8,48	-60,00
Pret ajustat		85,35	76,28	140,00
Suprafata	569	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,02%	0,72%	0,23%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,02	0,61	0,46
Pret ajustat		85,37	76,89	140,46
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,37	76,89	140,46
Acces la proprietate	din Calea Victoriei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,37	76,89	140,46
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,37	76,89	140,46
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,37	76,89	140,46
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**80,63**	**72,66**	**130,46**
Total ajustare bruta - procentual		**15,02%**	**15,72%**	**35,23%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 80,63**		
		RON 397,19		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 45.878**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 226.001,11**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	6387(
Ziua	09
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086218235

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 312367 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:1!

Adresa: Loc. Arad, Calea Victoriei, Nr. 9, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 7062/3873/a/1/6/4	569	Constructia C1 inscrisa in CF 312367-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
738 / 11/02/1938		
Contract De Donatie nr. 0;		
B1	se noteaza restrictiunea de grevare si instrainare, in favoarea MUNICIPIULUI ARAD	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 15453)	
4274 / 02/10/1957		
Decizie nr. 23196/1957 emis de Sfat Pop.Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de restabilirea starii de c.f. anterioare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SFATUL POPULAR AL ORASULUI ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 15453)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
7181 / 05/09/1990		
Autorizatie nr. 18004/1990 emis de Primaria Arad;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 15453)	

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 7062/3873/a/1/6/4	569	

* 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	curti constructii	DA	569	-	-	7062/3873/a/1/6/4	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare es valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
09/07/2020, 13:57

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

PLANURI


Google Earth
Strada Voluntarilor
Strada Teodor Ceontea
Strada Nicolae Stefu
Strada Alexandru Vlad
Strada Militarilor
Strada Matasari
Strada Ioan Moldovan
Calea Victoriei
Strada Meseriei
Strada Avrator Vuia
Strada Feleacului
Strada Deltei
Strada Moise Riscuţa
Strada Henry Coandă
Strada Cucului
Strada Vrabiei
Strada Ceaorilor
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 23

FISA 36	**Teren - Gheorghe Stoica, nr. 80 CF nr. 355147 Arad, nr. CF vechi: 184-Sânnicolaul**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	T. Pacateanu (Gheorghe Stoica), nr. 80	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Suprafata [mp]	472,00	1.583	775	562
Pret de vanzare [EUR/mp]		18,70	11,70	31,32
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	T. Pacateanu (Gheorghe Stoica), nr. 80	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Ajustare procentuala (%)		15%	40%	15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,81	4,68	4,70
Pret ajustat		21,51	16,38	36,02
Suprafata	472	1.583	775	562
Ajustare procentuala (%)		1,11%	0,30%	0,09%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,21	0,04	0,03
Pret ajustat		21,72	16,42	36,05
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,64	0,00
Pret ajustat		21,72	18,06	36,05
Acces la proprietate	din str. T. Pacatcanu	drum asfaltat	drum asfaltat - servitute	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,90	0,00
Pret ajustat		21,72	18,96	36,05
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,72	18,96	36,05
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,72	18,96	36,05
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,94	-0,59	-1,57
Pret ajustat		**20,78**	**18,37**	**34,48**
Total ajustare bruta - procentual		**21,11%**	**60,30%**	**20,09%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 34,48**		
		RON 169,85		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 16.275**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 80.169,20**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	94038
Ziua	16
Luna	09
Anul	2020

Cod verificare
100088225751

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355147 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:184-Sanicolaul-Mic

Adresa: Loc. Arad, Str Ghe. Stoica, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1890/424-425/3/2	472	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1919 / 29/08/1947		
Hotarare nr. 11392, din 01/01/1947 emis de Comitetului Local;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cu titlul de expropiere, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

CONFORM CU ORIGINALUL

Carte Funciară Nr. 355147 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1890/424-425/3/2	472	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	472	-	-	1890/424-425/3/2	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.534269/16-09-2020 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
17-09-2020
Data eliberării,
18-09-2020

Asistent Registrator,
[redacted]EREZIA IULIANA KISS
(par[redacted]el semnătura)

Referent,
[redacted]TRĂUŢĂ IONELA
[redacted]RCELA LIVIA
(par[redacted]ătura)

CON[redacted] CU
O[redacted]LUL

PLANURI


Google Earth
Strada Cioporului
Strada Tulnic
Strada Panselei
Strada Brandusei
Strada Stefan Zarie
36
94
Sânnicolau Mic
Strada Frumoasa
DJ682
Strada Cobzei
682
31
Strada Steagului
Strada Frunzei
Strada Panduriloi
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

ANEXA 24

FISA 37	**Teren - Panselei nr. 22, CF nr. 333429 Arad, nr CF vechi: 6-Mureșel, nr. top: 10-11,**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Panselei nr. 22	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Suprafata [mp]	742,00	1.583	775	562
Pret de vanzare [EUR/mp]		18,70	11,70	31,32
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Panselei nr. 22	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Ajustare procentuala (%)		0%	25%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,93	0,00
Pret ajustat		18,70	14,63	31,32
Suprafata	742	1.583	775	562
Ajustare procentuala (%)		0,84%	0,03%	-0,18%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,16	0,00	-0,06
Pret ajustat		18,86	14,63	31,26
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,46	0,00
Pret ajustat		18,86	16,09	31,26
Acces la proprietate	din str. Panselei	drum asfaltat	drum asfaltat - servitute	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,80	0,00
Pret ajustat		18,86	16,90	31,26
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,86	16,90	31,26
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,86	16,90	31,26
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,94	-0,59	-1,57
Pret ajustat		**17,92**	**16,31**	**29,70**
Total ajustare bruta - procentual		**5,84%**	**45,03%**	**5,18%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 29,70**		
		RON 146,31		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 22.037**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 108.562,02**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	95600
Ziua	21
Luna	09
Anul	2020

Cod verificare 100088349543

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 333429 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:6 Muresel

Adresa: Loc. Arad, Str Panselei, Nr. 22, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 10-11	742	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 10-11	Loc. Arad, Str Panselei, Nr. 22, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6645 / 06/10/1947		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6 Muresel)	
74969 / 20/08/2015		
Act Notarial nr. 26, din 19/08/2015 emis de LANG NORBERT ALEX;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16	A1.1
	1) [redacted]	
71139 / 18/07/2017		
Act Notarial nr. 749, din 17/07/2017 emis de Batea Calin Silviu;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/16	A1.1
	1) [redacted]	
Act Notarial nr. 750, din 17/07/2017 emis de Batea Calin Silviu;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/16	A1.1
	1) [redacted] ecasatorita	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 10-11	742	

* 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	curti constructii	DA	742	-	-	10-11	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 10-11	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
21/09/2020, 12:18

PLANURI


Google Earth
Strada Iasomiei
Strada Panselei
Strada Căsuniior
Strada Căprioarei
Strada Brândușei
Strada Tarafului
37
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 25

FISA 38	**Teren - Socului nr. 16A, CFnr. 356365 Arad, nr. CF vechi: 78721, nr. top: 7299/6684/1, 324 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Socului nr. 16A	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	324,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Socului nr. 16A	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Suprafata	324	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,11%	0,04%	0,76%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,04	0,01	0,28
Pret ajustat		38,26	40,92	37,67
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,26	40,92	37,67
Acces la proprietate	din str. Socului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,26	40,92	37,67
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,26	40,92	37,67
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,26	40,92	37,67
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**36,35**	**38,88**	**35,80**
Total ajustare bruta - procentual		**5,11%**	**5,04%**	**5,76%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 38,88**		
		RON 191,53		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 12.597**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 62.055,72**

ACTE UTILIZATE

etapa III
evaluare

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	13780
Ziua	05
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100097090447

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356365 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Socului 16 . sau 16/A. — Nr. CF vechi:78721

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 7299/6684/1	324	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72886 / 18/09/2008		
Sentinta Civila nr. 3331/dosar nr.1532/55/2007, din 01/01/2007 emis de Judecatoria Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de introducere in circuitul funciar, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

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

5761/179 - Socului
5761/136 - Socului
5761/54 - Socului
a1b

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 7299/6684/1	324	

* 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	curti constructii	DA	324	-	-	7299/6684/1	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
05/02/2021, 11:27

PLANURI


Google Earth
Strada Venus
Strada Cocorilor
Strada Baba Novac
Strada Nicolae Oncu
Strada Streiului
Strada Baladei
Strada Veselie
Strada Porumbacului

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 26

FISA 39	**Teren - str. Eftimie Murgu, nr. 3 CF nr. 304378 Arad, nr CF vechi: 2038, nr. top: 2544/b.II, 443 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Eftimie Murgu, nr. 3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	443,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Eftimic Murgu, nr. 3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-25%	-15%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-80,00	-38,25	-9,02
Pret ajustat		240,00	216,75	171,46
Suprafata	443	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,66%	1,06%	1,17%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,30	2,70	2,12
Pret ajustat		245,30	219,45	173,57
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		245,30	219,45	173,57
Acces la proprietate	din str. Eftimie Murgu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		245,30	219,45	173,57
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-24,53	-21,94	-17,36
Pret ajustat		220,77	197,50	156,22
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		220,77	197,50	156,22
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**204,77**	**184,75**	**147,19**
Total ajustare bruta - procentual		**41,66%**	**31,06%**	**21,17%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 147,19**		
		RON 725,07		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 65.205**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 321.206,01**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	32725
Ziua	11
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099106926

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304378 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2038

Adresa: Loc. Arad, Str Eftimie Murgu, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2544/b.II	443	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 2544/b.II	Loc. Arad, Str Eftimie Murgu, Nr. 3, Jud. Arad	garaj

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4286 / 07/11/1962		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2038)	
B2	-administrare operativa directa in favoarea Sfatului popular al orasului Arad	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2038)	
49523 / 23/06/2014		
Act Notarial nr. 724, din 20/06/2014 emis de NAGY MANUELA CRISTINA;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted]a bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
45054 / 29/06/2012		
Hotarare Judecatoreasca nr. - Incheiere nr.2170/2012 din dos.nr. 8065/55/2012, din 13/06/2012 emis de JUDECATORIA ARAD;		
C3	Se noteaza respingerea cererii formulata de Budau Roxana Adriana, pentru "notare sechestru", in c.f.	A1.1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 67 2001.

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa: ebay.ancpi.ro

Formula versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 304378 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 2544/b.II	443	

* 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	curti constructii	DA	443	-	-	2544/b.II	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 2544/b.II	constructii anexa	-	Cu acte	garaj

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
11-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

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

Pagina 2 din 2

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Octavian Goga
Strada Episcopiei
Strada Ion Luca Caragiale
120
39
Strada Gheorghe Sincai
Strada Andrei Saguna
Strada Grivita
Strada Oituz
Strada Cuhului
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 27

FISA 40	Teren - Pădurii (Prof. Dr. A. Ardelean, nr. 4) CF nr. 354136 Arad, nr. CF vechi: 37829, nr. top: 7439/6684/2.5.3/1/2, 595 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Pădurii (Prof. Dr. Aurel Ardelean), nr. 6A	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	595,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Pădurii (Prof. Dr. Aurel Ardelean), nr. 6A	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Suprafata	595	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-0,16%	-0,24%	0,49%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,06	-0,10	0,18
Pret ajustat		38,16	40,81	37,56
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,16	40,81	37,56
Acces la proprietate	din str. Padurii	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,16	40,81	37,56
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,16	40,81	37,56
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,16	40,81	37,56
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**36,25**	**38,77**	**35,69**
Total ajustare bruta - procentual		**5,16%**	**5,24%**	**5,49%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 36,25**		
		RON 178,57		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 21.569**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 106.249,15**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	52817
Ziua	09
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare 100102847684

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354136 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:37829

Adresa: Loc. Arad, Str Prof.Dr.Aurel Ardelean, Nr. 6/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 7439/6684/2.5.3/1/2	595	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9121 / 15/10/1983		
Act nr. 1164/1983, din 01/01/1983 emis de Consiliul Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
68272 / 02/09/2008		
Act nr. 3297/108/2008, din 01/01/2008 emis de Tribunalul Arad;		
B2	In baza actiuni civile in dosar nr.3297/108/2008 inregistrata la Tribunalul Arad formulata de Novac Ecaterina Elisabeta impotriva Municipiului Arad Primarul Municipiului Arad pentru restituire in echivalent in baza L.10/2001	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 2

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 354136 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 7439/6684/2. 5.3/1/2	595	

* 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	curti construcţii	DA	595	-	-	7439/6684/2. 5.3/1/2	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
12-04-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU
Gabriela-Daniela Morariu
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA E-LECTRONICĂ

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Ion Ratiu
Strada Ciuiului
Strada Izlazului
Strada Episcop Roman Ciorogariu
Strada Cetatii
Strada Paduri
Strada Liviu Rebreanu
Strada Targului
Strada Eftimie Murgu
40
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 28

FISA 41	Teren - Tudor Vladimirescu, nr. 31-33, CF nr. 355836 Arad, nr. CF vechi: 6352, nr. top: 294/b/1; 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1, 2117 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Tudor Vladimirescu, nr. 31-33	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	2.117,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Tudor Vladimirescu, nr. 31-33	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-32,00	0,00	18,05
Pret ajustat		288,00	255,00	198,53
Suprafata	2.117	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		-0,02%	-0,62%	-0,50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,05	-1,57	-0,90
Pret ajustat		287,95	253,43	197,62
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		287,95	253,43	197,62
Acces la proprietate	din str. Tudor Vladimirescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		287,95	253,43	197,62
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,79	-25,34	-19,76
Pret ajustat		259,15	228,08	177,86
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		259,15	228,08	177,86
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**243,15**	**215,33**	**168,84**
Total ajustare bruta - procentual		**25,02%**	**15,62%**	**25,50%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 215,33**		
		RON 1.060,74		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 455.854**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 2.245.586,58**

ACTE UTILIZATE

Evaluare ex. 3.
222

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

Nr. cerere	27245
Ziua	03
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare 100098793643

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355836 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6352

Adresa: Loc. Arad, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 31-33, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 294/b/1; 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1	2.117	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14603 / 16/11/2000		
Act nr. 280/2000, din 01/01/2000 emis de Consiliul Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de nationalizare in baza D.L. 92/1950 INCH NR.5790/06.12.1961, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 355836 Comuna/Oraş/Municipiu Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 294/b/1: 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1	2.117	

* 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	curti constructii	DA	2.117	-	-	294/b/1: 294/b/2/a; 294/a/2/b/1/1/1	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
03-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Cornelu Coposu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Barabas Bela
Strada Nicolae Stefu
Strada Iustin Marșieu
Strada Elena Ghiba Birta
Strada George Coșbuc
Strada Mărășești
Calea Victoriei
Strada Andreny Karoly
Strada Aron Cotruș
Strada Crișan
114
741
125
113
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 29

FISA 42	Teren - Câmpurilor, nr. 1/A CF nr. 326612 Arad, nr. CF vechi: 55741, nr. top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/1/2, 9588 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Câmpurilor, nr. 1/A	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	9.588,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	3,78
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Câmpurilor, nr. 1/A	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,43	0,00
Pret ajustat		49,55	50,93	41,53
Suprafata	9.588	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		-7,92%	0,87%	-7,51%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,93	0,42	-2,83
Pret ajustat		45,62	51,35	38,69
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,62	51,35	38,69
Acces la proprietate	din str. Campurilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,62	51,35	38,69
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,62	51,35	38,69
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,62	51,35	38,69
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**43,14**	**48,92**	**36,81**
Total ajustare bruta - procentual		**12,92%**	**10,87%**	**22,51%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 48,92**		
		RON 240,98		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 469.045**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 2.310.516,24**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	31078
Ziua	09
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100098953476

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 326612 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:55741

Adresa: Loc. Arad, Str Campurilor, Nr. 1/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/2	9.588	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/2	Loc. Arad, Str Campurilor, Nr. 1/A, Jud. Arad	fabrica de azot, post trafo, centrala termică, atelier mecanic, depozit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2516 / 23/02/1998		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEIn rangul inch.nr. 6903/1989 si 6006/1874, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 55741)	
53750 / 16/06/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1872, din 12/06/2020 emis de Maracine Ramona Poliana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted] CIF:37885475	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 326612 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/2	9.588	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	9.588	-	-	4878/3/48/112/1/1/1/1/1/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 4878/3/48/112/1/1/1/1/1/2	constructii de locuinte	-	Cu acte	fabrica de azot, post trafo, centrala termică, atelier mecanic, depozit

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1020744/09-03-2021 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Ovidiu
Strada Campurilor
Strada Poetului
Strada Reau Nagru
Strada Gratiului
Strada Curcubeului
Strada Gratiilor
Strada Spataru Preda
Strada Fagului
Strada Ion Creanga
Strada Dunarii
Strada Zambilelor
Image © 2023 Maxar Technologies
Strada Ion Creanga

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 30

FISA 43	**Teren - Viilor, nr. 2, CF nr. 309059 Arad, nr. CF vechi: 5520, nr top: 1911-1912/a/117/4327/20/21-24/12, 842 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Viilor, nr. 2	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	842,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Viilor, nr. 2	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	842	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		1,40%	0,24%	3,16%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,33	0,29	3,00
Pret ajustat		67,83	67,11	69,50
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,83	67,11	69,50
Acces la proprietate	din str. Viilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,83	67,11	69,50
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,83	67,11	69,50
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,83	67,11	69,50
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**63,08**	**61,04**	**64,75**
Total ajustare bruta - procentual		**36,40%**	**50,24%**	**38,16%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 63,08**		
		RON 310,74		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 53.113**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 261.643,08**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	38502
Ziua	23
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare 100099759930

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309059 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5520-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1911-1912/a/117/4327 / 20/21-24/12-Aradul Nou	842	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1911-1912/a/117/4327 / 20/21-24/12-Aradul Nou	Loc. Arad, Str Viilor, Nr. 2, Jud. Arad	cu locuinţă unifamilială

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
48597 / 28/06/2013		
Act Notarial nr. 943, din 26/06/2013 emis de NP FARCUTIU PETRU IOAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted]	
121474 / 13/12/2017		
Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
48597 / 28/06/2013		
Act Notarial nr. 943, din 26/06/2013 emis de NP FARCUTIU PETRU IOAN;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 309059 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1911-1912/a/117/4327/ 20/21-24/12- Aradul Nou	842	

* 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	curti constructii	DA	842	-	-	1911-1912/a/117/4327/ 20/21-24/12- Aradul Nou	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1911-1912/a/117/4327/ 20/21-24/12- Aradul Nou	constructii de locuinte	-	Cu acte	cu locuinţă unifamilială

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
23/03/2021, 10:44

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

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Calea Timişorii
DN69
Strada Mondului
Strada Dumitru Bagdasar
Strada Colţişor
Strada Pinului
Strada Merişor
Strada Vilor
Strada Armoniei
Strada Dr. Mihail Marcuş
Strada Constantin Ticu Dumitrescu
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 31

FISA 44	Teren - Stan Dragu, nr. 31, CF nr. 355097 Arad, nr. CF vechi: 318588, nr. top: 1911-12/b.71-72/1, 932 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Stan Dragu, nr. 31	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	932,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Stan Dragu, nr. 31	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	932	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		1,31%	0,15%	3,07%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,25	0,18	2,91
Pret ajustat		67,75	67,00	69,41
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,75	67,00	69,41
Acces la proprietate	din str. Stan Dragu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,75	67,00	69,41
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,75	67,00	69,41
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,75	67,00	69,41
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**63,00**	**60,93**	**64,66**
Total ajustare bruta - procentual		**36,31%**	**50,15%**	**38,07%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 63,00**		
		RON 310,34		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 58.716**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 289.236,88**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	38512
Ziua	23
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare 100099760005

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355097 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:318588

Adresa: Loc. Arad, Str Stan Dragu, Nr. 31, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	355097	932	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard beton

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	355097-C1	Loc. Arad, Str Stan Dragu, Nr. 31, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:122 mp; S. construita desfasurata:163 mp; Casa - P+M din anul 2003
A1.2	355097-C2	Loc. Arad, Str Stan Dragu, Nr. 31, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Garaj - P din anul 2003

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
86192 / 27/08/2020		
Act Administrativ nr. 423359, din 26/08/2020 emis de Primaria Municipiului Arad;		
B1	Se deschide C.F. nr. 355097 /UAT Arad in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 355097/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 318588 /UAT Arad	A1
Act Notarial nr. 1397, din 14/07/2014 emis de SAVIN NASTASE;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) [redacted], si sotia	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 318588/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 90521 din 05/09/2014;	
Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 318588/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 124032 din 19/12/2017;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
86192 / 27/08/2020		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERin rangul inch.nr.1079/1941	A1
	1) [redacted] nascuta [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 318588/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 5961 din 06/05/1998; (provenita din conversia CF 5984 Aradul Nou)	
Act Notarial nr. 1397, din 14/07/2014 emis de SAVIN NASTASE;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) [redacted] si sotia	

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 355097 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
2) [redacted]	
OBSERVATII: poziţie transcrisă din CF 318588/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 90521 din 05/09/2014;	

Carte Funciară Nr. 355097 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

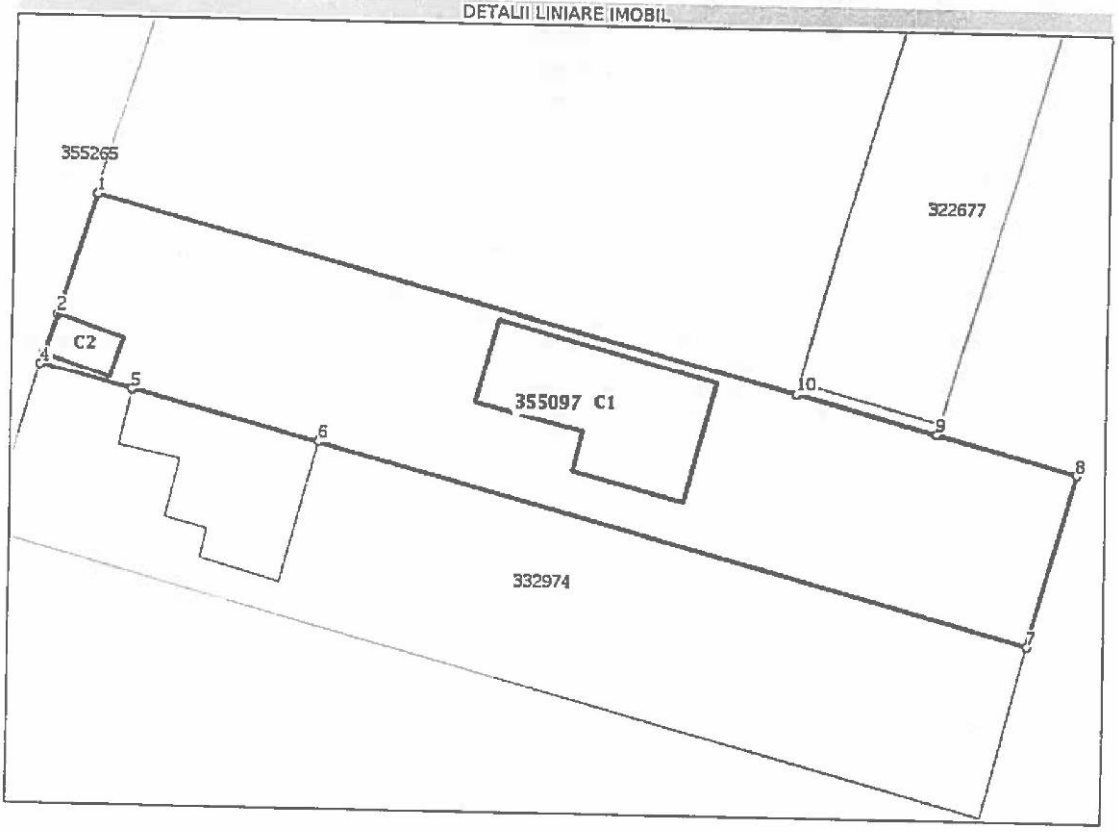
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
355097	932	Teren împrejmuit cu gard beton

* 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	curti constructii	DA	932	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	355097-C1	constructii de locuinte	122	Cu acte	S. construita la sol:122 mp; S. construita desfasurata:163 mp; Casa - P+M din anul 2003
A1.2	355097-C2	constructii anexa	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Garaj - P din anul 2003

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.102
2	3	3.0

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

Extrase pentru informare puse la dispoziţie de pe adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
3	4	0.781
4	5	6.796
5	6	13.767
6	7	52.528
7	8	12.826
8	9	10.455
9	10	10.457
10	1	51.732

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
23/03/2021, 10:46

PLANURI


Google Earth
Strada Caransebeș
Strada Adam Müller-Guttenbrunn
Strada Sulina
Strada Orșova
Strada Sfan Drăgu
Calea Timișorii
Strada Molidului
Strada Dumitru Bagdasar
Strada Petunie
Strada Mersor
Strada Viilor
Strada Coltișor
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google


Imobil
Numar cadastral: 355097
Nr. carte funciara: 355097
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
345392
321413
355265
332832
332974
357942
303275
319638
357838
318369
342473
351049
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 32

FISA 45	**Teren - Stan Dragu, nr. 33, CF nr. 301086 Arad, nr. CF vechi: 3852, nr. top: 1911-12/b.71-72/3, 936 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Stan Dragu, nr. 33	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	936,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Stan Dragu, nr. 33	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	936	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		1,31%	0,14%	3,06%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,24	0,17	2,91
Pret ajustat		67,74	67,00	69,41
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,74	67,00	69,41
Acces la proprietate	din str. Stan Dragu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,74	67,00	69,41
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,74	67,00	69,41
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,74	67,00	69,41
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**62,99**	**60,92**	**64,66**
Total ajustare bruta - procentual		**36,31%**	**50,14%**	**38,06%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 62,99**		
		RON 310,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 58.959**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 290.440,80**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	38516
Ziua	23
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare 1000997600039

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301086 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3852-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str Stan Dragu, Nr. 33, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1911-12/b. 71-72/3-Aradul Nou	936	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1911-12/b. 71-72/3-Aradul Nou	Loc. Arad, Str Stan Dragu, Nr. 33, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51922 / 01/09/2009		
Act Notarial nr. 889, din 31/08/2009 emis de PUSCU MIHAELA NICOLETA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEintretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/32	A1.1
	2) [redacted]	
32031 / 29/03/2017		
Act Notarial nr. 86, din 28/03/2017 emis de Cioia Adrian;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/32	A1.1
	1) [redacted]	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32	A1.1
	1) [redacted]	
43738 / 03/05/2017		
Act Notarial nr. 1884, din 02/05/2017 emis de Cioia Adrian;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/32	A1.1
	1) [redacted]	
122111 / 14/12/2017		
Act Administrativ nr. 466, din 05/12/2017 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, -proprietate privata	
138297 / 27/12/2018		
Act Notarial nr. 357, din 21/12/2018 emis de Cioia Adrian;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1.1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 301086 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
82160 / 25/08/2020		
Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR 2/17.03.2018 SI NR 3/2020, din 18/08/2020 emis de Cioia Adrian;		
C4	in baza actelor aditionale NR 2/17.03.2018 si NR 3/2020 din 18.08.2020 emis de Cioia Adrian, se noteaza modificarea titularilor dreptului de concesiune de sub C1 intabulat in rangul inch.nr.10001 din 30.08.1999 in baza contractului de concesiune nr.29/25.08.1999 emis de Consiliul Local al municipiului Arad, pe termen de 25 de ani, incepand cu data de 08.04.1997, in favoarea lui:	A1, A1.1
	1) [redacted], in cota de 760,5/936 mp 2) [redacted], in cota de 175,5/936 mp	

Carte Funciară Nr. 301086 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1911-12/b, 71-72/3-Aradul Nou	936	

* 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	curti constructii	DA	936	-	-	1911-12/b, 71-72/3-Aradul Nou	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1911-12/b, 71-72/3-Aradul Nou	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
23/03/2021, 10:46

PLANURI


Google Earth
Strada Frunzei
Strada Steagului
Strada Caransebeș
Strada Bicaz
Strada Munci
Strada Adam Müller-Guttenbrunn
49
Strada Sulina
Strada Orșova
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
44
45
Strada Ștan Drăgu
632
Calea Timișorii
69
DJ632
Strada Molidului
Strada Petunie
Strada Merișor
Strada Viilor
Strada Dumitru Bagdașar
Strada Coltișor

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 33

FISA 46	**Teren - D. Bagdazar, nr. 45A, CF nr. 357180 Arad, nr. CF vechi: 5930, nr. top: 1911-1912/a/87/7; 1911-1912/a/86/8, 248 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	D. Bagdazar, nr. 45A	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	248,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	D. Bagdazar, nr. 45A	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	248	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		2,00%	0,83%	3,75%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,90	1,01	3,56
Pret ajustat		68,40	67,84	70,06
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,84	70,06
Acces la proprietate	din str. D. Bagdazar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,84	70,06
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,84	70,06
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,84	70,06
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**63,65**	**61,76**	**65,31**
Total ajustare bruta - procentual		**37,00%**	**50,83%**	**38,75%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 63,65**		
		RON 313,55		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 15.785**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 77.760,40**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	52822
Ziua	09
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100102847829

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357180 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5930-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str Dumitru Bagdazar, Nr. 45/A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1911-1912/a/87/7, 1911-1912/a/86/8-Aradul Nou	248	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6751 / 12/05/1997		
Act nr. -, din 01/01/1997 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEinch nr.3659/1947, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
6751 / 12/05/1997		
Act nr. 13/1997, din 01/01/1997 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEasupra 248 mp teren pe durata existebtei constructiei	A1
	1) [redacted]	

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 357180 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1911-1912/a/87/7, 1911-1912/a/86/8-Aradul Nou	248	

* 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	curti constructii	DA	90	-	-	1911-1912/a/87/7-AradulNou	
2	curti constructii	DA	158	-	-	1911-1912/a/86/8-Aradul Nou	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
12-04-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
Strada Orșova
DJ682
Calea Timișoarei
69
Strada Moldovei
46
54
Strada Dumitru Bagdasar
Strada Armoniei
Strada Pogorâri
Strada Dr. Mihai Marcus
Strada Dr. Gheorghe Serban
A1
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

ANEXA 34

FISA 47	**Teren - Revoluției nr. 58, CF nr, 354211 Arad, nr. CF vechi: 23300, nr. top: 262/a/2; 262/a/1/1, 1804 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Revoluției nr. 58	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	1.804,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Revoluției nr. 58	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-32,00	0,00	18,05
Pret ajustat		288,00	255,00	198,53
Suprafata	1.804	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		0,30%	-0,30%	-0,19%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,95	-0,78	-0,34
Pret ajustat		288,95	254,22	198,19
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		288,95	254,22	198,19
Acces la proprietate	din B-dul Revolutici	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		288,95	254,22	198,19
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		288,95	254,22	198,19
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		288,95	254,22	198,19
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**272,95**	**241,47**	**189,17**
Total ajustare bruta - procentual		**15,30%**	**5,30%**	**15,19%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 241,47**		
		RON 1.189,51		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 435.612**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 2.145.876,04**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	58933
Ziua	23
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100103705482

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354211 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:23300

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 58, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 262/a/2; 262/a/1/1	1.804	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10130 / 09/11/1974		
Act nr. -, din 01/01/1974 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 354211 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 262/a/2: 262/a/1/1	1.804	

* 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	curti constructii	DA	1.804	-	-	262/a/2: 262/a/1/1	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
23-04-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA OCPI ARAD

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Crișan
47
E671
69
Strada Cloșca
115
Aleea Albac
78
80
Strada Gheorghe Popa de Teius
Strada Ioan Sava
Strada Horia
116
Strada George Coșbuc
Strada Vicentiu Babeș
Strada Octavian Goga
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 35

FISA 48	**Teren - Ştefan O. Iosif, nr.8-10, CF nr. 311168 Arad, nr, CF vechi: 49578, nr. top: 6988:88/4011/2/2, 400 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Ştefan O. Iosif, nr. 8-10	zona Grădişte	zona Grădişte	zona Grădişte
Suprafata [mp]	400,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Ştefan O. Iosif, nr. 8-10	zona Grădişte	zona Grădişte	zona Grădişte
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,33	4,32	2,39
Pret ajustat		36,63	25,92	50,09
Suprafata	400	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		1,10%	3,07%	0,35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,37	0,66	0,17
Pret ajustat		37,00	26,58	50,25
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,66	0,00
Pret ajustat		37,00	29,24	50,25
Acces la proprietate	din str. St. O. Iosif	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,00	29,24	50,25
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,00	29,24	50,25
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,00	29,24	50,25
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		**33,67**	**28,16**	**47,87**
Total ajustare bruta - procentual		**21,10%**	**38,07%**	**10,35%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 47,87**		
		RON 235,81		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 19.148**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 94.324,00**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	34549
Ziua	16
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099237639

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 311168 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:49578

Adresa: Loc. Arad, Str S. O. Iosif, Nr. 8-10, Jud. Arad, Camin nefamilisti RADM Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 6988: 89/4011/2/2	400	Construcția C1 înscrisa în CF 311168-C1; CONSTRUCȚIILE: C1 IN CF 311168-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17180 / 21/11/1994	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie in rangul inch. nr. 57/1980, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMAN**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 49578)	
28663 / 04/04/2008	
Act nr. 0;	
B4 Se noteaza notificarea nr.82/2008 formulata de Redis Teodor in dosar nr.58/2008 a Biroului Executor Judecatoresc Gheorghe Carciumaru	A1 / B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B. 15, B.17, B.18, B.19, B.20, B.21, B. 22, B.23, B.24, B.25, B.26, B.27, B. 28, B.29, B.30, B.31
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 49578); RADIAT de pe teren af. ap. 24; ap. 22; radiat asupra 11 mp teren af.ap.11, et.I, radiat asupra 11 mp teren af.ap.21, et.II, radiat asupra cotei de teren af. apartamentului 13, et.I; radiat pt. teren af. ap. 28; rad. pt. teren af. ap. 18., radiat pt. teren af. ap. 5, ap. 6, ap. 9 si ap. 37; radiat pt. teren af. ap. 32; radiat pt. teren af.: ap. 39, ap.25. radiat pt. teren af.ap.: 35, et.III; ap.45, et.IV; ap.47; ap.1., ap.30, et.II; ap.34, et.III; rad.asupra 7 mp teren af. ap. nr.49, et.IV, rad.pt.8/400 mp teren af. ap.26.radiat pt.ap. 17, rad.pt. teren af. ap.38, rad.pt.teren af.ap. nr. 42, radiat asupra 7 mp teren af. ap. 48	
28665 / 04/04/2008	
Act nr. 0;	
B5 Se noteaza notificarea nr.83/2008 formulata de Rusu Gelu Teodor in dosar nr.57/2008 a Biroului Executor Judecatoresc Gheorghe Cârciumaru	A1 / B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B. 15, B.17, B.18, B.19, B.20, B.21, B. 22, B.23, B.24, B.25, B.26, B.27, B. 28, B.29, B.30, B.31
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 49578); RADIAT de pe teren af. ap. 24; ap. 22; radiat asupra 11 mp teren af.ap.11, et.I, radiat asupra 11 mp teren af.ap.21, et.II, asupra cotei de teren af. apartamentului 13, et.I; radiat pt. teren af. ap. 28; rad. pt. teren af. ap. 18., radiat pt. teren af. ap. 5, ap. 6, ap. 9 si ap. 37; radiat pt. teren af. ap. 32; radiat pt. teren af.: ap. 39, ap.25., radiat pt. teren af.ap.: 35, et.III; ap.45, et.IV; ap.47; ap.1., ap. 30, et.II; ap.34, et.III; rad.asupra 7 mp teren af. ap. nr.49, et.IV, rad.pt.8/400 mp teren af. ap.26.radiat pt.ap.17, rad.pt. teren af. ap.38, rad.pt.teren af.ap. nr. 42, radiat asupra 7 mp teren af. ap. 48	
28668 / 04/04/2008	
Act nr. 0;	
B6 Se noteaza notificarea nr.84/2008 formulata de Arba Vasile Ioan in dosar nr.56/2008 a Biroului Executor Judecatoresc Gheorghe Cârciumaru	A1 / B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B. 15, B.17, B.18, B.19, B.20, B.21, B. 22, B.23, B.24, B.25, B.26, B.27, B. 28, B.29, B.30, B.31
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 49578); RADIAT de pe teren af. ap. 24; ap. 22; radiat asupra 11 mp teren af.ap.11, et.I, radiat asupra 11 mp teren af.ap.21, et.II, asupra cotei de teren af. apartamentului 13, et.I; radiat pt. teren af. ap. 28; rad. pt. teren af. ap. 18., radiat pt. teren af. ap. 5, ap. 6, ap. 9 si ap. 37; radiat pt. teren af. ap. 32; radiat pt. teren af. : ap. 39, ap.25., radiat pt. teren af.ap.:35, et.III; 45, et.IV; ap.47; ap.1., ap.30, et.II; ap.34, et.III; rad.asupra 7 mp teren af. ap. nr.49, et.IV, rad.pt.8/400 mp teren af. ap.26.radiat pt.ap.17, rad.pt. teren af. ap.38, rad.pt.teren af.ap. nr. 42, radiat asupra 7 mp teren af. ap. 48	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 6*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 311168 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28660 / 04/04/2008		
Act nr. 0;		
B7	Se noteaza notificarea nr.85/2008 formulata de Rozmalin Valerica in dosar nr.55/2008 a Biroului Executor Judecatoresc Gheorghe Cârciumaru	A1 / B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B. 15, B.17, B.18, B.19, B.20, B.21, B. 22, B.23, B.24, B.25, B.26, B.27, B. 28, B.29, B.30, B.31
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 49578); RADIAT de pe teren af. ap. 24; ap. 22; radiat asupra 11 mp teren af.ap.11, et.I, radiat asupra 11 mp teren af.ap.21, et.II, asupra cotei de teren af. apartamentului 13, et.I, radiat pt. teren af. ap. 28; rad. pt. teren af. ap. 18., radiat pt. teren af. ap. 5, ap. 6, ap. 9 si ap. 37; radiat pt. teren af. ap. 32; radiat pt. teren af.: ap. 39, ap.25., radiat pt. teren af.ap.: 35, et.III; ap.45, et.IV; ap. 47; ap.1., ap.30, et.II; ap.34, et.III; rad.asupra 7 mp teren af. ap. nr.49, et.IV, rad.pt.8/400 mp teren af. ap.26.radiat pt.ap. 17, rad.pt. teren af. ap.38, rad.pt.teren af.ap. nr. 42, radiat asupra 7 mp teren af. ap. 48	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
121749 / 06/11/2018		
Act Notarial nr. 2524, din 05/11/2018 emis de Campan Mihai;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 8/400	A1
	1) [redacted] casatorit cu 2) [redacted]	
	OBSERVATII: asupra 8/400 mp teren af. apartamentului 24, et.II	
121744 / 06/11/2018		
Act Notarial nr. 2523, din 05/11/2018 emis de Campan Mihai;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 8/400	A1
	1) [redacted] necasatorit, bun propriu	
121763 / 06/11/2018		
Act Notarial nr. 2526, din 05/11/2018 emis de Campan Mihai;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/400	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: reprezinta cota de 8/400 mp, af. ap. nr. 22	
122894 / 08/11/2018		
Act Notarial nr. 2541, din 07/11/2018 emis de Campan Adriana Gabriela;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 11/400	A1
	1) [redacted], divortata, bun propriu	
	OBSERVATII: 11/400 mp teren af. ap.21	
6699 / 28/01/2019		
Act Notarial nr. 100, din 25/01/2019 emis de Campan Adriana Gabriela;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/400	A1
	1) [redacted] 2) [redacted], ca bun comun	
	OBSERVATII: asupra cotei de teren af. apartamentului 13, et.I,	
6321 / 25/01/2019		
Act Notarial nr. 93, din 23/01/2019 emis de Campan Adriana Gabriela;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 8/400	A1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted] bun comun	
	OBSERVATII: 8/400 teren af. ap. 28	
116532 / 16/10/2019		
Act Notarial nr. 2126, din 14/10/2019 emis de Campan Adriana Gabriela;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 8/400	A1
	1) [redacted] necasatorit, bun propriu	
	OBSERVATII: 8/400 mp teren af. ap.20	
122028 / 30/10/2019		
Act Notarial nr. 2266, din 29/10/2019 emis de Campan Mihai;		

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

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Jacob Muresan
Strada Molaviei
Strada Hortenzia
Strada Salonte
Strada Smeurei
Strada Boemiei
Strada Vidra
Strada Rezvan
Strada Marie
Strada Braduluii
Strada Antim Ivireanu
Strada Comunarzilor
Strada Razboieni
Strada Grasna
Strada Egalitati
Strada Ioan Budai Deleanu
Strada Zsigmond Moricz
Strada Gorunului
Strada Prunului
Gradiste
Strada Porumbitei
Strada Turturici
Aleea Romanitei
Strada Castor
Strada Diamant
Strada Zarandului
Strada Soimului
Strada Cristei
Strada Rozelor
Strada Trenului
DN79
48
79
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 36

FISA 49	Teren - Semenicului, nr. 30, CF nr. 357181 Arad, nr. CF vechi: 341830, nr. cad: 357181, 988 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Semenicului, nr. 30	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	988,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Semenicului, nr. 30	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	988	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		1,26%	0,09%	3,01%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,20	0,11	2,86
Pret ajustat		67,70	66,94	69,36
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,70	66,94	69,36
Acces la proprietate	din str. Semenicului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,70	66,94	69,36
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,70	66,94	69,36
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,70	66,94	69,36
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**62,95**	**60,86**	**64,61**
Total ajustare bruta - procentual		**36,26%**	**50,09%**	**38,01%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 62,95**		
		RON 310,10		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 62.195**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 306.378,80**

ACTE UTILIZATE

(25.550 euro) - Solvim CF pt. Evaluare

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

ANCPI

Nr. cerere	34927
Ziua	16
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099254345

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357181 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:341830

Adresa: Loc. Arad, Str Semenicului, Nr. 30, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	357181	988	Constructia C1 inscrisa in CF 357181-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34927 / 16/03/2021		
Decizie nr. 19479/1957;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 341830/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 3628 din 15/08/1957; (provenita din conversia CF 4752 Aradul Nou)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
34927 / 16/03/2021		
Act Notarial nr. 2278, din 21/07/2020 emis de MORARIU CAMELIA MONICA;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 341830/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 69439 din 23/07/2020;	

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

Pagina 1 din 3

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 357181 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
357181	988	

* 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	curti constructii	DA	988	-	-	-	Imobil imprejmuit partial cu gard din beton si gard din plasa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	4.277
2	3	8.375
3	4	0.294
4	5	9.464
5	6	14.402
6	7	53.268

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	12.35
8	9	53.495
9	10	0.708
10	11	6.969
11	12	5.748
12	1	11.595

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2021316114629463/16-03-2021 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
26-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

epay.ancpi.ro

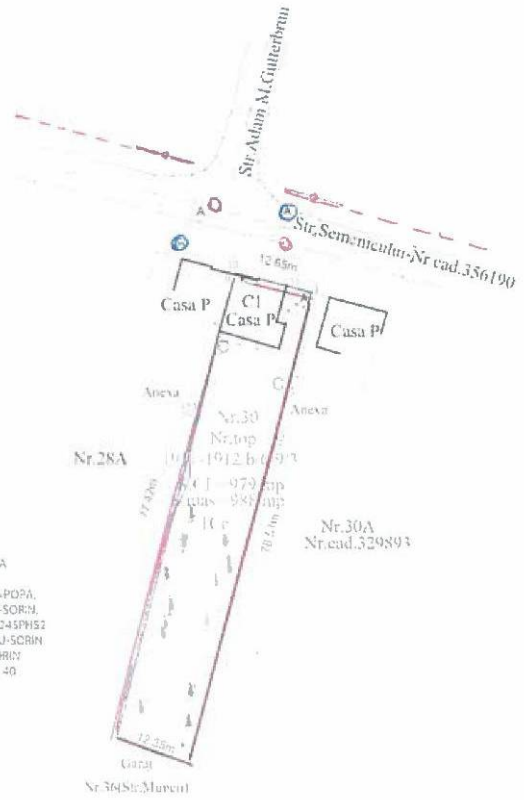
Anexa 1.35 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
357181	988	Intravilan Arad, UAT Arad, STR Semenicului nr. 30, judet ARAD

Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Arad



POPA HORATIU -SORIN

Semnat digital de POPA HORATIU-SORIN
DN: c=RO, l=ARAD, sn=POPA, givenName=HORATIU-SORIN, serialNumber=2005052455PHS2, name=POPA HORATIU-SORIN, cn=POPA HORATIU-SORIN
Data: 2021.03.16 15:12:40 +02'00'

Certificat de autorizare ANCPI
seria RO-AR-F-0112 Categoria B

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	988	Imobil imprejmuit partial cu gard din beton si gard din plasa
TOTAL		988	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CC	88	Casa P, Anul construirii: 1980, S construita la sol=88mp, S construita desfasurata=88mp
TOTAL		88	

Suprafata totala masurata a imobilului = 988 mp
Suprafata din act = 979 mp

Executant POPA Horatiu Sorin	Inspector
(numele prenumele) Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inscrierii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 04.03.2021	Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral Horia-Toma Hardut Semnatura si parafa 34927/16.03.2021 Stampila BCPI Arad

In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va inscrie numarul cadastral, iar daca nu exista numarul cadastral, numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se exprima in metri patrati.

PLANURI


Google Earth
Strada Caransebeș
Strada Aeroportului
Strada Șiriș
Strada Șiriș
Strada Aurel Vlaicu
Strada Aurel Vlaicu
Strada Simina
Strada Orșova
Strada Șiriș
Strada Șiriș
Strada Șiriș


Imobil
Numar cadastral: 357181
Nr. carte funciara: 357181
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
355407
351865
346072
315206
350872
312089
356867
355896
345392
356190
321413
354757
354756
348449
332832
353213
355216
302585

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 37

FISA 50	**Teren - P-ța. UTA FN, CF nr. 302899 Arad, nr. CF vechi: 57668, nr. top:**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	P-ța. UTA FN	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	4.000,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	P-ța. UTA FN	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,74	4,24	-30,00
Pret ajustat		99,58	89,00	170,00
Suprafata	4.000	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-3,41%	-2,71%	-3,20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,24	-2,30	-6,40
Pret ajustat		96,34	86,70	163,60
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,34	86,70	163,60
Acces la proprietate	din Calea Victoriei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,34	86,70	163,60
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,34	86,70	163,60
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,34	86,70	163,60
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**91,60**	**82,46**	**153,60**
Total ajustare bruta - procentual		**13,41%**	**12,71%**	**23,20%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 82,46**		
		RON 406,21		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 329.840**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.624.840,00**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 302899
COPIE

Carte Funciară Nr. 302899 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:57668

Adresa: Loc. Arad, Piata Uta, Nr. FN, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2	4.000	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2	Loc. Arad, Piata Uta, Nr. FN, Jud. Arad	3 corpuri de cladire cu destinatia: hala mecanici, hala vopsitorie, hala tinichigere.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
867 / 21/01/1999		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul inch.nr.343/1872, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **ORASUL ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 57668)	
Hotarare nr. 264/1991;		
B2	se intabuleaza dreptul de folosinta fara plata, in favoarea	A1
	1) **SOCIETATE COOPERATIVA MESTESUGAREASCA AUTOSERVICE UTA S.C.M. ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 57668)	
Adeverinta nr. 2085/T3/1999;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare in baza L. 15/1990, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
	1) **SOCIETATE COOPERATIVA MESTESUGAREASCA AUTOSERVICE UTA S.C.M. ARAD**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
136722 / 18/12/2018		
Act Administrativ nr. 78109, din 18/12/2018 emis de ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP ARAD-SCES PERSOANE JURIDICE;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:108506 LEI	A1.1
	1) **ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP ARAD**, CIF:3519933	
40704 / 18/04/2019		
Act Administrativ nr. 8816, din 17/04/2019 emis de ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP ARAD;		

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** — Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302899 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:29391 LEI	A1.1
	1) **ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP ARAD**, CIF:3519933	

Carte Funciară Nr. 302899 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2	4.000	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	2.827	-	-	3104/a/1/3/a/1	
2	curti constructii	DA	1.173	-	-	3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3104/a/1/3/a/1, 3104/a/1/3/a/74/b: 8577/3873/8/a/1/2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	3 corpuri de cladire cu destinatia: hala mecanici, hala vopsitorie, hala tinichigere.

PLANURI


Google Earth
Strada Campul Linistii
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Aurel Vlaicu
Strada Libertatii
Strada Bucuresti
Strada Mesterul Manole
Strada Suceava
Strada Sportului
Strada Magurei
DN68
E671

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 38

FISA 51	Teren - CF nr. 334746 Arad, nr. cad: 334746, 1048 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	0	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	1.048,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,11	-20,45	-18,69
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	0,00	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Suprafata	1.048	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-0,61%	-0,69%	0,03%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,23	-0,28	0,01
Pret ajustat		18,87	20,17	18,70
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,87	20,17	18,70
Acces la proprietate	din str. Baba Novac	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,87	20,17	18,70
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,89	-2,02	-1,87
Pret ajustat		16,99	18,15	16,83
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,99	18,15	16,83
Cea mai buna utilizare	drum (DR)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,64	-8,18	-7,48
Pret ajustat		**9,34**	**9,97**	**9,36**
Total ajustare bruta - procentual		**80,61%**	**80,69%**	**80,03%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 9,36**		
		RON 46,11		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 9.809**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 48.323,28**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	55960
Ziua	16
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100103318243

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334746 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	334746	1.048	imobil inscris in CF sporadic 329971;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1574 / 10/01/2020		
Act Administrativ nr. 620, din 16/12/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
78885 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 1324/2003, din 01/01/1950 (ACT_DEZMEMBRARE);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEin favoarea imobilului cu nr. top. 3213/a/2/9/2 din CF 56390	A1
	OBSERVATII: Incheiere 5753/2003;	

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 334746 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

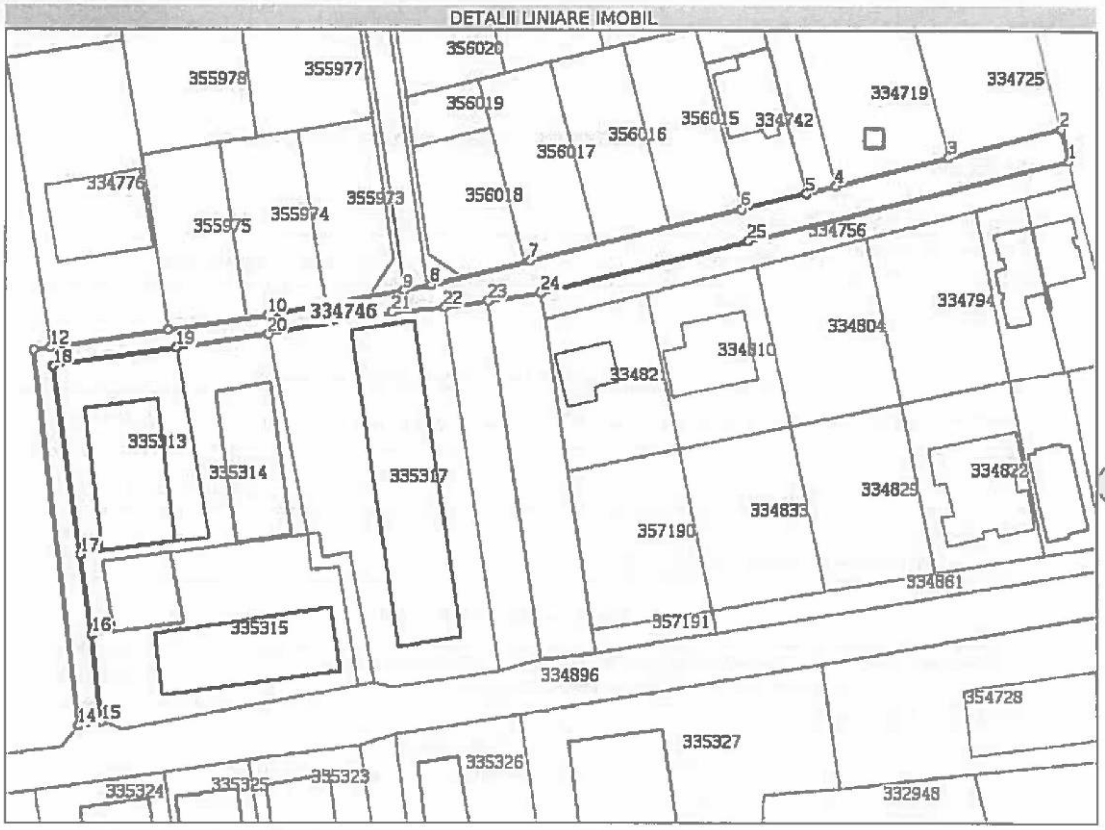
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
334746	1.048	imobil inscris in CF sporadic 329971;

* Suprafaţa este determinată in 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	NU	1.048	413	1559/19/10	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	213.850,518 527.650,986	2	213.849,214 527.656,322	5.493
3	213.829,783 527.651,461	4	213.810,395 527.646,61	19.986
5	213.805,404 527.645,339	6	213.794,486 527.642,63	11.249
7	213.758,71 527.633,981	8	213.741,77 527.629,832	17.441

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
2	213.849,214 527.656,322	3	213.829,783 527.651,461	20.03
4	213.810,395 527.646,61	5	213.805,404 527.645,339	5.15
6	213.794,486 527.642,63	7	213.758,71 527.633,981	36.807
8	213.741,77 527.629,832	9	213.737,019 527.628,881	4.845

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
9	213.737,019 527.628,881	10	213.713,931 527.624,708	23.462
11	213.697,148 527.622,275	12	213.677,203 527.619,145	20.189
13	213.674,356 527.618,728	14	213.681,859 527.555,146	64.023
15	213.685,808 527.555,841	16	213.684,119 527.570,452	14.708
17	213.682,204 527.583,932	18	213.677,647 527.616,018	32.408
19	213.698,538 527.619,159	20	213.714,038 527.621,49	15.674
21	213.735,019 527.625,23	22	213.743,965 527.625,981	8.977
23	213.751,398 527.627,098	24	213.760,498 527.628,465	9.202
25	213.795,645 527.637,258	1	213.850,518 527.650,986	56.564

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
10	213.713,931 527.624,708	11	213.697,148 527.622,275	16.958
12	213.677,203 527.619,145	13	213.674,356 527.618,728	2.877
14	213.681,859 527.555,146	15	213.685,808 527.555,841	4.01
16	213.684,119 527.570,452	17	213.682,204 527.583,932	13.615
18	213.677,647 527.616,018	19	213.698,538 527.619,159	21.126
20	213.714,038 527.621,49	21	213.735,019 527.625,23	21.312
22	213.743,965 527.625,981	23	213.751,398 527.627,098	7.516
24	213.760,498 527.628,465	25	213.795,645 527.637,258	36.23

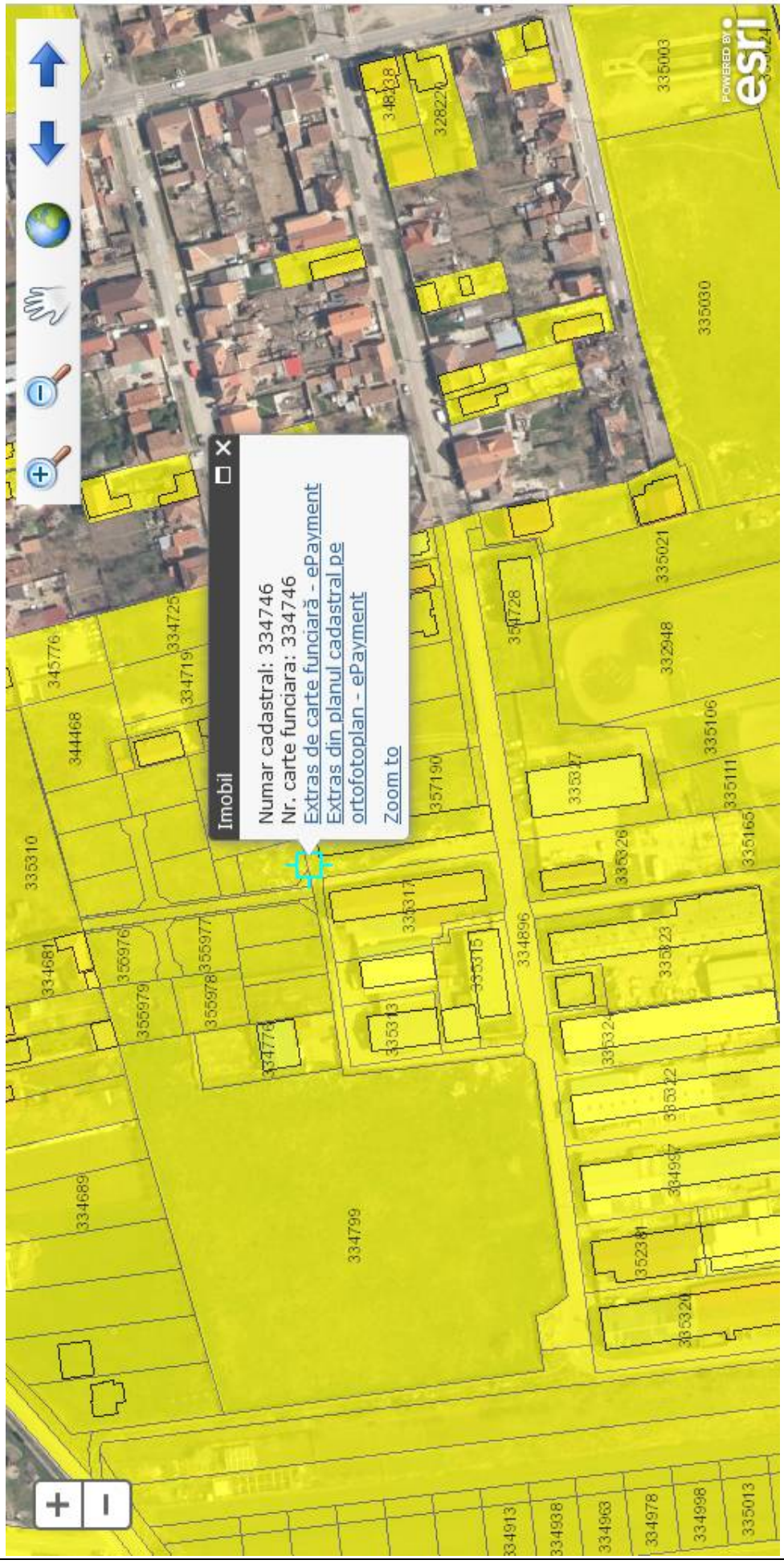
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
16/04/2021, 08:38

PLANURI


Google Earth
Strada Aproul Purice
Strada Giordano Bruno
Strada Baba Novac
Strada Lunga
Strada Alexandru Vaita
Strada Main
Strada Ioan Furaes
Strada Profesor Doctor Haron Felea
Strada Venetiei
Strada Sportului
Strada Suceava
Strada Orizontului
Strada Năsăud
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
51
52
13
38


Imobil
Numar cadastral: 334746
Nr. carte funciara: 334746
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
335003
335030
335021
332948
335106
335111
335165
335326
335327
357190
334896
335317
335315
335313
334799
334689
334681
335310
344468
345776
334725
334719
335976
355979
355977
355978
334776
334913
334938
334963
334978
334998
335013

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 39

FISA 52	Teren - CF nr. 335312 Arad, nr. cad: 335312, 330 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	0	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	330,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,11	-20,45	-18,69
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	0,00	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Suprafata	330	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,11%	0,03%	0,75%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,04	0,01	0,28
Pret ajustat		19,15	20,47	18,97
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,15	20,47	18,97
Acces la proprietate	din str. Baba Novac	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,15	20,47	18,97
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,90
Pret ajustat		17,23	18,42	17,07
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		17,23	18,42	17,07
Cea mai buna utilizare	drum (DR)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,64	-8,18	-7,48
Pret ajustat		**9,59**	**10,24**	**9,60**
Total ajustare bruta - procentual		**80,11%**	**80,03%**	**80,75%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 9,60**		
		RON 47,29		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 3.168**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 15.605,70**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	55968
Ziua	16
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100103318319

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335312 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335312	330	imobil inscris in CF sporadic 329970; 9262_IE329970.CGXML

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1578 / 10/01/2020		
Act Administrativ nr. 620, din 16/12/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- PRIVATA -, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 335312 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
335312	330	imobil inscris in CF sporadic 329970; 9262_IE329970.CGXML

* Suprafaţa este determinată in 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	330	413	1559/19/7	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	81.982
2	3	4.017
3	4	81.692
4	1	4.086

**** 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.**

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

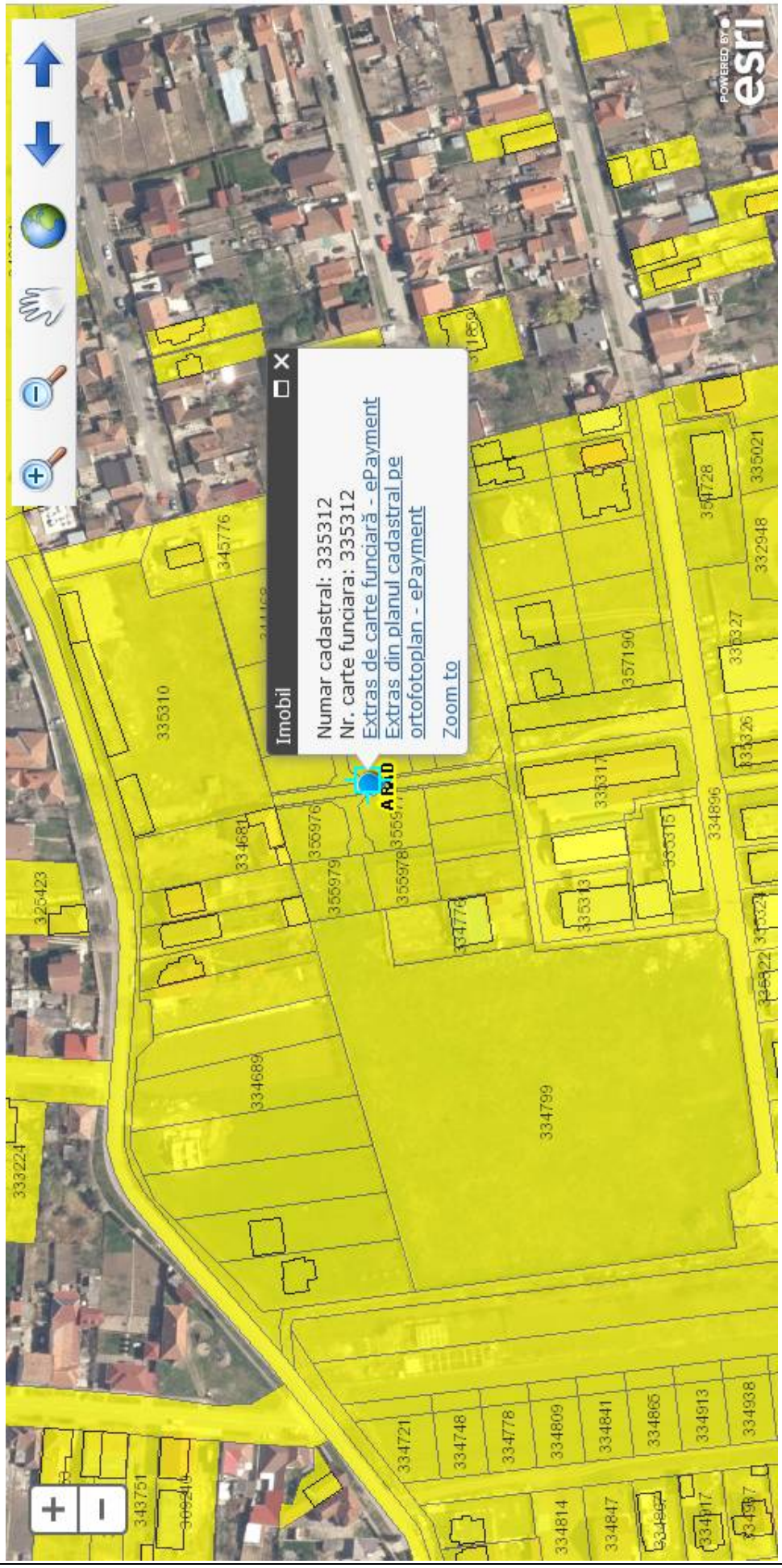
Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

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,
16/04/2021, 08:41

PLANURI


Google Earth
Strada Aprodul Purcea
Strada Bobâlna
Strada Cloșca cu Pui
Strada Bobâlna
Strada Ioan Slavici
Strada Bobâlna
Strada Baba Novac
Strada Ioan Slavici
Strada Liviu Rebreanu
Strada Ioan Slavici
Strada Ioan Slavici
Strada Ioan Slavici


Imobil
Numar cadastral: 335312
Nr. carte funciara: 335312
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
ARAD
POWERED BY esri
335310
334799
334689
334681
335976
335979
335978
334776
335317
335315
334896
357190
335327
332948
335021
345776
325423
333224
334721
334748
334778
334809
334841
334865
334913
334938
334814
334847
343751

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 40

FISA 53	Teren - Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului, CF nr. 351041 Arad. Nr. top: 3139/2/1,			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	506,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	partial aferent cale de acces parcare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona str. Obedenaru și str. Fulgerului	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,79	-3,39	-40,00
Pret ajustat		72,08	64,42	120,00
Suprafata	506	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,08%	0,78%	0,29%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,08	0,66	0,59
Pret ajustat		72,15	65,08	120,59
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,15	65,08	120,59
Acces la proprietate	din Calea Victoriei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,15	65,08	120,59
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,15	65,08	120,59
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,15	65,08	120,59
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**67,41**	**60,84**	**110,59**
Total ajustare bruta - procentual		**30,08%**	**30,78%**	**50,29%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 67,41**		
		RON 332,07		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 34.109**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 168.027,42**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 186
din 16 aprilie 2021
privind modificarea unei suprafețe de teren situat în Municipiul Arad,
Zona Str. Obedenaru și Str. Fulgerului, înscris în CF nr. 351041 Arad –

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 28392/07.04.2021,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 28395/M4/07.04.2021 și de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare solicitarea unor persoane fizice înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 4862/22.01.2021,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 351041 Arad,

Luând în considerare memoriul tehnic întocmit de S.C. Dendal Topo S.R.L.,

Conform art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, în concordanță cu art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 23 lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 907-908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 de 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 modificarea suprafeței terenului, situat în Municipiul Arad – Zona Str. Obedenaru și Str. Fulgerului, înscris în CF nr. 351041 Arad, CF vechi nr. 24627, nr. top. 3139/2/1, în proprietatea Statului Român, de la 746 mp la 506 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentației cadastrale întocmite de S.C. Dendal Topo S.R.L., prevăzute în anexa.

care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilului situat în Municipiul Arad, Zona Str. Obedenaru și Str. Fulgerului, înscris în CF nr. 351041 Arad, CF vechi nr. 24627, nr. top. 3139/2/1, conform art. 36 alin. (1) din Legea Fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 16.04.2021

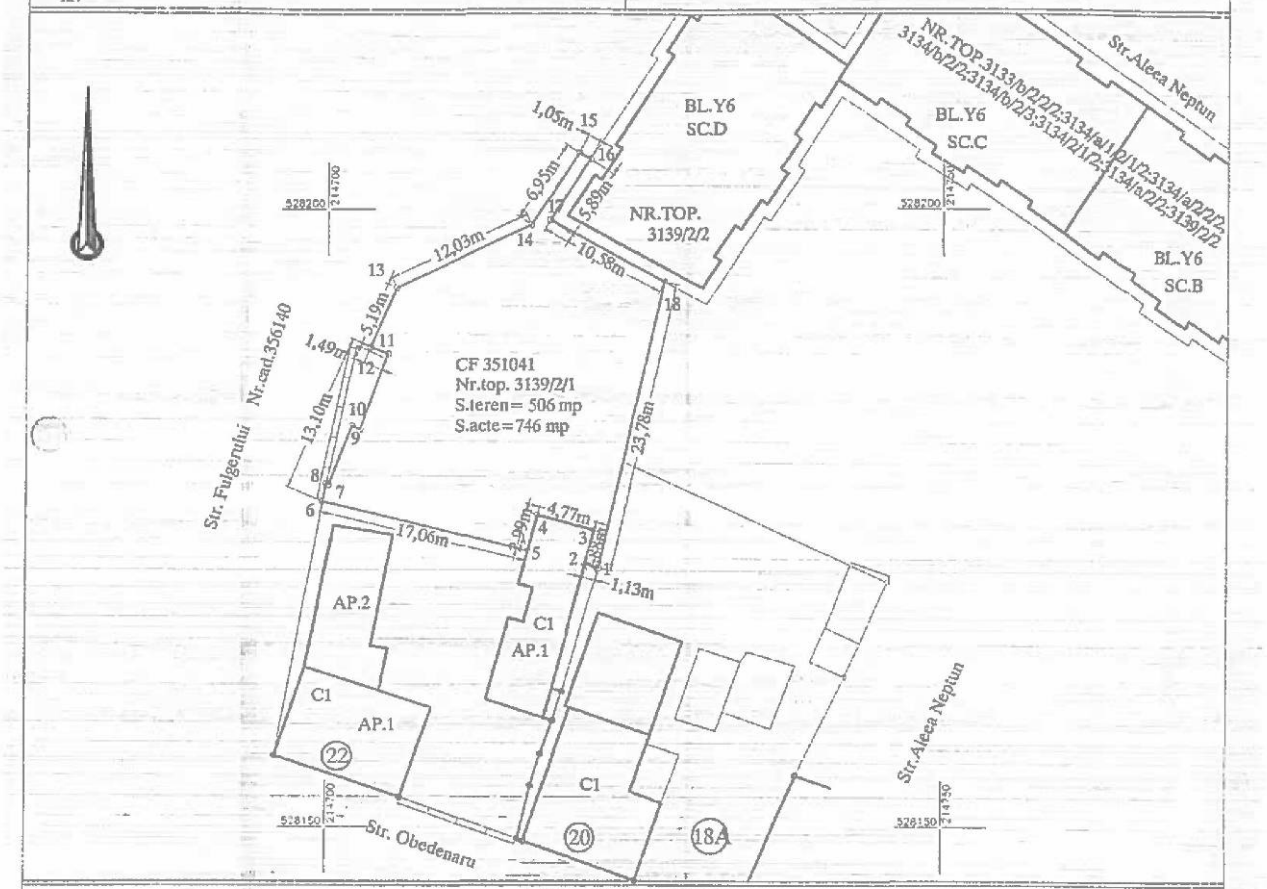
Cod PMA -S4-02

ANEXA Nr _____
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 186 din 16.04.2021

Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	506	Loc. Arad, jud.Arad
Cartea Funciara nr.	351041	UAT Arad



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	506	Imobil imprejmuit partial cu gard de beton.
TOTAL		506	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
			PRESEDINTE DE SEDINTA SECRETAR GENERAL
TOTAL			[redacted]

Suprafata total masurata a imobilului =506 mp
Suprafata din act=746 mp

S.C. DENDAL TOPO S.R.L.
Seria RO-B-J, Nr. 1617, Clasa III
Loc. Arad str. Crasna, nr. 1B, cod postal 310187
Web: www.dendaltopo.ro; Mobil 0745 846 706
E-mail: dendaltopo@yahoo.com
Confirm exe[redacted] la teren, corectitudinea [redacted] documentatiei cadastrale si corespondenta a acesta cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila
Data 04.03.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Data.....

PLANURI


Google Earth
Strada Câmpul Liniștii
Strada Școalei
Strada Aurel Vlaicu
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Mureș
Strada Măgure
Strada Mestecului Mănoie
Strada Sportului
Strada Bucovina
Strada Libertății
Strada Rebe
Strada Bucegi
Strada Gheorghe Doja
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ion Creangă
Strada Ion Slavici
Strada Ion Vidu
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Popescu-Voitești
Strada Ion Ratiu
Strada Ion Vasile Conta
Strada Ion Vlad
Strada Ion Vodă cel Viteaz
Strada Ion Vulcan
Strada Ion Zamfirescu
Strada Ion Zorilor
Strada Iosif Vulcan
Strada Iuliu Maniu
Strada Iuliu Prodan
Strada Iuliu Scriban
Strada Iuliu Zanne
Strada Iuliu Zăpodeanu
Strada Iuliu Zăpodeanu
Strada Iuliu Zăpodeanu

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 41

FISA 54	**Teren - D. Bagdazar, nr. 84, CF nr. 327504 Arad, nr. CF vechi: 3725, nr. top: 4327/1/90, 1361 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	D. Bagdazar, nr. 84	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	1.361,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	D. Bagdazar, nr. 84	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	1.361	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		0,89%	-0,28%	2,64%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,84	-0,34	2,51
Pret ajustat		67,34	66,48	69,01
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,34	66,48	69,01
Acces la proprietate	din str. D. Bagdazar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,34	66,48	69,01
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,34	66,48	69,01
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,34	66,48	69,01
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**62,59**	**60,41**	**64,26**
Total ajustare bruta - procentual		**35,89%**	**50,28%**	**37,64%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 62,59**		
		RON 308,32		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 85.185**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 419.623,52**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	2216
Ziua	12
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100091547674

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 327504 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3725-Aradul Nou
Nr. topografic:4327/1/90-Aradul Nou

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Dumitru Bagdazar, Nr. 84, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	327504	Din acte: 1.440 Masurata: 1.361	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	327504-C1	Loc. Arad, Str Dumitru Bagdazar, Nr. 84, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; GARAJ P, construit in 2012, din boltari de caramida

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3823 / 20/09/1947		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3725-Aradul Nou)	
59176 / 29/08/2012		
Act Notarial nr. 3570, din 29/08/2012 emis de FLUERAS PETRU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted], bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
59176 / 29/08/2012		
Act Notarial nr. 3570, din 29/08/2012 emis de FLUERAS PETRU;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) [redacted], si sotia 2) [redacted]	

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 327504 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

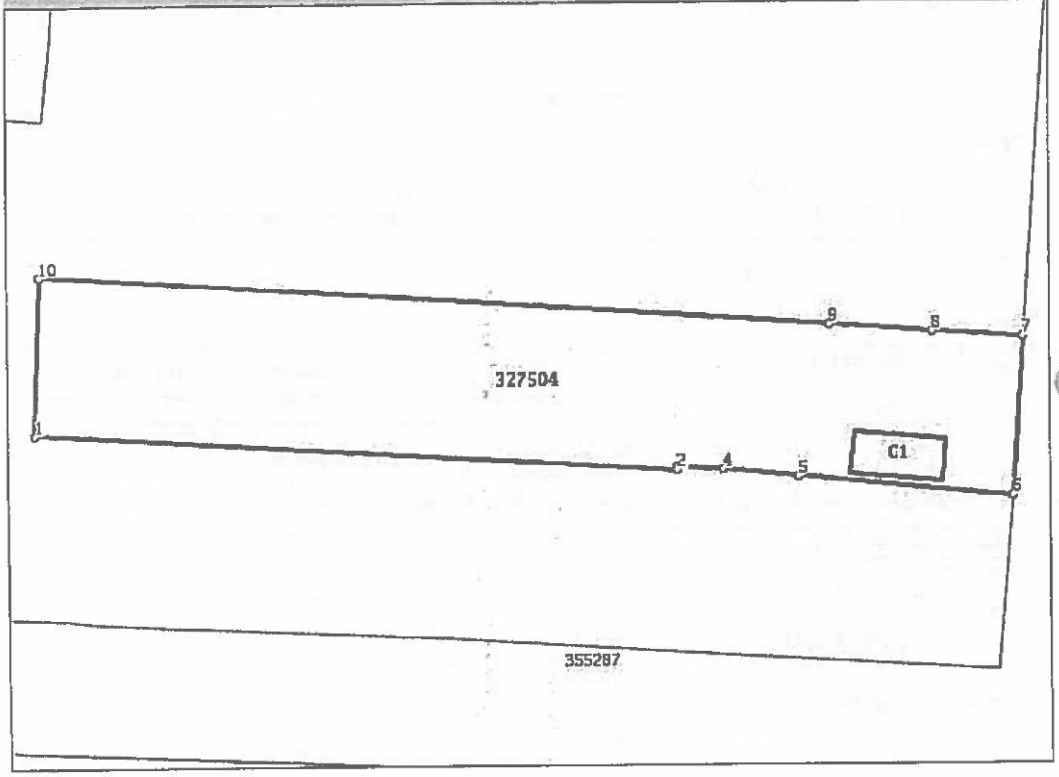
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
327504	Din acte: 1.440 Masurata: 1.361	

* 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	curti constructii	DA	1.361	-	-	4327/1/90-Aradul Nou	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	327504-C1	constructii anexa	35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp; GARAJ P, construit in 2012, din boltari de caramida

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	60.995
2	3	0.25
3	4	4.313
4	5	7.166

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	20.792
6	7	14.879
7	8	8.755
8	9	9.926
9	10	75.068
10	1	14.877

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/01/2021, 08:40

CONSILIER
ZAHA ALINA

PLANURI


Google Earth
Strada Orsova
682
Calea Timișoarei
69
DJ682
Strada Molidului
46
54
Strada Dumitru Bagdasar
Strada Armoniei
Strada Ogorului
Strada Dr. Mihail Marcuș
Strada Dr. Gheorghe Serban
A1
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google


Imobil
Numar cadastral: 327504
Nr. carte funciara: 327504
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
esri
355995
354133
356191
353522
353602
353514
327504
355287
346622
358047
352299
355330
354310
355555
332651
332430
340737
340746
349670
350973
300260
353576

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 42

FISA 55	**Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322586 Arad, nr. cad: 322586, 8491 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Câmpul Liniștii, nr. 1	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	8.491,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	restrictii - cale ferata in apropiere	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		90,10	80,52	190,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		90,10	80,52	190,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		90,10	80,52	190,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Câmpul Liniștii, nr. 1	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-35%	-35%	-60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-31,53	-28,18	-114,00
Pret ajustat		58,56	52,34	76,00
Suprafata	8.491	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-7,91%	-7,20%	-7,69%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,50	-6,10	-15,38
Pret ajustat		51,07	46,24	60,62
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		51,07	46,24	60,62
Acces la proprietate	din str. Agricultorilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		51,07	46,24	60,62
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,55	-2,31	-3,03
Pret ajustat		48,51	43,92	57,59
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		48,51	43,92	57,59
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**43,77**	**39,69**	**47,59**
Total ajustare bruta - procentual		**57,91%**	**57,20%**	**82,69%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 39,69**		
		RON 195,52		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 337.008**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.660.160,32**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	66574
Ziua	16
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086423016

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 322586 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Campul Linistii, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	322586	8.491	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
70579 / 26/08/2011	
Act Administrativ nr. 202, din 25/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 67043/11-08-2011 emis de OCPI ARAD;);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 322586 a imobilului cu numaru cadastral 322586/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 320909 inscris in cartea funciara 3359 (identificator electronic 320909);	A1
Lege nr. 119/1948;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMAN**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 320909/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 2679 din 25/05/1957;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 322586 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
322586	8.491	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	8.491	-	LOT 1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	471.309
2	3	28.755
3	4	21.68
4	5	44.711
5	6	406.576
6	1	39.835

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

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

Formular versiunea 1.1

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/07/2020, 12:31

GHIRLFA FLORALIN

PLANURI


Google Earth
Strada Campul Linistii
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Scolii
Strada Mihai Viteazu
Strada Liberatii
Strada Iuliu Maniu
Strada Bucuresti
Strada Sportului
Strada Maghiar
Strada Suceava
Strada Mesterul Manole
Strada Gloriei
Strada Iepei
Strada Scolii
Strada Tomis
Strada Aurel Vlaicu
Strada Campului
Strada Fabricii
Strada Fabricii de Zahar
Strada Fabricii de Gheata
Strada Fabricii de Hartie
Strada Fabricii de Sticla
Strada Fabricii de Textile
Strada Fabricii de Ulei
Strada Fabricii de Vin


Imobil
Numar cadastral: 322586
Nr. carte funciara: 322586
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
322590
314754
314755
346358
341509
346144
355619
355545
332837

ANEXA 43

FISA 56	**Teren - Câmpul Liniștii, nr. 1, CF nr. 322590 Arad, nr. cad: 322590, 28691 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Câmpul Liniștii, nr. 1	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	28.691,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	restrictii - cale ferata in apropiere	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		90,10	80,52	190,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		90,10	80,52	190,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		90,10	80,52	190,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Câmpul Liniștii, nr. 1	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-35%	-35%	-60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-31,53	-28,18	-114,00
Pret ajustat		58,56	52,34	76,00
Suprafata	28.691	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-11,24%	-10,96%	-11,16%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,66	-9,29	-22,31
Pret ajustat		47,90	43,05	53,69
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,90	43,05	53,69
Acces la proprietate	din str. Agricultorilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,90	43,05	53,69
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,40	-2,15	-2,68
Pret ajustat		45,51	40,90	51,00
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,51	40,90	51,00
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**40,76**	**36,66**	**41,00**
Total ajustare bruta - procentual		**61,24%**	**60,96%**	**86,16%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 36,66**		
		RON 180,59		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.051.812**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 5.181.307,69**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	66581
Ziua	16
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
1000864231O4

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 322590 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Campul Linistii, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	322590	Din acte: 28.690 Masurata: 28.691	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
70581 / 26/08/2011		
Act Administrativ nr. 202, din 25/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD (registrul cadastral al proprietarilor nr. 67045/11-08-2011 emis de OCPI ARAD;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprescriptie extintiva, nationalizare, in rangul incheierii nr. 2679/1957 si inch.nr. 3725/2009, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extras pentru informare on line la adresa **opay.ancpi.ro**

Formular versiunea 7.1

Carte Funciară Nr. 322590 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

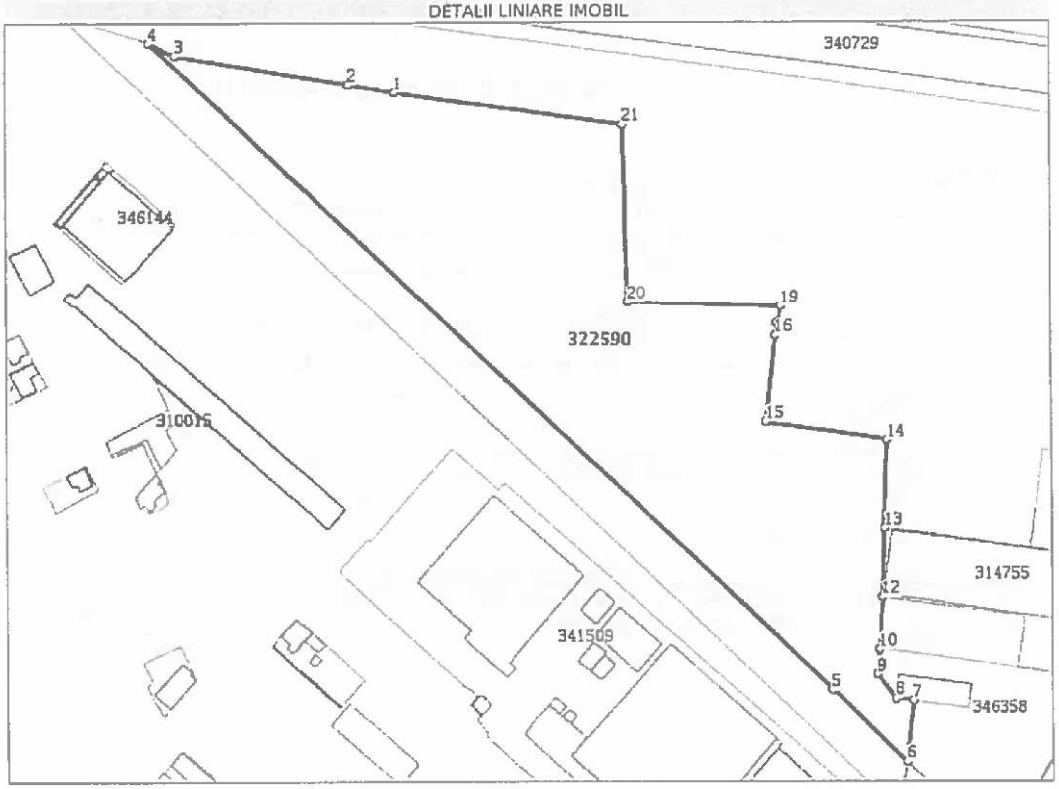
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
322590	Din acte: 28.690 Masurata: 28.691	

* 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	curti constructii	DA	28.690	-	LOT 1	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
1	2	20.206
3	4	12.639
5	6	44.711
7	8	7.854
9	10	10.708

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
2	3	76.45
4	5	406.576
6	7	26.372
8	9	13.349
10	11	0.01

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m))
11	12	22.224
13	14	38.003
15	16	37.554
17	18	0.812
19	20	66.174
21	1	99.715

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m))
12	13	29.932
14	15	53.191
16	17	5.587
18	19	7.31
20	21	76.864

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării:
16/07/2020, 12:33

[redacted]EA DORALIN

PLANURI


Google Earth
Strada Câmpul Liniștii
Strada Bucureștii
Strada Mageru
Strada Suceava
Strada Sportului
Strada Libertății
Strada Scoalei
Strada Vasile Conta
Strada Mesterul Manole
Aurel Vlaicu
Neumann
Calea Victoriei
Strada Rosiorilor
Strada Tepei
Strada Constantin Brâncoveanu
Strada Gloriei
Strada Mălin
Strada Oituz
Strada Ghiocelor
Strada Severin Bocu
Strada Fiului
Strada Nuiat
Strada Lacul Roșu
Strada Dragoș Voda
Strada Tiberiu Brediceanu
Strada Ștefan Luchian
Strada Poiasa
Strada Fagilor
Strada Pădurii
Strada Stupilor
Strada Ursului
Strada Toamnei
Strada Tomis
Strada Slanic
Strada Oraștie
Strada Câmpul Liniștii
Strada Tepei
Strada Fraților
Strada Pecioarei
Strada Cuntului
Strada Rosiorilor
Calea Aurel Vlaicu
Calea Victoriei
Aleea Kivu
Aleea Tomis
Aleea Hărăzoaia
Aleea Câmpul Liniștii
Aleea Dealul Pădurii
Aleea Ștefan Luchian
Aleea Poiasa
Aleea Fagilor
Aleea Pădurii
Aleea Stupilor
Aleea Ursului
Aleea Toamnei
Aleea Vasile Conta
Aleea Constantin Brâncoveanu
Aleea Libertății
Aleea Tepei
Aleea Oituz
Aleea Mălin
Aleea Gloriei
Aleea Suceava
Aleea Mageru
Aleea Sportului
Aleea Bucureștii
Aleea Severin Bocu
Aleea Ghiocelor
Aleea Fiului
Aleea Nuiat
Aleea Lacul Roșu
Aleea Dragoș Voda
Aleea Tiberiu Brediceanu
Aleea Mesterul Manole
Aleea Letiția
Bujac
DN7E
E79
7E
50
53
55
56
58
82
83
88
110
136
109C
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google


Imobil
Numar cadastral: 322590
Nr. carte funciara: 322590
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
322586
314754
314755
346368
341509
346144
355619
esri

ANEXA 44

FISA 57	Teren - Hunedoarei, nr. 27-37, CF nr. 318895 Arad, nr. CF vechi: 62798, nr. top: 1900/2, 403 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Hunedoarei, nr. 27-37	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	403,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Hunedoarei, nr. 27-37	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		20%	2%	2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,75	0,76	0,75
Pret ajustat		28,50	38,98	38,13
Suprafata	403	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		1,56%	0,01%	0,14%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,37	0,00	0,05
Pret ajustat		28,87	38,99	38,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,87	38,99	38,18
Acces la proprietate	str. Hunedoarei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,87	38,99	38,18
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,87	38,99	38,18
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,87	38,99	38,18
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		**27,68**	**37,07**	**36,31**
Total ajustare bruta - procentual		**26,56%**	**7,01%**	**7,14%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 37,07**		
		RON 182,61		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 14.939**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 73.591,83**

ACTE UTILIZATE

PI E III

ANCPI

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

Nr. cerere	16164
Ziua	10
Luna	02
Anul	2021
Cod verificare	100097439743

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 318895 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:62798

Adresa: Loc. Arad, Str Hunedoara, Nr. 27-37, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1900/2	403	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1900/2	Loc. Arad, Str Hunedoara, Nr. 27-37, Jud. Arad	cladire vestiare si birouri

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14804 / 24/10/2001		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul inch.nr.1399/1953, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62798)	
15052 / 30/10/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1775/2001;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **C.S. ATLETICO ARAD**	
30830 / 16/03/2020		
Act Notarial nr. 808, din 16/03/2020 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
B5	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare, in favoarea DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PB. TIMISOARA - ADMINSITRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PB. ARAD	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
15052 / 30/10/2001		
Autorizatie nr. L.61/90;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **C.S. ATLETICO ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62798)	
30830 / 16/03/2020		
Act Notarial nr. 808, din 16/03/2020 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:335692 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **DIRECTIA REGIONALA A FINANTELOR PB. TIMISOARA - ADMINSITRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PB. ARAD**	

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 318895 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1900/2	403	

* 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	curti constructii	DA	403	-	-	1900/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1900/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	cladire vestiare si birouri

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
10/02/2021, 14:55

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Putnei
Strada Iranda Inlor
Strada Barsei
Strada Emil Garleanu
Strada Ienervei
57
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Strada Clopotelor
Strada Blanduzlor
Strada Mihail Kogalniceanu
Strada Andrei Saguna
Strada Hunedoarei

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 45

FISA 58	**Teren - Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, 320 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	320,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,74	4,24	-30,00
Pret ajustat		99,58	89,00	170,00
Suprafata	320	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,27%	0,97%	0,48%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,25	0,82	0,96
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**95,09**	**85,58**	**160,96**
Total ajustare bruta - procentual		**10,27%**	**10,97%**	**20,48%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 95,09**		
		RON 468,42		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 30.429**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 149.894,40**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	59037
Ziua	23
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100103711436

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351820 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	351820	320	Teren imprejmuit; partial

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	351820-C1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Jud. Arad	S. construita la sol:87 mp; spatii comerciale
A1.2	351820-C2	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Jud. Arad	S. construita la sol:168 mp; spatii comerciale

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
52045 / 23/05/2019		
Act Administrativ nr. 94, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cf. 351820 a imobilului cu nr. cad. 351820/Arad ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.304543\cf.304543; -- nr.cad.304544\cf.304544;	A1
Act nr. 0;		
B7	se notează notificarea în baza L.10/2001 in baza notificării formulate de Motorca Ioan Iancu înregistrată la Biroul Exec.Judecătoresc Horia Păsculescu,dosar exec.68/07.03.2003. *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304544/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 8679 din 12/04/2005; (provenita din conversia CF 53504)*	A1, A1.2
Hotarare Judecatoreasca nr. 8409, din 14/10/2009 emis de JUDECATORIA ARAD (hotarare judecatoreasca nr. 462 A/02-12-2010 emis de TRIBUNALUL ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 420/14-04-2011 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA:);		
B8	se noteaza spre informare sentinta civila nr. 8409/14.10.2009 pronuntata de Judecatoria Arad in dosarul nr.4847/55/2009, avand ca obiect rectificare c.f., in snur cu Decizia Civila nr.462 A/02.12.2010 a Tribunalului Arad si Decizia civila nr.420/14.04.2011 a Curtii de Apel Timisoara	A1, A1.2
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304544/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 86546 din 28/10/2011;	
Act Administrativ nr. 94, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul inch. nr. 15614/1995, incheierea nr. 13676 din 27/11/1996;, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 13676 din 27/11/1996;, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) **SC AMET SA**, CIF:1689354	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 351820 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

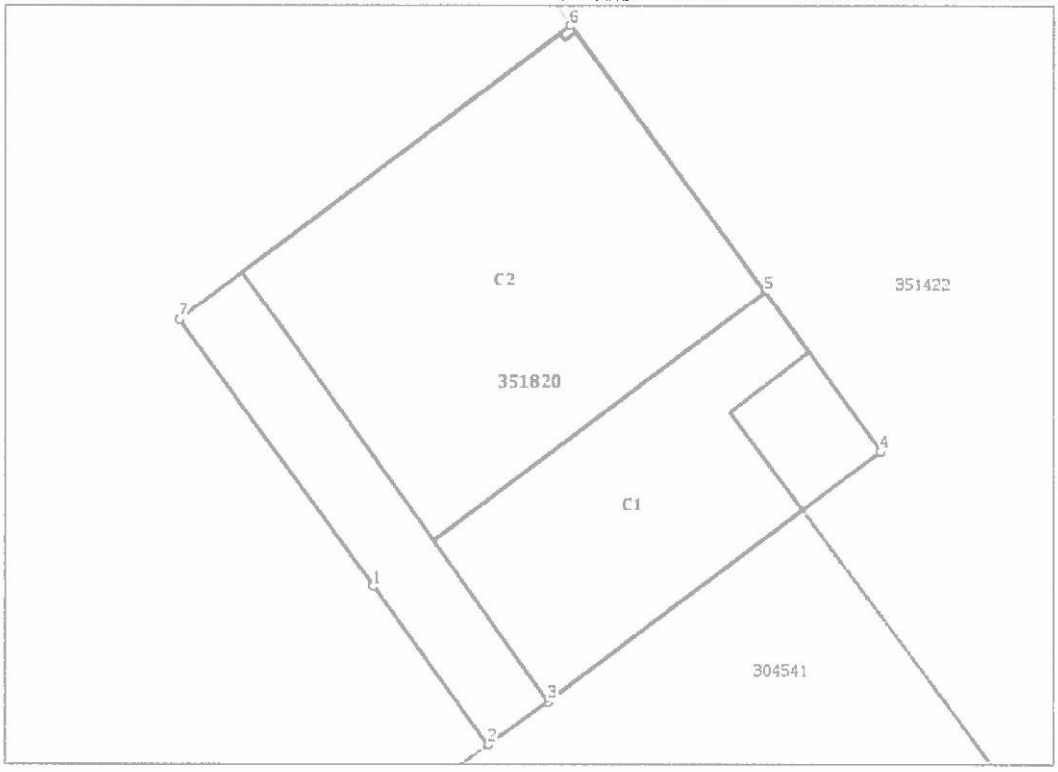
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
351820	320	partial

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	320	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	351820-C1	constructii industriale si edilitare	87	Cu acte	S. construita la sol:87 mp; spatii comerciale
A1.2	351820-C2	constructii industriale si edilitare	168	Cu acte	S. construita la sol:168 mp; spatii comerciale

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.874

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.597
3	4	14.655
4	5	6.949
5	6	11.596
6	7	17.252
7	1	11.596

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

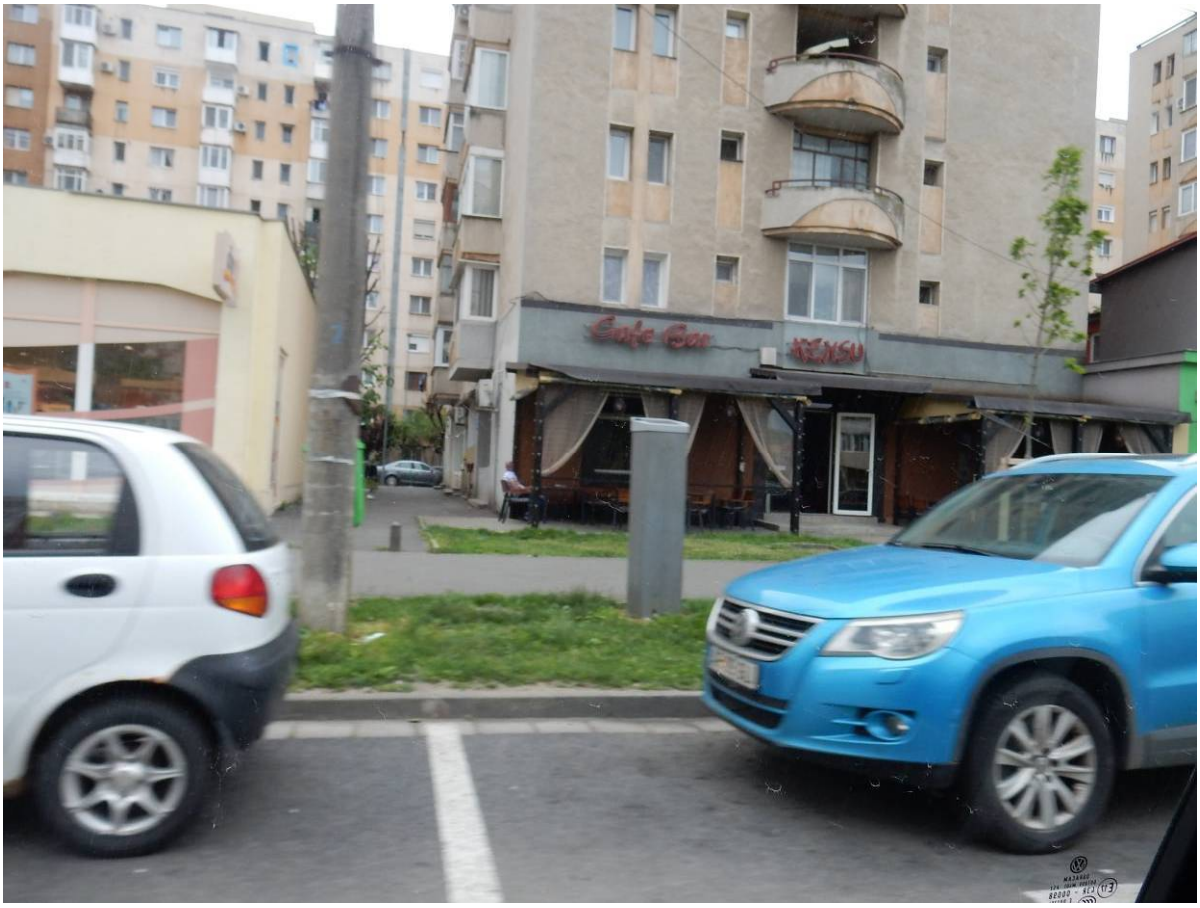
Data și ora generării,
23/04/2021, 10:09

PLANURI


Google Earth
Strada Campul Linistii
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Aurel Vlaicu
Strada Libertatii
Strada Bucuresti
Strada Macului
Strada Mestesugarilor
Strada Suceava
Strada Sportului
Strada Gloriei
Strada Tomis
Strada Liviu Rebreanu
Strada Mihai Viteazul
Strada Ion Slavici
Strada Ghioceilor
Strada Severinului
Strada Teiului
Strada Fagului
Strada Brazilor
Strada Crinului
Strada Garofitei
Strada Lalelelor
Strada Narcisei
Strada Trandafirilor
Strada Zambilei
Strada Viorelelor
Strada Ghiocelului
Strada Margaretelor
Strada Macilor
Strada Cornisei
Strada Privighetorilor
Strada Ciocarliei
Strada Rozelor
Strada Cetatii
Strada Pescarie
Strada Fratii Buzesti
Strada Fratii Goga
Strada Fratii Jderi
Strada Fratii Micu
Strada Fratii Popa
Strada Fratii Teodoroiu
Strada Fratii Veterani
Strada Fratii Vuia
Strada Fratii Zamfirescu
Strada Fratii Zarnescu
Strada Fratii Zoia
Strada Fratii Zorilor
Strada Fratii Zosin
Strada Fratii Zotta
Strada Fratii Zugravu
Strada Fratii Zurbo
Strada Fratii Zvonimir
Strada Fratii Zwicky
Strada Fratii Zyman
Strada Fratii Zyuganov
Strada Fratii Zyuzin
Strada Fratii Zyvagintsev
Strada Fratii Zyzanov
Strada Fratii Zyzin
Strada Fratii Zyzinski
Strada Fratii Zyzinski
Strada Fratii Zyzinski

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 46

FISA 59	Teren - Micalaca, CF nr. 355899 Arad, nr. cad: 355899, 393 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	393,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - in vecinatatea structurii podului	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,47	-6,62	-6,72
Pret ajustat		16,22	19,86	20,17
Suprafata	393	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,57%	2,04%	1,83%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,17	1,08	0,99
Pret ajustat		16,39	20,94	21,15
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,39	20,94	21,15
Acces la proprietate	str. Iuliu Toader	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,39	20,94	21,15
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,82	-1,05	-1,06
Pret ajustat		15,57	19,89	20,09
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		15,57	19,89	20,09
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**14,10**	**17,25**	**17,41**
Total ajustare bruta - procentual		**70,57%**	**87,04%**	**86,83%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 14,10**		
		RON 69,46		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 5.541**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 27.297,78**

ACTE UTILIZATE

etaj III

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere 120416
Cod verificare 100090084206

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355899 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Micalaca, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	355899	393	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
120416 / 18/11/2020		
Act Administrativ nr. 398/2020, din 09/10/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 355899 a imobilului cu numarul cadastral 355899/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 353962 inscris in cartea funciara 353962;	A1
Act Administrativ nr. 183, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353962/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 53100 din 15/06/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 355899 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

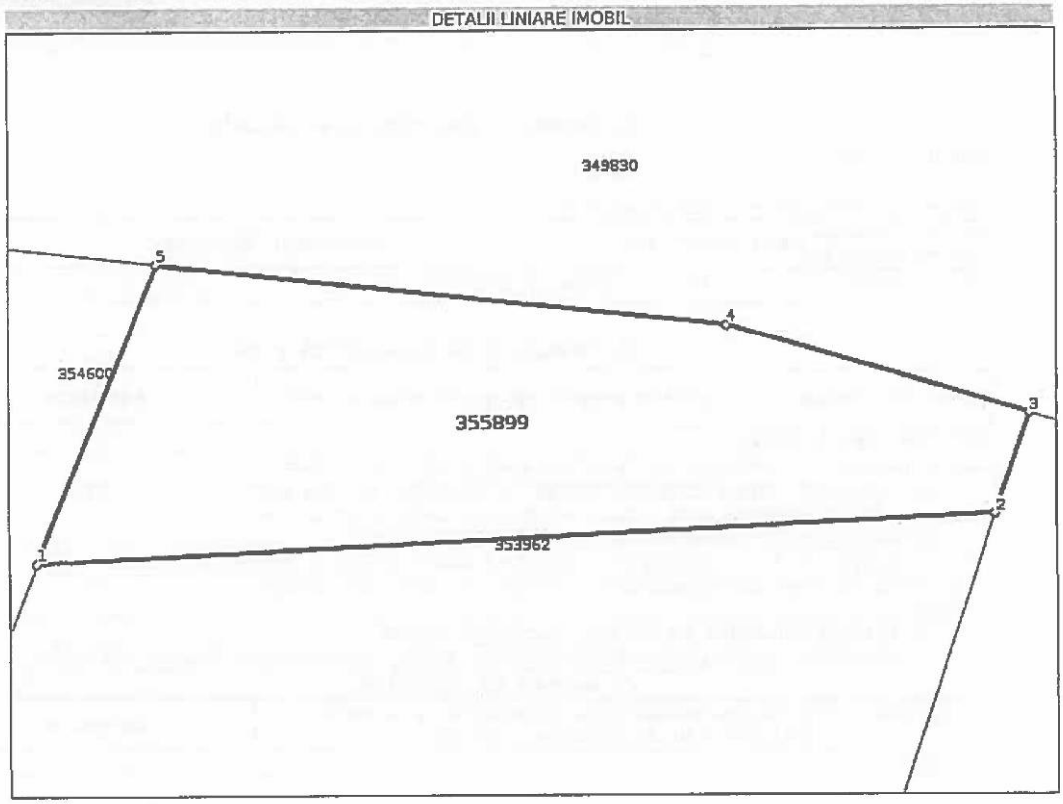
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
355899	393	

* 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	curti constructii	DA	393	-	-	-	lot 1

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	42.405
2	3	4.682
3	4	13.972
4	5	25.278
5	1	14.159

**** 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.**

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 355899 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
19-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

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

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Adrian
Strada Bujor
Strada Cinului
Strada Pastorului
Strada Fabius
Strada Maximilian
Strada Morelor
Strada Lilac
Strada Hermontov
Strada Simion Popa
Aleea Zorelelor
Strada Imasului
Strada Bârzava
Strada Severin
Strada Byron
Strada Exterioara
Strada Dosoftei
Strada Marcel Olinescu
Aleea Calimanesti
Splaiul General Gheorghe Magheru
Pavel Alasu
59
137
138
61
139
60


Imobil
Numar cadastral: 355899
Nr. carte funciara: 355899
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
ARAD
POWERED BY esri
349927
344669
332936
304199
357034
355900
356590
356592
355958
306216
349830
349820
340839

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 47

FISA 60	**Teren - Micalaca, CF nr. 356592 Arad, nr. cad: 356592, 800 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	800,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - zona de protectie a caii ferate	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,47	-6,62	-6,72
Pret ajustat		16,22	19,86	20,17
Suprafata	800	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,17%	1,63%	1,43%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,05	0,86	0,77
Pret ajustat		16,27	20,73	20,93
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,27	20,73	20,93
Acces la proprietate	str. Iuliu Toader	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,27	20,73	20,93
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,27	20,73	20,93
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,27	20,73	20,93
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**14,80**	**18,08**	**18,24**
Total ajustare bruta - procentual		**65,17%**	**81,63%**	**81,43%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 14,80**		
		RON 72,91		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 11.840**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 58.328,00**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	8588
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100095943262

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356592 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Micalaca, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	356592	800	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8588 / 26/01/2021		
Act Administrativ nr. 552, din 28/12/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 356592 a imobilului cu numarul cadastral 356592/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 355901 inscris in cartea funciara 355901;	A1
Act Administrativ nr. 183, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 355901/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 120416 din 18/11/2020; pozitie transcrisa din CF 353962/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 53100 din 15/06/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 356592 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

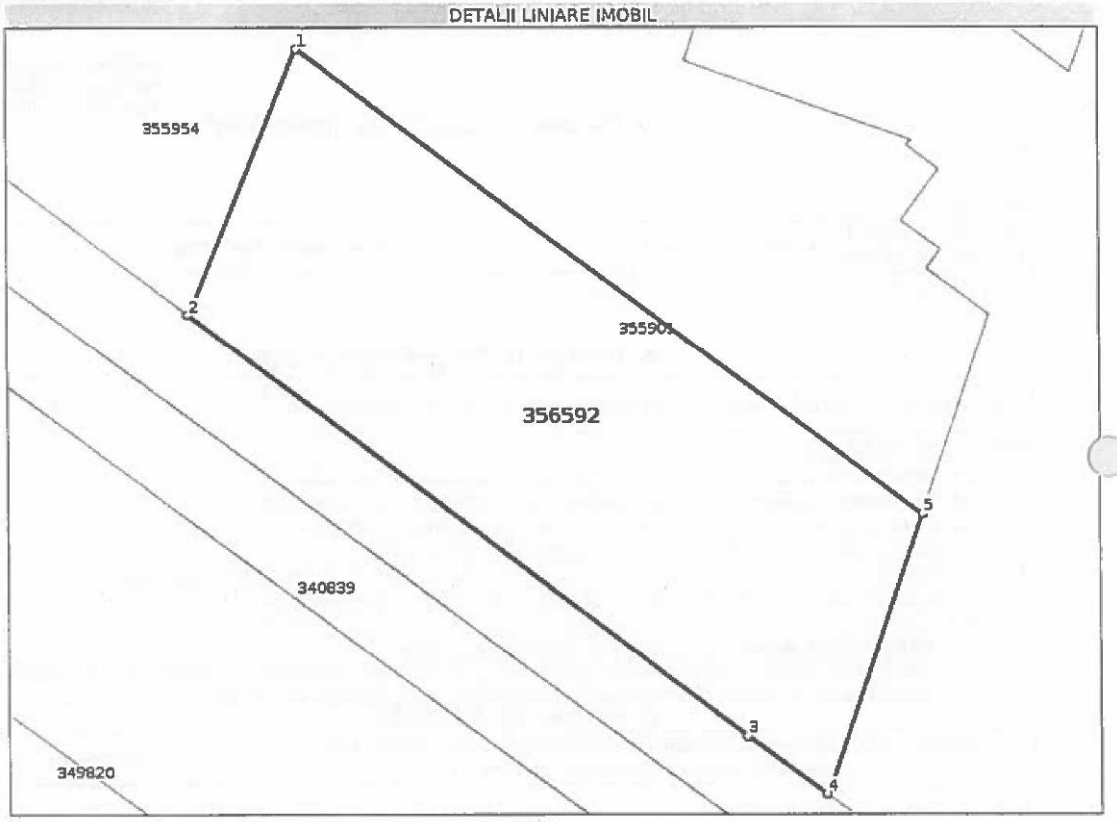
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
356592	800	

* 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	curti constructii	DA	800	-	-	-	LOT 3

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	17.277
2	3	42.026
3	4	5.9
4	5	17.875
5	1	46.834

**** 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.**

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

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

Carte Funciară Nr. 356592 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
27-01-2021	AURICA-LELICA KISS	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

PLANURI


Google Earth
Strada Morilor
Strada Adrian
Strada Bujor
Strada Crinului
Strada Pastorului
Strada Simion Popa
DN7E
Strada Fabius
Strada Maximilian
Strada Violetelor
Strada Lilac
Strada Lermontov
Strada Barzava
Strada Severin
Strada Bujor
Strada Imasului
Strada Zorelelor
Strada Exterioara
Strada Dosoftei
Strada Marcel Olinescu
Splaiul General Praporescu
Splaiul General Gheorghe Maghiarul
Alcea Calmanesti
Pavel Alaszu
59
137
138
61
139
60


Imobil
Numar cadastral: 356592
Nr. carte funciara: 356592
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
349927
344669
355899
355900
356590
356592
355958
306216
340830
349820
349830
351149
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 48

FISA 61	Teren - Micalaca, CF nr. 354679 Arad, nr. cad: 354679, nr. top: 2469-2470/662/5/1, 508			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	508,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - teren aferent cale de acces bloc	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,47	-6,62	-6,72
Pret ajustat		16,22	19,86	20,17
Suprafata	508	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,46%	1,92%	1,72%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,14	1,02	0,92
Pret ajustat		16,36	20,88	21,09
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,36	20,88	21,09
Acces la proprietate	str. Byron	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,36	20,88	21,09
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,36	20,88	21,09
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,36	20,88	21,09
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**14,88**	**18,23**	**18,40**
Total ajustare bruta - procentual		**65,46%**	**81,92%**	**81,72%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 14,88**		
		RON 73,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 7.559**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 37.236,40**

ACTE UTILIZATE

etapa III

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

ANCPI

Nr. cerere	27246
Ziua	03
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare [illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354679 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic:nr. top. 2469-2470/662/5/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354679	508	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
55019 / 18/06/2020		
Act Administrativ nr. 183, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD:		
B1	Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF 3519925, proprietate privata	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

Cu orice sesizi informare conține la adresa epay.ancpi.ro

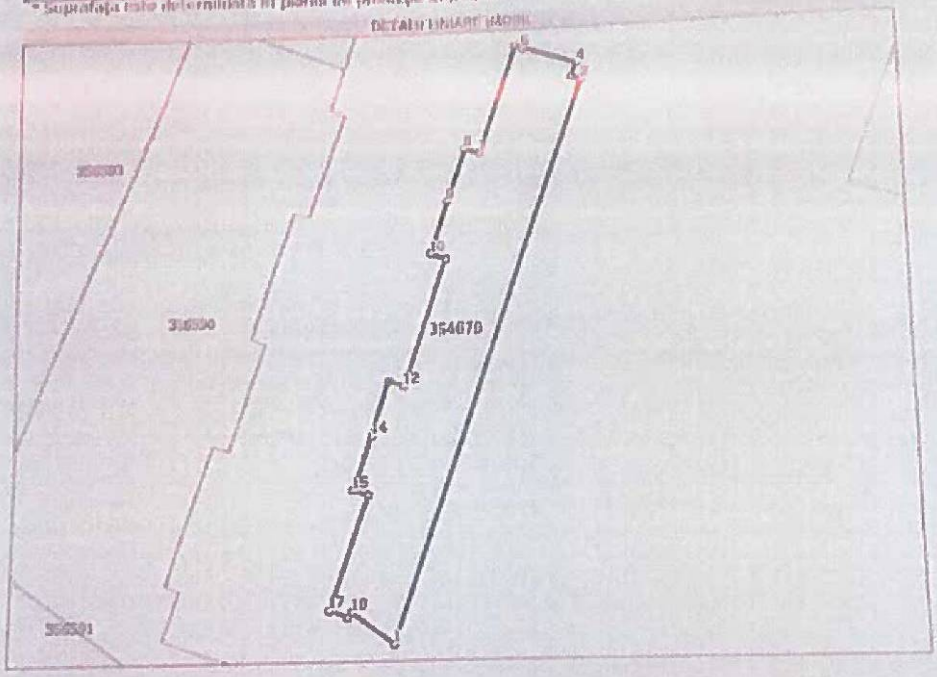
Formular valorifica 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354679	508	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	508	-	-	2469-2470/662/5/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	62.041
2	3	1,018
3	4	1.631
4	5	5.91
5	6	0.786
6	7	12.287

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

Extras pentru informare oficina la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	1.635
8	9	5.96
9	10	5.02
10	11	1.846
11	12	14.079
12	13	1.613
13	14	5.906
14	15	5.955
15	16	1.62
16	17	12.268
17	18	1.996
18	19	0.597
19	1	5.376

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetre.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice sau 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,
03/03/2021, 10:03

PLANURI


Google Earth
Strada Adrian
Strada Bujor
Strada Cuiului
Strada Pastorului
Strada Fabius
Strada Maximilian
Strada Vioreleior
Strada Lilac
Strada Lermontov
Strada Simion Popa
Strada Imasului
Strada Barzava
Strada Severin
Strada Byron
Strada Exterioara
Strada Dosoftei
Strada Marcel Olinescu
Splaiul General Gheorghe Magheru
Aleea Calimanesti
Pavel Alasu
59
137
138
61
139
60


Imobil
Numar cadastral: 354679
Nr. carte funciara: 354679
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
ARAD
POWERED BY esri
349927
344663
357034
355899
355900
356590
356592
355958
306216
349830
340839
349820

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 49

FISA 62	Teren - Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33, CF nr. 301091-C1-U6, nr. CF vechi: 47849, nr. top: 65/b/2/1-2/2: 65/b/2/1-2/1/2/XXXII, 18 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	18,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Revoluției, nr. 9, ap. 33, Bl. 1, ap. 33	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	18	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,57%	1,27%	0,78%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,54	1,08	1,56
Pret ajustat		61,24	55,32	97,56
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,32	97,56
Acces la proprietate	din B-dul Revolutiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,32	97,56
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,32	97,56
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,32	97,56
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,49**	**51,09**	**87,56**
Total ajustare bruta - procentual		**45,57%**	**46,27%**	**65,78%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,49**		
		RON 278,28		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.017**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 5.009,04**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 114216
Ziua 04
Luna 11
Anul 2020
Cod verificare
100089694572

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301091-C1-U6 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:47849

Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 9, Bl. 1, Ap. 33, Jud. Arad, adresa actuala B-dul Revolutiei, parter
Părţi comune: subsol tehnic, casa scarii, camera pubele, lift, 8 debarale, 8 logii, uscatorie, camera troliu, instalatii:electrice, sanitare, de incalzire centrala, de gaz metan la bucatarii, antena R.T.V.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 65/b/2/1-2/2:65/b/2/1-2/1/2/XXXIII	77	-		18/826	compus din sala servire si depozit. Terenul aferent ap. proprietate de Stat, in folosinta.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
83709 / 02/08/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1891, din 01/08/2018 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] casatorit cu	
	2) [redacted] bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 9, Bl. 1, Ap. 33, Jud. Arad, adresa actuala B-dul Revolutiei, parter
Părţi comune: subsol tehnic, casa scarii, camera pubele, lift, 8 debarale, 8 logii, uscatorie, camera troliu, instalatii:electrice, sanitare, de incalzire centrala, de gaz metan la bucatarii, antena R.T.V.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 65/b/2/1-2/2:65/b/2/1-2/1/2/XXXIII	77	-	-	18/826	compus din sala servire si depozit. Terenul aferent ap. proprietate de Stat, in folosinta.

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,
04/11/2020, 08:33

NEGREA GABRIEL [redacted]

epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Ardealului
Strada Micov
Strada Onisifor Ghibu
Strada Bihorului
DN79
Strada Neiu Aristide Dragomir
Calea Aurel Vlaicu
DN7E
Aleea Azuga
Strada Avrig
Strada Targoviste
Strada Miron Costin
62
63
64
7E
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 50

FISA 63	**Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24, CF nr. 305337-C1-U2, nr CF vechi: 54780, nr. top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV, 11 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	11,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/C, ap. 24	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	11	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,58%	1,28%	0,79%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,55	1,08	1,58
Pret ajustat		61,24	55,33	97,58
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,33	97,58
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,33	97,58
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,33	97,58
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,24	55,33	97,58
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,50**	**51,09**	**87,58**
Total ajustare bruta - procentual		**45,58%**	**46,28%**	**65,79%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,50**		
		RON 278,32		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 622**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 3.061,52**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 102914
Ziua 08
Luna 10
Anul 2020
Cod verificare
100088916688

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 305337-C1-U2 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:54780

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Bl. 6/C, Ap. 24, Jud. Arad
Părți comune: terenul, fatadele, acoperis tip terasa, racord apa, racord electric, racord canal, racord termic, subsol tehnic, intrare, casa scarii, camera pubele, magazie parter, debara parter, lift, 2 uscatorii, camera troliu, terasa.
partile comune pentru apartamentele nr. 22, 23, 24 si 25 parter sunt: terenul, fatadele, racord apa, canal, electric, termic.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV	87	-		11/350	in suprafata de 87 mp. compus din sala servire, grup sanitar, 2 depozite, 3 birouri, cota construita 87/2559. Terenul aferent ap. proprietate de Stat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
382 / 13/01/1998	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 193, din 12/01/1998;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) [redacted] și sotia	
2) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 54780)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extras pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Bl. 6/C, Ap. 24, Jud. Arad
Părți comune: terenul, fatadele, acoperis tip terasa, racord apa, racord electric, racord canal, racord termic, subsol tehnic, intrare, casa scarii, camera pubele, magazie parter, debara parter, hlt, 2 uscatorii, camera troliu, terasa.
partile comune pentru apartamentele nr. 22, 23, 24 si 25 parter sunt: terenul, fatadele, racord apa, canal, electric, termic.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3239/b/1/1/2/1/3; 3239/b/1/1/3/1/2; 3239/b/2/1/2/XXIV	87	-	-	11/350	in suprafata de 87 mp. compus din sala servire, grup sanitar, 2 depozite, 3 birouri, cota construita 87/2559. Terenul aferent ap. proprietate de Stat.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
08/10/2020, 13:20

[redacted]ÂRLEA DORALIN

Extrase pentru informare oficiale la adresa **epay.ancpi.ro**

PLANURI


Google Earth
Strada Ardealului
Strada Milcov
Strada Onisifor Ghibu
Strada Bihorului
DN79
Strada Neiu Aristide Dragomir
62
Calea Aurel Vlaicu
DN7E
7E
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Aleea Azuga
63
64
Strada Avrig
Strada Targoviste
Strada Miron Costin

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 51

FISA 64	**Teren - Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24, CF nr.302774-C1-U3, nr CF vechi:54781, nr. top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/XXIV, 4 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	4,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu, Bl 6/B, ap. 24	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	4	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,58%	1,29%	0,80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,55	1,09	1,59
Pret ajustat		61,25	55,34	97,59
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,25	55,34	97,59
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,25	55,34	97,59
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,25	55,34	97,59
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,25	55,34	97,59
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,51**	**51,10**	**87,59**
Total ajustare bruta - procentual		**45,58%**	**46,29%**	**65,80%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,51**		
		RON 278,37		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 226**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.113,48**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 102906
Ziua 08
Luna 10
Anul 2020
Cod verificare
100088916042

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302774-C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi 54781

Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Bl. 6/B, Ap. 24, Jud. Arad, parter
Părţi comune: terenul, fatadele, acoperis tip terasa, racord apa, racord electric, racord canal, racord termic, subsol tehnic, intrare, casa scarii, camera pubele, magazie parter, debara parter, lift, 2 uscatorii, camera troliu, terasa.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/XXIV	35	-	35/2565	4/350	compus din sala servire, depozit, grup sanitar, terenul aferent este proprietatea Statului in CF 302774 Arad

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
16513 / 24/11/1997	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 12991, din 21/11/1997;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
1) [redacted]	
2) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 54781)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea A. Vlaicu, Bl. b/B, Ap. 24, Jud. Arad, parter
Părţi comune: terenul, fatadele, acoperis tip terasa, racord apa, racord electric, racord canal, racord termic, subsol tehnic, intrare, casa scarii, camera pubele, magazie parter, debara parter, blt, 2 usratorii, camera troliu, terasa.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3239/b/1/1/1/1/3; 3239/b/1/1/2/1/2/ XXIV	35	-	35/2565	4/350	compus din sala servire, depozit, grup sanitar; terenul aferent este proprietatea Statului in CF 302774 Arad

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
08/10/2020, 13:17

[redacted] GHERLEA DORALIN

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

PLANURI


Google Earth
Strada Ardealului
Strada Micov
Strada Oaspor
Strada Onisifor Ghibu
Strada Bihorului
DN79
Strada Nelu Aristide Dragomir
Calea Aurel Vlaicu
DN7E
Aleea Azuga
Strada Avrig
Strada Targoviste
Strada Mirion Costin
62
63
64
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 52

FISA 65	**Teren - B-dul. Revoluției, nr. 82, ap. 26, CF nr. 301377-C1-U8 Arad, nr. CF vechi: 60928, nr. top: 894/XXVI/a, 40 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	B-dul. Revoluției (Republicii), nr. 82, ap. 26	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	40,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	B-dul. Revoluției (Republicii), nr. 82, ap. 26	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	40	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,59	3,72	2,84
Pret ajustat		211,39	187,32	147,23
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,39	187,32	147,23
Acces la proprietate	din B-dul Revolutici	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,39	187,32	147,23
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,39	187,32	147,23
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,39	187,32	147,23
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,39**	**174,57**	**138,21**
Total ajustare bruta - procentual		**47,06%**	**36,46%**	**26,58%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,21**		
		RON 680,84		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 5.528**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 27.233,60**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 102910
Ziua 08
Luna 10
Anul 2020
Cod verificare 100088916624

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301377-C1-U8 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:60928

Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 82, Ap. 26, Jud. Arad
Părți comune: teren pe durata existentei constructiei, 2 casa scarilor, 2 coridoare deschise, 1 coridor comun la et. I, antreu et.I, 2WC et. I, 1WC et. II, urcare la pod, pod, instalatii de incalzire centrala, sanitare, electrice, apa, canal, 6 incaperi spatiu nefolosit la subsol

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 894/XXVI/a	118	-		40/1779 proprietate de Stat, in folosinta	compus din: spatiu cu alta destinatie, boxa,

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14581 / 16/11/2000	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2518, din 15/11/2000;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 60928)*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 82, Ap. 26, Jud. Arad
Părți comune: teren pe durata existentei constructiei, 2 casa scarilor, 2 coridoare deschise, 1 coridor comun la et. I, antreu et.I, 2WC et. I, 1WC et. II, urcare la pod, pod, instalatii de incalzire centrala, sanitare, electrice, apa, canal, 6 incaperi spatiu nefolosit la subsol

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 894/XXVI/a	118	-	-	40/1779 proprietate de Stat, in folosinta	compus din: spatiu cu alta destinatie, boxa.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
08/10/2020, 13:18

[redacted] GHIRLEA DORALIN

PLANURI


Google Earth
Strada Romul Veliciu
Bulevardul Vasile Mirea
Piata George Enescu
Bulevardul Decebal
E67-1
DN69
69
66
103
104
119
Strada Horia
Strada Vasile Alecsandri
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Salacz Gyula
Strada Lucian Blaga
Strada Octavian Goga
Strada Episcopiei
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



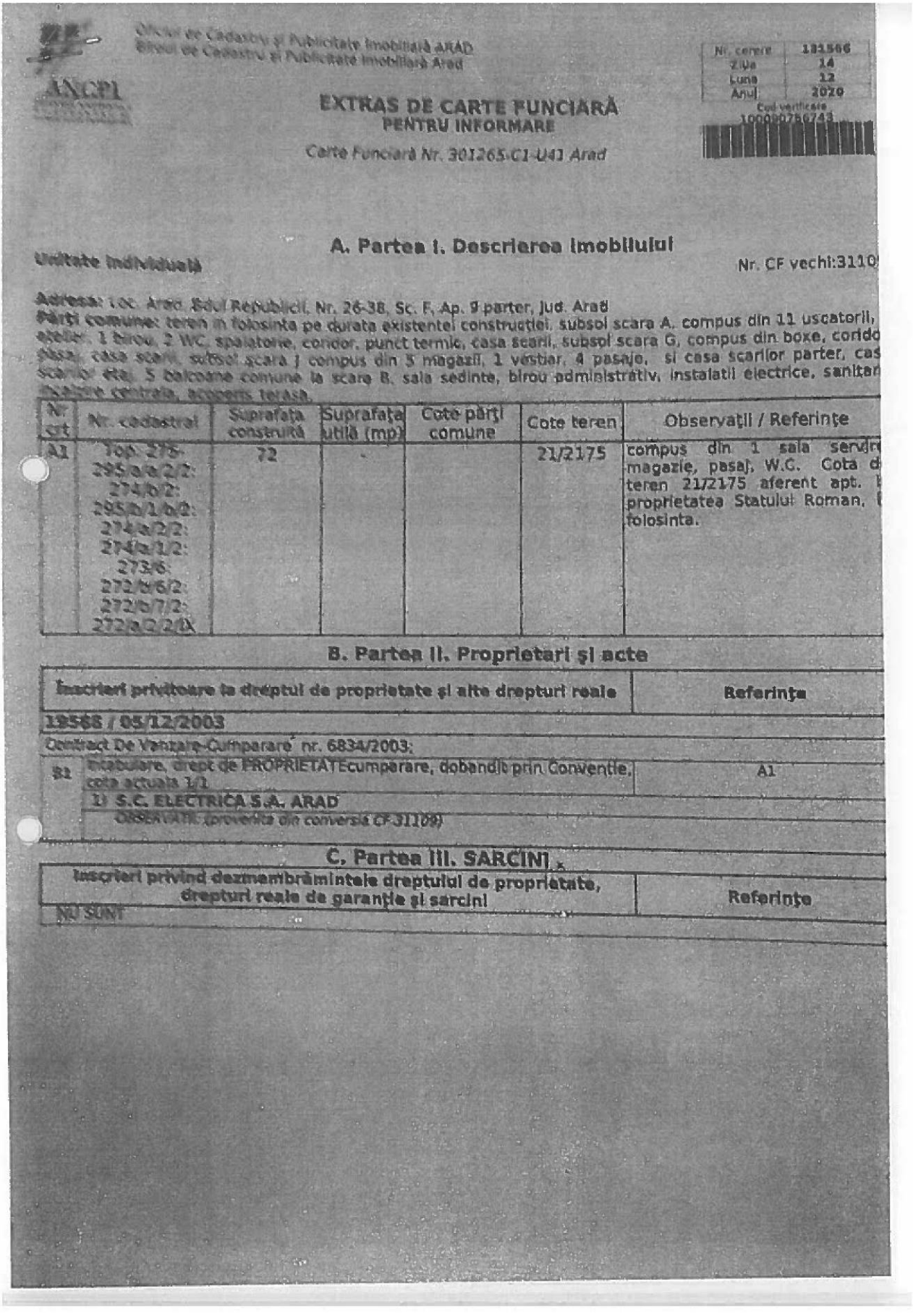


ANEXA 53

FISA 66	Teren - B-dul. Revoluției, nr. 26-38, sc. F, ap. 9, CF nr. 301265-C1-U41, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/IX, 21 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	B-dul. Revoluției (Republicii), nr. 26-38, sc. F, ap. 9	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	21,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	B-dul. Revoluției (Republicii), nr. 26-38, sc. F, ap. 9	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	21	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,65	3,77	2,88
Pret ajustat		211,45	187,37	147,26
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,45	187,37	147,26
Acces la proprietate	din B-dul Revolutiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,45	187,37	147,26
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,45	187,37	147,26
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,45	187,37	147,26
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,45**	**174,62**	**138,24**
Total ajustare bruta - procentual		**47,08%**	**36,48%**	**26,60%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,24**		
		RON 680,98		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.903**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 14.300,58**

ACTE UTILIZATE



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

ANCPI

Nr. cerere	181566
Ziua	14
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100080786743

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301265-C1-U41 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:3110

Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 26-38, Sc. F, Ap. 9 parter, Jud. Arad
Părți comune: teren în folosința pe durata existenței construcției, subsol scara A, compus din 11 uscătorii, atelier, 1 birou, 2 WC, spălătorie, condor, punct termic, casa scării, subsol scara G, compus din boxe, coridor, casa, casa scării, subsol scara J compus din 5 magazii, 1 vestiar, 4 pasaje, si casa scărilor parter, casa scărilor etaj, 5 balcoane comune la scara B, sala sedințe, birou administrativ, instalații electrice, sanitare, centrale termice, acoperiș terasă.

Nr. crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top. 275-295/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/a/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2; 272/a/2/2/X	72	-		21/2175	compus din 1 sala servir magazie, pasaj, W.C. Cota d teren 21/2175 aferent apt. proprietatea Statului Roman, folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19566 / 05/12/2003	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6834/2003;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. ELECTRICA S.A. ARAD	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF-31109)	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

e individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Republicii, Nr. 26-38, Sc. F, Ap. 9 parter, Jud. Arad
comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, subsol scara A, compus din 11 uscatorii, ier, 1 birou, 2 WC, spalatorie, coridor, punct termic, casa scarii, subsol scara G, compus din boxe, or, pasaj, casa scarii, subsol scara J compus din 5 magazii, 1 vestiar, 4 pasaje, si casa scarilor parter, scarilor etaj, 5 balcoane comune la scara B, sala sedinte, birou administrativ, instalatii electrice, itare, incalzire centrala, acoperis terasa.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 275-295/a/a/2/2: 274/b/2: 295/b/1/b/2: 274/a/2/2: 274/a/1/2: 273/6: 272/b/6/2: 272/b/7/2: 272/a/2/2/IX	72	-	-	21/2175	compus din 1 sala servi magazie, pasaj, W.C. Cota teren 21/2175 aferent apt. proprietatea Statului Roman, folosinta.

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. 455/20 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 corestitudinii 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,
14/12/2020, 13:52

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Splaiul General Praporgescu
Bulevardul Vasile Mirea
Strada Ion C. Brătianu
Strada Aleeu Russo
Strada Andrei Mureșanu
Strada Ion Andreescu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Crișan
Strada Cornelia Copoșu
Strada Jurea
DN 79
DN 69
E 671
67
128
84
129
73
66
12
69
© 2021 Google
© 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 54

FISA 67	Teren - Barbusse, nr. 1-7, sc. A, ap. 1, CF nr. 302145-C1-U15, nr cf vechi: 24734, nr. top: 212-213/b.219/a/2/32/2; 212-213/b; 219/a/2/33/2; 212-213/b.219/a/2/23/2; 212-213/b; 219/a/2/16/2/I, 17 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	G-ral Traian Mosoiu, nr. 1-7, sc. A, ap. 1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	17,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	G-ral Traian Mosoiu, nr. 1-7, sc. A, ap. 1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	17	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,67	3,78	2,89
Pret ajustat		134,67	126,18	103,96
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,67	126,18	103,96
Acces la proprietate	din G-ral Traian Mosoiu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,67	126,18	103,96
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,67	126,18	103,96
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,67	126,18	103,96
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,67**	**113,43**	**94,93**
Total ajustare bruta - procentual		**77,08%**	**66,48%**	**56,60%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,93**		
		RON 467,63		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.614**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 7.949,71**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere 2510
Ziua 12
Luna 01
Anul 2021
Cod verificare 100091607134

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302145-C1-U15 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:24734

Adresa: Loc. Arad, Str Barbusse, Nr. 1-7, Sc. A, Ap. 1, Jud. Arad, parter
Părţi comune: terenul pe durata existentei constructiei, casa scarilor, 3 uscatorii la parter, fundatia, planseul din beton, instalatii sanitare, canal, instalatii electrice si instalatii de incalzire centrala

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 212-213/ b.219/ a/ 2/ 32/2:212-213/ b:219/ a/ 2/ 33/2:212-213/ b.219/ a/ 2/ 17/2:212-213/ b/ 219/ a/ 2/ 23/2:212-213/ b: 219/a/2/16/2/I	62	-		17/1094	compus din 2 camere, bucătărie, baie, antreu, debara, cămară alimente. Terenul aferent apartamentului este proprietate de Stat, in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
49794 / 25/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3883/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] necasatorit	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 24734)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extras de tip informare emis de la adresa **epay.ancpi.ro**
Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Barbusse, Nr. 1-7, Sc. A, Ap. 1, Jud. Arad, parter
Părţi comune: terenul pe durata existentei constructiei, casa scarilor, 3 uscatorii la parter, fundatia, planseul din beton, instalatii sanitare, canal, instalatii electrice si instalatii de incalzire centrala

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 212-213/ b. 219/ a/ 2/ 32/2: 212-213/ b:219/ a/ 2/ 33/2:212-213/ b.219/ a/ 2/ 17/2:212-213/ b/ 219/ a/ 2/ 23/2: 212-213/ b: 219/a/2/16/2/I	62	-	-	17/1094	compus din 2 camere, bucătărie, baie, antreu, debara, cămară alimente. Terenul aferent apartamentului este proprietate de Stat, in folosinta

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
12/01/2021, 11:59

Extrase pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Splaiul General Praporgescu
Bulevardul Vasile Mirea
Strada Ion C. Brătianu
Strada Aleeu Russo
Strada Cornelia Copoșu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Ion Andreescu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Crișan
DN7E
DN6
DN69
E671
67
128
84
129
73
66
12
69
© 2021 Google
© 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 55

FISA 68	**Teren - G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26, CF nr. 300709-C1-U9 Arad, nr. CF vechi: 14402, nr. top: 2292-2335/662/23/LIII, 18 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26	zona str. Zoc	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	18,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,90	-10,59	-10,76
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	G-ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, sc. B, ap. 26	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		20%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,72	-4,24	-4,30
Pret ajustat		28,32	38,13	38,72
Suprafata	18	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,95%	2,41%	2,21%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,28	1,28	1,19
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Acces la proprietate	str. G-ral Ghe. Magheru	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**27,12**	**36,76**	**37,22**
Total ajustare bruta - procentual		**45,95%**	**37,41%**	**37,21%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 37,22**		
		RON 183,35		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 670**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 3.300,30**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 54762
Ziua 18
Luna 06
Anul 2020
Cod verificare
1000855145R0

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300709-C1-U9 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:14402-Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Splaiul G-Ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, Sc. B, Ap. 26, Jud. Arad
Părți comune: intrari, casa scarii, subsol tehnic, uscatorie, ascensor, camera trolii, tomberon pubele pentru gunoi, camera pentru pubele gunoi, instalatii electrice, termoficare, apa canal, acoperis, antena radio-TV

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top. 2292-2335/662/23/LII I-Micalaca	138	-		18/816	compus din spațiu primire, 3 ateliere, 2 depozite, grup sanitar cu cabină duș și 2 cabine WC. Cota construita 138/6042. Terenul aferent ap. proprietate de Stat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14153 / 05/03/2012	
Act Notarial nr. 218, din 02/03/2012 emis de BNP IUGA CRISTINEL;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI :

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Splaiul G-Ral Gheorghe Magheru, Bl. 330, Sc. B, Ap. 26, Jud. Arad
Părți comune: intrari, casa scarii, subsol tehnic, uscatorie, ascensor, camera trolii, tomberon pubele pentru gunoi, camera pentru pubele gunoi, instalatii electrice, termoficare, apa canal, acoperis, antena radio-TV.

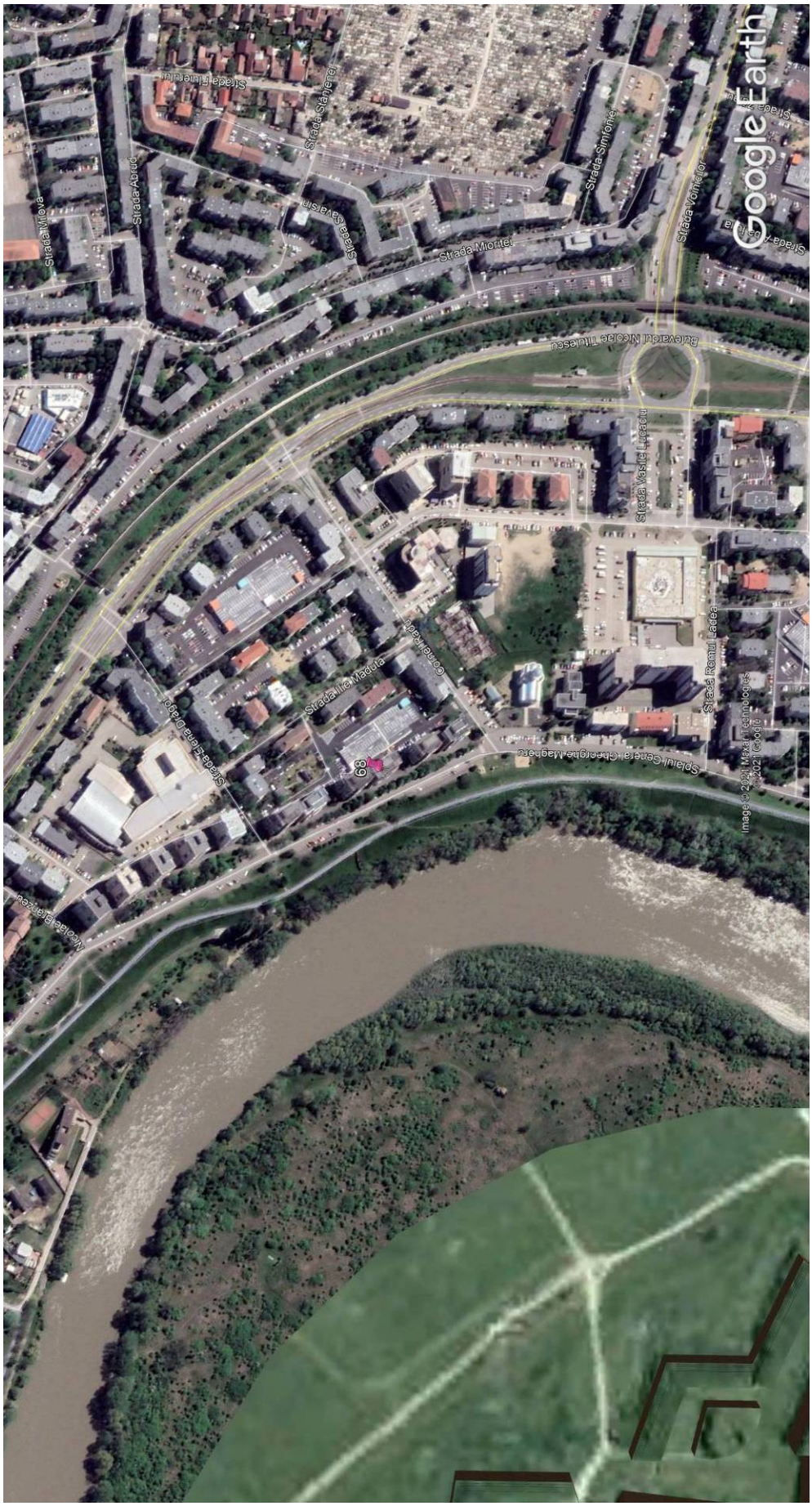
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2292-2335/662/23/LIII-Micalaca	138	-	-	18/816	compus din spațiu primire, 3 ateliere, 2 depozite, grup sanitar cu cabină duș și 2 cabine WC Cota construita 138/6042. Terenul aferent ap. proprietate de Stat.

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,
18/06/2020, 10:10

PĂTRĂUȚĂ IONELA
MARCELA LIVIA

PLANURI


Google Earth
Strada Filimerului
Strada Stanjenei
Strada Simfoniei
Strada Abrud
Strada Milova
Strada Savarsin
Strada Miorilor
Strada Voinicilor
Bulevarul Nicolae Titulescu
Strada Vasile Lucaciu
Strada Romul Ladea
Strada Ilie Madula
Strada Elena Dragoi
Splaiul General Gheorghe Magheru
Nicolae Branzeu
68
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

ANEXA 56

FISA 69	**Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F, CF nr. 301699-C1-U13 Arad, nr. cad: 301699-C1-U13, 98 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	98,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2F	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-153,60	-102,00	-57,75
Pret ajustat		102,40	102,00	86,63
Suprafata	98	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,00%	1,40%	1,52%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,41	3,58	2,74
Pret ajustat		108,81	105,58	89,37
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,81	105,58	89,37
Acces la proprietate	din str. M. Kogalniceanu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,81	105,58	89,37
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,81	105,58	89,37
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,81	105,58	89,37
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**92,81**	**92,83**	**80,35**
Total ajustare bruta - procentual		**87,00%**	**76,40%**	**66,52%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 80,35**		
		RON 395,81		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 7.874**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 38.789,38**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 63251
Ziua 08
Luna 07
Anul 2020
Cod verificare
1000856162000

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301699-C1-U13 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Mihai Kogălniceanu, Nr. 20-22, Ap. 2F, Jud. Arad
Părţi comune: fatadele, terenul, imprejmuirile, intrarea la poarta, racord instalatii electrice, apa, canalizare, acoperisurile pt. ap. 1 si 2, cabina portar si coridor.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	301699-C1-U13	44	37	44/1131	98/2495	COMPONENTA: 2 garaje. Teren af. ap.98/2495 mp-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5510 / 23/01/2015		
Act Notarial nr. 133, din 22/01/2015 emis de BATEA COSMIN RAZVAN;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 301699-C1-U13 a imobilului cu numarul cadastral 301699-C1-U13/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 301699-C1-U1 inscris in cartea funciara 54277 (identificator electronic 301699-C1-U1);	A1
124309 / 20/12/2017		
Act Notarial nr. 3145, din 18/12/2017 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted] ca bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Mihai Kogălniceanu, Nr. 20-22, Ap. 2F, Jud. Arad
Părți comune: fatadele, terenul, împrejmuirile, intrarea la poarta, racord instalatii electrice, apa, canalizare, acoperisurile pt. ap. 1 si 2, cabina portar si coridor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301699-C1-U13	44	37	44/1131	98/2495	COMPONENTA: 2 garaje. Teren af. ap.98/2495 mp-proprietate stat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
08/07/2020, 12:41

PLANURI


Google Earth
Strada Academia Teologică
Strada Sava Tekelia
Strada Preparandiei
Strada Domei
Strada Iakob Cardos
Strada Badea Cârțan
Strada Bârsei
Strada Arexandru Gavra
Strada Ilia
Strada Tiandafirilor
Strada Piotr Ilie Ceaikovski
Strada Emil Garleanu
Strada Anatol Pavlovici Cehov
Strada Constanța Hodoș
Strada Olimpiadei
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Blandoziei
Strada Andrei Șaguna
Strada Dorobanți
69-70

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 57

FISA 70	**Teren - Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C, CF nr. 301699-C1-U10 Arad, nr. cad: 301699-C1-U10, 423 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	423,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Mihail Kogălniceanu, nr. 20-22, ap. 2C	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-153,60	-102,00	-57,75
Pret ajustat		102,40	102,00	86,63
Suprafata	423	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,68%	1,08%	1,19%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,37	2,75	2,15
Pret ajustat		107,77	104,75	88,78
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,77	104,75	88,78
Acces la proprietate	din str. M. Kogalniceanu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,77	104,75	88,78
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,77	104,75	88,78
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,77	104,75	88,78
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**91,77**	**92,00**	**79,76**
Total ajustare bruta - procentual		**86,68%**	**76,08%**	**66,19%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 79,76**		
		RON 392,91		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 33.738**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 166.200,93**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	108159
Ziua	21
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301699-C1-U10 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Mihai Kogălniceanu, Nr. 20-22, Ap. 2C, Jud. Arad
Părți comune: fatadele, terenul, împrejmuirile, intrarea la poarta, racord instalatii ele trice, apa, canalizare, acoperisurile pt. ap. 1 si 2, cabina portar si coridor.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301699-C1-U10	192	158	192/1131	423/2495	COMPONENTA: 7 birouri, coridor, antreu, magazie, 2 WC, lavoar, casa scării parter și casa scării etaj. Teren af. ap.423/2495 mp-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5510 / 23/01/2015		
Act Notarial nr. 133, din 22/01/2015 emis de BATEA COSMIN RAZVAN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 301699-C1-U10 a imobilului cu numarul cadastral 301699-C1-U10/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 301699-C1-U1 inscris in cartea funciara 54277 (identificator electronic 301699-C1-U1);	A1
124312 / 20/12/2017		
Act Notarial nr. 3145, din 18/12/2017 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted] ca bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 301699-C1-U10 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Mihai Kogălniceanu, Nr. 20-22, Ap. 2C, Jud. Arad
Părţi comune: fatadele, terenul, imprejmuirile, intrarea la poarta, racord instalatii electrice, apa, canalizare, acoperisurile pt. ap. 1 si 2, cabina portar si coridor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	301699-C1-U10	192	158	192/1131	423/2495	COMPONENTA: 7 birouri, coridor, antreu, magazie, 2 WC, lavoar, casa scării parter şi casa scării etaj. Teren af. ap.423/2495 mp-proprietate stat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
21/10/2020, 11:10

PLANURI


Google Earth
Strada Academia Teologică
Strada Sava Tekelia
Strada Preparandiei
Strada Domei
Strada Iakob Cardos
Strada Badea Cârlan
Strada Bârsei
Strada Arexandru Gavra
Strada Ilia
Strada Ilandafinilor
Strada Plotr Ilici Ceaikovski
Strada Emil Garleanu
Strada Anatol Pavlovici Cehov
Strada Constanța Hodos
Strada Olimpiadei
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Blanduziei
Strada Doroban
Strada Andrei Saguna
69-70
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 58

FISA 71	**Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A, CF nr. 302818-C1-U24, nr. cad: 302818-C1-U24, 5 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	5,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33/A	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-45%	-65%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,14	-30,51	-104,00
Pret ajustat		41,73	37,29	56,00
Suprafata	5	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,58%	1,29%	0,80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,55	1,09	1,59
Pret ajustat		42,28	38,38	57,59
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,59
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,59
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,59
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,59
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**37,54**	**34,15**	**47,59**
Total ajustare bruta - procentual		**70,58%**	**71,29%**	**90,80%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 37,54**		
		RON 184,93		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 188**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 924,65**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	22480
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
100079537819

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302818-C1-U24 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 126-128, Bl. Z16, Jud. Arad, ap.33/A
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, uscatorie, subsoluri tehnice, lift, instalatii electrice, incalzire centrala, gaz metan la bucatarii, acoperis terasa, camera gunoi, antena colectiva RTV

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302818-C1-U24	103	88,97	14/268	5/397-proprietate a statului	2 birouri, 2 grupuri sanitare, salon coafura, salon cosmetica, salon manichiura, hol.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4783 / 19/01/2017		
Act Notarial nr. 66, din 18/01/2017 emis de Costea Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 302818-C1-U24 a imobilului cu numarul cadastral 302818-C1-U24/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 302818-C1-U1 inscris in cartea funciara 302818-C1-U1;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 503/1999;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA GALENUS SRL**, CIF:1684993	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302818-C1-U1/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 8047 din 23/06/1999; (provenita din conversia CF 39131)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302818-C1-U24 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 126-128, Bl. Z16, Jud. Arad, ap.33/A
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, uscatorie, subsoluri tehnice, lift, instalatii electrice, incalzire centrala, gaz metan la bucatarii, acoperis terasa, camera gunoi, antena colectiva RTV

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302818-C1-U24	103	88,97	14/268	5/397-proprietatea statului	2 birouri, 2 grupuri sanitare, salon coafura, salon cosmetica, salon manichiura, hol.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
25/02/2020, 11:47



Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018 *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Campul Linistii
Calea Victoriei
Strada Neumann
Strada Aurel Vlaicu
Strada Bucuresti
Strada Mesterul Manole
Strada Megare
Strada Suceava
Strada Sportului
Strada Colonel
Strada Libertatii
Strada Hebei
Strada Scoalei
Strada Campului
Strada Fabricii
Strada Cetatii
Strada Feroviarilor
Strada Rosiorilor
Strada Viilor
Strada Stejarului
Strada Izlazului
Strada Teiului
Strada Pescarilor
Strada Garoafei
Strada Bujorului
Strada Brediceanu
Strada Gheorghe Doja
Strada Constantin Brancusi
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Creanga
Strada Mihai Viteazul
Strada Mihai Eminescu
Strada Ion Slavici
Strada Vasile Goldis
Strada Vasile Alecsandri
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Ion Vidu
Strada Ion Popescu
Strada Ion Ionescu de la Brad
Strada Ion Agarbiceanu
Strada Ion Andreescu
Strada Ion Barbu
Strada Ion Bianu
Strada Ion Budai Deleanu
Strada Ion Codru Drageanu
Strada Ion Georgescu
Strada Ion Ghica
Strada Ion Heliade Radulescu
Strada Ion Mincu
Strada Ion Neculce
Strada Ion Pillat
Strada Ion Pop Reteganul
Strada Ion Ratiu
Strada Ion Theodorescu Sion
Strada Ion Vasile Bratianu
Strada Ion Vidu
Strada Ion Voda cel Viteaz
Strada Ion Zamfirescu
Strada Ion Zorilescu
Strada Ion Zoru
Strada Ion Zugravescu
Strada Ion Zupan
Strada Ion Zurbo
Strada Ion Zvonimir
Strada Ion Zwierzyniec
Strada Ion Zyblikiewicz
Strada Ion Zylinski
Strada Ion Zyman
Strada Ion Zyrardow
Strada Ion Zyrardowski
Strada Ion Zyrardowski
Strada Ion Zyrardowski

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 59

FISA 72	Teren - Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33, CF nr. 302818-C1-U23, nr. cad: 302818-C1-U23, 8 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	8,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu, nr. 126-128, Bl. Z16, ap. 33	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-45%	-65%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,14	-30,51	-104,00
Pret ajustat		41,73	37,29	56,00
Suprafata	8	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,58%	1,28%	0,79%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,55	1,09	1,58
Pret ajustat		42,28	38,38	57,58
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,58
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,58
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,58
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,28	38,38	57,58
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**37,54**	**34,14**	**47,58**
Total ajustare bruta - procentual		**70,58%**	**71,28%**	**90,79%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 37,54**		
		RON 184,93		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 300**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.479,44**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	22473
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
100079537538

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302818-C1-U23 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 126-128, Bl. Z16, Jud. Arad, ap.33
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, uscatorie, subsoluri tehnice, lift, instalatii electrice, incalzire centrala, gaz metan la bucatarii, acoperis terasa, camera gunoi, antena colectiva RTV

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302818-C1-U23	165	142,04	23/268	8/397-proprietate a statului	Oficina, receptura, laborator, camera, distilare, wc, lavoar, depozit si CT, coridor,birou, depozit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4783 / 19/01/2017		
Act Notarial nr. 66, din 18/01/2017 emis de Costea Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 302818-C1-U23 a imobilului cu numarul cadastral 302818-C1-U23/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 302818-C1-U1 inscris in cartea funciara 302818-C1-U1;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 503/1999;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA GALENUS SRL**, CIF:1684993	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302818-C1-U1/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 8047 din 23/06/1999; (provenita din conversia CF 39131)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302818-C1-U23 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 126-128, Bl. Z16, Jud. Arad, ap.33
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, uscatorie, subsoluri tehnice, lift, instalatii electrice, incalzire centrala, gaz metan la bucatarii, acoperis terasa, camera gunoi, antena colectiva RTV

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302818-C1-U23	165	142,04	23/268	8/397-proprietatea statului	Oficina, receptura, laborator, camera, distilare, wc, lavoar, depozit si CT, coridor,birou, depozit.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
25/02/2020, 11:45



PLANURI


Google Earth
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Câmpul Liniștii
Strada Școalei
Aurel Maior
Strada Liberării
Strada Iuliu Maniu
Strada Bucureşti
Strada Măgure
Strada Sucevei
Strada Meșterul Manole
DN79
DN7
E671

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 60

FISA 73	Teren - Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B, CF nr. 301265-C1-U14 Arad, nr. top: 275-295/a/a/2/2; 274/b/2; 295/b/1/b/2; 274/2/2; 274/a/1/2; 273/6; 272/b/6/2; 272/b/7/2, 272/a/2/2/XVII/c, 10 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	10,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Revoluției, nr. 26-38, ap. 17/B	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	10	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,09%	1,49%	1,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,69	3,80	2,90
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Acces la proprietate	din B-dul Revolutiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,49**	**174,65**	**138,26**
Total ajustare bruta - procentual		**47,09%**	**36,49%**	**26,61%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,26**		
		RON 681,08		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.383**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 6.810,80**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	116716
Ziua	10
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare
100089872477

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301265-C1-U14 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:62177

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 26-38, Ap. 17/B, Jud. Arad
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, subsol scara A, compus din 11 uscatorii, 1 atelier, 1 birou, 2 WC, spalatorie, coridor, punct termic, casa scarii, subsol scara G, compus din boxe, coridor, pasaj, casa scarii, subsol scara J compus din 5 magazii, 1 vestiar, 4 pasaje, si casa scarilor parter, casa scarilor etaj, 5 balcoane comune la scara B, sala sedinte, birou administrativ, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, acoperis terasa.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 275-295/a/a/2/2: 274/b/2: 295/b/1/b/2: 274/a/2/2: 274/a/1/2: 273/6: 272/b/6/2: 272/b/7/2: 272/a/2/2/XVII/c	-	-		10/2175-proprietate stat	în suprafaţă de 43 mp, compus din 1 sală servire, 1 bar, oficiu, spălător.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8993 / 28/06/2001		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, înch. nr.-10855/1999-, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C.GASTRO TUR SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62177)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
63014 / 23/06/2017		
Act Notarial nr. 1066, din 23/06/2017 emis de Petru Maria;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:678000 RONobligatii de plata aferente creditului	A1
	1) **S.C. BANCPOST S.A.**, CIF:404416, SUCURSALA TIMIS	

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

Pentru orice informare ne puteti contacta la adresa: anpi@ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 301265-C1-U14 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 26-38, Ap. 17/B, Jud. Arad
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, subsol scara A, compus din 11 uscatorii, 1 atelier, 1 birou, 2 WC, spalatorie, coridor, punct termic, casa scarii, subsol scara G, compus din boxe, coridor, pasaj, casa scarii, subsol scara J compus din 5 magazii, 1 vestiar, 4 pasaje, si casa scarilor parter, casa scarilor etaj, 5 balcoane comune la scara B, sala sedinte, birou administrativ, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, acoperis terasa.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 275-295/a/a/2/2: 274/b/2: 295/b/1/b/2: 274/a/2/2: 274/a/1/2:273/6: 272/b/6/2: 272/b/7/2: 272/a/2/2/XVII/c	-	-	-	10/2175-proprietate stat	în suprafaţă de 43 mp, compus din 1 sală servire, 1 bar, oficiu, spălător.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
10/11/2020, 12:35

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

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgo
Splaiul General Praporgescu
Bulevardul Vasile Mirea
Strada Ion C. Brătianu
Strada Aleeu Russo
Strada Câlugăreni
Strada Ioan Andreescu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Cișan
Strada Corneliu Coposu
Str. Iulian Grozescu
Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș
DN 79
DN 69
E 671
67
128
129
84
73
66
12
© 2021 Google
© 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 61

FISA 74	**Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 6, CF nr. 300598-C1-U31 Arad, nr. cad:300598-C1-U31, 56 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Cicio Pop nr. 20, ap. 6	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	56,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Cicio Pop nr. 20, ap. 6	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	56	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,04%	1,44%	1,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,54	3,68	2,82
Pret ajustat		134,54	126,08	103,88
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,54	126,08	103,88
Acces la proprietate	din str. Cicio Pop	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,54	126,08	103,88
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,54	126,08	103,88
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,54	126,08	103,88
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,54**	**113,33**	**94,86**
Total ajustare bruta - procentual		**77,04%**	**66,44%**	**56,56%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,86**		
		RON 467,29		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 5.312**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 26.168,24**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	8555
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100095941247

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300598-C1-U31 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cicio Pop, Nr. 20, Et. P, Ap. ap.6, Jud. Arad, P-ța. Catedralei nr.12-13
Părți comune: 100% teren, fațade, pod, 2 intrări poartă, pasaj, 3 casa scării, 3 intrări pivniță, 4 coridoare subsol, 1 urcare pod, racord electric, apă, canal, gaze

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	300598-C1-U31	112	74	38/923	56/1231	spațiu comercial (3 incaperi, vestiar); 56/1231mp teren proprietate Statul Român în folosintă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8555 / 26/01/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. DOS. NR. 11542/55/2019. SENTINTA CIVILA NR. 823, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciară 300598-C1-U31 a unității individuale cu numărul cadastral 300598-C1-U31/Arad, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 300598-C1 înscrisă în cartea funciară 60945 (identificator electronic 300598-C1);	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 823 din dosar nr.11542/55/2019, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD; Hotarare Judecatoreasca nr. 1632 din dosar nr. 6307/55/2016, din 03/04/2018 emis de JUDECATORIA ARAD ;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare în rangul incheierii nr. 36017/12.12.2005, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], CIF:1679938	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrasul poate fi obținut on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 300598-C1-U31 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cicio Pop, Nr. 20, Et. P, Ap. ap.6, Jud. Arad, P-ța. Catedralei nr.12-13
Părţi comune: 100% teren, faţade, pod, 2 intrări poartă, pasaj, 3 casa scării, 3 intrări pivniţă, 4 coridoare subsol, 1 urcare pod, racord electric, apă, canal, gaze

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	300598-C1-U31	112	74	38/923	56/1231	spaţiu comercial (3 incaperi, vestiar); 56/1231mp teren proprietate Statul Român în folosinţă

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 2520 RON, -Chitanta interna nr.1418/26-01-2021 in suma de 1260,Chitanta interna nr. 2576/09-02-2021 in suma de 1260, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231, 232.

Data soluţionării,
09-02-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN ŢICALA
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1

PLANURI


Google Earth
DN69
Strada Lucian Blaga
Strada Românului
Strada Vasile Goldiș
Strada Metianu
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Mihai Eminescu
Strada Ștefan Cicio Pop
Strada Academia Teologică
74-77
Strada Ecaterina Teodorotiu
Strada Emanoil Gojdu
99
Strada Deseanu
Strada Ion Galvin
Piața Pompierilor
Strada Csiki Gergely
Strada Episcopiei
Strada Ion Rusu-Sirianu
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Strada Transilvaniei
Strada Gheorghe Șincai

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 62

FISA 75	**Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 7, CF nr. 300598-C1-U32 Arad, nr. cad:300598-C1-U32, 18 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Cicio Pop nr. 20, ap. 7	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	18,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Cicio Pop nr. 20, ap. 7	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	18	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,66	3,78	2,88
Pret ajustat		134,66	126,18	103,95
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,66	126,18	103,95
Acces la proprietate	din str. Cicio Pop	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,66	126,18	103,95
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,66	126,18	103,95
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,66	126,18	103,95
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,66**	**113,43**	**94,93**
Total ajustare bruta - procentual		**77,08%**	**66,48%**	**56,60%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,93**		
		RON 467,63		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.709**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 8.417,34**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	8555
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100095941247

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300598-C1-U32 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cicio Pop, Nr. 20, Et. P, Ap. ap.7, Jud. Arad, P-ţa Catedralei, nr.12-13
Părţi comune: 100% teren, faţade, pod, 2 intrări poartă, pasaj, 3 casa scării, 3 intrări pivniţă, 4 coridoare subsol, 1 urcare pod, racord electric, apă, canal, gaze

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	300598-C1-U32	36	24	12/923	18/1231	spaţiu comercial (2 incaperi); 18/1231mp teren proprietate Statul Român în folosinţă

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8555 / 26/01/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. DOS. NR. 11542/55/2019. SENTINTA CIVILA NR. 823, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 300598-C1-U32 a unitatii individuale cu numarul cadastral 300598-C1-U32/Arad, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 300598-C1 inscrisa in cartea funciara 60945 (identificator electronic 300598-C1);	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 823 din dosar nr.11542/55/2019, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD; Hotarare Judecatoreasca nr. 1632 din dosar nr. 6307/55/2016, din 03/04/2018 emis de JUDECATORIA ARAD ;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in rangul incheierii nr. 3277/29.01.2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], casatorit cu 2) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extras pentru informare online la adresa: epay.ancpi.ro Tomul ... 1.1

PLANURI


Google Earth
DN69
Strada Lucian Blaga
Strada Românului
Strada Vasile Goldiș
Strada Metianu
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Mihai Eminescu
Strada Ștefan Cicio Pop
Strada Academia Teologică
74-77
Strada Ecaterina Teodorotiu
Strada Emanoil Gojdu
99
Strada Deseanu
Strada Ion Galvin
Piața Pompierilor
Strada Csiki Gergely
Strada Episcopiei
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Strada Transilvaniei
Strada Gheorghe Șincai

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 63

FISA 76	**Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20A, CF nr. 300598-C1-U45 Arad, nr. cad:300598-C1-U45, 30 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Cicio Pop nr. 20, ap. 20A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	30,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Cicio Pop nr. 20, ap. 20A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	30	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,62	3,75	2,86
Pret ajustat		134,62	126,15	103,93
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,62	126,15	103,93
Acces la proprietate	din str. Cicio Pop	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,62	126,15	103,93
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,62	126,15	103,93
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,62	126,15	103,93
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,62**	**113,40**	**94,91**
Total ajustare bruta - procentual		**77,07%**	**66,47%**	**56,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,91**		
		RON 467,54		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.847**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 14.026,20**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	8555
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100095941247

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300598-C1-U45 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cicio Pop, Nr. 20, Et. S+E, Ap. ap.20A, Jud. Arad, P-ța. Catedralei, nr.12-13
Părţi comune: 100% teren, fațade, pod, 2 intrări poartă, pasaj, 3 casa scării, 3 intrări pivniță, 4 coridoare subsol, 1 urcare pod, racord electric, apă, canal, gaze

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	300598-C1-U45	208	138	70/923	104/1231	spațiu cu altă destinație (7 incaperi),1/2 W.C., 1/2 antreu, 1/2 boxă; 74/1231mp teren proprietate personală și 30/1231 teren proprietate Statul Român în folosință

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8555 / 26/01/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. DOS. NR. 11542/55/2019. SENTINTA CIVILA NR. 823, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 300598-C1-U45 a unitatii individuale cu numarul cadastral 300598-C1-U45/Arad, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 300598-C1 inscrisa in cartea funciara 60945 (identificator electronic 300598-C1);	A1
Hotărare Judecatoreasca nr. 823 din dosar nr.11542/55/2019, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD; Hotarare Judecatoreasca nr. 1632 din dosar nr. 6307/55/2016, din 03/04/2018 emis de JUDECATORIA ARAD ;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in rangul incheierii nr. 14866/22.11.2000, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **CABINET MEDICAL INDIVIDUAL STOMATOLOGIC** [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrasul pentru informare poate fi verificat pe site-ul www.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 300598-C1-U45 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cicio Pop, Nr. 20, Et. S+E, Ap. ap.20A, Jud. Arad, P-ţa. Catedralei, nr.12-13
Părţi comune: 100% teren, fațade, pod, 2 intrări poartă, pasaj, 3 casa scării, 3 intrări pivniță, 4 coridoare subsol, 1 urcare pod, racord electric, apă, canal, gaze

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	300598-C1-U45	208	138	70/923	104/1231	spațiu cu altă destinație (7 incaperi),1/2 W.C., 1/2 antreu, 1/2 boxă; 74/1231mp teren proprietate personală și 30/1231 teren proprietate Statul Român în folosință

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 2520 RON, -Chitanta interna nr.1418/26-01-2021 in suma de 1260,Chitanta interna nr. 2576/09-02-2021 in suma de 1260, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231, 232.

Data soluționării,
09-02-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

PLANURI


Google Earth
DN69
Strada Lucian Blaga
Strada Românului
Strada Vasile Goldiș
Strada Metianu
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Minai Eminescu
Strada Ștefan Ciclo Pop
Strada Academia Teologică
74-77
Strada Ecaterina Teodorotu
Strada Emanoil Gojdu
99
Strada Ion Galvin
Strada Desseanu
Piața Pompierilor
Strada Csiki Gergely
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Episcopiei
Strada Varfu cu Dor
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Strada Transilvaniei
Strada Gheorghe Șincai
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 64

FISA 77	**Teren - Cicio Pop nr. 20, ap. 20B, CF nr. 300598-C1-U46 Arad, nr. cad:300598-C1-U46, 10 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Cicio Pop nr. 20, ap. 20B	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	10,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Cicio Pop nr. 20, ap. 20B	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	10	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,09%	1,49%	1,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,69	3,80	2,90
Pret ajustat		134,69	126,20	103,97
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,69	126,20	103,97
Acces la proprietate	din str. Cicio Pop	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,69	126,20	103,97
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,69	126,20	103,97
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,69	126,20	103,97
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,69**	**113,45**	**94,94**
Total ajustare bruta - procentual		**77,09%**	**66,49%**	**56,61%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,94**		
		RON 467,68		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 949**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 4.676,80**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	8555
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100095941747

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300598-C1-U46 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cicio Pop, Nr. 20, Et. E, Ap. ap.20B, Jud. Arad, P-ţa. Catedralei, nr.12-13
Părţi comune: 100% teren, faţade, pod, 2 intrări poartă, pasaj, 3 casa scării, 3 intrări pivniţă, 4 coridoare subsol, 1 urcare pod, racord electric, apă, canal, gaze

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	300598-C1-U46	83	55	28/923	35/1231	spaţiu cu altă destinaţie, 1/2 W. C.; 25/1231mp teren proprietate personală şi 10/1231 teren proprietate Statul Român în folosinţă;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8555 / 26/01/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. DOS. NR. 11542/55/2019. SENTINTA CIVILA NR. 823, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 300598-C1-U46 a unitatii individuale cu numarul cadastral 300598-C1-U46/Arad, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 300598-C1 inscrisa in cartea funciara 60945 (identificator electronic 300598-C1);	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 823 din dosar nr.11542/55/2019, din 25/02/2020 emis de JUDECATORIA ARAD; Hotarare Judecatoreasca nr. 1632 din dosar nr. 6307/55/2016, din 03/04/2018 emis de JUDECATORIA ARAD ;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de donatie in rangul incheierii nr. 15877/13.12.2000, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal, prelucrate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Carte Funciară Nr. 300598-C1-U46 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Stefan Cicio Pop, Nr. 20, Et. E, Ap. ap.20B, Jud. Arad, P-ţa. Catedralei, nr.12-13
Părţi comune: 100% teren, faţade, pod, 2 intrări poartă, pasaj, 3 casa scării, 3 intrări pivniţă, 4 coridoare subsol, 1 urcare pod, racord electric, apă, canal, gaze

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	300598-C1-U46	83	55	28/923	35/1231	spaţiu cu altă destinaţie, 1/2 W. C.; 25/1231mp teren proprietate personală şi 10/1231 teren proprietate Statul Român în folosinţă:

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 2520 RON, -Chitanta interna nr.1418/26-01-2021 in suma de 1260,Chitanta interna nr. 2576/09-02-2021 in suma de 1260, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231, 232.

Data soluţionării,
09-02-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

PLANURI


Google Earth
DN69
Strada Lucian Blaga
Strada Românului
Strada Vasile Goldiș
Strada Metianu
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Minai Eminescu
Strada Ștefan Ciclo Pop
Strada Academia Teologică
74-77
Strada Ecaterina Teodorotu
Strada Emanoil Gojdu
99
Strada Desseanu
Strada Ion Galvin
Piața Pompierilor
Strada Csiki Gergely
Strada Episcopiei
Strada Varfu cu Dor
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Strada Transilvaniei
Strada Gheorghe Șincai
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 65

FISA 78	**Teren - Cloşca nr. 12, ap 10, CF nr. 303201-C1-U16 Arad, nr. CF vechi: 59059, nr. top: 260/2/X, 30 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Cloşca nr. 12, ap 10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	30,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Cloşca nr. 12, ap 10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	30	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,62	3,75	2,86
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Acces la proprietate	din str. Closca	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,42**	**174,60**	**138,22**
Total ajustare bruta - procentual		**47,07%**	**36,47%**	**26,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,22**		
		RON 680,89		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.147**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 20.426,70**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	31884
Ziua	10
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099054538

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303201-C1-U16 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:59059

Adresa: Loc. Arad, Str Cloşca, Nr. 12, Ap. 10, Jud. Arad
Părţi comune: nu sunt evidenţiate în CF

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 260/2/X	73	-	4,5%	29,97/666	compus din doua incaperi de magazie; terenul aferent - proprietate Stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7066 / 29/01/2019		
Act Notarial nr. 223, din 28/01/2019 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- CUMPARARE, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], necasatorit	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 303201-C1-U16 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Cloşca, Nr. 12, Ap. 10, Jud. Arad
Părţi comune: nu sunt evidenţiate în CF

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 260/2/X	73	-	4,5%	29,97/666	compus din doua incaperi de magazie; terenul aferent - proprietate Stat in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluţionării,
11-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
Strada Cîşan
47
E671
69
Strada Cloşca
115
Aleea Albac
78
80
Strada Gheorghe Popa de Feluş
Strada Ioan Sava
116
Strada Horia
Strada George Coşbuc
Strada Vicentiu Babeş
Strada Octavian Goga
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 66

FISA 79	**Teren - Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2, CF nr. 306742-C1-U12, nr. CF vechi: 61312, top: 1119/II, 55 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	55,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Ludovic Szantai (Savinesti), nr. 1, ap. 2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	55	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,05%	1,45%	1,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,54	3,68	2,82
Pret ajustat		211,34	187,28	147,20
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,34	187,28	147,20
Acces la proprietate	din str. Ludovic Szantai	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,34	187,28	147,20
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,34	187,28	147,20
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,34	187,28	147,20
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,34**	**174,53**	**138,18**
Total ajustare bruta - procentual		**47,05%**	**36,45%**	**26,56%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,18**		
		RON 680,69		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 7.600**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 37.437,95**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	22401
Ziua	22
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare 100098238499

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306742-C1-U12 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:61312

Adresa: Loc. Arad, Str Savinesti, Nr. 1, Ap. 2, Jud. Arad, parter, str L. Szantay
Părţi comune: teren, intrarea principala, instalatiile comune de canalizare, apa si electricitate casa scari, coridor, spalatorie, pivnita si pod

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1119/II	46	-			compus din 1 pravalie, 1-1/200 cota din constructii, 55/1000 cota din teren proprietate de stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5999 / 22/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 164/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 61312)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Savinesti, Nr. 1, Ap. 2, Jud. Arad, parter, str L. Szantay
Părţi comune: teren, intrarea principala, instalatiile comune de canalizare, apa si electricitate casa scari, coridor, spalatorie, pivnita si pod

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1119/II	46	-	-	-	compus din 1 pravalie, 11/200 cota din constructii, 55/1000 cota din teren proprietate de stat in folosinta

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,
22/02/2021, 10:26

PLANURI


Google Earth
Strada Grigore Alexandrescu
DN69
E671
69
Strada Paul Chinezul
Strada Ludovic Szantay
79
81
85-86
91
95
Strada Metianu
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Strada Academia Teologică
Strada Emanoil Gojdu
Strada Trăbunul Băteanu
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Csiki Gergely
Strada Piotr Ilici Ceaikovski

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 67

FISA 80	**Teren - P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A, CF nr. 317417-C1-U3 Arad, nr. CF vechi: 68192, nr. Top: 260/3/IIA, 16 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	16,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	P-ța. M. Viteazul, nr. 15, ap. 2A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	16	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,67	3,78	2,89
Pret ajustat		211,47	187,38	147,27
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,47	187,38	147,27
Acces la proprietate	din Piata M. Viteazul	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,47	187,38	147,27
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,47	187,38	147,27
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,47	187,38	147,27
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,47**	**174,63**	**138,25**
Total ajustare bruta - procentual		**47,08%**	**36,48%**	**26,60%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,25**		
		RON 681,03		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.212**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 10.896,48**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	33165
Ziua	12
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099142790

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:68192

Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 2A, Jud. Arad, corp A, demisol
Părţi comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 260/3/IIA	60	-		27/770, 16/770	compus din sală vinzare, boxă, coridor şi WC comun cu ap.1, 1/3 parte. Cota de teren de 27/770 este proprietate personala, iar cota de 16/770 este proprietate de Stat, in folosinta. Cota construita 60/1077

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2962 / 16/01/2014		
Act Notarial nr. 28, din 15/01/2014 emis de IUGA CRISTINEL;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted]	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 2A, Jud. Arad, corp A, demisol
Părți comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 260/3/IIA	60	-	-	27/770, 16/770	compus din sală vinzare, boxă, coridor și WC comun cu ap.1, 1/3 parte. Cota de teren de 27/770 este proprietate personala, iar cota de 16/770 este proprietate de Stat, in folosinta. Cota construita 60/1077

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,
12/03/2021, 10:37

PLANURI


Google Earth
Strada Crișan
Strada Closca
Aleea Albac
Strada Gheorghe-Popa-de-Teius
Strada Ioan Sava
Strada Horia
Strada George Coșbuc
Strada Vicentiu Babeș
Strada Octavian Goga
Piața Luther
E671
47
69
115
78
80
116
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 68

FISA 81	**Teren - Meţianu, nr. 9, ap. 1, CF nr. 304951-C1-U5 Arad, nr. CF vechi: 68378, nr. top: 1127/a/I/I, 23 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Meţianu, nr. 9, ap. 1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	23,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Meţianu, nr. 9, ap. 1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-40%	-30%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-102,40	-61,20	-28,88
Pret ajustat		153,60	142,80	115,51
Suprafata	23	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,65	3,77	2,88
Pret ajustat		160,25	146,57	118,38
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,25	146,57	118,38
Acces la proprietate	din str. Metianu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,25	146,57	118,38
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,25	146,57	118,38
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,25	146,57	118,38
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**144,25**	**133,82**	**109,36**
Total ajustare bruta - procentual		**67,08%**	**56,48%**	**46,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 109,36**		
		RON 538,72		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.515**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 12.390,56**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	31756
Ziua	10
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare 100099043454

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304951-C1-U5 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:68378

Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 9, Ap. 1, Jud. Arad, parter
Părți comune: teren, poarta uscata, casa scarii, pasarela etaj, pod deasupra apartament, fatada, 2 coborari, pivnita, instalatii apa, canal, electrice

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/a/I/I	46	-			compus din spatiu cu alta destinatie "B"; cota construita 46/998. Terenul aferent ap. in cota de 23/468 parte, proprietate de Stat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22038 / 20/12/2004		
Act nr. 0 (de subapartamentare si iesire din indiviziune nr.3297/2004);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de iesire din indiviziune, anterior cumparare, in rangul inch.nr.16036/2004, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] divortat	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68378)	
5837 / 27/02/2006		
Somatie De Plata nr. 61/2006 emis de BEJ Horia Pasculescu;		
B2	se noteaza somatia din dosar exec.nr.61/2006 al BEJ Horia Pasculescu, in baza art.497 Cod Proc. Civila	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68378)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versi

Carte Funciară Nr. 304951-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 9, Ap. 1, Jud. Arad, parter
Părți comune: teren, poarta uscata, casa scarii, pasarela etaj, pod deasupra apartament, fatada, 2 coborari, pivnita, instalatii apa, canal, electrice

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/a/I/I	46	-	-	-	compus din spatiu cu alta destinatie "B"; cota construita 46/998. Terenul aferent ap. in cota de 23/468 parte, proprietate de Stat.

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,
10/03/2021, 10:58

PLANURI


Google Earth
Strada Cligore Alexandrescu
DN69
E671
69
Strada Paul Chinezul
Strada Ludovic Szantay
79
81
85 86
91
95
Strada Metianu
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Strada Academia Teologică
Strada Emanoil Gojdu
Strada Tribunul Bateanu
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Csiki Gergely
Strada Piotr Ilici Ceaikovski

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 69

FISA 82	**Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A, CF nr. 300173-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a, 44 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	44,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49A	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-45%	-65%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,14	-30,51	-104,00
Pret ajustat		41,73	37,29	56,00
Suprafata	44	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,54%	1,25%	0,76%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,51	1,06	1,51
Pret ajustat		42,24	38,35	57,51
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,24	38,35	57,51
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,24	38,35	57,51
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,24	38,35	57,51
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,24	38,35	57,51
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**37,50**	**34,11**	**47,51**
Total ajustare bruta - procentual		**70,54%**	**71,25%**	**90,76%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 37,50**		
		RON 184,73		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.650**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 8.128,12**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	52987
Ziua	09
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100102858155

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300173-C1-U2 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:68972

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 177, Bl. 21, Et. parter, Ap. 49 A, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, fundatia, fatadele, acoperis tip terasa, casa scarii, liftul, camera troliu, uscatorie, camera pubele topogan, debara la parter, racord instalatii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a	233	-		44/895-proprietate Stat	compus din: depozit, magazin, vestiar, sala vânzare, intrare acoperită, cotă parte din construcţii 233/4723

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27014 / 01/04/2015		
Act Notarial nr. 920, din 31/03/2015 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] si sotul 2) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
15681 / 09/06/2005		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIEREasupra ap.49A in suprafata de 210 mp pe o perioada de 10 ani incepand cu data de 1.07.2007	A1
	1) **BACA COMERCIALA ROMANA SA SUCURSALA JUDETEANA ARAD AGENTIA FORTUNA**	
	OBSERVATII: se noteaza prelungirea contractului de inchiriere cu 5 ani incepand cu 01.03.2015	
169372 / 30/12/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 03/12/2019 emis de BCR;		
C5	Se noteaza Actul aditional nr. 3/03.12.2019 la Contractul de inchiriere nr. 56885/01.11.2005 avand ca obiect prelungirea duratei contractului de inchiriere cu 5 ani, incepand cu data semnarii actului aditional	A1

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 177, Bl. 21, Et. parter, Ap. 49 A, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, fundatia, fatadele, acoperis tip terasa, casa scarii, liftul, camera troliu, uscatorie, camera pubele topogan, debara la parter, racord instalatii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/a	233	-	-	44/895-proprietate Stat	compus din: depozit, magazin, vestiar, sala vânzare, intrare acoperită, cotă parte din construcţii 233/4723

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,
09/04/2021, 12:44

PLANURI


Google Earth
Strada Câmpul Liniștii
Strada Școalei
Strada Aurel Vlaicu
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Mureș
Strada Măgure
Strada Mesterul Manole
Strada Sportului
Strada Bucegi
Strada Libertății
Strada Rebe
Strada Brădet
Strada Crișan
Strada Gheorghe Doja
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ion Creangă
Strada Ion Slavici
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Iuliu Maniu
Strada Gheorghe Lazăr
Strada Gheorghe Șincai
Strada Horea
Strada Cloșca
Strada Avram Iancu
Strada Mihai Viteazul
Strada Nicolae Bălcescu
Strada Nicolae Grigorescu
Strada Nicolae Iorga
Strada Nicolae Titulescu
Strada Vasile Conta
Strada Vasile Goldiș
Strada Vasile Lucaciu
Strada Victor Babeș
Strada Victor Vlad Delamarina
Strada Victoriei
Strada Zăvoi
Strada Fabricii
Strada Feleacului
Strada Gării
Strada Rozelor
Strada Școlii
Strada Teiului
Strada Viilor
Strada Zorilor
Bulevardul Decebal
Bulevardul Revoluției
Bulevardul Vasile Milea
Calea Aurel Vlaicu
Calea Victoriei
Calea Șagului
DN7
E671
50
53
55
56
58
71
72
82
83
88
90

ANEXA 70

FISA 83	**Teren - Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B, CF nr. 300173-C1-U57 Arad, nr. CF vechi: 68972, nr. top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b, 21 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	21,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea A. Vlaicu nr. 177, ap. 49B	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-45%	-65%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,14	-30,51	-104,00
Pret ajustat		41,73	37,29	56,00
Suprafata	21	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,57%	1,27%	0,78%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,54	1,08	1,56
Pret ajustat		42,26	38,37	57,56
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,26	38,37	57,56
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,26	38,37	57,56
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,26	38,37	57,56
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,26	38,37	57,56
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**37,52**	**34,13**	**47,56**
Total ajustare bruta - procentual		**70,57%**	**71,27%**	**90,78%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 37,52**		
		RON 184,83		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 788**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 3.881,43**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	28356
Ziua	04
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare 100098876046

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300173-C1-U57 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:68972

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 177, Bl. 21, Ap. 49B, PARTER, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, fundatia, fatadele, acoperis tip terasa, casa scarii, liftul, camera troliu, uscatorie, camera pubele topogan, debara la parter, racord instalatii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b	112	-			compus din depozit, WC; cota constructie - 112/4723; terenul aferent in cota de 21/895 mp teren - proprietate Stat, in folosinta.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27009 / 01/04/2015		
Act Notarial nr. 920, din 31/03/2015 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], si sotul	
	2 [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 300173-C1-U57 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 177, Bl. 21, Ap. 49B, PARTER, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, fundatia, fatadele, acoperis tip terasa, casa scarii, liftul, camera troliu, uscatorie, camera pubele topogan, debara la parter, racord instalatii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3240/a/1/c/2/2; 3240/a/2/1/IL/b	112	-	-	-	compus din depozit, WC; cota constructie - 112/4723; terenul aferent in cota de 21/895 mp teren - proprietate Stat, in folosinta.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1005195/04-03-2021 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
04-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**
Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Neumann
Strada Câmpul Liniștii
Strada Școalei
Strada Aurel Vlaicu
Strada Libertății
Strada Bucegi
Strada Mărgei
Strada Sucevei
Strada Meșterul Manole
Strada Gloriei
Strada Sportului
Calea Victoriei
Strada Școlii
Strada Tomis
Strada Bucovinei
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ion Creangă
Strada Mihai Eminescu
Strada Mihai Viteazul
Strada Crișan
Strada Horea
Strada Cloșca
Strada Avram Iancu
Strada Gheorghe Doja
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Tribunul Traian Doda
Strada Ecaterina Teodoroiu
Strada Nicolae Bălcescu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Ioan Slavici
Strada Iosif Vulcan
Strada Ioan Vidu
Strada Ioan Rațiu
Strada Ioan Slavici

ANEXA 71

FISA 84	**Teren - Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17, CF nr. 300500-C1-U6 Arad, nr. CF vechi: 30482, nr. top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII, 53 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	53,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Revoluției nr. 31, sc. C, ap. 17	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	53	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,05%	1,45%	1,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,55	3,69	2,82
Pret ajustat		211,35	187,29	147,21
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,35	187,29	147,21
Acces la proprietate	din B-dul Revolutiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,35	187,29	147,21
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,35	187,29	147,21
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,35	187,29	147,21
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,35**	**174,54**	**138,18**
Total ajustare bruta - procentual		**47,05%**	**36,45%**	**26,56%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,18**		
		RON 680,69		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 7.324**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 36.076,57**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	10224
Ziua	28
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100096049910

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300500-C1-U6 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:30482

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 31, Sc. C, Ap. 17, Jud. Arad, parter
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, acoperis terasa

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII	-	-		53/807-proprietate stat	in suprafaţă de 197 mp, compus din 1 cameră, 4 ateliere, birou, wc, duş, magazie, pasaj.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
5055 / 20/04/1999	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3237/1999;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
1) **S.C. „ELECTRONIC HI TECH" S.R.L. ARAD**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 30482)	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 300500-C1-U6 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 31, Sc. C, Ap. 17, Jud. Arad, parter
Părţi comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, acoperis terasa

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 219/a/1/a/1/b, 219/a/1/a/2/4/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/6/b, 219/a/1/a/2/9/b, 219/a/1/a/2/10/b, 219/a/1/a/3/b, 219/a/1/a/2/3/b/XVII	-	-	-	53/807-proprietate stat	în suprafaţă de 197 mp, compus din 1 cameră, 4 ateliere, birou, wc, duş, magazie, pasaj.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.421445/27-01-2021 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
29-01-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Splaiul General Praporgescu
Bulevardul Vasile Milea
Strada Ion C. Brătianu
Strada Aleeu Russo
Strada Cornelu Coposu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Ion Andreescu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Crișan
Bulevardul Stefan Augustin Doinas
DN79
DN79
DN79
E671
67
128
84
129
73
66
12
69
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 72

FISA 85	**Teren - Meţianu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Meţianu, nr. 13	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	225,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Meţianu, nr. 13	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-40%	-30%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-102,40	-61,20	-28,88
Pret ajustat		153,60	142,80	115,51
Suprafata	225	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,88%	1,28%	1,39%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,00	3,25	2,51
Pret ajustat		159,60	146,05	118,02
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,60	146,05	118,02
Acces la proprietate	din str. Metianu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,60	146,05	118,02
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,60	146,05	118,02
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,60	146,05	118,02
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**143,60**	**133,30**	**108,99**
Total ajustare bruta - procentual		**66,88%**	**56,28%**	**46,39%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 108,99**		
		RON 536,90		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 24.523**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 120.802,50**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Ziua 24
Luna 12
Anul 2019
Cod verificare
100077938789

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304830-C1-U2 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:64783

Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 13, Ap. 1, Jud. Arad
Părți comune: Teren, instalatii sanitare, canalizare, electrice, poarta, casa scarii, spalatorie, urcare pod, grupuri sanitare.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/b.2. b/I	352	-		225/649	compus din spatiu cu alta destinatie; cota construita 352/979. Terenul aferent proprietate personala.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
168974 / 24/12/2019		
Act Notarial nr. 4796, din 23/12/2019 emis de NP Botos Gavrilescu Ioan;		
B4	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
59876 / 14/07/2011	*Plangere impotriva incheierii nr. 59876/14.07.2011 inregistrata de JUDECATORIA ARAD la data de 19.09.2011* *Plangere impotriva incheierii nr. 59876/14.07.2011 inregistrata de JUDECATORIA ARAD la data de 14.10.2011*	
Act Administrativ nr. 54933, din 24/06/2011 emis de OCPI ARAD;		
C7	~~Se noteaza cererea de reexaminare formulata de catre SC RUSCO INTERNATIONAL SRL inregistrata sub nr.59876/14.07.2011 in RGI al BCPI Arad~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.59876/14.07.2011, act nr.54933/24.06.2011~~	A1 / C.9, C.10
C8	~~Se noteaza respingerea cererii de reexaminare a incheierii nr. 54933/27.06.2011 formulata de SC Rusco International SRL, cu mentinerea solutiei initiale~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.1498/25.01.2012, act nr.10812/27.10.2011~~	A1 / C.10
C9	~~Se radiaza din oficiu notarea cererii de reexaminare a incheierii nr 54933/27.06.2011, de sub C.7~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.1498/25.01.2012, act nr.10812/27.10.2011~~	A1 / C.10

Carte Funciară Nr. 304830-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 13, Ap. 1, Jud. Arad
Părți comune: Teren, instalatii sanitare, canalizare, electrice, poarta, casa scarii, spalatorie, urcare pod, grupuri sanitare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/b.2.b/I	352	-	-	225/649	compus din spatiu cu alta destinatie; cota construita 352/979. Terenul aferent proprietate personala.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 150 RON, -Chitanta externa nr.371288/23-12-2019 in suma de 75,Chitanta externa nr. 371289/23-12-2019 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
31-12-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

Pagina 2 din 2

Poate fi informațiile online la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Grigore Alexandrescu
DN69
E671
69
Strada Paul Chinezul
Strada Ludovic Szantay
79
81
85-86
91
95
Strada Metianu
Strada Academia Teologică
Strada Emanoil Gojdu
Strada Trăbunul Băteanu
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Csiki Gergely
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 73

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIŞA 86

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip	**Clădire - Meţianu, nr. 13, CF nr. 304830-C1-U2 Arad, nr. CF vechi: 64783, nr. top: 1127/b.2.b/I, 225 mp**
Amplasament	Meţianu, nr. 13
PIF	1900
Stare tehnică	satisfacatoare spre buna
Depreciere fizică	70,00%
S desfăşurată (mp)	352,00
S construita (mp)	352,00
Regim de inaltime	P+E

Scd= 352,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafaţa (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecţie distanţă	Corecţie manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	**Structură**	vol I, pag. 11, vol I, pag. 20							
	FCBSv1	176,00	359,30	63.236,80	1,0060	1,0360	65.906,40	1,2480	82.251,19
	7ZIDCAR37PS	352,00	837,20	294.694,40	1,0060	1,0360	307.135,22	1,5297	469.824,74
2	**Invelitoare**	vol I, pag. 35							
	INVTIG	246,40	363,40	89.541,76	1,0060	1,0360	93.321,85	1,3623	127.130,60
3	**Finisaje**	vol I, pag. 35							
	FOBFS	352,00	918,10	323.171,20	1,0060	1,0360	336.814,20	1,7627	593.689,30
4	**Inst. electrice**	vol. I, pag. 35							
	ELINGIR	352,00	82,40	29.004,80	1,0060	1,0360	30.229,27	1,6529	49.965,95
5	**Inst. incalz**	vol. I, pag. 35							
	INCELFS	352,00	172,50	60.720,00	1,0060	1,0360	63.283,36	1,1535	72.997,35
6	**Inst. sanitare**	vol II, pag. 130							
	ISCLBTIPB	352,00	107,10	37.699,20	1,0060	1,0360	39.290,71	1,2026	47.251,01
7	**Fatada**	vol I, pag. 36							
	FVINAR	246,40	149,40	36.812,16	1,0060	1,0360	38.366,22	1,6427	63.024,19
TOTAL									1.506.134,34
Depreciere fizică								70,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									451.840
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**379.698**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Ziua 24
Luna 12
Anul 2019
Cod verificare
100077938789

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304830-C1-U2 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:64783

Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 13, Ap. 1, Jud. Arad
Părți comune: Teren, instalatii sanitare, canalizare, electrice, poarta, casa scarii, spalatorie, urcare pod, grupuri sanitare.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/b.2. b/I	352	-		225/649	compus din spatiu cu alta destinatie; cota construita 352/979. Terenul aferent proprietate personala.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
168974 / 24/12/2019		
Act Notarial nr. 4796, din 23/12/2019 emis de NP Botos Gavrilescu Ioan;		
B4	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **UAT ARAD**, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
59876 / 14/07/2011	*Plangere impotriva incheierii nr. 59876/14.07.2011 inregistrata de JUDECATORIA ARAD la data de 19.09.2011* *Plangere impotriva incheierii nr. 59876/14.07.2011 inregistrata de JUDECATORIA ARAD la data de 14.10.2011*	
Act Administrativ nr. 54933, din 24/06/2011 emis de OCPI ARAD;		
C7	~~Se noteaza cererea de reexaminare formulata de catre SC RUSCO INTERNATIONAL SRL inregistrata sub nr.59876/14.07.2011 in RGI al BCPI Arad~~ ~~*OBSERVATII:*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.59876/14.07.2011, act nr.54933/24.06.2011*~~	A1 / C.9, C.10
C8	~~Se noteaza respingerea cererii de reexaminare a incheierii nr. 54933/27.06.2011 formulata de SC Rusco International SRL, cu mentinerea solutiei initiale~~ ~~*OBSERVATII:*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.1498/25.01.2012, act nr.10812/27.10.2011*~~	A1 / C.10
C9	~~Se radiaza din oficiu notarea cererii de reexaminare a incheierii nr 54933/27.06.2011, de sub C.7~~ ~~*OBSERVATII:*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.1498/25.01.2012, act nr.10812/27.10.2011*~~	A1 / C.10

Carte Funciară Nr. 304830-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 13, Ap. 1, Jud. Arad
Părți comune: Teren, instalatii sanitare, canalizare, electrice, poarta, casa scarii, spalatorie, urcare pod, grupuri sanitare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/b.2.b/I	352	-	-	225/649	compus din spatiu cu alta destinatie; cota construita 352/979. Terenul aferent proprietate personala.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 150 RON, -Chitanta externa nr.371288/23-12-2019 in suma de 75,Chitanta externa nr. 371289/23-12-2019 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
31-12-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU
[redacted]
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

Pagina 2 din 2

PLANURI


Google Earth
Strada Grigore Alexandrescu
DN69
E671
69
Strada Paul Chinezul
Strada Ludovic Szantay
79
81
85 86
91
95
Strada Metianu
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Strada Academia Teologică
Strada Emanoil Gojdu
Strada Tribunul Buteanu
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Csiki Gergely
Strada Piotr Ilici Ceaikovski

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 74

FISA 87	**Teren – str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), C.F.354827 Arad, 546 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), nr. 53A	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	546,00	2.430	2.226	2.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		52,97	53,78	52,25
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str.arh.Milan Tabacovici (fosta str.Marfy), nr. 53A	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,65	2,69	2,61
Pret ajustat		55,61	56,46	54,86
Suprafata	546	2.430	2.226	2.000
Ajustare procentuala (%)		1,88%	1,68%	1,45%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,00	0,90	0,76
Pret ajustat		56,61	57,37	55,62
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,61	57,37	55,62
Acces la proprietate	din str. Arh. Milan Tabacovici	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,61	57,37	55,62
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,61	57,37	55,62
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,61	57,37	55,62
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,65	-2,69	-2,61
Pret ajustat		**53,96**	**54,68**	**53,01**
Total ajustare bruta - procentual		**11,88%**	**11,68%**	**11,45%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 53,01**		
		RON 261,13		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 28.943**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 142.576,98**

ACTE UTILIZATE

EV.

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

Nr. cerere	71554
Ziua	28
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086775925

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354827 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:1242-Muresel

Adresa: Loc. Arad, Nr. 53/A, Jud. Arad, STR MARFY (TABACOVICI - ACTUALĂ)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 352.353 /c/68/1/2-Muresel	546	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
453 / 23/02/1928		
Act nr. 329/1926, din 20/12/1926 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI .

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

PLANURI


Google Earth
Strada Berzei
Strada Gheorghe Sion
Strada Ioan Paun Pincio
Strada Miraj
Strada Maria Cuntan
Strada Movilei
Strada Nalbei
Strada Petalelor
Strada Diaconul Coresi
Strada Ficusului
Strada Nicolae Horga
Strada Teodor Maris
Strada Cincinat Pavelescu
Strada Muscatei
Strada Bobalna
Strada Gutuilor
Strada Macului
Strada Maior Nicolae Daraban
Strada Colonel Caius Mioreni
Strada Prislop
Strada Ghiocelor
Strada Luderner
Strada Gladiolelor
Strada Campia Turzii
Imagery ©2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 75

FISA 140	**Teren - str. Gheorghe Doja, nr. 129, CF nr. 357103 Arad, nr. CF vechi: 353941, nr. cad: 357103, S= cota 620/720 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Gheorghe Doja, nr. 129	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	620,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Gheorghe Doja, nr. 129	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		20%	2%	2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,75	0,76	0,75
Pret ajustat		28,50	38,98	38,13
Suprafata	620	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		1,52%	-0,04%	0,09%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,36	-0,01	0,03
Pret ajustat		28,86	38,97	38,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,86	38,97	38,16
Acces la proprietate	str. Ghe. Doja	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,86	38,97	38,16
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,86	38,97	38,16
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,86	38,97	38,16
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		**27,67**	**37,06**	**36,30**
Total ajustare bruta - procentual		**26,52%**	**7,04%**	**7,09%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 37,06**		
		RON 182,56		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 22.977**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 113.187,20**

ACTE UTILIZATE

Ev. III

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

ANCPI

Nr. cerere 30529
Ziua 08
Luna 03
Anul 2021
Cod verificare
100098947189

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357103 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:353941

Adresa: Loc. Arad, Str Gh. Doja, Nr. 129, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357103	720	imprejmuit prin constructii, gard de beton si sarma

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	357103-C1	Loc. Arad, Str Gh. Doja, Nr. 129, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:112 mp; S. construita desfasurata:112 mp; Casa P, edificata in anul 1941
A1.2	357103-C2	Loc. Arad, Str Gh. Doja, Nr. 129, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Anexa P, edificata in anul 1941
A1.3	357103-C3	Loc. Arad, Str Gh. Doja, Nr. 129, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; Anexa P, edificata in anul 1941

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30529 / 08/03/2021		
Act nr. 6016/1988, din 21/04/1988 emis de notariat stat;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted] divortat, bun propriu	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353941/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 2576 din 21/04/1988;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare, dobandit prin Lege, cota actuala 620/720	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353941/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 2576 din 21/04/1988;	
Act Administrativ nr. 40395/A6, din 31/08/2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de improprietarire, dobandit prin Lege, cota actuala 100/720	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353941/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 56148 din 22/06/2020;	
Act Administrativ nr. 213893, din 02/03/2021 emis de DIRECTIA VENITURI ARAD;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza art.37 al.2 din L.7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2, A1.3
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 357103 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

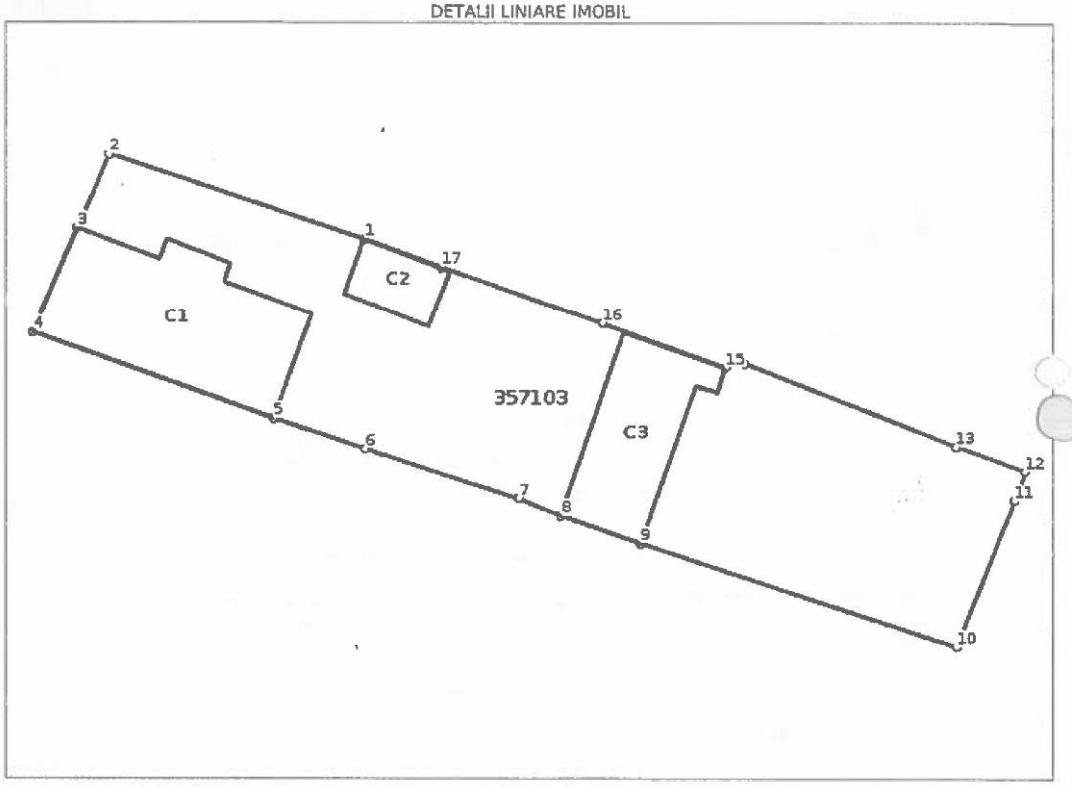
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
357103	720	imprejmuit prin constructii, gard de beton si sarma

* 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	curti constructii	DA	720	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	357103-C1	constructii de locuinte	112	Cu acte	S. construita la sol:112 mp; S. construita desfasurata:112 mp; Casa P, edificata in anul 1941
A1.2	357103-C2	constructii anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Anexa P, edificata in anul 1941
A1.3	357103-C3	constructii anexa	64	Cu acte	S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; Anexa P, edificata in anul 1941

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	16.538
2	3	4.933
3	4	6.992
4	5	15.649
5	6	5.956
6	7	9.884
7	8	2.775
8	9	5.153
9	10	20.45
10	11	9.707
11	12	1.923
12	13	4.572
13	14	13.946
14	15	1.21
15	16	8.088
16	17	10.408
17	1	5.007

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.1196/08-03-2021 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
17-03-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

opzy.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Episcopiei
Strada Mihai Eminescu
Strada Ecaterina Teodoroiu
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Olimpiadei
Strada Transilvaniei
Strada Vartului Dor
Strada Blanduziei
Strada Andrei Saguna
Strada Crivile
Strada Oituz
Strada Căpitan Ignat
Strada Cluiului
Strada Dorobanti
Strada Episcop Roman Ciorogariu
140
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 76

FISA 141	**Teren – str. Izlazului, nr. 9, CF nr. 354818 Arad, nr. CF vechi: 23304, nr. 2962/2/2, S=299 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Izlazului, nr. 9	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	299,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Izlazului, nr. 9	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Suprafata	299	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,14%	0,06%	0,78%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,05	0,02	0,29
Pret ajustat		38,27	40,93	37,67
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,27	40,93	37,67
Acces la proprietate	din str. Izlazului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,27	40,93	37,67
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,27	40,93	37,67
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,27	40,93	37,67
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**36,36**	**38,89**	**35,81**
Total ajustare bruta - procentual		**5,14%**	**5,06%**	**5,78%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 38,89**		
		RON 191,58		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 11.628**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 57.282,42**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 71105
Ziua 27
Luna 07
Anul 2020
Cod verificare 100086753066

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354818 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:23304

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad Horiului nr. 9.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2962/2/2	299	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10013 / 05/11/1974	
Act nr. 142/1974, din 01/01/1974 emis de -.	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extras pentru informare generat prin epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2962/2/2	299	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	299	-	-	2962/2/2	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.137401/27-07-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
29-07-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Henry Coanda
Strada Latina
Strada Abatorului
Strada Ion Ratiu
Strada Oituz
Strada Bruinței
Strada Cluiului
Strada Venus
Strada Episcop Roman Ciorogariu
Strada H. Coanda
Strada Cocorilor
Strada Muşeteului
Strada Crivie
Strada Păduri
Strada Lm. Rebreanu
Strada Târgului
Strada Nicolae Oncu
Strada Strelului
Strada Rodnei
141
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 77

FISA 142	**Teren - Calea Bodrogului, nr. 6, CF nr.356418 Arad, CF nr.350525, CF nr.356431, S=2.325 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Bodrogului, nr. 6	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	2.325,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	restrictii - teren aferent drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,88	-19,11	-18,69
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,88	19,11	18,69
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Bodrogului, nr. 6	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		20%	2%	2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,38	0,38	0,37
Pret ajustat		14,25	19,49	19,07
Suprafata	2.325	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		1,18%	-0,38%	-0,25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,28	-0,14	-0,09
Pret ajustat		14,53	19,35	18,97
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,53	19,35	18,97
Acces la proprietate	str. Ghe. Doja	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,53	19,35	18,97
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,53	19,35	18,97
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,53	19,35	18,97
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		**13,34**	**17,44**	**17,10**
Total ajustare bruta - procentual		**76,18%**	**57,38%**	**57,25%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 17,10**		
		RON 84,24		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 39.758**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 195.858,00**

ACTE UTILIZATE

Ev-III

ANCPI

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

Nr. cerere	132837
Ziua	16
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090847170

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356418 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:22288

Adresa: Loc. Arad, Calea Bodrogului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 7439/6684/4.b.1. a.1.1.1.1.2/4	1.644	drum de acces

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2986 / 29/05/1973		
Act nr. 270, din 01/01/1973 emis de CPJ Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
8533 / 07/07/1999		
Hotarare nr. 80/1998 si 69/1999, din 01/01/1998 emis de CL Arad;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 356418 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 7439/6684/4.b.1.a.1.1.1.1.1.2/4	1.644	drum de acces

* 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	1.644	-	-	7439/6684/4.b.1.a.1.1.1.1.1.2/4	drum de acces

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
17-12-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

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

Formular versiunea 1.1

Eu III

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

Nr. cerere	132840
Ziua	16
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090847279

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350525 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:38688

Adresa: Loc. Arad, Calea Bodrogului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 7439/6684/4.b.1. b.2/3	84	domeniul public drum acces

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2642 / 16/04/1985		
Act nr. 140/1985, din 01/01/1985 emis de Consiliul pop arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate de la localizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
B2	se noteaza dreptul de administrare operativa in favoarea Municipiului Arad	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 7439/6684/4. b.1.b.2/3	84	domeniul public drum acces

* 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	-	-	-	7439/6684/4. b.1.b.2/3	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
16/12/2020, 12:52

CONSILIER
ZAHA ALIN

Ev. III

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

Nr. cerere	132844
Ziua	16
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare 100090847334

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356431 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:2918

Adresa: Loc. Arad, Calea Bodrogului, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 7439/6684/4.b.1. b.1/2	597	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5107 / 25/11/1959		
Act nr. 108/17393, din 01/01/1959 emis de Sfatul Popular Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu public, titlu de drept proprietar originar de la localizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
2642 / 16/04/1983		
Decizie nr. 140, din 01/01/1985 emis de Consiliul Popular Arad;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, OPERATIVA	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 356431 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 7439/6684/4. b.1.b.1/2	597	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	-	597	-	-	7439/6684/4. b.1.b.1/2	drum acces

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
18-12-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
Strada Câmpian Ignat
Strada Oituz
Strada Condurăstor
Strada Ciuruluî
Strada Dorobanti
Strada Episcop Roman Ciorogariu
Strada Crivie
6825
142
Calea Bodrogului
A1

ANEXA 78

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIŞA 143

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip	**Clădire - Cuza Vodă, nr. 1, CF nr. 309295 Arad, nr. CF vechi: 5374, nr.top: 1262, S=300 mp**
Amplasament	Cuza Vodă, nr. 1
PIF	1900 (renovat)
Stare tehnică	buna
Deprecierea fizică	15,00%
S desfăşurată (mp)	300,00
S construita (mp)	300,00
Regim de inaltime	P

Scd= 300,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafaţa (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecţie distanţă	Corecţie manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	**Structură**	vol I, pag. 11, vol I, pag. 16							
	FCBSv1	300,00	359,30	107.790,00	1,0060	1,0360	112.340,46	1,2480	140.200,90
	7ZIDCAR37PFS	300,00	837,20	251.160,00	1,0060	1,0360	261.762,97	1,5297	400.418,82
2	**Invelitoare**	vol I, pag. 35							
	INVTIG	360,00	810,60	291.816,00	1,0060	1,0360	304.135,30	1,5117	459.761,34
3	**Finisaje**	vol I, pag. 35							
	FOBFS	300,00	918,10	275.430,00	1,0060	1,0360	287.057,55	1,7627	505.985,20
4	**Inst. electrice**	vol. I, pag. 35							
	ELINGIR	300,00	82,40	24.720,00	1,0060	1,0360	25.763,58	1,6529	42.584,62
5	**Inst. incalz**	vol. I, pag. 35							
	INCELFS	300,00	172,50	51.750,00	1,0060	1,0360	53.934,68	1,1535	62.213,65
6	**Inst. sanitare**	vol II, pag. 130							
	ISCLBTIPB	300,00	107,10	32.130,00	1,0060	1,0360	33.486,40	1,2026	40.270,74
7	**Fatada**	vol I, pag. 36							
	FVINAR	210,00	149,40	31.374,00	1,0060	1,0360	32.698,48	1,6427	53.713,80
TOTAL									1.705.149,07
Depreciere fizică								15,00%	
Depreciere functionala & externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.449.377
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**1.217.964**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	6707
Ziua	21
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100095174036

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309295 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5374 Arad

Adresa: Loc. Arad, Str Cuza Voda, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1262	1.040	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1262	Loc. Arad, Str Cuza Voda, Nr. 1, Jud. Arad	Complex Social Multicultural

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8300 / 20/10/1991		
Certificat Mostenitor nr. 2010/1991;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 29/40	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN PRIN DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE ALE JUD.ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5374 Arad)	
14657 / 22/10/2001		
Certificat De Mostenitor nr. 97/2001;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/40	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5374 Arad)	
1589 / 06/02/2002		
Sentinta Civila nr. 6460/2001-dos.nr.5593/2001 emis de Judecatoria Arad;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de prescriptie extinctiva, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 10/40	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5374 Arad)	
93001 / 21/11/2011		
Act Administrativ nr. 76646, din 21/11/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 276/30-10-2001 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARADARAD ;);		
B4	se noteaza drept de administrare in favoarea: Consiliului Local al Municipiului Arad	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
7323 / 06/02/2012		
Act Administrativ nr. 178, din 18/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNCIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 201/25-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / C.2
	1) **DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA ARAD**, CIF:13934937	

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

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

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1262	1.040	

* 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	curti constructii	DA	1.040	-	-	1262	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1262	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	Complex Social Multicultural

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
21/01/2021, 09:33

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

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

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada Bistrilei
Strada Paris
Strada W. A. Mozart
Bulevardul General Dragalina
Strada Romulus Carpinişan
Strada Mucius Scaevola
DN69
143
33
Strada Cuza Vodă
Strada Florilor
Strada Dornei
Strada Tribunul Axente
Strada Cozia
Strada Grigore Alexandrescu
Strada Preparandiei
Strada Paul Gulnescu
Strada Ciocârlei
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 79

FISA 144	**Teren str. Dornei, nr. 19, CF 340972 Arad, S = 461 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Dornei, nr. 19	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	461,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Dornei, nr. 19	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-192,00	-127,50	-72,19
Pret ajustat		128,00	127,50	108,29
Suprafata	461	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,64%	1,04%	1,16%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,24	2,65	2,08
Pret ajustat		133,24	130,15	110,37
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,24	130,15	110,37
Acces la proprietate	din str. Dornei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,24	130,15	110,37
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,24	130,15	110,37
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,24	130,15	110,37
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**117,24**	**117,40**	**101,35**
Total ajustare bruta - procentual		**66,64%**	**56,04%**	**46,16%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 101,35**		
		RON 499,26		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 46.722**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 230.158,86**

ACTE UTILIZATE

Ev. III. ?!!

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	117795

Cod verificare
100089953724

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340972 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:1063

Adresa: Loc. Arad, Str Dornei, Nr. 19, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1355	461	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3973 / 19/11/1964		
Act nr. 0;		
B2	Intreprinderea Reg. „Progresul" din Arad, administrare operativă directă,	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1063)	
4252 / 04/04/2000		
Act nr. 756/2000;		
B3	se noteaza procesul intentat de Balta Radu Marsieu Gheorghe și Sipos Petru împotriva Statului Român prin Consiliul Local Arad și a Intreprinderii de interes regional „ Progresul Arad" pentru revendicare imobil,	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1063)	
117795 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. 423, din 16/10/2020 emis de Consiliul Local Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI .

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

[redacted]

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

Extrase pentru informare on-line la adres[redacted]ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 340972 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1355	461	

* 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	curti constructii	DA	461	-	-	1355	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
18-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

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

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

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Calea Romanilor
Strada Patria
Strada Haiducilor
Bulevardul Decebal
Strada Kunez Aladar
DN69
Strada Florilor
Strada Tribunul Axente
Strada Cozia
Strada Ghica Vodă
Strada Cuza Vodă
Strada Resitei
Strada Iaiomiţei
Strada Paul Chinezul
Strada Ciocârlei
Strada Sava Tekelia
Strada Preparandiei
Strada Dornei
Strada Bârsei
Strada Sălciei
Strada Academia Teologică
Strada Jakob Cardos
Strada Badea Cârţan
Strada Remus
Strada Moşilor
Strada Emanoil Colţu
Strada Ilia
Strada Tăndăriilor
Strada Pulnei
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Strada Anatol Pavlovici Cehov
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Hunedoarei
Strada Emil Garleanu
Strada Mărgăritar

Ștefan SZUCHANSZKI

ŞEF SERVICIU
Raluca STANIȘ

ŞEF SERVICIU
Linda OCENIC

ŞEF SERVICIU
Mihaela BALAŞ

CONSILIER
Daniela CIGHIREAN

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
130	Teren - Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4, CF nr.302455-C1-U21, 34 mp	302455-C1-U21	302455-C1-U21
131	Teren – str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18, CF nr. 301103-C1-U16, 26 mp	301103-C1-U16	
132	Teren – str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7, CF nr. 303313-C1-U10, 30 mp	303313-C1-U10	
133	Teren - Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18, CF nr. 304710, 40 mp	304710	
134	Teren - Calea Romanilor, nr.29, ap.3, CF 322057-C1-U1, 99 mp	322057	
135	Teren - Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31, CF 300729-C1-U29, 7 mp	300729-C1-U29	
136	Teren – Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10, CF nr.300791-C1-U47, 12 mp	300791-C1-U47	

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante judeţe ale ţării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, oraşul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi şi clădiri monumentale, pe cursul râului Mureş. Spectaculosul Pod Traian din inima oraşului a fost odinioară graniţă între provincii, ţări şi imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria şi 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 aristocraţi sunt măcelăriţi de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetăţii unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile şi astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupaţiei otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic şi un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoţul cu sare, unde târgul ţinea zece zile şi zece nopţi. Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac şi otoman, pe Mureş, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul şi Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ţinutul 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, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. 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) şi s-au efectuat de mii de şerbi. Legenda spune că pe o distanţă de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetăţii! Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Naţiunilor. Aici sunt întemniţaţi 1200 de soldaţi francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794),soldaţii turci luaţi prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminaţi. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluţia din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 şi iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat oraşul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetăţii au fost executaţi de autorităţile austrice 13 generali ai armatei revoluţionare maghiare, iar liderul revoluţionarilor maghiari numeşte Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertăţii, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din ţară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluţiei de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluţionar a avut aicicartierul general, aşa cum şi alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

DANINA STAR

PROIECTARE
CONSULTANTA; REZISTENTA SI INSTALATII; CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
ARHITECTURA SI DESIGN; URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.; STUDII DE FEZABILITATE.
CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE
RIDICARI TOPOGRAFICE; DEZMEMBRARI, CONTOPIRI; EXPERTIZE DE GRANITUIRE SI LITIGII DE HOTARE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE; DETERMINARI PUNCTE GPS. INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;
EXPERTIZE | EVALUARI
PROPRIETATI IMOBILIARE; ACTIVE CORPORALE; SOCIETATI COMERCIALE;
BUNURI MOBILE; ACTIVE NECORPORALE; CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT
OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

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

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

EVALUATOR: **SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487**

NR.CONTRACT: **8140 / 2 - 1 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 34451 / 2021)**

ADMINISTRATOR,

ORMENIȘAN DANINA

CUPRINS

Elemente introductive şi sinteza lucrării
Declaraţie de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
1.1 Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării
1.2 Scopul evaluării
1.3 Utilizarea evaluării
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
1.5 Data inspecţiei
1.6 Data estimării valorii
1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
1.8 Moneda raportului
1.9 Standardele aplicabile
1.10 Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
1.11 Ipoteze generale
1.12 Conditii limitative
1.13 Clauza de nepublicare
1.14 Responsabilitatea faţă de terţi

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea județului Arad
2.4 Descrierea municipiului Arad
2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR

4. STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5.1 Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare
5.2 Analiza cererii si a ofertei
5.3 Echilibrul pieţei, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII
6.1 Terenuri – abordari in evaluare
6.2 Constructii – abordari in evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
7.1 Cea mai buna utilizare – CMBU
7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparatiei

8. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul si informatii utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Arad - domeniul public (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri şi imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 196 de pagini

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

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura terenurilor situate in intravilanul și extravilanul mun. Arad, aflate în domeniul public al **UAT ARAD.**

Date de contact evaluator ARON BERES:
tel: 0754.345.384
fax: 0368.780.127
e-mail: aron.beres@yahoo.com
adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; 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 judecatoresti, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finatelor Publice
- Ministerul Cercetarii si Inovarii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanţa
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranta Maxima Bucuresti
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman

- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Județean Covasna
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- Primaria Orașului Mizil
- Primaria Orașului Cehu Silvaniei
- Primaria Orașulu Cernavodă
- Primăria Orașului Băicoi
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz

- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 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 Raciu, 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 Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu
- 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
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi

- in judetul Cluj: UAT Aschileu
- in judetul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- in judetul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- in judetul Satu Mare: UAT Andrid
- in judetul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani
- in judetul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul Bacau: UAT Solont
- in judetul Teleorman: UAT Nanov
- in judetul Neamt: UAT Ion Creanga
- in judetul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- in judetul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- in judetul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
1	Teren – zona cărămidărie-Mureșel Arad, CF.356914, 1.839 mp	356914		1839
2	Teren – str.Dâmboviței, CF. 355740, CF 355741, 955 mp (775 mp+180 mp)	355740, 355741	355740, 355741	955
3	Teren - str.Poetului nr.1C, CF.309987, 332 mp	309987		332
4	Teren – HC 425, CF 335591, 10.156 mp	335591	335591	10156
5	Teren – Piața Luther, CF 356275, 1.474 mp	356275	356275	1474
6	Teren – Mircea Vodă, nr. 44, CF nr. 357316 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/758/1, S=569 mp	357316		2235
7	Teren - str.Haiducilor, CF.350837, CF 347319, 1.231 mp	350837, 347319		1231
8	Teren – drum intravilan, CF.354107, 1.740 mp	354107	354107	1740
9	Teren – drum intravilan, CF.354109, 552 mp	354109	354109	552

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
10	Teren – drum intravilan, CF.354254, 2.040 mp	354254	354254	2040
11	Teren – drum intravilan, CF.354268, 1.811 mp	354268	354268	1811
12	Teren – Bd.Revoluției nr.32-38, CF. 352124, 4.494 mp	352124		4494
13	Teren - drum, CF 334896, 2.442 mp	334896	334896	2442
137	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 355900, 898 mp	355900	355900	898
138	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356590, 1.365 mp	356590	356590	1365
139	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356591, 429 mp	356591	356591	429

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

7. Data evaluării – 24.05.2021

Data inspectării bunurilor – 24-26.05.2021

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

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

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

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

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

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
1	Teren – zona cărămidărie-Mureşel Arad, CF.356914, 1.839 mp	356914	**213.710,19**
2	Teren – str.Dâmboviței, CF. 355740, CF 355741, 955 mp (775 mp+180 mp)	355740, 355741	**44.178,30**
3	Teren - str.Poetului nr.1C, CF.309987, 332 mp	309987	**101.220,16**
4	Teren – HC 425, CF 335591, 10.156 mp	335591	**125.528,16**
5	Teren – Piața Luther, CF 356275, 1.474 mp	356275	**1.407.625,78**
6	Teren – Mircea Vodă, nr. 44, CF nr. 357316 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/758/1, S=569 mp	357316	**406.814,70**
7	Teren - str.Haiducilor, CF.350837, CF 347319, 1.231 mp	350837, 347319	**1.248.517,13**
8	Teren – drum intravilan, CF.354107, 1.740 mp	354107	**105.600,60**
9	Teren – drum intravilan, CF.354109, 552 mp	354109	**34.400,64**
10	Teren – drum intravilan, CF.354254, 2.040 mp	354254	**123.012,00**
11	Teren – drum intravilan, CF.354268, 1.811 mp	354268	**109.728,49**
12	Teren – Bd.Revoluției nr.32-38, CF. 352124, 4.494 mp	352124	**5.193.985,44**
13	Teren - drum, CF 334896, 2.442 mp	334896	**106.935,18**
137	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 355900, 898 mp	355900	**65.338,48**
138	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356590, 1.365 mp	356590	**98.375,55**
139	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356591, 429 mp	356591	**31.510,05**

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Ec. Beres Aron



Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de către evaluator Beres Aron.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Ş.I. Beres Aron



Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri din intravilanul și extravilanul municipiului - aflate în proprietatea **UAT ARAD, JUDEȚ ARAD.**

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

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu scopul ei, reprezintă o estimare a ***valorii juste*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare şi conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.
Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii**:** ***Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*** Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu definiţia *valorii de piaţă*. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situaţii financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*. *Valoarea justă* cere estimarea preţului care este just pentru ambele părţi identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obţine din tranzacţie. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piaţă* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanţii de pe piaţă, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât v*aloarea de piaţă*. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel obtenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piaţă,* cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.
Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preţ care este just pentru participaţia într-o întreprindere necotată, deoarece preţul pentru doi deţinători anumiţi poate fi just pentru aceştia, dar diferit de preţul care ar putea fi obţinut pe piaţă; (b) determinarea unui preţ care ar fi just pentru un locator şi un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.
Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înţelege preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacţie reglementată pe piaţa principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condiţiile curente de piaţă (adică un preţ de ieşire), indiferent dacă respectivul preţ este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare***. ***Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidenţă de pe piaţă, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizaţi, potrivit legii. În situaţia în care nu există date pe piaţă privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor şi a frecvenţei reduse a tranzacţiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizaţi, potrivit legii.***
Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii, de recomandarile Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecţiei – Inspecţia proprietăţii a fost realizată de catre evaluator Beres Aron, in perioada 24-26.05.2021 - in baza documentelor puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client la data inspecţiei, dată la care sunt disponibile datele și informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **24.05.2021**.

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

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

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a ***valorii juste*** a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR :
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea justă*** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
Inspecţia proprietăţii imobiliare;
Stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
Deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
Analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt: Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010
Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014
”Îndreprar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2021 - martie
Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţă imobiliară, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare

şi din publicaţii de profil, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicității informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
Informațiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea 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 stiinţifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
In cazul in care apar informatii noi care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, calculele aferente evaluarii vor fi refacute.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.
Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate in intravilanul municipiului.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren şi construcţii.Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:
Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege;
Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda şi de a folosi o anumită suprafaţă de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
Drept de folosinţă a terenului sau construcţiilor, fără un drept exclusiv de a poseda şi de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situaţia juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul public al municipiului).**
Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Teren – zona cărămidărie-Mureşel Arad, CF.356914, 1.839 mp	356914	
2	Teren – str.Dâmboviței, CF. 355740, CF 355741, 955 mp (775 mp+180 mp)	355740, 355741	355740, 355741
3	Teren - str.Poetului nr.1C, CF.309987, 332 mp	309987	
4	Teren – HC 425, CF 335591, 10.156 mp	335591	335591
5	Teren – Piața Luther, CF 356275, 1.474 mp	356275	356275
6	Teren – Mircea Vodă, nr. 44, CF nr. 357316 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/758/1, S=569 mp	357316	
7	Teren - str.Haiducilor, CF.350837, CF 347319, 1.231 mp	350837, 347319	
8	Teren – drum intravilan, CF.354107, 1.740 mp	354107	354107
9	Teren – drum intravilan, CF.354109, 552 mp	354109	354109
10	Teren – drum intravilan, CF.354254, 2.040 mp	354254	354254
11	Teren – drum intravilan, CF.354268, 1.811 mp	354268	354268
12	Teren – Bd.Revoluției nr.32-38, CF. 352124, 4.494 mp	352124	
13	Teren - drum, CF 334896, 2.442 mp	334896	334896
137	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 355900, 898 mp	355900	355900
138	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356590, 1.365 mp	356590	356590
139	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356591, 429 mp	356591	356591

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante judeţe ale ţării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă", de istoricii români „A Treia Romă", iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară", oraşul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi şi clădiri monumentale, pe cursul râului Mureş. Spectaculosul Pod Traian din inima oraşului a fost odinioară graniţă între provincii, ţări şi imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria şi 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 aristocraţi sunt măcelăriţi de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetăţii unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile şi astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupaţiei otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic şi un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoţul cu sare, unde târgul ţinea zece zile şi zece nopţi.

Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac şi otoman, pe Mureş, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul şi Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ţinutul 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, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. 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) şi s-au efectuat de mii de şerbi. Legenda spune că pe o distanţă de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetăţii!

Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Naţiunilor. Aici sunt întemniţaţi 1200 de soldaţi francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794),soldaţii turci luaţi prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminaţi. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluţia din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 şi iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat oraşul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetăţii au fost executaţi de autorităţile austrice 13 generali ai armatei revoluţionare maghiare, iar liderul revoluţionarilor maghiari numeşte Aradul „Golgota Maghiară". Statuia Libertăţii, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din ţară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluţiei de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluţionar a avut aicicartierul general, aşa cum şi alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

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

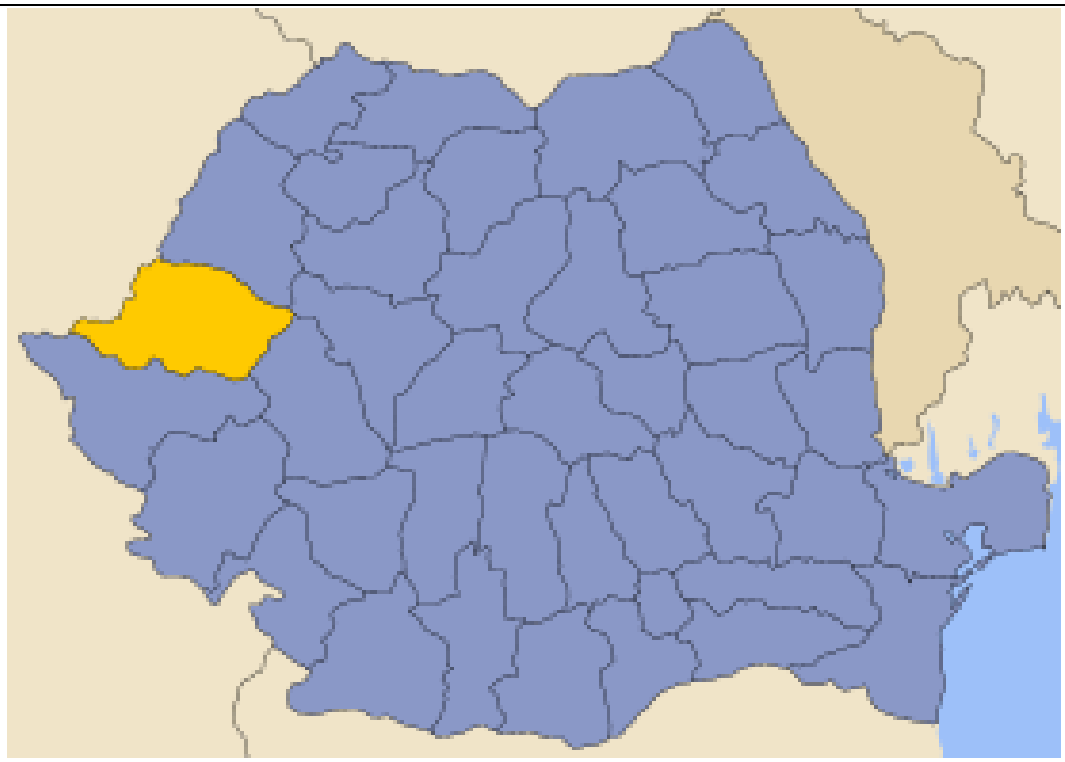
La sfârşitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mişcării politice, culturale şi istorice pentru unirea tuturor provinciilor româneşti. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria şi unirea cu România.

Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internaţional de la Nürnberg, care judeca atrocităţile naziste, s-a însurat la Arad. Soţia sa era fiica proprietarului Castelului de la Şofronea (unde astăzi funcţionează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roşie. După al Doilea Război Mondial, comuniştii l-au închis în beciul bisericii şi l-au lăsat acolo să moară de foame şi de sete.

În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale şi 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 şi dispariţia civilizaţiei.
Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de acelaşi arhitect care a proiectat şi Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble şi o sală festivă superbă, un important punct de atracţie pentru turişti.
Aradul este oraşul care dispune şi de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al oraşului oferă o imagine splendidă asupra istoriei şi a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului şi tot aici este şi Hanul „Crucea Albă", unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susţinut concerte extraordinare şi unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluţionarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coşbuc, Cincinat Pavelescu şi multe alte personalităţi.
O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susţine că doi dintre coloşii culturii europene, Ludwig van Beethoven şi Franz Kafka au avut idile arădene şi au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.
Secolul al XIX-lea găseşte Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prinţului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena şi Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franţei. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soţia arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza şi al lui Francisc I, fondatorul distaniei 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 şi oraşul de origine al unor importante personalităţi. Aici, veţi putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávor Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniştii Vasile Goldiş şi Ştefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) şi de mulţi alţii.
O moştenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab", taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Şi tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, şi Palatul Hofburg, de la Viena. Aşa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás şi la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal şi János.
Judeţul 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 „Roşu de Miniş". Cadarca de Miniş şi Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute şi apreciate în toată Europa.
Lunca Mureşului, un loc sălbatic pentru drumeţii, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăposteşte peste 2000 de specii de păsări!
Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoş Bodrog, şi una dintre cele mai frumoase basilici din ţară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al judeţului nostru.
Aradul este cunoscut şi ca judeţul cu cele mai multe cetăţi, conace şi castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârşin, astăzi reşedinţă a Regelui Mihai I de România. Staţiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!





2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apaȍ/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.
La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie

Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ișpan al zonei.
Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară ***Arad vármegye***), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale

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

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel" aflat pe actualul teritoriu al comunei

Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulului arădean, devenise „loc de autentificare" pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru"
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara
- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
    - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european* - *Arader Musik Conservatorium*/*Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României[5][6]
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare [7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
    - 1846 - Concertează Franz Liszt
    - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
    - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wiernawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad"
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

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

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

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

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce

privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vărșand 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 pană 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 albii și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

Climă

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

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

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

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

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

Floră și faună

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

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

Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepei și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

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

Economie și transport

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

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

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renascentist
- Teatrul Clasic ”Ioan Slavici”, construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic

- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renascentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

- Biserica Reformată, construită în anul 1847 în stil baroc
- Catedrala Ortodoxă Română "Sfânta Treime", construită în anul 2009

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Mălțăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza 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 minoriți au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădesc un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Rați (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 in 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 inființată Agenția de Presă a Județului Arad NewsAr.

Sport

- **Fotbal**
  - FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6).
  - CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai
- **Escalada**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Scufundari - SCUBA**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Speologie**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic

vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.
- **Baschet**
  - BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară
  - BC West Olympia Phoenix Arad
- **Polo**
  - AMEFA Arad
- **Rugby**
  - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
  - Competiții
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
  - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
  - CSM Arad

Arad
- **Lupte Greco-Romane**
  - C.S.S. Gloria Arad
  - C.S."Astra" Arad
  - Fundația Lupte Club Gloria Arad
- **Judo**
  - CSM Gloria Arad
  - Rapid Arad

Personalități

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

Laureați ai premiului Nobel:
- Stefan Hell

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

Generali:
- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :
- Aron Chorin

Scriitori
- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori
- Géza von Cziffra (1900-1989)

Actori
- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :
- Ivan Tabakovič
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza

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

Sculptori :
- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan

Sportivi :
- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovszky -

- Dacian Andoni
- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chirița
- Iolanda Rosa
- Mihály Takács
- Ferdinand Rosa

Compozitori:

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

baschetbalistă

- Ladislau Brosovszky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

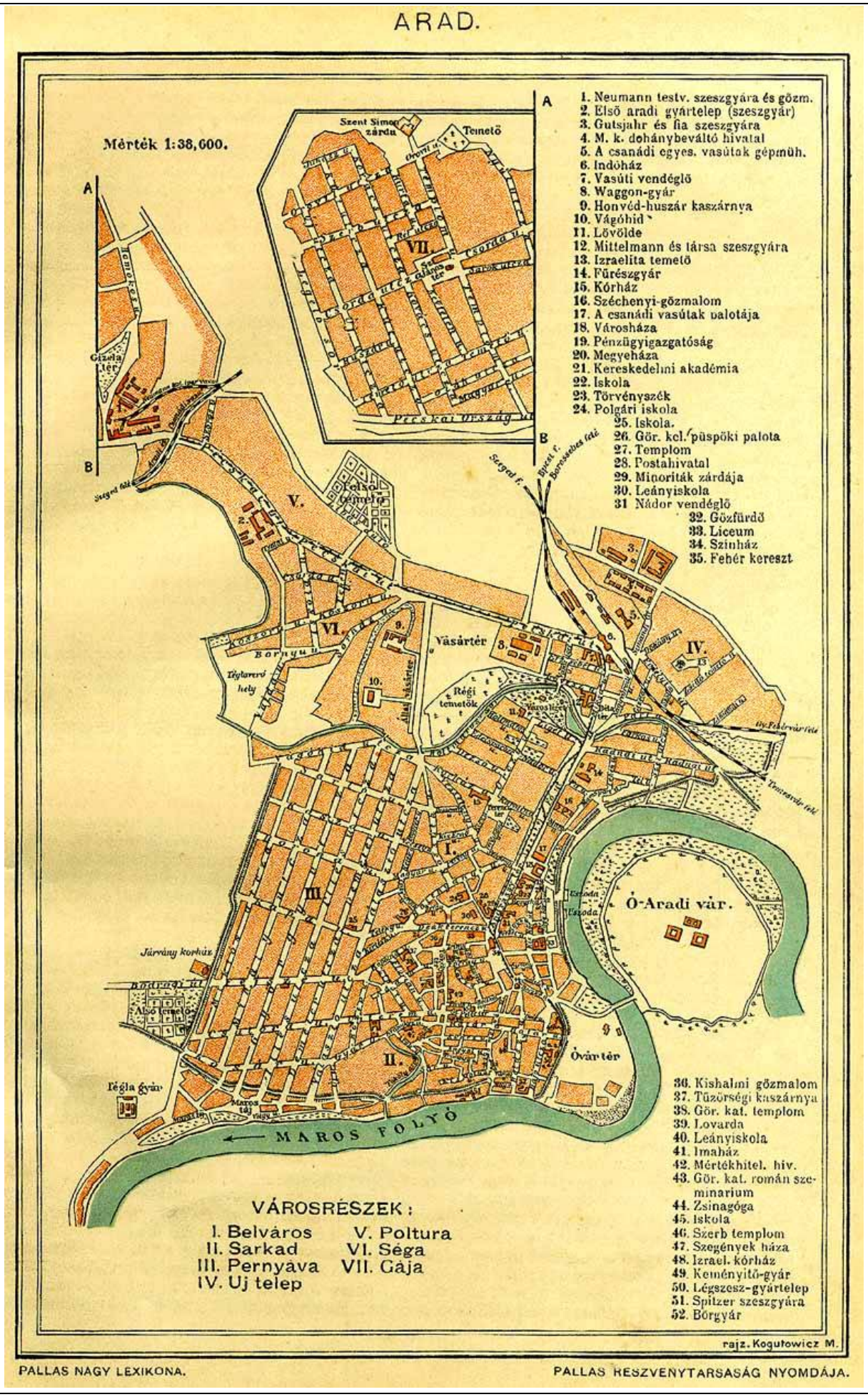
Relații externe

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

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


ARAD.
Mérték 1:38,600.
1. Neumann testv. szeszgyára és gőzm.
2. Első aradi gyártelep (szeszgyár)
3. Gutsjahr és fia szeszgyára
4. M. k. dohánybeváltó hivatal
5. A csanádi egyes. vasútak gépműh.
6. Indóház
7. Vasúti vendéglő
8. Waggon-gyár
9. Honvéd-huszár kaszárnya
10. Vágóhid
11. Lövölde
12. Mittelmann és társa szeszgyára
13. Izraelita temető
14. Fűrészgyár
15. Kórház
16. Széchenyi-gőzmalom
17. A csanádi vasútak palotája
18. Városháza
19. Pénzügyigazgatóság
20. Megyeháza
21. Kereskedelmi akadémia
22. Iskola
23. Törvényszék
24. Polgári iskola
25. Iskola.
26. Gör. kel. püspöki palota
27. Templom
28. Postahivatal
29. Minoriták zárdája
30. Leányiskola
31. Nádor vendéglő
32. Gőzfürdő
33. Liceum
34. Színház
35. Fehér kereszt
Szent Simon zárda
Temető
Vásártér
Régi temetők
Ó-Aradi vár.
Járvány kórház
Óvár tér
Régla gyár
MAROS FOLYÓ
VÁROSRÉSZEK:
I. Belváros
II. Sarkad
III. Pernyava
IV. Uj telep
V. Poltura
VI. Séga
VII. Gája
36. Kishalmi gőzmalom
37. Tüzőrségi kaszárnya
38. Gör. kat. templom
39. Lovarda
40. Leányiskola
41. Imaház
42. Mértékhitel. hiv.
43. Gör. kat. román szeminarium
44. Zsinagóga
45. Iskola
46. Szerb templom
47. Szegények háza
48. Izrael. kórház
49. Keményitő-gyár
50. Légszesz-gyártelep
51. Spitzer szeszgyára
52. Borgyár
rajz. Kogutowicz M.
PALLAS NAGY LEXIKONA.
PALLAS RESZVENYTARSASÁG NYOMDÁJA.

2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea terenurilor de evaluat s-a facut in baza documentelor (extrase CF, HCL-uri, proiecte de hotarare, planuri de amplasament) puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale terenurilor se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
1	Teren – zona cărămidărie-Mureşel Arad, CF.356914, 1.839 mp	356914		1839
2	Teren – str.Dâmboviței, CF. 355740, CF 355741, 955 mp (775 mp+180 mp)	355740, 355741	355740, 355741	955
3	Teren - str.Poetului nr.1C, CF.309987, 332 mp	309987		332
4	Teren – HC 425, CF 335591, 10.156 mp	335591	335591	10156
5	Teren – Piața Luther, CF 356275, 1.474 mp	356275	356275	1474
6	Teren – Mircea Vodă, nr. 44, CF nr. 357316 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/758/1, S=569 mp	357316		2235
7	Teren - str.Haiducilor, CF.350837, CF 347319, 1.231 mp	350837, 347319		1231
8	Teren – drum intravilan, CF.354107, 1.740 mp	354107	354107	1740
9	Teren – drum intravilan, CF.354109, 552 mp	354109	354109	552
10	Teren – drum intravilan, CF.354254, 2.040 mp	354254	354254	2040
11	Teren – drum intravilan, CF.354268, 1.811 mp	354268	354268	1811
12	Teren – Bd.Revoluției nr.32-38, CF. 352124, 4.494 mp	352124		4494
13	Teren - drum, CF 334896, 2.442 mp	334896	334896	2442
137	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 355900, 898 mp	355900	355900	898
138	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356590, 1.365 mp	356590	356590	1365
139	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356591, 429 mp	356591	356591	429

Capitolul 3
REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acţiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituţiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situaţiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanţului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare.
În situaţia în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizaţi, valoarea justă la data bilanţului se determină de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice.
ART. 2. Instituţiile publice, indiferent de sursa de finanţare a cheltuielilor şi de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, cu modificările ulterioare.
În cazul reevaluării efectuate de specialişti din cadrul instituţiilor publice, pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiunilor de inventariere şi reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică şi tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă şi la timp a inventarierii activelor fixe corporale şi să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică şi morală, utilitatea şi valoarea de piaţă a acestora.
Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.
În vederea realizării în bune condiţii a operaţiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialişti instituţiile subordonate.
ART. 3. Activele fixe corporale ale instituţiilor publice se reevaluează după cum urmează :
a) activele fixe corporale aflate în patrimonio : terenuri şi amenajări la terenuri, construcţii, instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale;
b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinţă gratuită persoanelor juridice fară scop patrimonial, precum şi cele date în administrarea regiilor autonome;
c) capacităţile puse în funcţiune parţial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiţii (modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanţare a investiţiilor.
Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări şi separat pentru valoarea investiţiei, prin aplicarea indicilor de preţ

corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate şi când au fost efectuate investiţiile.
Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investiţiilor;
e) activele fixe corporale achiziţionate de instituţiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;
f) activele fixe corporale aflate la reprezentanţele diplomatice, comerciale, militare din străinatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază şi se reevaluează de instituţiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.
Investiţiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituţiile publice se reevaluează de operatorii economici/instituţiile publice care au efectuat investiţiile.
ART. 4. Nu se reevaluează :
a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituţiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea şi au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziţie, de producţie sau la valoarea justă, după caz;
b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durata normală de funcţionare expirată;
c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum şi rezervele de mobilizare care sunt evidenţiate în contabilitate ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obţinut aprobările legale de scoatere din funcţiune, şi care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.
e) activele fixe corporale în curs de execuţie.
ART. 5. Pentru determinarea diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:
a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se reevaluează;
b) data intrării în patrimoniu.
Data intrării în patrimoniu se consideră :
- data înscrisă în documentele de achiziţie întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituţiile publice, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalităţi de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;
c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;
d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidenţiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";
e) rata inflaţiei (indicele preţurilor de consum) comunicată de Institutul Naţional de Statistică. Indicii preţurilor de consum pot fi accesaţi de pe site-ul Institutului Naţional de Statistică, la adresa: www.insse.ro Se parcurg următorii paşi :
- se merge în dreapta paginii: Indicele preţurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele preţurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele preţurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul şi luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referinţă (anul şi luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afişează Indicele lunar al preţurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare şi servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulţirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflaţiei (indicele preţurilor de consum).
Diferenţele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferenţă între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) şi valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:
În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui preţurilor de consum, pe baza datelor din:
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1ª);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);
În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizaţi, pe baza datelor din:
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevazut in ANEXA 1d);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).
În situaţia în care instituţiile publice au în patrimoniu bunuri aparţinând atât statului, cât şi unităţilor administrativ-teritoriale, vor întocmi situaţii distincte pentru bunurile aparţinând statului şi pentru bunurile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale.
ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoaşterii iniţiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziţie/costului de producţie sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.
Diferenţa dintre valoarea rezultată în urma reevaluării şi valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creşterea sau descreşterea rezervelor din reevaluare.
Evidenţa rezervelor din reevaluare se ţine cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".
Creşterea sau descreşterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operaţiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fişa mijlocului fix respectiv.
ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie facută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanţului.
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creştere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creştere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreştere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creştere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puţin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o creştere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreştere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreşterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreştere a valorii contabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

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

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

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

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

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

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

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

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

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se debitează prin creditul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"

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

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"

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

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

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

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

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

117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare"

- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situaţia în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcţiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.

211 "Terenuri şi amenajări la terenuri"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

281 "Amortizări privind activele fixe corporale"

- cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.

ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcţiilor şi terenurilor aflate în patrimoniul instituţiilor publice vor fi reevaluate cel puţin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice sau de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

În situatia în care reevaluarea construcţiilor şi terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare şi calcularea amortizării
ART. 14. Instituţiile publice amortizează activele fixe corporale şi activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.
Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale şi necorporale.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare din Catalogul privind duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului (CA = 100/durata normală de funcţionare). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituţiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcţionare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situaţia în care nu se cunoaşte anul punerii în funcţiune.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanţa Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările şi completările ulterioare.
Duratele normale de funcţionare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaţionale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele şi alineatele corespunzătoare.
Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcţiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcţionare.
Durata normală de funcţionare rămasă se determină ca diferenţa între durata normală de funcţionare stabilită potrivit legii şi durata normală de funcţionare consumată.
Instituţiile publice au obligatia să înscrie în documentul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat şi amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.
ART. 15. Data punerii în funcţiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:
a) activele fixe corporale independente, care nu necesita montaj si nici probe tehnologice, se consideră puse în funcţiune la data achiziţionării lor, pe baza procesului-verbal de recepţie;
b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care nu deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcţiei, pe baza procesului-verbal de recepţie;
c) utilajele şi instalaţiile care necesită montaj şi probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcţiune.
ART. 16 Capacităţile puse în funcţiune parţial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcţiune, cu ocazia recepţiei finale, amortizarea se determină în funcţie de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcţionare rămasă.
ART. 17. Investiţiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc., şi care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcţionare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcţionare cu 20%. Dacă investiţiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabileşte o nouă durată normală de funcţionare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcţionare iniţială.
ART. 18.Investiţiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălţilor, iazurilor, terenurilor şi pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituţiei publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 19. Plantaţiile tinere, precum şi plantaţiile de protecţie, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:
a) până la trecerea pe rod, pentru plantaţiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.
Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.
ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.
ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.
În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.
ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramasă, după caz.
La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.
În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.
ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.
ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4
STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE
Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situaţiilor financiare ale companiilor sau ale altor entităţi. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situaţia poziţiei financiare, alocarea preţului de achiziţie al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing şi datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit şi pierdere.
Secţiunea de aplicare a acestei Aplicaţii face referire la diferitele cerinţe ale Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deşi IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des şi standardele naţionale. Cu toate că într-un document internaţional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naţionale, multe dintre aceste standarde naţionale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant şi pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIŢII
În această Aplicaţie se folosesc definiţiile următoare:
- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situaţiilor periodice privind poziţia financiară a unei entităţi. Acestea se mai numesc şi standarde de contabilitate.
- Standarde Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele şi interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaţionale de Contabilitate (IAS-urile), şi Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).
Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINŢE
Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

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

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

- tratamentul *proprietăţi imobiliare* deţinută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entităţii, este deţinută ca o investiţie, este un surplus faţă de cerinţe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deţinute în scopul de a se obţine fluxuri de numerar contractuale, care conţin numai încasări de rate de rambursare a creditului şi de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit faţă de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziţie a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit faţă de activele similare deja deţinute de o entitate.

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

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

În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situaţiile financiare se elaborează pe ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.
De asemenea, este necesar să se declare şi ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinaţie cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.
În mod obişnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situaţie financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale.*

Când se iau în considerare restricţiile enunţate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:
- măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligaţia de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entităţii.
Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse in termenii de referinţă ai evaluării.

Raportare (SEV 103)
În plus faţă de cerinţele minime ale SEV 103 *Raportare,* un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situaţie financiară va include referinţele adecvate la aspectele abordate în termenii de referinţă ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informaţie pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informaţii referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele şi ipotezele semnificative folosite în evaluare şi măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referinţă preţurile observabile sau tranzacţiile recente de pe piaţă. Unele standarde cer şi informaţii despre sensibilitatea valorii faţă de modificările unor date de intrare semnificative.
Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
Pentru a se conforma cerinţei de a preciza restricţiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menţionată orice condiţie referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situaţiile financiare publicate ale entităţii.

GHID DE APLICARE
Această secţiune oferă informaţiile de fond privind cerinţele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). IRFS-urile cuprind standarde şi interpretări numerotate individual. Standardele publicate iniţial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaţionale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri şi referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundaţiei IFRS.

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

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiştii în evaluare şi pentru a-i ajuta pe utilizatori să înţeleagă anumite cerinţe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deşi scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerinţă obligatorie. Referirile la cerinţele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenţei unui conflict între prevederile acestui ghid şi IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

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

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

Agregarea
G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unităţii de cont" pentru un activ sau o datorie, aşa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiţii, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanţii de pe piaţă ar putea rezulta din folosirea activului în combinaţie cu alte active şi datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste
G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste" care clasifică evaluările în funcţie de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:
1. datele de intrare de nivel 1 sunt „preţurile cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de preţurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

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

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

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

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

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înţelesuri diferite în evaluare şi în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost,* astfel încât să indice valoarea activului atunci

când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viaţă utilă pentru entitate.

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile". Aceasta este diferenţa, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă" a activului şi „valoarea reziduală" a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală", trebuie să se determine „durata de viaţă utilă" a activului. Aceşti termeni sunt definiţi în IAS 16, după cum urmează:
- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuieşte costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obţine-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea şi starea prevăzute la sfârşitul duratei sale de viaţă utilă;
- durata de viaţă utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unităţi de producţie sau alte unităţi similare pe care entitatea preconizează să le obţină de la activ.

G11. Trebuie reţinut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală şi durata de viaţă utilă trebuie să fie revizuite cel puţin la sfârşitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri şi construcţii
G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viaţă utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăţi imobiliare sau unei părţi a unei proprietăţi imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situaţiei financiare relevante şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietăţii imobiliare, adică terenul şi construcţiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcţiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcţiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

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

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

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

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deşi ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura maşinilor, echipamentelor şi instalaţiilor, dacă există o piaţă activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacţionate în mod activ. Situaţia din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcţii, de exemplu, construcţiile sunt rareori vândute fără instalaţiile mecanice şi electrice necesare pentru încălzire, iluminat şi aerisire, iar instalaţiile încorporate nu pot fi vândute fără construcţie. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului şi costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

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

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

În situaţiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosinţă/utilizare şi o datorie care decurge din contractul de leasing.

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

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investiţiile imobiliare,* elementele teren şi construcţie ale unei proprietăţi imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea
contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operaţional. Prevederile pentru *investiţiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 si G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, aşa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

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

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

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârşitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opţiunea de a cumpăra activul la un preţ estimat a fi suficient de mic faţă de valoarea justă de la data la care opţiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opţiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viaţă economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăţilor minime de leasing este cel puţin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deţinut în leasing;
- activele deţinute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

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

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

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

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

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

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

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri şi construcţii, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanţa o posibilă achiziţie a proprietăţii de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opţiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plăţile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanţare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existenţa unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plăţile chiriei nu susţin valoarea proprietăţii. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor şi beneficiilor transferate de la locator către locatar.

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

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

Investiţia imobiliară în leasing
G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren şi construcţii ale unei *investiţii imobiliare*, deţinută printr-un contract de leasing şi contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situaţiile sale financiare ca activ, un drept de folosinţă asupra activului suport, şi nu va trata componentele sale (dreptul de folosinţă asupra terenului, dreptul de folosinţă asupra construcţiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaţionate.

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

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

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

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

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

Alocarea preţului de achiziţie
G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziţia unei participaţii care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacţia prin recunoaşterea activelor identificabile separat dobândite şi a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferenţa dintre preţul de achiziţie plătit pentru transferul întreprinderii şi valoarea justă a activelor nete identificabile achiziţionate.

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

G36. IFRS 3 prezintă excepţii faţă de cele menţionate mai sus, privind recunoaşterea şi/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerinţele speciale se aplică datoriilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaţilor, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acţiuni şi activelor deţinute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierii

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

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

Testarea deprecierii – valoarea recuperabilă

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

Testarea deprecierii – valoarea de utilizare

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

G41. Valoarea de utilizare este specifică entităţii, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se aşteaptă se le obţină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viaţă utilă anticipată şi din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:
- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variaţii ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcţie de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piaţă;
- preţul suportării incertitudinii inerente activului;
- alţi factori, cum ar fi absenţa lichidităţii, pe care participanţii pe piaţă ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv.

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

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

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilităţii pe care participanţii de pe piaţă o cer pentru o investiţie care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp şi profil de risc cu cele pe care entitatea se aşteaptă să le obţină din utilizarea activului.

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

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării
G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unităţi generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obţinută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacţii nepărtinitoare, între părţi hotărâte şi aflate în cunoştinţă de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepţia cazului în care entitatea deţinătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării,* fără o durată adecvată de expunere pe piaţă, aceasta nu este o vânzare forţată.

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

Capitolul 5
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare

Piaţa reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţurilor.

Piaţa studiată este cea a terenurilor, aflate in domeniul public si privat al localitatii.

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

5.2. Analiza cererii si a ofertei

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

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

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

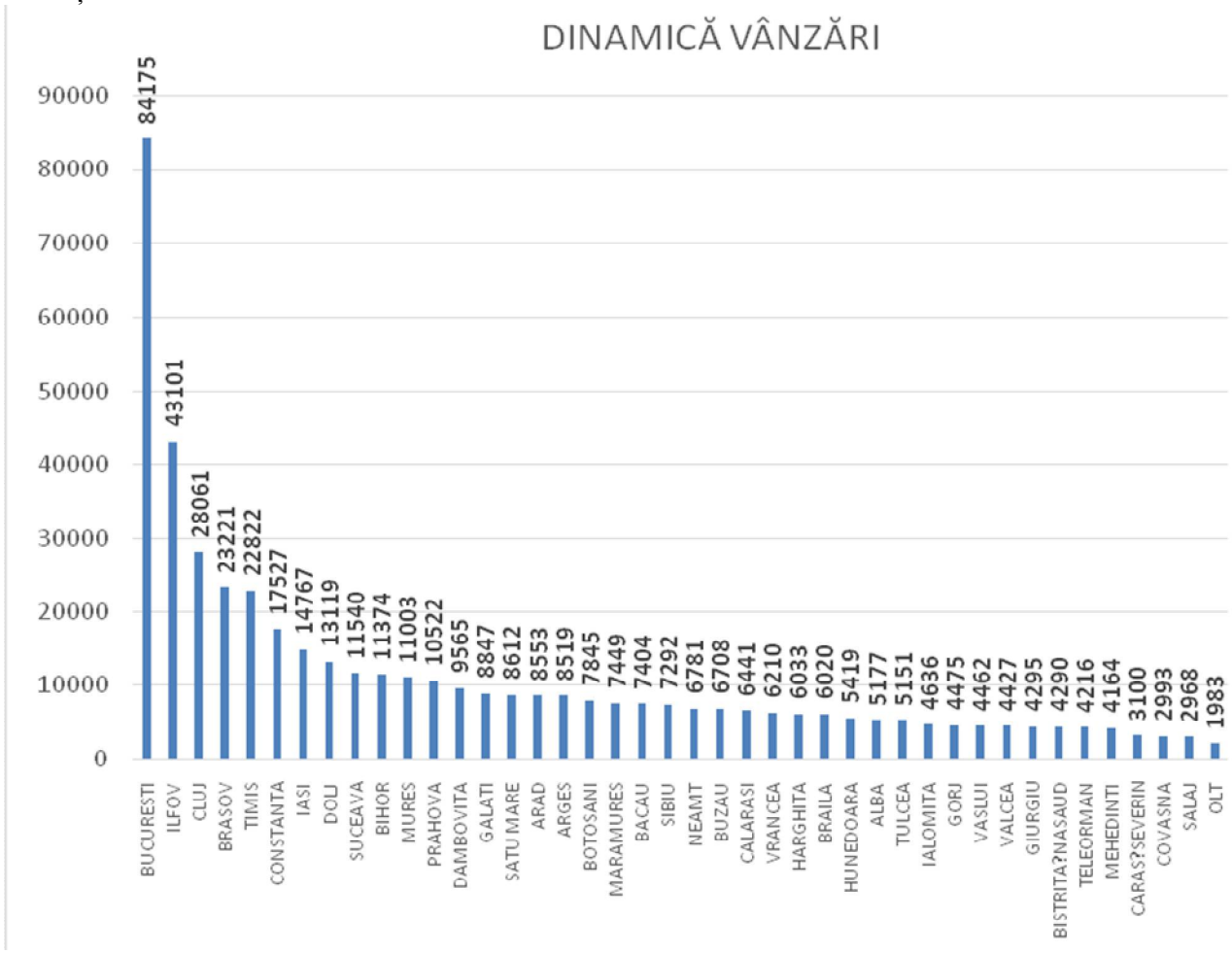
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000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

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

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

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

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



În județul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna mai 2021, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	266	9	255	144	164	838

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, functie de amplasare, forma, utilitati, restrictii existente etc.

5.3. Echilibrul pieţei, previziuni

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 ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai muti factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Momentan pietele din aceasta zona a tarii sunt in stagnare.

Capitolul 6
ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

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

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparaţia directă, extracţia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.

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

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

RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.

2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii 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.

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

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, 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 informaţii despre vânzările de teren

RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

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

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

RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

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

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.
RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

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

Abordarea prin piaţă
Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi construcţiile, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piaţă* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altor drepturi asupra *proprietăţii imobiliare,* care au fost recent tranzacţionate sau care pot fi disponibile pe piaţă, este normal să se adopte un criteriu de comparaţie adecvat. Criteriile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru o clădire sau a preţului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu, în cazul producţiei agricole. Un criteriu de comparaţie este util numai atunci când este selectat în mod judicios şi este aplicat proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparaţie utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii de pe piaţa relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informaţiei despre preţul oricărei comparabile se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare şi ale tranzacţiei din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate. Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:
- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi specificaţiile construcţiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* solicitată.

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

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

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

Abordarea prin indici
Această abordare se foloseşte doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele preţurilor de consum (total) stabilit de Institutul naţional de Statistică.
Indicii folositi in prezenta lucrare, au fost calculati tinand cont de data ultimei reevaluari, respectiv, de data punerii in functiune a obiectivului (daca aceasta data este ulterioara ultimei reevaluari).

Capitolul 7
EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.

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

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii 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 proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat. Tradiţional, 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 construcţia.

Cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă şi 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, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere.Dacă nu există restricţii 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 - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor 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 proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

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

cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi 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 şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordamţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

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 construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi 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 piaţa 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 construcţiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecţia de la proprietăţi comparabile şi să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe – Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparaţie includ, suplimentar faţă de cele prezentate la abordarea prin piaţă a proprietăţii imobiliare, următoarele: restricţii legale, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparaţii cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială şi terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Bujac:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		435	360	1.080
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		38,22	40,91	37,38
	Pret total de vanzare (EUR)		16.625	14.727	40.373

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	435	360	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	40,23	43,06	39,35
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,01	2,15	1,97
Pret de vanzare [EUR/mp]	**38,22**	**40,91**	**37,38**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri fața de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

Teren pentru constructie, utilitati pe proprietate, apa, gaz, curent. Suprafata 1080mp, parcelabila, acces auto, mijloace de transport in apropiere. Pe teren exista casa batraneasca, demolabila.

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	100 mp

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €
Arad, Gai
408 mp 20 m

38.000 €
Arad, Gai
1242 mp 17 m

20.000 €
Arad, Gai
400 mp 29 m

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#606154

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta | Arad, judet Arad | Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii îş vor putea descătuşa energia într-un skatep

Anunţ Mihai Fifor



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.
Front stradal 18,5 ml.
Utilitati: apa,canalizare, gaz(in curs de extindere pe strada)

Pentru alte detalii si programari sunati la nr. de telefon: 749 - **arata telefon** - .

Anunţ publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi alte utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere,zona Alfa...

56 900 €

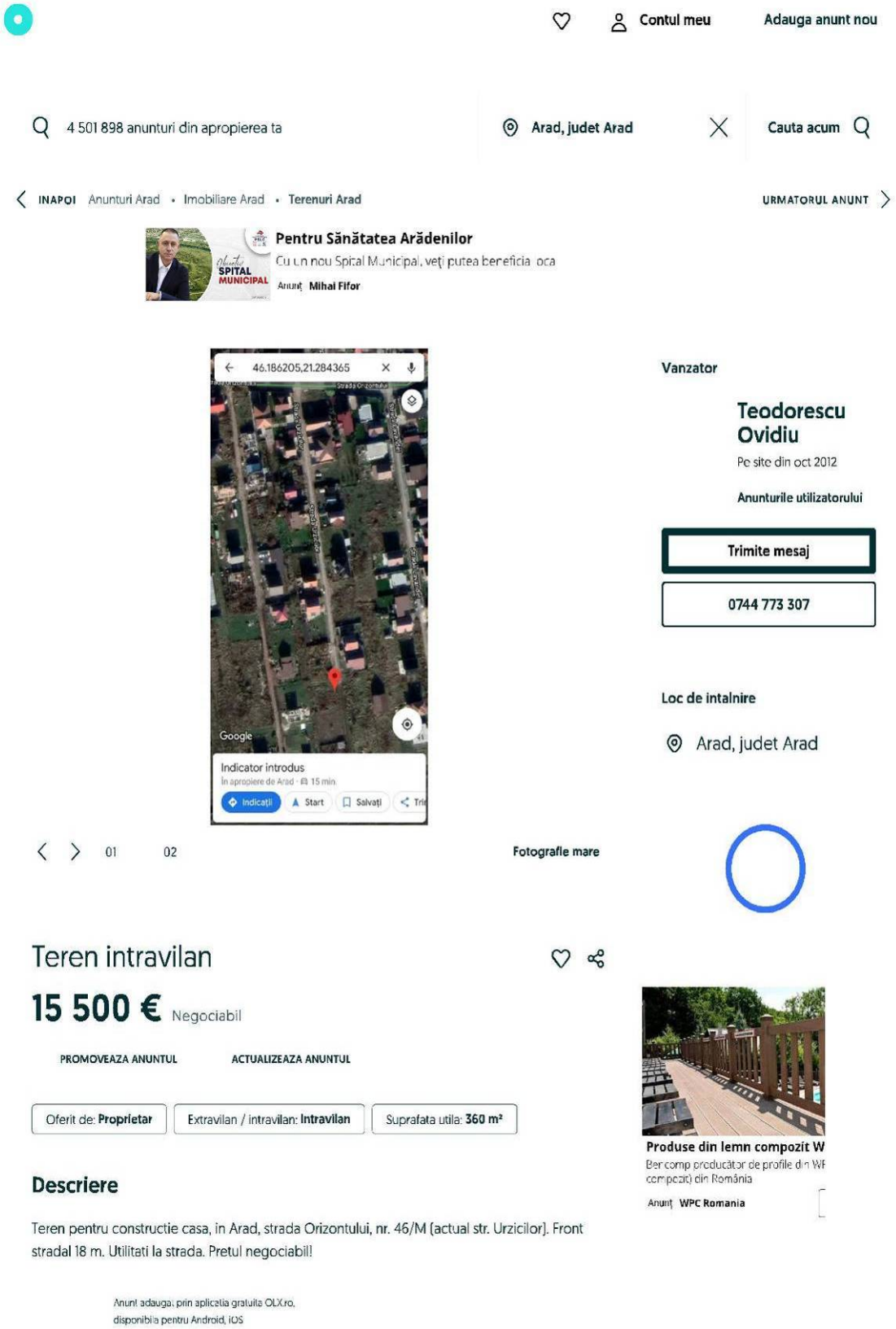


Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

Teren intravilan Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdifRF.html#0d7dbc5115



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Muresel:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Muresel	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.430	2.226	2.000
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		52,97	53,78	52,25
	Pret total de vinzare (EUR)		128.705	119.703	104.500

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.430	2.226	2.000
Pret oferta [EUR/mp]	58,85	59,75	55,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	5,89	5,98	2,75
Pret de vanzare [EUR/mp]	**52,97**	**53,78**	**52,25**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:
Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective - teren constructii de vanzare ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou Actualizat în 25.06.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie un teren pe Calea Timisoarei avand suprafata de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml si 36 la drum

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru constructie bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii si/sau pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon vezi numărul

Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 1

Teren Aradul Nou 2226 mp zona excelenta toate utilitatile comision 0% -... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #XB5B13007

Teren Aradul Nou 2226 mp zona excelenta toate utilitatile comision 0%

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 07.09.2020

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **RE/MAX GOLD ARAD**

133.000 EUR

59,75 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

RE/MAX GOLD ofera pentru vanzare cu comision 0% pentru cumparator teren intravilan pentru constructii in suprafata de 2226 mp cu front stradal 14,21 m si latura din spate de 24,33 m. Terenul se afla pe o strada larga , intr-o zona sistematizata de curand a cartierului Aradul Nou , dispune de toate utilitatile necesare vietii moderne si se preteaza pentru constructia de cladiri rezidentiale sau comerciale P+2.

Atentie!

Teren Aradul Nou 2226 mp zona excelenta toate utilitatile comision 0% -... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

- Comision 0% pentru cumparator - platesti doar pretul negociat ... si atat!

- Daca doresti o oaza de liniste si relaxare pentru tine si familia ta acest teren , datorita zonei in care se afla si suprafetei sale generoase este exact ceea ce-ti trebuie pentru constructia casei tale

- In situatia in care doresti sa demarezi o investitie acest teren d

- daca te gandesti sa investesti pe termen mediu sau lung revanzarea acestui teren ar putea aduce un randament satisfacator .

Pentru alte detalii sau pentru a programa o vizionare va rog sa ma contactati telefonic.

Caracteristici

Suprafață teren:	2226 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
Lățime drum acces:	40 m		

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



FRANCISC ERVIN RACZ
Sales Associate
RE/MAX GOLD ARAD PRO

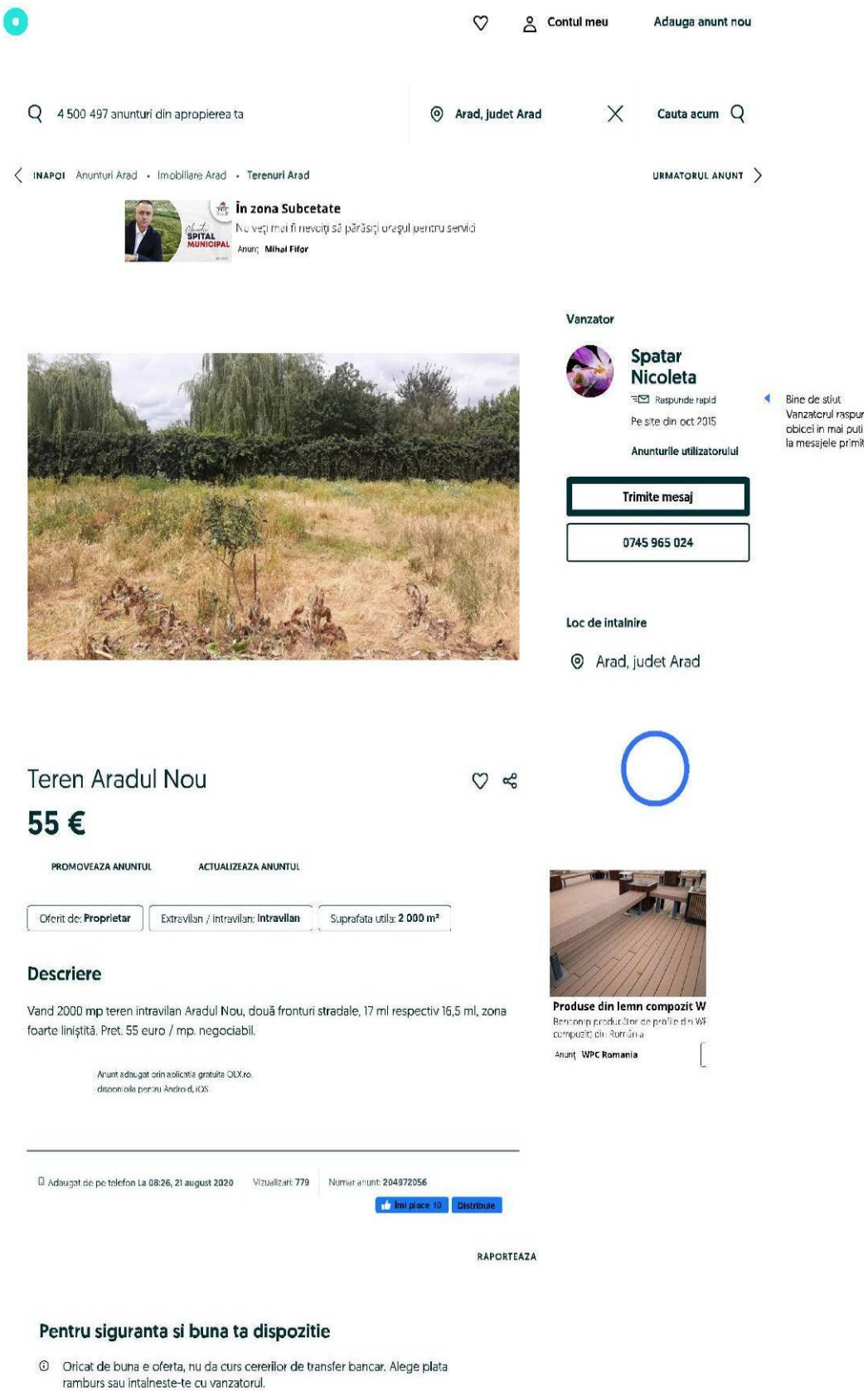
0744.577.787

Alte telefoane:
0743.202.303

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Arad Vest (periferie):

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Arad Vest	zona PETROM (Nadlac)	zona Arad Vest	zona Arad Vest
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		4.532	15.000	15.380
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	industriala	industriala	industriala
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	industriala	industriala	industriala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		12,00	52,36	50,98
	Pret total de vinzare (EUR)		54.384	785.400	784.011

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	4.532	15.000	15.380
Pret oferta [EUR/mp]	15,00	65,45	63,72
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,00	13,09	12,74
Pret de vanzare [EUR/mp]	**12,00**	**52,36**	**50,98**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

4 532 m², teren de vanzare - Arad (judet), Arad - 1597284 • www.storia.ro https://www.storia.ro/oferta/teren-4532-mp-pe-dn-7-arad-nadlac-langa-pe...

‹ **Inapoi la cautare** › Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad ›
Teren 4532 mp pe DN 7 Arad - Nadlac langa Petrom

Salveaza

OFERTA AGENTIE

Teren 4532 mp pe DN 7 Arad - Nadlac langa Petrom

Arad (judet), Arad

68 000 €

15 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **4 532 m²**

Tip proprietate: **teren agricol**

Descriere anunt

0742 781 651

Mesaj

Comparabila 1

Teren industrial, in zona industriala Arad Vest - teren constructii de vanza... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-vest/...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300L

Teren industrial, in zona industriala Arad Vest

Arad, zona Exterior Vest

Actualizat în 29.06.2020

981.750 EUR

65,45 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren intravilan, cu acces direct din sosea, amplasat in Zona Industriala de Vest,

- toate utilitatile la teren;

- pretabil constructii industriale.

Caracteristici

Suprafață teren:	15000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	85 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren pentru industrie Arad Vest - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/vest/teren-co...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X47N13034

Teren pentru industrie Arad Vest

Arad, zona Vest

Actualizat în 12.02.2020

980.000 EUR + TVA

63,72 EUR + TVA / mp

Comision: standard



Detalii

Terenul este localizat in zona industriala Arad Vest, aproape de coborarea de pe autostrada A1.

Are front direct la artera pricipala si este pretabil pentru industrie/comert/servicii .

Caracteristici

Suprafață teren:	15380 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	90 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Micalaca:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		966	2.430	2.226
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		29,50	52,97	53,78
	Pret total de vinzare (EUR)		28.495	128.705	119.703

Justificarea ajustărilor:

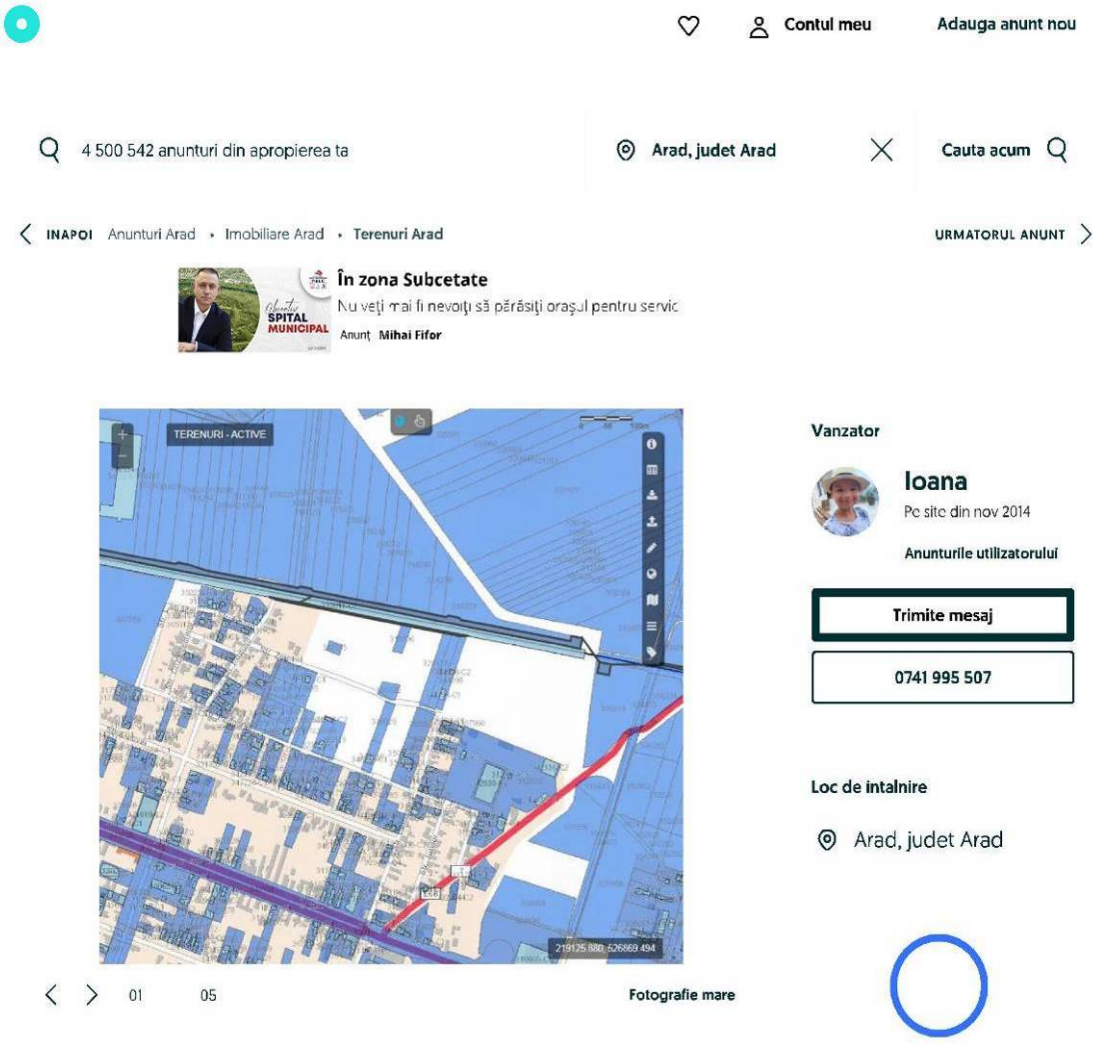
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	966	2.430	2.226
Pret oferta [EUR/mp]	31,05	58,85	59,75
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,55	5,89	5,98
Pret de vanzare [EUR/mp]	**29,50**	**52,97**	**53,78**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...





Comparabila 1

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective - teren constructii de vanzare ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie un teren pe Calea Timisoarei avand suprafata de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml si 36 la drum

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru constructie bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii si/sau pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon vezi numărul

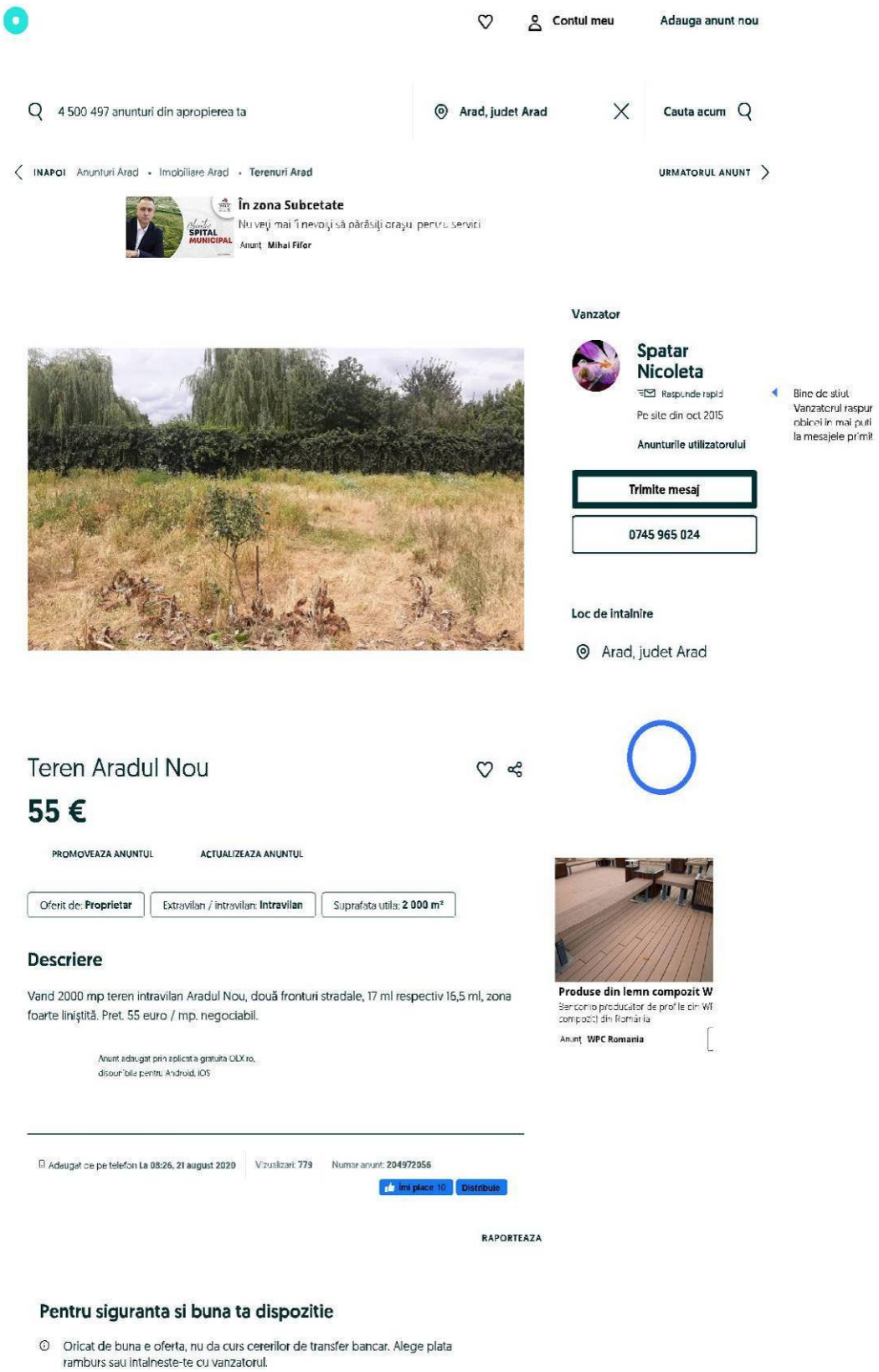
Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		586	1.290	800
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		94,84	84,76	200,00
	Pret total de vinzare (EUR)		55.575	109.339	160.000

Justificarea ajustărilor:

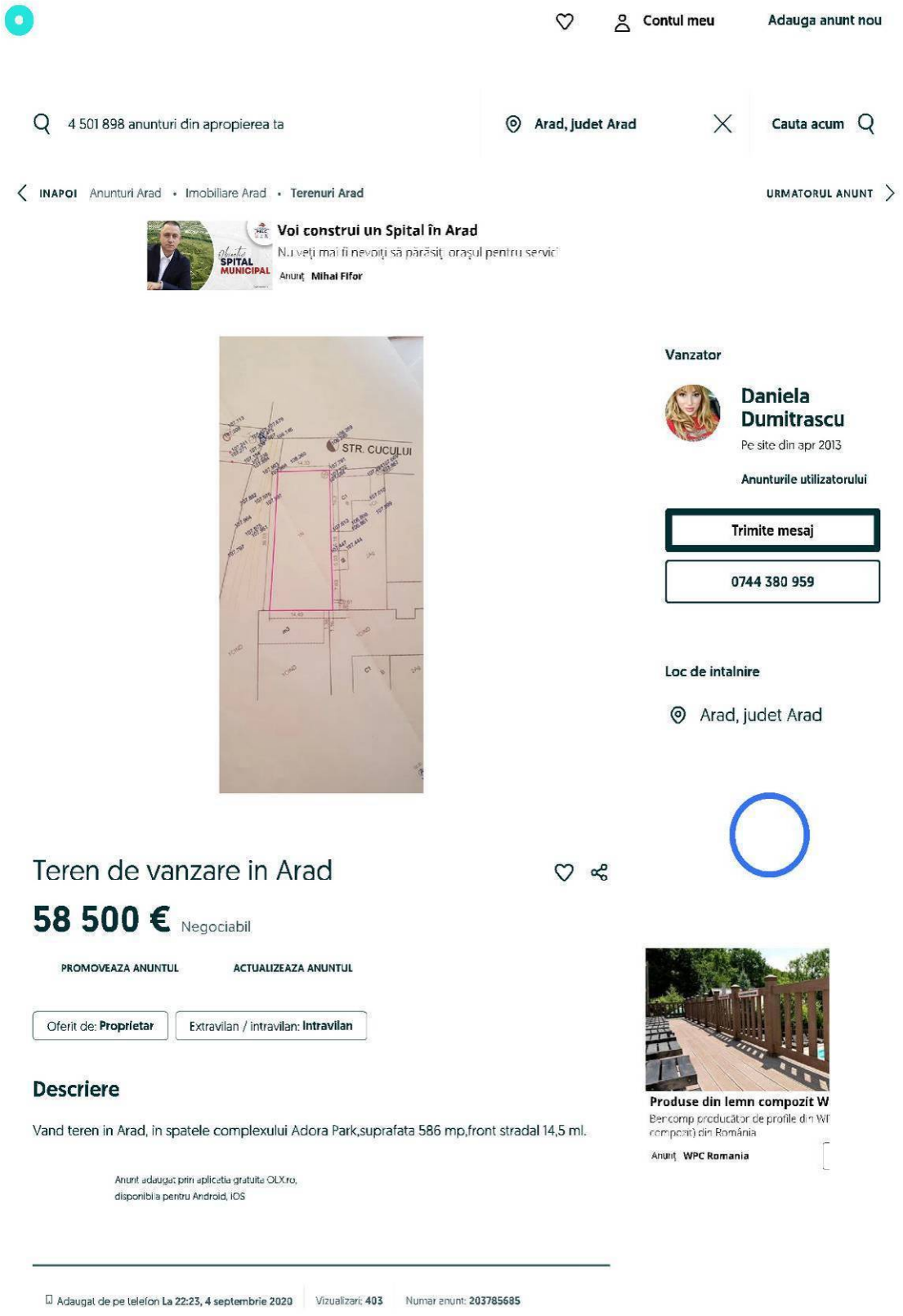
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	586	1.290	800
Pret oferta [EUR/mp]	99,83	89,22	250,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,99	4,46	50,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**94,84**	**84,76**	**200,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-arad-IDdN3XT.html#71ad...



Comparabila 1

Teren in vecinatatea zonei Intim. - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/intim/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5l11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va propunem spre achizitie un teren situat in vecinatatea zonei Intim.

Terenul are o suprafata de 1290mp si o deschidere de 41 mp.

Acest teren este ideal pentru constructia de locuinte (case sau bloc de apartamente).

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-vezi numărul

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

Suprafață teren:	1289 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	41 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare Arad... https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-vlaicu-5-colturi-pretabil-constr...

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Produse din lemn compozit WPC

Bencomp producător ce profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare

200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **800 m²**

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!
-P+4 Bloc+Parcare,
-Spalatorie cu fise
-Cladire birouri etc.
In jurul terenului fiind doar blocuri
Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.



Produse din lemn compozit W

Bencomp producător de profile din WP compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Central:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Central	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.100	1.500	1.616
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		320,00	255,00	180,48
	Pret total de vinzare (EUR)		672.000	382.500	291.657

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.100	1.500	1.616
Pret oferta [EUR/mp]	400,00	300,00	189,98
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	80,00	45,00	9,50
Pret de vanzare [EUR/mp]	**320,00**	**255,00**	**180,48**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica! - teren constructii de vanzare i... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-rosu/ter...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300R

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica!

Arad, zona Boul Roșu

Actualizat în 26.06.2020

840.000 EUR

400 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- amplasat pe colt;

- ideal contructie hotel, bloc de locuinte, sediu firma;

- zona centrala.

Caracteristici

Suprafață teren:	2100 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	65 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica! - teren constructii de vanzare i... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-rosu/ter...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan, amplasat pe colt, cu bloc P+4E, in vecinatate, toate utilitatile pe teren, zona foarte buna cu acces imediat la mijloace de transport in comun, scoli, magazine si servicii, pretabil pentru bloc, clinica medicala, cladire de birouri, hotel etc. Pret negociabil!

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

450.000 €
Arad, Ultracentral
1500 mp 17 m

999.000 €
Arad, Central
4500 mp 150 m

1.600.000 €
Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m

307.000 €
Arad, Central
1616 mp 25 m

115.000 €
Arad, Intim
1289 mp 41 m

65.000 €
Arad, Aradul Nou
4500 mp 14 m

Preț Necomunicat
Arad, Aurel Vlaicu
24193 mp

Comparabila 1

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300B

Teren intravilan ultracentral

Arad, zona Ultracentral

Actualizat în 26.06.2020

450.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren amplasat in apropiere de P-ta Avram Iancu;

- pe teren exista o constructie demolabila;

- pretabil constructii rezidentiale.

Caracteristici

Suprafață teren:	1500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan ultracentral - teren constructii de vanzare in Arad, judetu... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/t...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan situat in zona centrala a orasului, in apropiere de P-ta Avram Iancu, 1.500 mp, cu constructie demolabila, front stradal 17 m, toate utilitatile, pret negociabil.

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Boul Roșu
2100 mp 65 m



Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



Arad, Central
1616 mp 25 m



Arad, Aradul Nou
2226 mp 14 m



Arad, Central
4500 mp 150 m



Arad, Aradul Nou
3400 mp



Arad, Micălaca
2387 mp 35 m

CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 2

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300D

Teren intravilan, zona centrala

Arad, zona Central

Actualizat în 26.06.2020

307.000 EUR

189,98 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren fara constructii;

- regim de inaltime P+3E.

Caracteristici

Suprafață teren:	1616 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan, zona centrala - teren constructii de vanzare in Arad, jude... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

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

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



Arad, Central
2044 mp



Arad, Ultracentral
1500 mp 17 m

999.000 €

Arad, Central
4500 mp 150 m



Arad, Ultracentral
20000 mp 46 m



Arad, Aradul Nou
2110 mp 120 m



Arad, Micălaca
2387 mp 35 m

CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 3

Capitolul 8
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

Valoarea justă a construcţiilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda costurilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor, având în vedere destinaţia acestora şi faptul că fac parte din domeniul public al localităţii.

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

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport - valoare justă în vederea înregistrării în evidenţele contabile.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicţie.

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
1	Teren – zona cărămidărie-Mureşel Arad, CF.356914, 1.839 mp	356914	**213.710,19**
2	Teren – str.Dâmboviței, CF. 355740, CF 355741, 955 mp (775 mp+180 mp)	355740, 355741	**44.178,30**
3	Teren - str.Poetului nr.1C, CF.309987, 332 mp	309987	**101.220,16**
4	Teren – HC 425, CF 335591, 10.156 mp	335591	**125.528,16**
5	Teren – Piața Luther, CF 356275, 1.474 mp	356275	**1.407.625,78**
6	Teren – Mircea Vodă, nr. 44, CF nr. 357316 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/758/1, S=569 mp	357316	**406.814,70**
7	Teren - str.Haiducilor, CF.350837, CF 347319, 1.231 mp	350837, 347319	**1.248.517,13**
8	Teren – drum intravilan, CF.354107, 1.740 mp	354107	**105.600,60**
9	Teren – drum intravilan, CF.354109, 552 mp	354109	**34.400,64**
10	Teren – drum intravilan, CF.354254, 2.040 mp	354254	**123.012,00**
11	Teren – drum intravilan, CF.354268, 1.811 mp	354268	**109.728,49**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
12	Teren – Bd.Revoluției nr.32-38, CF. 352124, 4.494 mp	352124	**5.193.985,44**
13	Teren - drum, CF 334896, 2.442 mp	334896	**106.935,18**
137	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 355900, 898 mp	355900	**65.338,48**
138	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356590, 1.365 mp	356590	**98.375,55**
139	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356591, 429 mp	356591	**31.510,05**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cr. Beres Aron



ANEXA 1

FISA 1	Teren – zona cărămidărie-Mureşel Arad, CF.356914, 1.839 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona cărămidărie-Mureşel	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	1.839,00	2.430	2.226	2.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		52,97	53,78	52,25
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		52,97	53,78	52,25
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona cărămidărie-Mureşel	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		-35%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,54	-18,82	-18,29
Pret ajustat		34,43	34,95	33,96
Suprafata	1.839	2.430	2.226	2.000
Ajustare procentuala (%)		0,59%	0,39%	0,16%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,31	0,21	0,08
Pret ajustat		34,74	35,16	34,05
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,47	-3,52	-3,40
Pret ajustat		31,27	31,65	30,64
Acces la proprietate	din strada neasfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,56	-1,58	-1,53
Pret ajustat		29,70	30,06	29,11
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,70	30,06	29,11
Zonare	intravilan agricol	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,97	-3,01	-2,91
Pret ajustat		26,73	27,06	26,20
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,65	-2,69	-2,61
Pret ajustat		**24,08**	**24,37**	**23,59**
Total ajustare bruta - procentual		**65,59%**	**65,39%**	**65,16%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 23,59**		
		RON 116,21		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 43.382**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 213.710,19**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356914 Arad

Nr. cerere 36306
Ziua 18
Luna 03
Anul 2021

Semnat cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. CF vechi:461-Muresel

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 352-353/c/165/2-Muresel	1.839	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
137125 / 24/12/2020		
Act nr. 2709/108/2020, din 01/01/2020 emis de -;		
B2	Se noteaza procesul inregistrat la Tribunalul Arad sub nr. 2709/108/2020 intentat de MAIOR PETRU VICTOR si FISCHER SUSANA IUDIT impotriva MUNICIPIUL ARAD si PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD avand ca obiect obligarea paratilor la emiterea unei dispozitii de solutionare a notificarilor formulate de reclamanti in temeiul Legii nr. 10/2001 asupra imobilului cu nr. top. 352-353/c/165/2	A1
36306 / 18/03/2021		
Act Administrativ nr. 52, din 22/02/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 356914 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 352-353/c/165/2-Muresel	1.839	

* 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	faneata	-	1.839	-	-	352-353/c/165/2-Muresel	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării
19-03-2021
Data eliberării
___/___

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

[illegible] cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 2 din 2

epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Macului
Strada Maior Nicolae Dărăban
Strada Prislop
Strada Gutuilor
Strada Gladiolelor
Strada Lucernei
Strada Arhitect Milan Tabacovici
Strada Câmpia Turzii
Strada Colonel Caius Miorescu
Strada Ancei Segura
Strada Catamidanilor
A1
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 2

FISA 2	Teren – str.Dâmboviței, CF. 355740, CF 355741, 955 mp (775 mp+180 mp)			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Dâmboviței	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	955,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,11	-20,45	-18,69
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Dâmboviței	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Suprafata	955	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-0,52%	-0,60%	0,13%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,20	-0,24	0,05
Pret ajustat		18,91	20,21	18,74
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,91	20,21	18,74
Acces la proprietate	din str. Dambovitei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,91	20,21	18,74
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,89	-2,02	-1,87
Pret ajustat		17,02	18,19	16,86
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		17,02	18,19	16,86
Cea mai buna utilizare	drum (DR)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,64	-8,18	-7,48
Pret ajustat		**9,38**	**10,01**	**9,39**
Total ajustare bruta - procentual		**80,52%**	**80,60%**	**80,13%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 9,39**		
		RON 46,26		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 8.967**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 44.178,30**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere 117576
Cod verificare 100089943461

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355741 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Bujac, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355741	180	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
117576 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. 425, din 16/10/2020 emis de Consiliul Local Arad;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 355741 a imobilului cu numarul cadastral 355741/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 350222 inscris in cartea funciara 350222;	A1
Act Normativ nr. 976, din 01/01/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 64532, din 29/09/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- IN BAZA H.G. 976/2002 -, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, - DOMENIU PUBLIC -	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350222/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 76043 din 18/07/2018, pozitie transcrisa din CF 348896/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 70510 din 17/07/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrase pentru informare se vor face la adresa epay.ancpi.ro

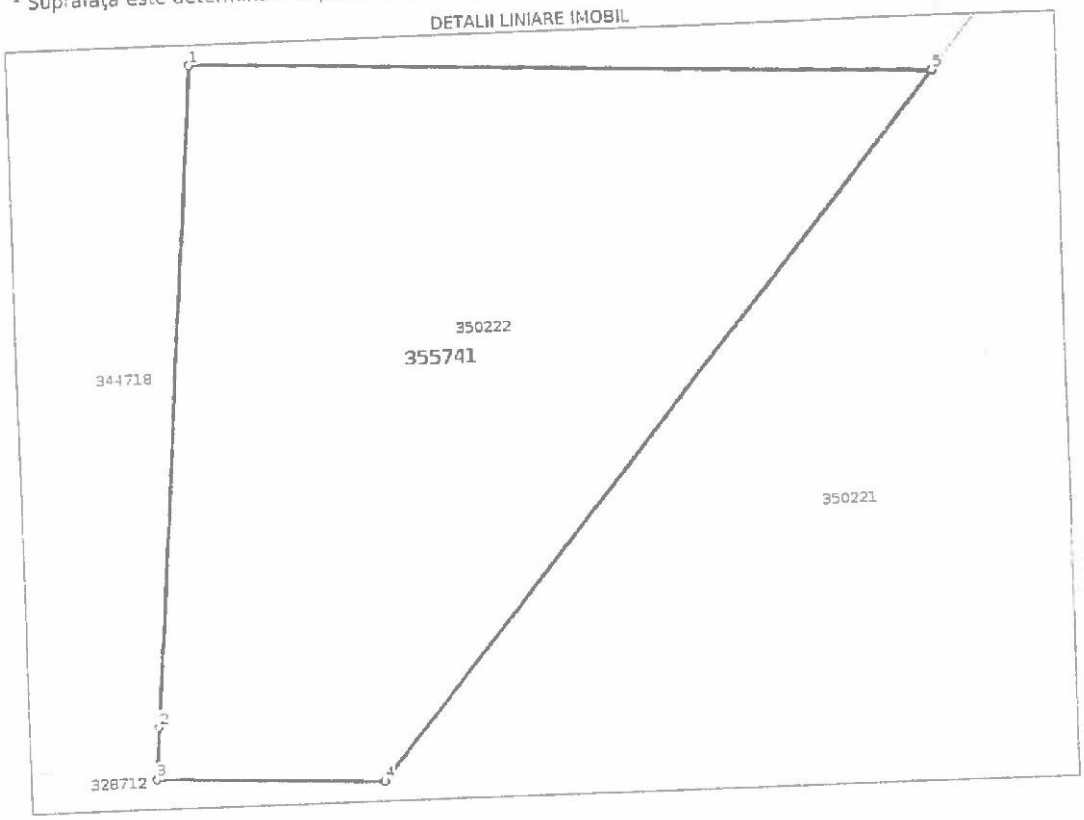
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
355741	180	

* 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	180	-	-	-	STR DAMBOVITA - LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.052
2	3	1.204
3	4	5.209
4	5	20.371
5	1	16.966

**** 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.**

Document [illegible] Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare [illegible] epay.ancpi.ro

Formular vert unea 1 c

Carte Funciară Nr. 355741 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
13-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVĂ ELECTRONICĂ

epay.ancpi.ro

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere 117576
Cod verificare
100089943461

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355740 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Bujac, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	355740	775	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
117576 / 12/11/2020		
Act Administrativ nr. 425, din 16/10/2020 emis de Consiliul Local Arad;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 355740 a imobilului cu numarul cadastral 355740/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 350222 inscris in cartea funciara 350222;	A1
Act Normativ nr. 976, din 01/01/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI, Act Administrativ nr. 64532, din 29/09/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- IN BAZA H.G. 976/2002 -, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, - DOMENIU PUBLIC -	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 350222/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 76043 din 18/07/2018; pozitie transcrisa din CF 348896/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 70510 din 17/07/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 355740 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

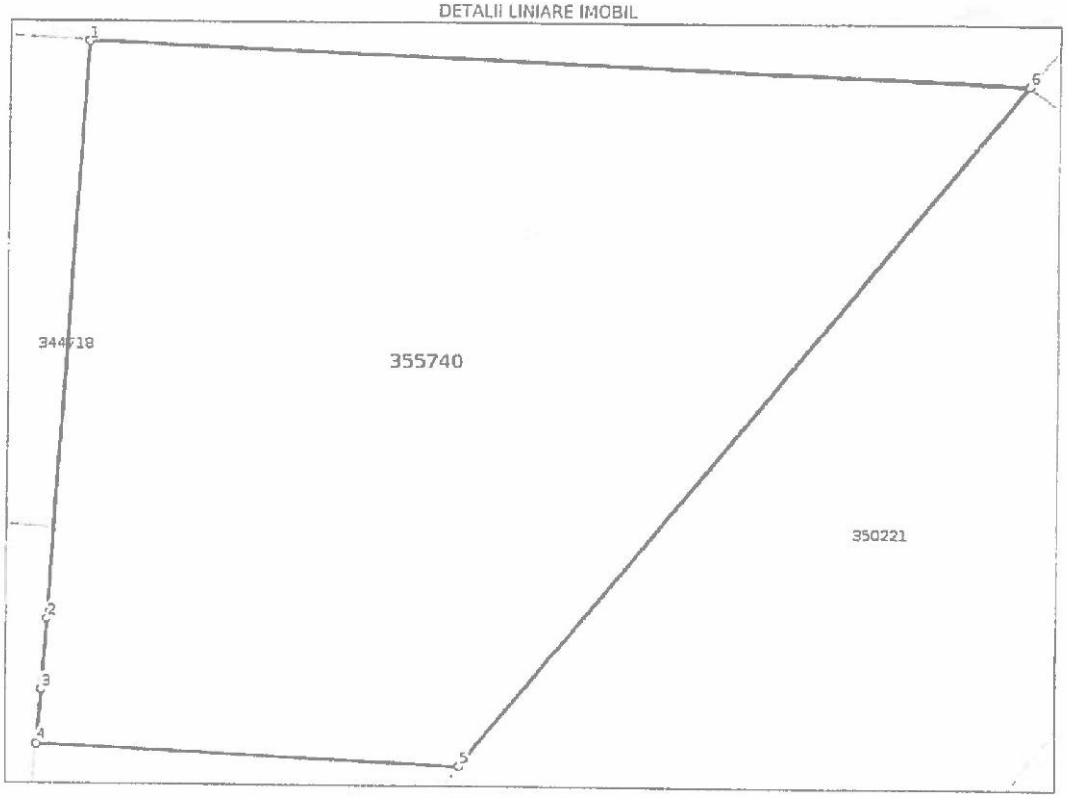
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
355740	775	

* 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	775	-	-	-	STR.DAMBOVITA - LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	23.177
2	3	2.873
3	4	2.197
4	5	16.966
5	6	35.646
6	1	37.885

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

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării, 13-11-2020	Asistent Registrator, IOANA BUCIUMAN	Referent,
Data eliberării, __/__/____	(parafa şi semnătura)	(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

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

PLANURI


Google Earth
Strada Constantin Brâncuşi
Strada Libertăţii
Strada Tiberiu Brediceanu
Strada Dragoş Vodă
Strada Câmpeni
Strada Sânzeneilor
Strada Ghiocelor
Strada Traian Grozăvescu
Strada Bucureşti
Strada Macedoniei
Strada Caisului
Strada Solomon
Strada Progresului
Strada Sportului
Strada Măgurei
Strada Suceava
Strada Năsăud
Strada Orfeu
Strada Păltiniş
Strada Mircea Vodă
Strada Petru Maior
Strada Independenţei
Strada Glorie
Strada Teuz
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google


Imobil
Numar cadastral: 355740
Nr. carte funciara: 355740
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri


Imobil
Numar cadastral: 355741
Nr. carte funciara: 355741
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 3

FISA 3	Teren - str.Poetului nr.1C, CF.309987, 332 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str.Poetului nr.1C	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	332,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str.Poetului nr.1C	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-30%	-30%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,45	-25,43	-100,00
Pret ajustat		66,39	59,33	100,00
Suprafata	332	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,25%	0,96%	0,47%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,24	0,81	0,94
Pret ajustat		66,63	60,14	100,94
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		66,63	60,14	100,94
Acces la proprietate	din str. Poctului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		66,63	60,14	100,94
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		66,63	60,14	100,94
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		66,63	60,14	100,94
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**61,89**	**55,91**	**90,94**
Total ajustare bruta - procentual		**35,25%**	**35,96%**	**55,47%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 61,89**		
		RON 304,88		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 20.547**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 101.220,16**

ACTE UTILIZATE

pt. evaluare

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

Nr. cerere	3567
Ziua	14
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100092203951

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309987 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:78691

Adresa: Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 1C, Jud. Arad, (Calea Aurel Vlaicu)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 14541	332	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14541	Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 1C, Jud. Arad, (Calea Aurel Vlaicu)	popicarie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
73155 / 19/09/2008		
Hotarare nr. 101/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEproprietate publica in rangul inch. nr. 59384/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, proprietate publica in rangul inch. nr. 59384/2008	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78691)	

C. Partea III. SARCINI .

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

pt teren

OK

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** — Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 14541	332	

* 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	curti constructii	DA	332	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14541	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	popicarie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
14/01/2021, 10:17

PLANURI


Google Earth
Strada Campul Linistii
Calea Victoriei
Strada Bucuresti
Strada Sporturilor
Strada Magurei
Strada Mestera Manole
Strada Suceava
Strada Closca
Strada Liberatii
Strada Crisan
Strada Horia
Strada Avram Iancu
Strada Eminescu
Strada Cuza Voda
Strada Tribunul Predescu
Strada Gheorghe Doja
Strada Ion Slavici
Strada Aurel Vlaicu
Strada Neumann
Strada Campului
Strada Garii
Strada Crisan
Strada Eminescu
Strada Horia
Strada Closca
Strada Liberatii
Strada Cuza Voda
Strada Tribunul Predescu
Strada Gheorghe Doja
Strada Ion Slavici
Strada Aurel Vlaicu
Strada Neumann
Strada Campului
Strada Garii
Strada Avram Iancu
Strada Eminescu
Strada Horia
Strada Closca
Strada Liberatii

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 4

FISA 4	Teren – HC 425, CF 335591, 10.156 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	HC 425	zona PETROM (Nadlac)	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Suprafata [mp]	10.156,00	4.532	15.000	15.380
Pret de vanzare [EUR/mp]		12,00	52,36	50,98
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		12,00	52,36	50,98
Restrictii legale	restrictii - teren aferent canal irigatie	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,40	-10,47	-10,20
Pret ajustat		9,60	41,89	40,78
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,60	41,89	40,78
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,60	41,89	40,78
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	HC 425	zona PETROM (Nadlac)	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Ajustare procentuala (%)		-20%	-30%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,92	-12,57	-12,23
Pret ajustat		7,68	29,32	28,55
Suprafata	10.156	4.532	15.000	15.380
Ajustare procentuala (%)		-0,56%	0,48%	0,52%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,07	0,25	0,27
Pret ajustat		7,61	29,58	28,81
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,52	-5,92	-5,76
Pret ajustat		6,09	23,66	23,05
Acces la proprietate	din DN7	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		6,09	23,66	23,05
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,91	-3,55	-3,46
Pret ajustat		5,18	20,11	19,59
Zonare	extravilan	periferic	periferic	periferic
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,07	-8,04	-7,84
Pret ajustat		3,11	12,07	11,76
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	industriala	industriala	industriala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,60	-2,62	-2,55
Pret ajustat		**2,51**	**9,45**	**9,21**
Total ajustare bruta - procentual		**120,56%**	**130,48%**	**130,52%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 2,51**		
		RON 12,36		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 25.492**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 125.528,16**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	124753

Cod verificare
100090324222

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335591 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	335591	10.156	NEIDENTIFICAT

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
124753 / 26/11/2020		
Act Administrativ nr. 429, din 16/10/2020 emis de Consiliul Local Arad;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 335591 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

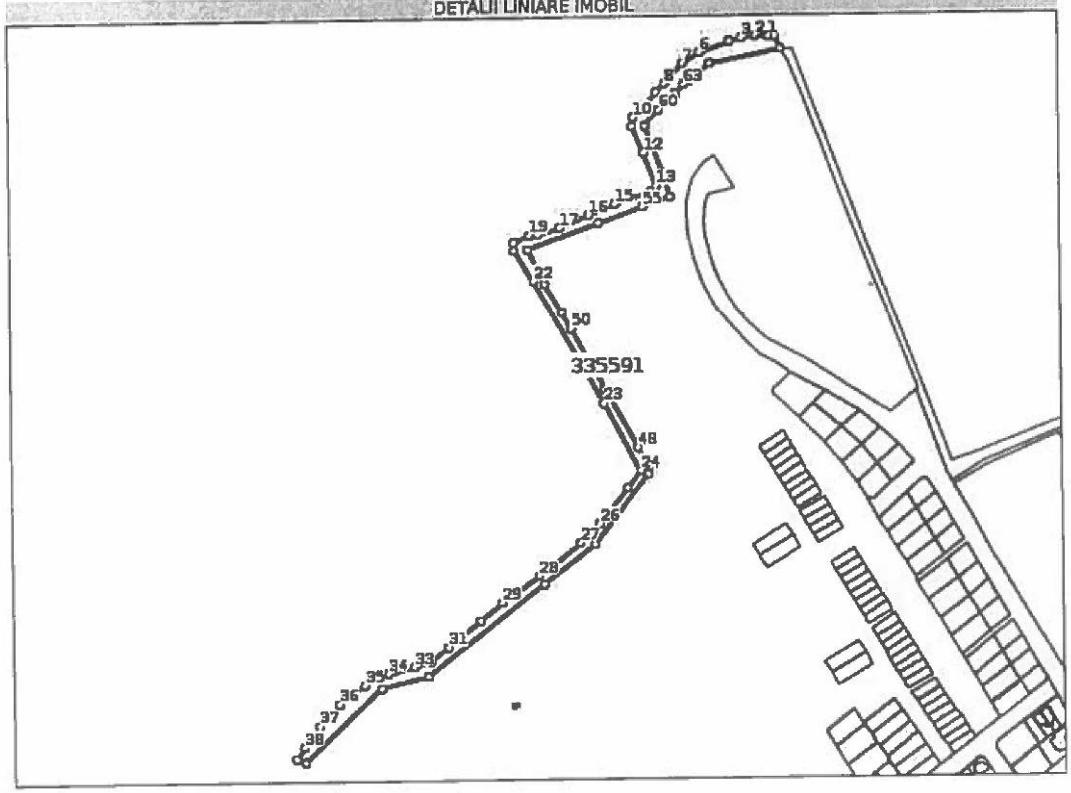
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
335591	10.156	NEIDENTIFICAT

* 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	ape statatoare	NU	10.156	-	HC425	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segme
1	207.261,32 530.556,845	2	207.249,463 530.557,069	11.859
4	207.226,737 530.552,741	5	207.226,315 530.552,589	0.449
7	207.184,722 530.533,013	8	207.167,54 530.515,439	24.578
10	207.139,202 530.485,756	11	207.138,031 530.477,566	8.273
13	207.159,122 530.423,862	14	207.154,984 530.418,672	6.638

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segme
2	207.249,463 530.557,069	3	207.236,973 530.555,509	12.587
5	207.226,315 530.552,589	6	207.199,601 530.542,991	28.386
8	207.167,54 530.515,439	9	207.160,319 530.508,054	10.329
11	207.138,031 530.477,566	12	207.148,58 530.453,696	26.097
14	207.154,984 530.418,672	15	207.121,625 530.407,565	35.159

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segme
3	207.236,973 530.555,509	4	207.226,737 530.552,741	10.604
6	207.199,601 530.542,991	7	207.184,722 530.533,013	17.915
9	207.160,319 530.508,054	10	207.139,202 530.485,756	30.71
12	207.148,58 530.453,696	13	207.159,122 530.423,862	31.642
15	207.121,625 530.407,565	16	207.098,068 530.398,374	25.286

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

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

Carte Funciară Nr. 335591 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	207.098,068 530.398,374	17	207.071,875 530.387,021	28.548
19	207.044,888 530.380,593	20	207.030,744 530.374,499	15.401
22	207.048,276 530.339,686	23	207.110,169 530.229,52	126.362
25	207.130,947 530.153,696	26	207.105,432 530.121,563	41.031
28	207.050,165 530.075,432	29	207.016,607 530.051,886	40.995
31	206.968,283 530.012,436	32	206.952,197 530.000,0	20.333
34	206.913,093 529.989,444	35	206.892,201 529.979,131	23.299
37	206.851,71 529.942,842	38	206.837,566 529.924,283	23.334
40	206.838,217 529.910,345	41	206.908,032 529.975,83	95.721
43	207.054,786 530.067,93	44	207.100,928 530.103,115	58.026
46	207.148,541 530.168,292	47	207.150,379 530.171,535	3.728
49	207.111,384 530.241,668	50	207.081,765 530.295,868	61.765
52	207.058,212 530.337,059	53	207.043,301 530.368,176	34.505
55	207.146,834 530.404,88	56	207.171,647 530.413,895	26.4
58	207.156,443 530.460,003	59	207.149,649 530.478,401	19.612
61	207.171,615 530.500,528	62	207.177,708 530.506,869	8.794
64	207.189,546 530.518,239	65	207.208,519 530.533,267	24.204
67	207.267,319 530.556,731	1	207.261,32 530.556,845	6.0

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	207.071,875 530.387,021	18	207.052,354 530.381,344	20.33
20	207.030,744 530.374,499	21	207.030,466 530.367,297	7.207
23	207.110,169 530.229,52	24	207.142,895 530.168,854	68.93
26	207.105,432 530.121,563	27	207.087,96 530.104,666	24.306
29	207.016,607 530.051,886	30	206.997,477 530.036,269	24.695
32	206.952,197 530.000,0	33	206.936,667 529.995,261	16.237
35	206.892,201 529.979,131	36	206.869,737 529.962,233	28.11
38	206.837,566 529.924,283	39	206.830,935 529.913,432	12.717
41	206.908,032 529.975,83	42	206.949,704 529.986,539	43.026
44	207.100,928 530.103,115	45	207.149,862 530.166,088	79.75
47	207.150,379 530.171,535	48	207.140,453 530.189,6	20.612
50	207.081,765 530.295,868	51	207.072,881 530.311,123	17.653
53	207.043,301 530.368,176	54	207.107,065 530.391,214	67.798
56	207.171,647 530.413,895	57	207.167,587 530.431,162	17.738
59	207.149,649 530.478,401	60	207.162,469 530.492,063	18.735
62	207.177,708 530.506,869	63	207.185,272 530.514,743	10.919
65	207.208,519 530.533,267	66	207.271,631 530.545,715	64.328

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	207.052,354 530.381,344	19	207.044,888 530.380,593	7.504
21	207.030,466 530.367,297	22	207.048,276 530.339,686	32.857
24	207.142,895 530.168,854	25	207.130,947 530.153,696	19.301
27	207.087,96 530.104,666	28	207.050,165 530.075,432	47.782
30	206.997,477 530.036,269	31	206.968,283 530.012,436	37.687
33	206.936,667 529.995,261	34	206.913,093 529.989,444	24.281
36	206.869,737 529.962,233	37	206.851,71 529.942,842	26.476
39	206.830,935 529.913,432	40	206.838,217 529.910,345	7.909
42	206.949,704 529.986,539	43	207.054,786 530.067,93	132.916
45	207.149,862 530.166,088	46	207.148,541 530.168,292	2.57
48	207.140,453 530.189,6	49	207.111,384 530.241,668	59.633
51	207.072,881 530.311,123	52	207.058,212 530.337,059	29.797
54	207.107,065 530.391,214	55	207.146,834 530.404,88	42.052
57	207.167,587 530.431,162	58	207.156,443 530.460,003	30.919
60	207.162,469 530.492,063	61	207.171,615 530.500,528	12.462
63	207.185,272 530.514,743	64	207.189,546 530.518,239	5.522
66	207.271,631 530.545,715	67	207.267,319 530.556,731	11.83

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
04-12-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ
(parafa şi semnătura)

Referent,

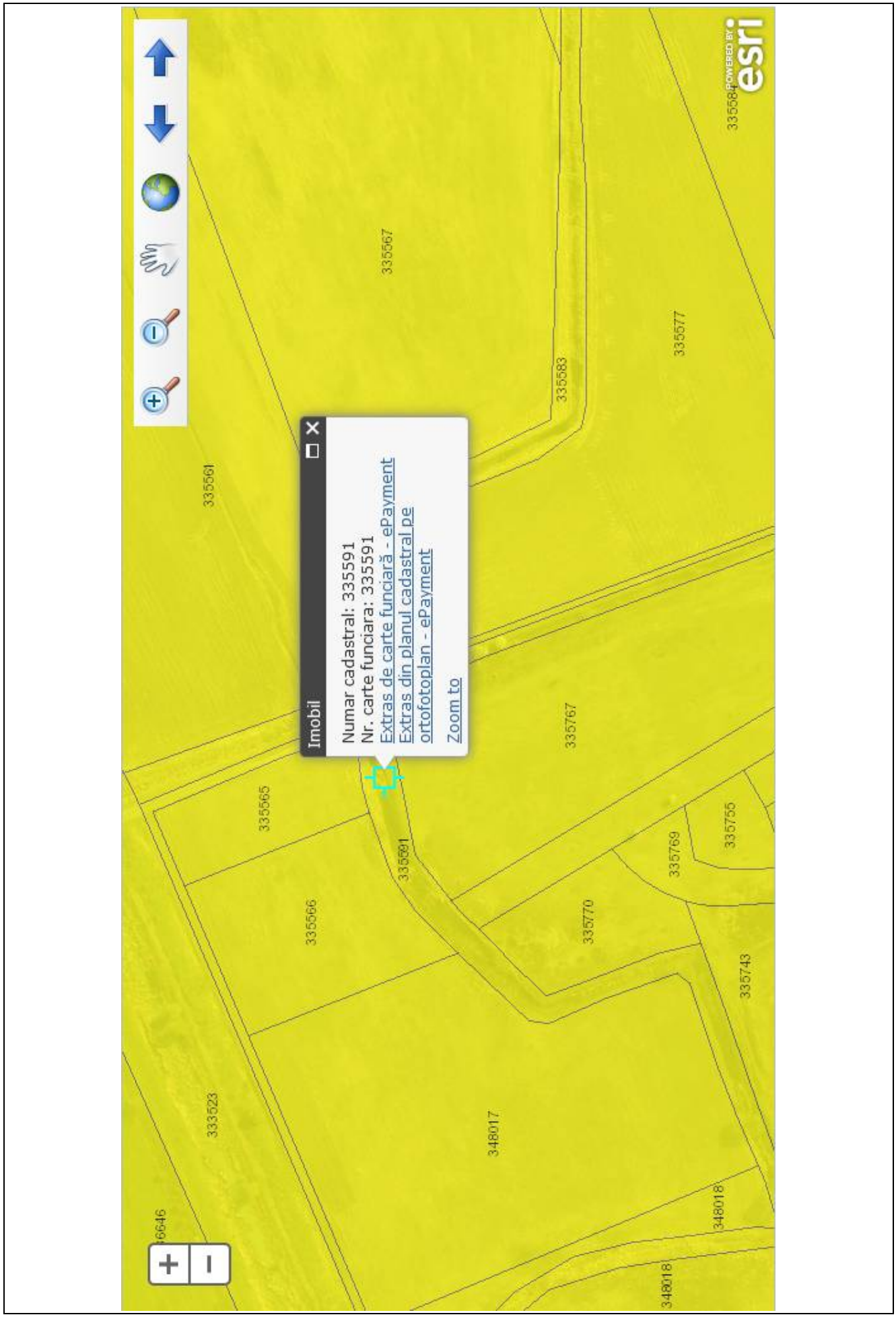
(parafa şi semnătura)

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

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

PLANURI


Google Earth
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
7
4
73
DN7


Imobil
Numar cadastral: 335591
Nr. carte funciara: 335591
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
335561
335567
335577
335583
335584
335665
335666
335591
335767
335770
335769
335755
335743
333523
348017
348018
348018
6646
esri

ANEXA 5

FISA 5	Teren – Piața Luther, CF 356275, 1.474 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Piața Luther	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	1.474,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-32,00	-25,50	-18,05
Pret ajustat		288,00	229,50	162,43
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		288,00	229,50	162,43
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		288,00	229,50	162,43
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Piața Luther	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,80	0,00	16,24
Pret ajustat		259,20	229,50	178,68
Suprafata	1.474	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		0,63%	0,03%	0,14%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,00	0,07	0,26
Pret ajustat		261,20	229,57	178,93
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		261,20	229,57	178,93
Acces la proprietate	din B-dul Revoluției	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		261,20	229,57	178,93
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-26,12	-22,96	-17,89
Pret ajustat		235,08	206,61	161,04
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		235,08	206,61	161,04
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**219,08**	**193,86**	**152,02**
Total ajustare bruta - procentual		**35,63%**	**25,03%**	**35,14%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 193,86**		
		RON 954,97		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 285.750**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.407.625,78**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 117704
Organization : Biroul de cadastru si publicitate imobili
Issuer : certSIGN Qualified CA
Provided by : Test String
Physician Name : Antoneta Florica Marc
Signature timestamp : 07.12.2020
Cod verificare
100089919821

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356275 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Piata Luther

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356275	1.474	Teren neimprejmuit,

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
117704 / 12/11/2020	
Act Administrativ nr. 426, din 16/10/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 79138, din 02/11/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI .

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 356275 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

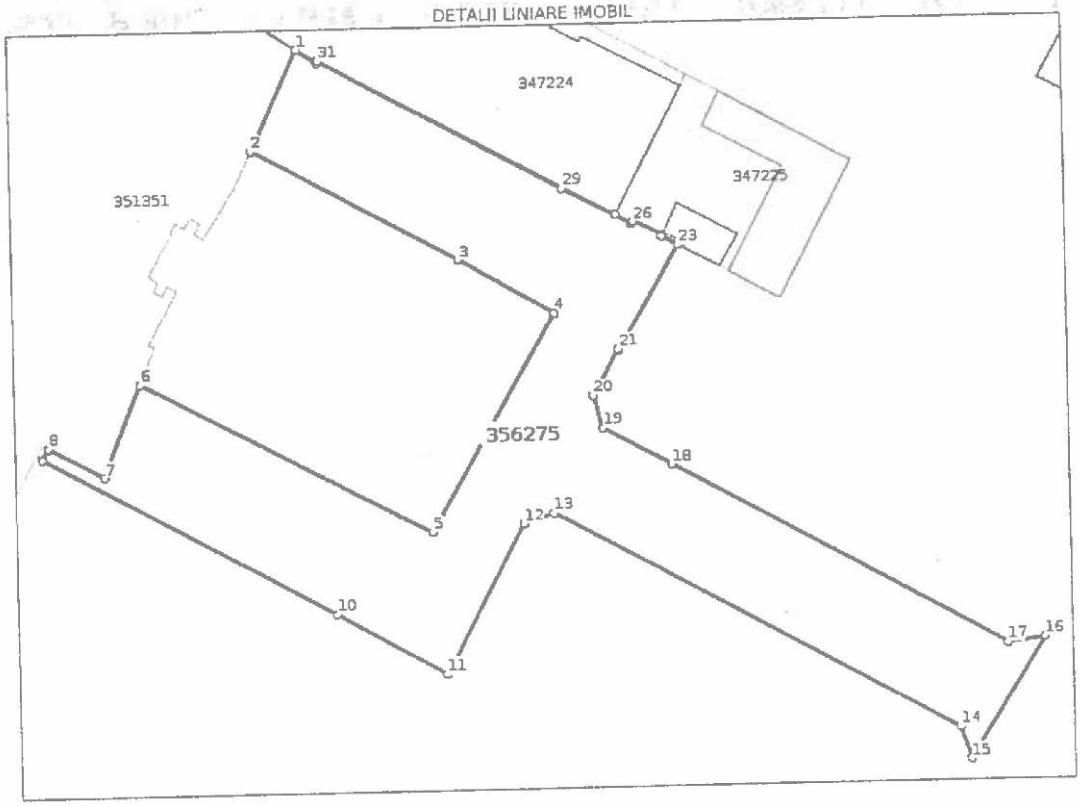
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
356275	1.474	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra/extravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.474	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.526
3	4	10.471
5	6	31.058
7	8	5.969
9	10	31.481
11	12	15.898

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	22.188
4	5	23.749
6	7	9.402
8	9	1.221
10	11	11.909
12	13	3.062

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	43.511
15	16	13.482
17	18	36.067
19	20	3.185
21	22	0.136
23	24	1.75
25	26	2.991
27	28	1.801
29	30	0.128
31	32	0.199

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	3.16
16	17	3.504
18	19	7.366
20	21	4.983
22	23	11.424
24	25	0.147
26	27	0.19
28	29	5.631
30	31	26.116
32	1	2.304

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat taxa de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
07-12-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Vidu
Strada Ion Andreescu
Strada Nicolae Grigorescu
Bulevardul Vasile Milea
127
Strada Romul Veliciu
E671
Strada Cirșan
Strada Glosca
Aleea Albac
Strada Gheorghe Popa de Teius
Strada Horia
Strada Episcopiei
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies


Imobil
Numar cadastral: 356275
Nr. carte funciara: 356275
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
353618
353646
357320
355831
344416
356084
347224
313628
351351
300305
348615
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 6

FISA 6	Teren – Mircea Vodă, nr. 44, CF nr. 357316 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/758/1,			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Mircea Vodă, nr. 44	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	2.235,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,91	2,05	1,87
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Mircea Vodă, nr. 44	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
Suprafata	2.235	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-1,80%	-1,88%	-1,16%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,69	-0,77	-0,43
Pret ajustat		39,44	42,19	38,82
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,44	42,19	38,82
Acces la proprietate	din str. Mircea Voda	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,44	42,19	38,82
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,44	42,19	38,82
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,44	42,19	38,82
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		**37,53**	**40,14**	**36,95**
Total ajustare bruta - procentual		**11,80%**	**11,88%**	**11,16%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 36,95**		
		RON 182,02		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 82.583**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 406.814,70**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	62259
Ziua	29
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare 100103897325

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357316 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:791-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Mircea Voda, Nr. 44, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/750/1-Bujac	569	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2114 / 20/11/1953		
Act nr. 8850/1953, din 01/01/1953 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
B2	imobilul este dat in folosinta SFATUL POPULAR AL ORASULUI ARAD	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Carte Funciară Nr. 357316 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/750/1-Bujac	569	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	569	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/750/1-Bujac	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
29-04-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
_____
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DE ARHIVĂ ELECTRONICĂ

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Strada Venetiei
Strada Sportului
Strada Suceava
Strada Năsăud
Strada Buziaș
Strada Mircea Vodă
Strada Ulmului
Strada Septimiu
Strada Trotușului
Google Earth

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 7

FISA 7	Teren - str.Haiducilor, CF.350837, CF 347319, 1.231 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str.Haiducilor	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	1.231,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str.Haiducilor	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-15%	-5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-48,00	-12,75	9,02
Pret ajustat		272,00	242,25	189,51
Suprafata	1.231	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		0,87%	0,27%	0,39%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,78	0,69	0,69
Pret ajustat		274,78	242,94	190,20
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		274,78	242,94	190,20
Acces la proprietate	din str. Haiducilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		274,78	242,94	190,20
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-27,48	-24,29	-19,02
Pret ajustat		247,30	218,64	171,18
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		247,30	218,64	171,18
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**231,30**	**205,89**	**162,16**
Total ajustare bruta - procentual		**30,87%**	**20,27%**	**20,39%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 205,89**		
		RON 1.014,23		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 253.451**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 1.248.517,13**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	104293
Ziua	13
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089033023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350837 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:70296

Adresa: Loc. Arad, Str Haiducilor, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 5916 Top: 1386/a.1.2 /b/1	691	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
37019 / 16/12/2005		
Act nr. 5566, din 01/01/2005 emis de bnp;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEschimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 350837 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 5916 Top: 1386/a.1.2 /b/1	691	

* 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	curti constructii	DA	691	-	-	1386/a.1.2 /b/1	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.446055/13-10-2020 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
13-10-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

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

epay.ancpi.ro

ANCPI

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

Nr. cerere 106324
Ziua 16
Luna 10
Anul 2020
Cod verificare
100089168514

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 347319 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi:70296

Adresa: Loc. Arad, Str Haiducilor, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 5915 Top: 1386/a.1.3 /1	540	drept de servitute reala asupra imobilului cu nr.top.1386/a.1.2 in CF 10563 sub C1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
37019 / 16/12/2005		
Act nr. 5566, din 01/01/2005 emis de notar public;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEschimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

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

OK

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

epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5915 Top: 1386/a.1.3/1	540	drept de servitute reala asupra imobilului cu nr.top.1386/a.1.2 in CF 10563 sub C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	-	-	-	1386/a.1.3/1	

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,
16/10/2020, 11:17

epay.ancpi.ro

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 270
din 14 noiembrie 2005
privind un schimb de terenuri

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:
-iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 36814/ 2005;
-raportul nr. 36814/08.11.2005 al Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcţiei Tehnice, prin care se propune schimbul de terenuri între municipiul Arad şi SC Lactate CNV;
-extrasul CF. nr. 16443 – Arad;
-extrasul CF nr. 12079 - Arad;
-extrasul CF nr. 22604 – Arad;
-avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
-prevederile art.12 din Legea nr.54/1998, privind circulaţia juridică a terenurilor;
-prevederile art.1405 şi urm. Din Codul Civil;
În temeiul art. 38 lit. „f", art.46 şi art.123 (2) din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală

H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1. (1) Se aprobă parcelarea terenului situat în municipiul Arad, proprietatea Statului Român, înscris în CF nr. 22604 Arad cu nr. top 7867/1411/1/1/1/1, în suprafaţă de 4805 mp.
(2) Se aprobă parcelarea terenului situat în municipiul Arad, proprietatea Statului Român, înscris în CF nr. 12079 Arad cu nr. top 1386/a/1/1/b/2/1, în suprafaţă de 652 mp., conform planului de parcelare anexat, plan care face parte din prezenta hotărâre.
(3) Operaţiunea de parcelare a terenului proprietatea SC Lactate CNV, în suprafaţă de 2407 mp., înscris în CF nr. 16443 Arad cu nr. top 1386/a/1/3, nr. top 1386/a/1/2/a şi nr. top 1386/a/1/2/b, se va efectua de către proprietarul terenului prin act autentic notarial.
Art.2. În temeiul art.36 (1) din Legea nr. 18/1991, republicată, se aprobă trecerea în proprietatea privată a municipiului Arad, a terenurilor situate în municipiul Arad, înscrise în CF Arad, cu nr. top. 7867/1411/1/1/1/1/2, în suprafaţă de 796 mp. şi nr. top 1386/a/1/1/b/2/1/2, în suprafaţă de 18 mp.
Art.3. Se aprobă schimbul de terenuri fără sultă, după cum urmează:
- se trece din proprietatea SC Lactate CNV SRL în proprietatea municipiului Arad, terenul înscris în CF Arad cu nr. top. 1386/a/1/3/1 (540 mp.) şi nr. top 1386/a/1/2/b/1 (691 mp.), în suprafaţă totală de 1231 mp.,
- se trece din proprietatea privată a municipiului Arad în proprietatea SC Lactate CNV SRL terenul înscris în CF Arad, cu nr. top. 7867//1411/1/1/1/1/2, (796 mp.) şi cu nr. top 1386/a/1/1/b/2/1/2, (18 mp.), în suprafaţă totală de 814 mp.
Art.4. Operaţiunile de publicitate imobiliară privind contractul de schimb şi cele de la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad – Biroul Cartea funciară sunt în sarcina SC Lactate CNV SRL.
Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ovidiu Moşneag

SECRETAR
Doina Paul

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada Bistriei
Strada Haiducilor
DN69
Strada Mucius Scaevola
Strada Cuza Vodă
Strada Dornei
Strada Ghica Vodă
Strada Preparandiei
Aleea Postavului
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 8

FISA 8	Teren – drum intravilan, CF.354107, 1.740 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	1.740,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	1.740	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-0,77%	0,69%	0,49%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,23	0,37	0,26
Pret ajustat		14,52	17,58	17,74
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,52	17,58	17,74
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,52	17,58	17,74
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,73	-0,88	-0,89
Pret ajustat		13,79	16,70	16,85
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,79	16,70	16,85
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**12,32**	**14,05**	**14,16**
Total ajustare bruta - procentual		**60,77%**	**95,69%**	**95,49%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 12,32**		
		RON 60,69		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 21.437**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 105.600,60**

ACTE UTILIZATE

100079107214

Incheiere Nr. 14736 / 12-02-2020

ANCPI

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

Dosarul nr. 14736 / 12-02-2020

INCHEIERE Nr. 14736

Registrator: DINA SAVI **Asistent:** RADU MARC

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ARAD domiciliat in Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 75, Jud. Arad privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.351424/14-10-2019 emis de BCPI Arad;
-Act Administrativ nr.31/31-01-2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;
-Act Administrativ nr.11021/2/A2/14-02-2020 emis de Primaria Arad;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. topografic 2654/662/c/2/19-Micalaca, inscris in cartea funciara 351424 UAT Arad avand proprietarii: CAP MICALACA in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 354107
- Se sisteaza C.F. nr.351424/UAT Arad ca urmare a alocarii numarului cadastral 354107 pentru intregul imobil si deschiderii CF nr. 354107 /UAT Arad asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 351424 UAT Arad;
- se radiaza din oficiu nota de respingere de sub B3 asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 354107 UAT Arad;
- se noteaza faptul ca imobilul formeaza trup izolat de intravilan asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 354107 UAT Arad;
- Se deschide C.F. nr. 354107 /UAT Arad ÃƒÆ'Ã†â€™Ãƒâ€šÃ‚Â®n baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 354107/ UAT Arad descris ÃƒÆ'Ã†â€™Ãƒâ€šÃ‚Â®n partea I, adus din CF nr. 351424 /UAT Arad asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 354107 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ARAD, proprietate privata, sub B.5 din cartea funciara 354107 UAT Arad;

Prezenta se va comunica părţilor:
[redacted]

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
14-02-2020	DINA SAVI	RADU MARC
	(parafa şi semnătura)	*(parafa şi semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Nr. cerere	14736
Ziua	12
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
100079107214

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354107 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:351424

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	354107	1.740	drum servitute

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14736 / 12/02/2020		
Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 354107 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

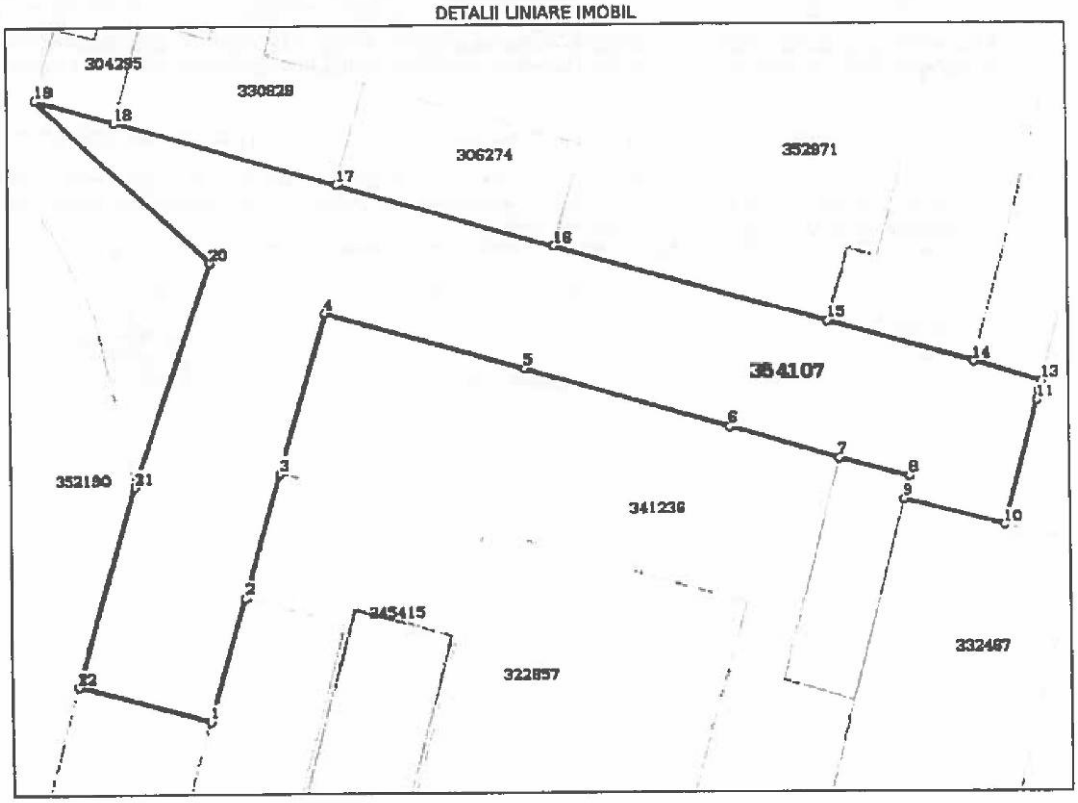
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354107	1.740	drum servitute

* 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	1.740	-	-	2654/662/c/2/19	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	12.748
3	4	16.397
5	6	21.104
7	8	7.283
9	10	10.287
11	12	0.923

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	12.875
4	5	20.561
6	7	11.332
8	9	2.343
10	11	12.827
12	13	0.964

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

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m))	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m))
13	14	7.089	14	15	15.01
15	16	28.21	16	17	22.387
17	18	22.917	18	19	8.159
19	20	23.658	20	21	23.443
21	22	20.647	22	1	13.385

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
14-02-2020
Data eliberării,
__/__/____
20-02-2020

Asistent Registrator,
RADU MARC
(parafa şi semnătura)

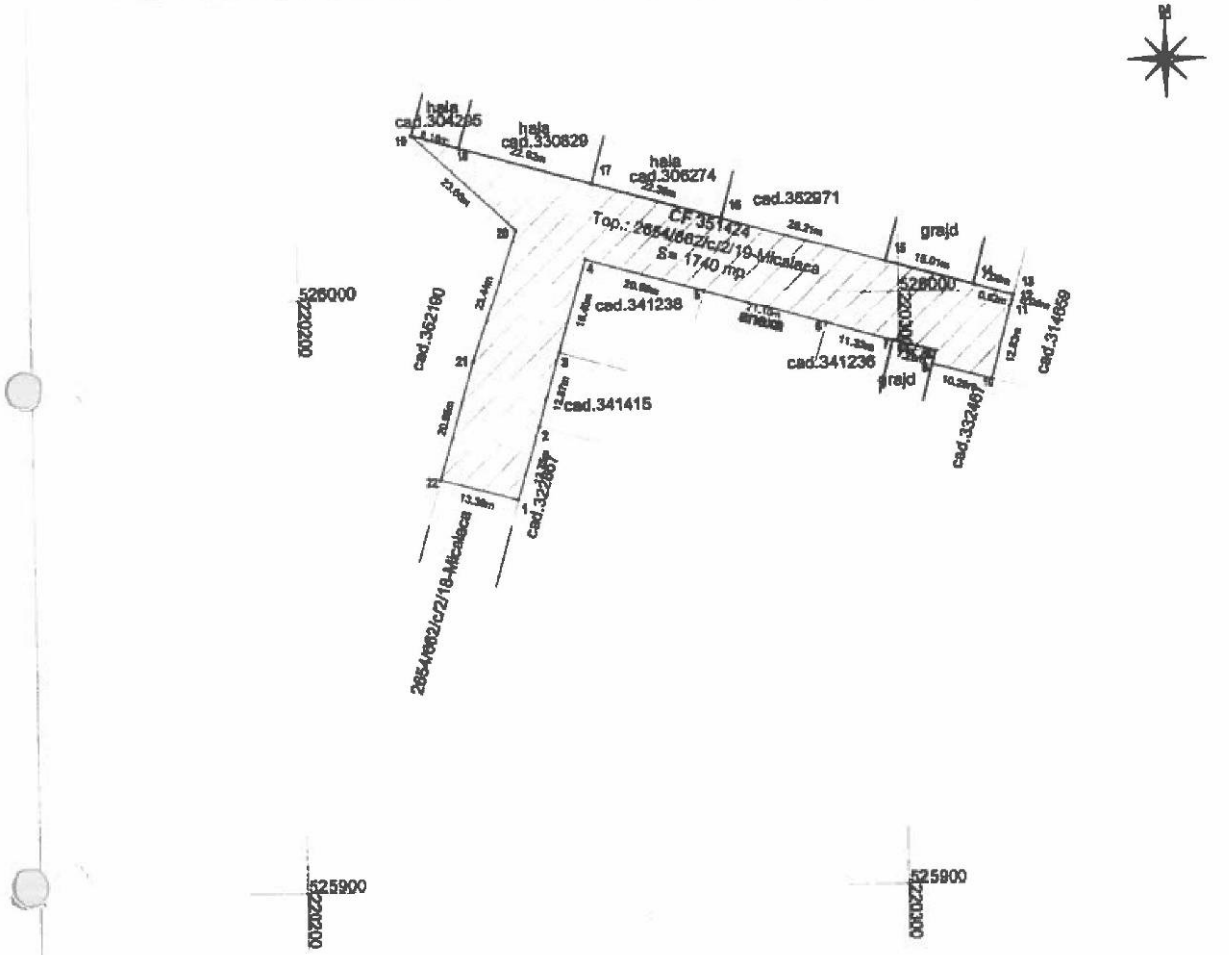
Reg[illegible]ent,
[illegible]
(parafa şi semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 1/35

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
351107	1740	Intravilan Arad,
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
351424		Arad



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
1	drum	1740	Imobil imprejmuit partial, drum servitute

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 1740 mp

Suprafata totala din act = 1740 mp

Executant: SC TOPOVAS PLAN SRL

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea informatiei documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila:

Data: 27.01.2020

Inspector

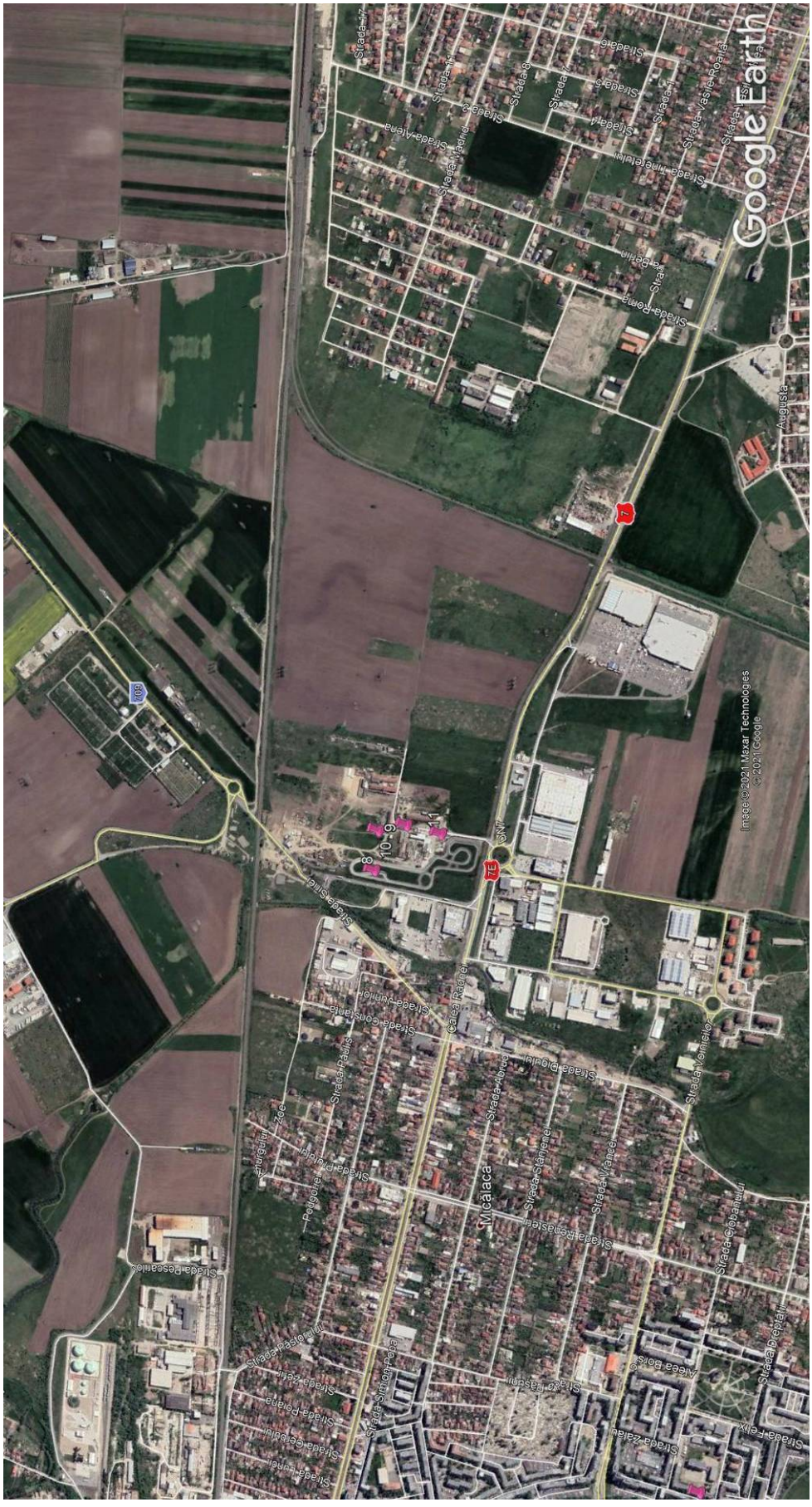
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si [redacted] cadastral

[redacted] si parafa

Data: 12 FEB 2020

17

PLANURI


Google Earth
Imagine © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Micălaca
Strada Augusta
Strada Vasile Roaită
Strada Simion Popa
Strada Ogorului
Strada Felix
Strada Vlaicu
Strada Ionel Bolcu
Strada Ștefan
Strada Pădurii
Strada Constantin
Strada Ștefan
Strada Ștefan
Strada Ștefan

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 9

FISA 9	Teren – drum intravilan, CF.354109, 552 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	552,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	552	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,41%	1,88%	1,67%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,12	0,99	0,90
Pret ajustat		14,87	18,21	18,38
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,87	18,21	18,38
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,87	18,21	18,38
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,74	-0,91	-0,92
Pret ajustat		14,13	17,30	17,46
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,13	17,30	17,46
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**12,65**	**14,65**	**14,77**
Total ajustare bruta - procentual		**60,41%**	**96,88%**	**96,67%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 12,65**		
		RON 62,32		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 6.983**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 34.400,64**

ACTE UTILIZATE



100079109406

Incheiere Nr. 14772 / 12-02-2020

ANCPI

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

Dosarul nr. 14772 / 12-02-2020

INCHEIERE Nr. 14772

Registrator: ANCA-IONELA HALMAGEAN-BUGARIU **Asistent:** ANIEL-CRISTIAN FAUR

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ARAD domiciliat in Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 75, jud. Arad privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.31/31-01-2020 emis de Consiliul local al Municipiului Arad;
-Act Administrativ nr.11021/1/A2/14-02-2020 emis de Municipiul Arad;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. topografic 2654/662/c/2/18-Micalaca, inscris in cartea funciara 351423 UAT Arad avand proprietarii: CAP MICALACA in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 354109
- Se deschide C.F. nr. 354109 /UAT Arad in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 354109/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 351423 /UAT Arad asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 354109 UAT Arad;
- Se sisteaza C.F. nr.351423/UAT Arad ca urmare a alocarii numarului cadastral 354109 pentru intregul imobil si deschiderii CF nr. 354109 /UAT Arad asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 351423 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , PRIVATA mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ARAD, sub B.4 din cartea funciara 354109 UAT Arad;
- se radiaza notarea de sub B3 asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 354109 UAT Arad;
- se noteaza faptul ca imobilul este situat in intravilan asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 354109 UAT Arad;

Prezenta se va comunica părţilor:
[redacted]

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator	Asistent Registrator,
18-02-2020	ANCA-IONE[redacted]AN-BUGARIU	ANIEL-CRISTIAN FAUR
	(parafa si semnătura)	*(parafa si semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

ANCPI

Nr. cerere	14772
Ziua	12
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
100079109406

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354109 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:351423

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	354109	552	drum servitute

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14772 / 12/02/2020		
Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul local al Municipiului Arad;		
B1	Se deschide C.F. nr. 354109 /UAT Arad in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 354109/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 351423 /UAT Arad	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 354109 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354109	552	drum servitute

* 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	552	-	-	2654/662/c/2/18	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	13.129
2	3	41.607
3	4	13.385
4	5	14.347
5	6	19.084
6	1	8.172

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

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

Formular versiunea 1.1

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
18-02-2020
Data eliberării,
__/__/__
20-02-2020

Asistent Registrator,
ANIEL-CRISTIAN FAUR
[redacted]
(parafa și semnătura)

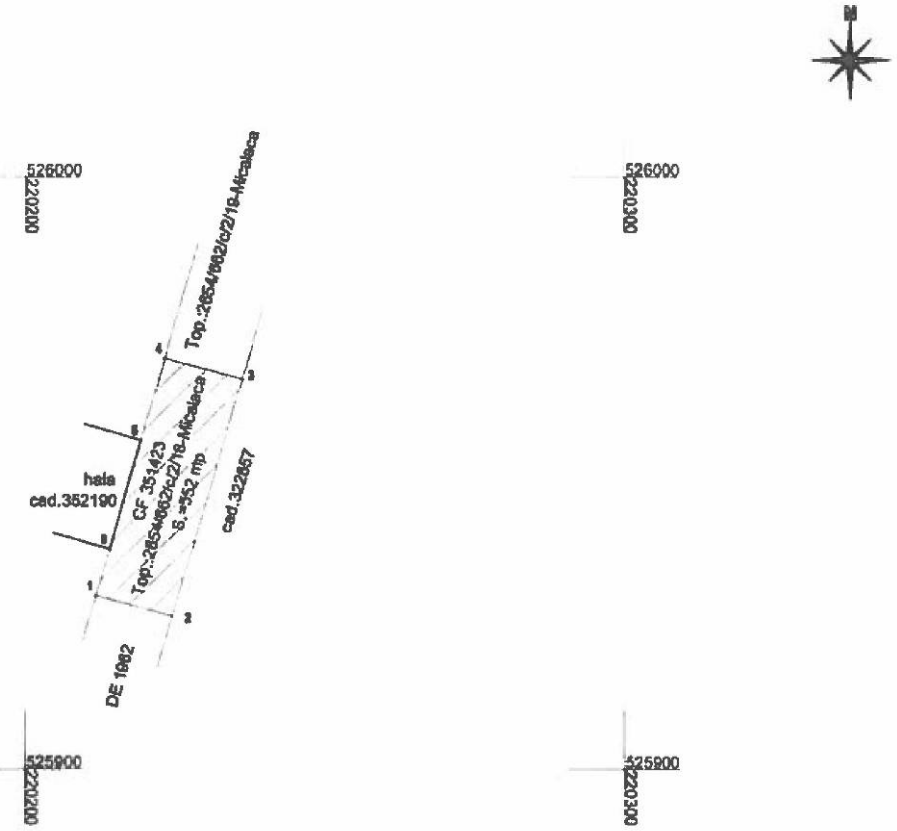
Referent,
(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Anexa nr. 1.35
Cod form CDG 700/201

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
351103	552	Intravilan Arad,
Nr. Cartea Funciara		**Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):**
351423		Arad



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
1	drum	552	Imobil imprejmuit partial, drum servitute

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 552 mp
Suprafata totala din act = 552 mp

Executant: [redacted] OVAS PLAN SRL

Confirm executarea masuratorilor din teren, corectitudinea fotocopiei documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 27.01.2020

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si [redacted] cadastral

[redacted] Semnatura si parafa

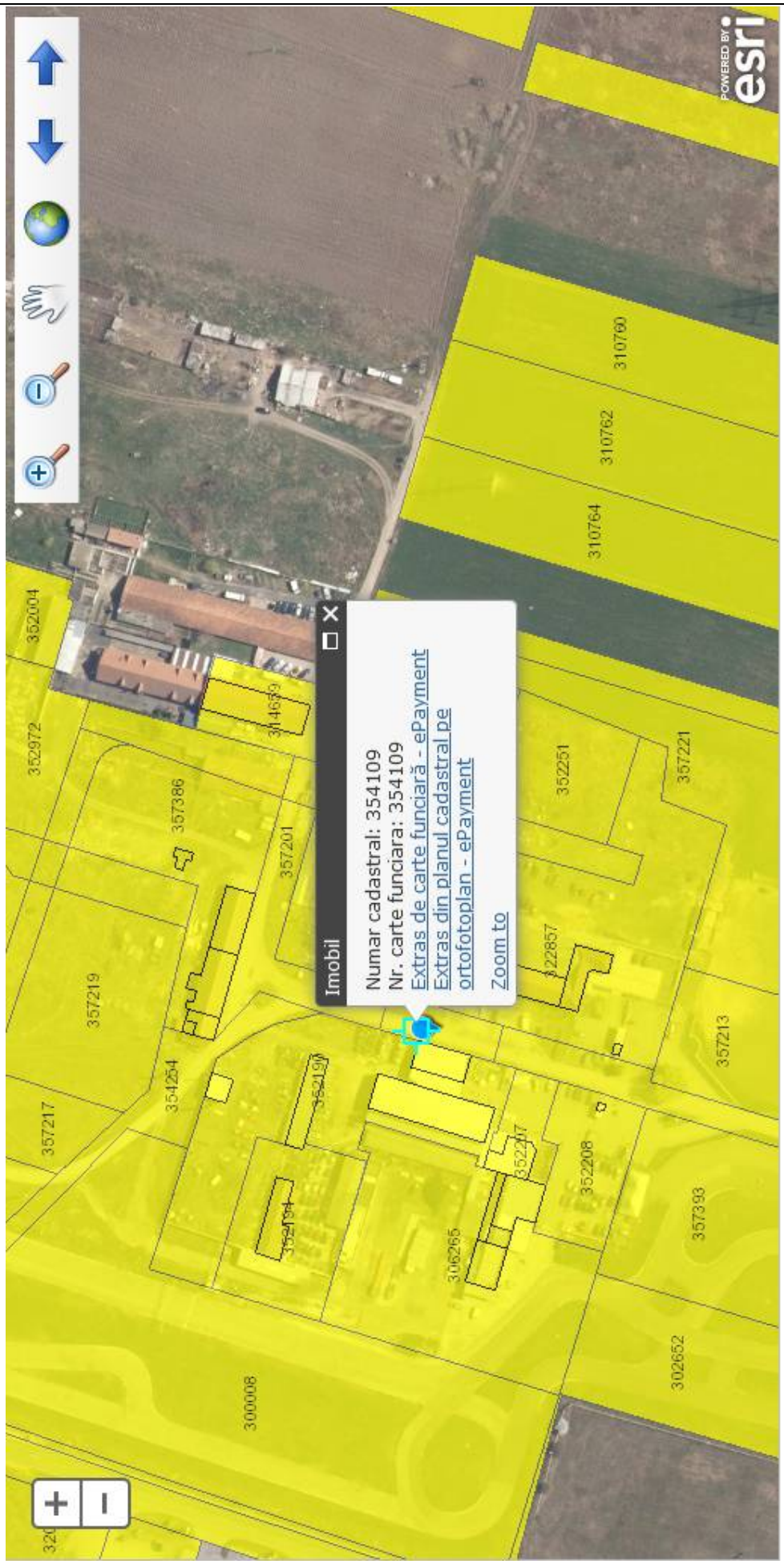
Data:.....

12 FEB 2020

A

PLANURI


Google Earth
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Strada Augusta
Strada Roma
Strada Vasile Roaita
Strada Timotei Cipariu
Strada Aleea
Strada Parcul Copiilor
Strada Slatina
Strada Zarandului
Strada Ion Slavici
Strada Ion Vidu
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Creanga
Strada Ion Ratiu
Strada Ion Popescu
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Mihalache


Imobil
Numar cadastral: 354109
Nr. carte funciara: 354109
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
310760
310762
310764
352004
352972
357386
357201
352251
357221
357219
354254
357217
357213
352208
357393
306265
302652
300008

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 10

FISA 10	Teren – drum intravilan, CF.354254, 2.040 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	2.040,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	2.040	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-1,07%	0,39%	0,19%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,32	0,21	0,10
Pret ajustat		14,43	17,42	17,58
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,43	17,42	17,58
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,43	17,42	17,58
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,72	-0,87	-0,88
Pret ajustat		13,71	16,55	16,70
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,71	16,55	16,70
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**12,24**	**13,90**	**14,01**
Total ajustare bruta - procentual		**61,07%**	**95,39%**	**95,19%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 12,24**		
		RON 60,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 24.970**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 123.012,00**

ACTE UTILIZATE

1000831554133

Incheiere Nr. 28293 / 10-03-2020

ANCPI

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

Dosarul nr. 28293 / 10-03-2020

INCHEIERE Nr. 28293

Registrator: DINA SAVI **Asistent:** ANTONETA MARC

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ARAD domiciliat in Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 75, Jud. Arad privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.60/19-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 354254
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ARAD, proprietate privata, sub B.1 din cartea funciara 354254 UAT Arad;

Prezenta se va comunica părţilor:
[redacted]

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
11-03-2020	DINA SAVI	ANTONETA MARC
	(parafa si semnătura)	(parafa si semnătura)

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018

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

ANCPI

Nr. cerere 28293
Ziua 10
Luna 03
Anul 2020
Cod verificare
100083155433

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354254 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354254	2.040	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28293 / 10/03/2020		
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 354254 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

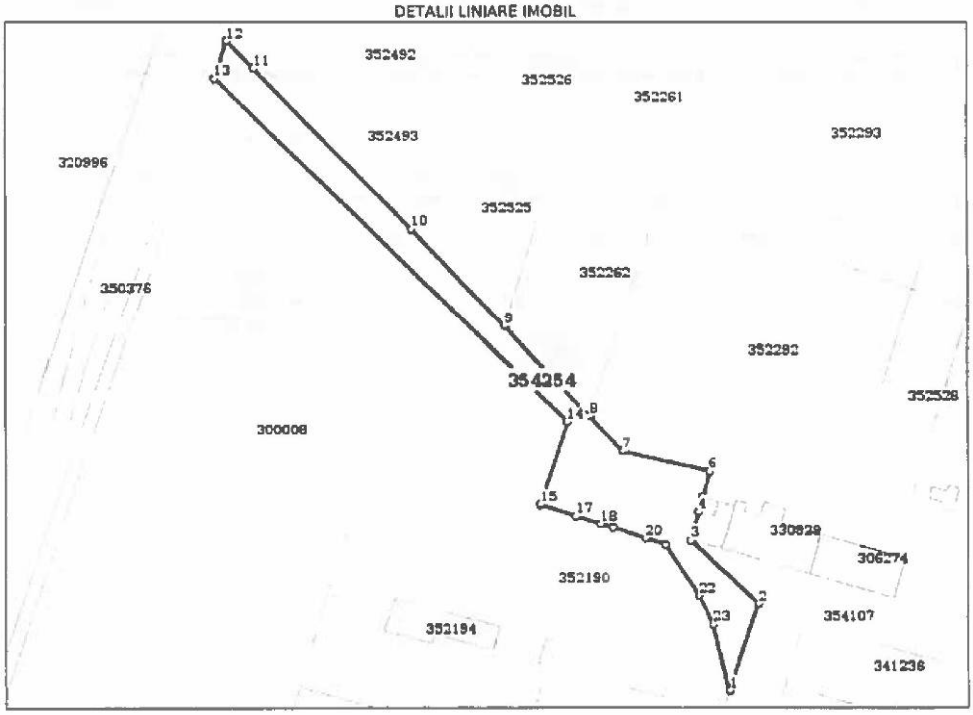
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354254	2.040	

* 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	2.040	-	DE1959	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	23.443
3	4	7.462
5	6	6.609
7	8	12.045
9	10	34.186
11	12	9.871

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	23.658
4	5	4.044
6	7	22.562
8	9	31.659
10	11	57.071
12	13	10.04

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 354254 Comuna/Oraş/Municipiu. Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	125.04
15	16	0.09
17	18	6.423
19	20	8.709
21	22	15.454
23	1	17.374

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	22.275
16	17	9.507
18	19	3.305
20	21	5.146
22	23	8.169

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
11-03-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONET[illegible]ARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
CONSILIE[illegible]
SCĂUR[illegible]
(parafa şi semnătura)

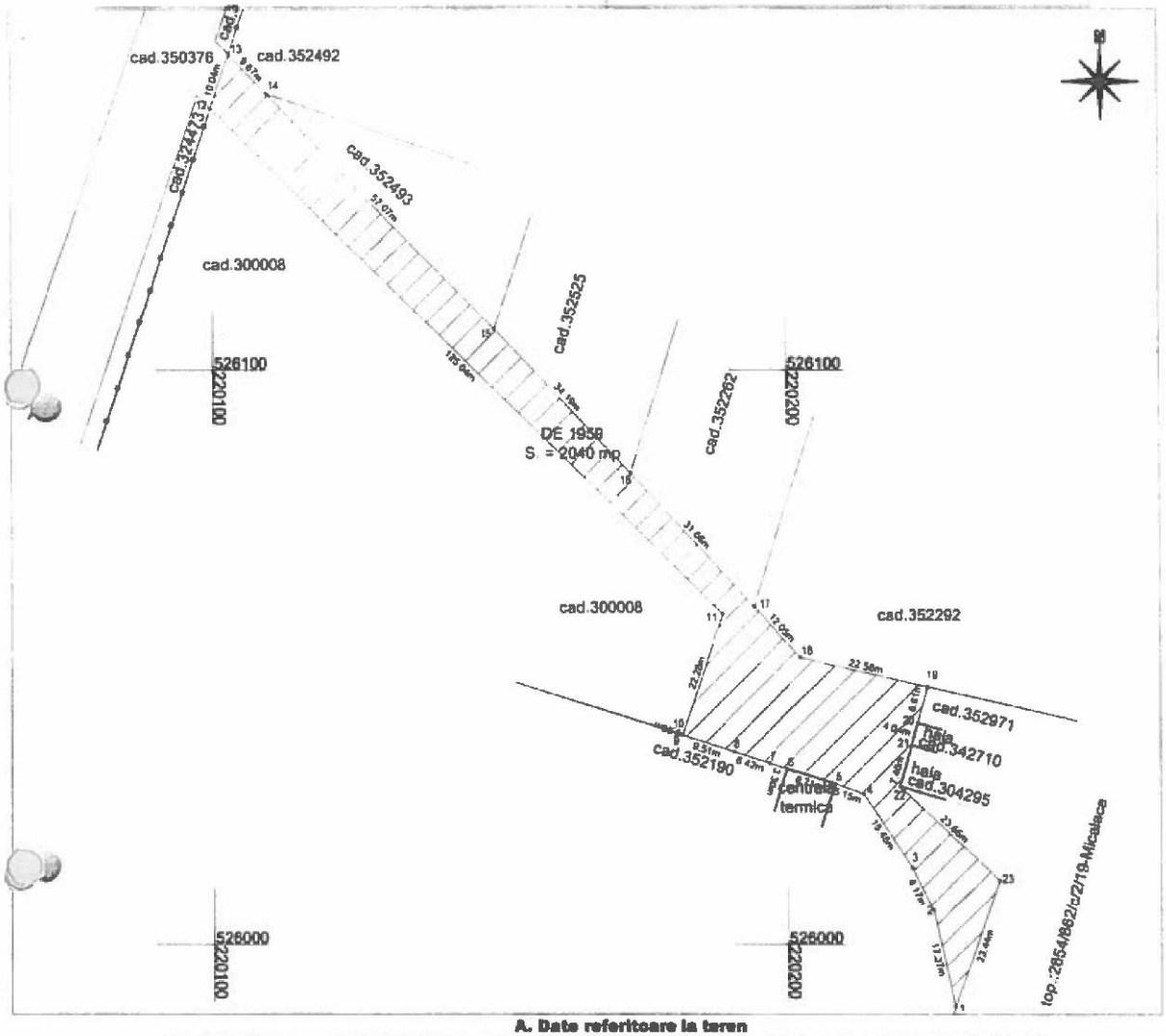
23 -03- 2020

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Anexa nr. 1.35
Conform ODG 700/2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
354254	2040	intravilan Arad
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):	
	Arad	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
1	drum	2040	Imobil neimprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 2040 mp
Suprafata totala din act = 2040 mp

Executat: SC [redacted] SRL

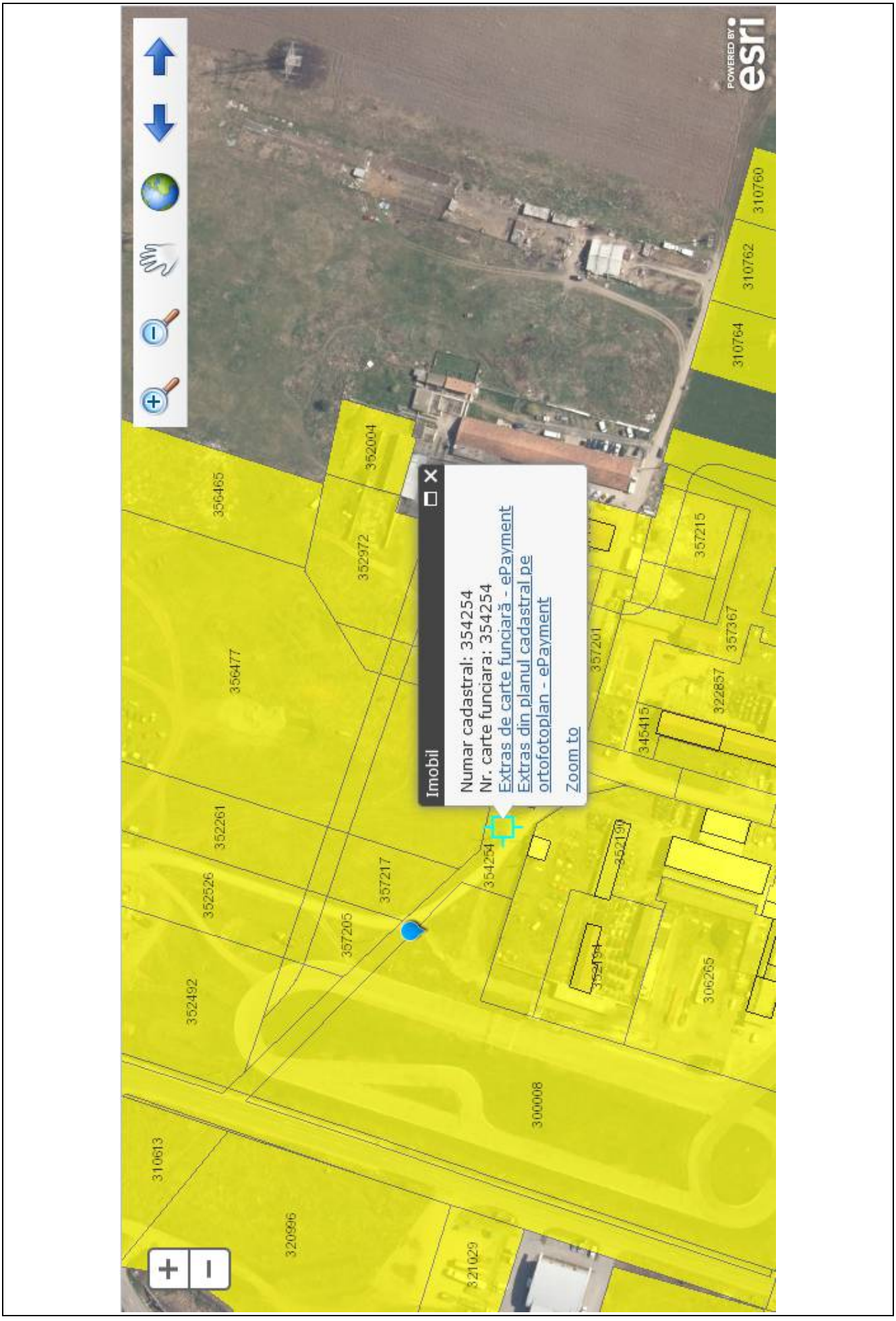
Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea inscrierii documentelor Cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Data: 27.01.2020 Semnatura si stampila

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata a Cadastrului si Publicitate Imobiliara ARAD
Nume STAN FLOARE
10. MAR 2020
28293

PLANURI


Google Earth
Mircălaca
Calea Aradului
Strada Aleea
Strada Vanatei
Strada Constantin
Strada Pădurii
Strada Poienii
Strada Câmpului
Strada Fânului
Strada Grădinii
Strada Florilor
Strada Zorilor
Strada Soarelui
Strada Luminii
Strada Viilor
Strada Pomilor
Strada Roma
Strada Augusta
Strada Arcului
Strada Ștefan
Strada Vasile Roaită
Strada Transilvaniei
Strada Aleea Bujorilor
Strada Aleea Brazilor
Strada Aleea Teiului
Strada Aleea Castanilor
Strada Aleea Salcâmilor
Strada Aleea Plopilor
Strada Aleea Stejarilor
Strada Aleea Fagilor
Strada Aleea Nucilor
Strada Aleea Ulmilor
Strada Aleea Arinilor
Strada Aleea Cireșilor
Strada Aleea Merilor
Strada Aleea Perilor
Strada Aleea Prunilor
Strada Aleea Caișilor
Strada Aleea Piersicilor
Strada Aleea Migdalilor
Strada Aleea Alunilor
Strada Aleea Castan


Imobil
Numar cadastral: 354254
Nr. carte funciara: 354254
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
356465
352004
352972
356477
352261
352526
352492
357217
357205
354254
352199
357201
357215
357367
322857
345415
306255
309008
310613
320996
321029
310764
310762
310760
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 11

FISA 11	Teren – drum intravilan, CF.354268, 1.811 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	1.811,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	1.811	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-0,85%	0,62%	0,42%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,25	0,33	0,22
Pret ajustat		14,50	17,54	17,70
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,50	17,54	17,70
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,50	17,54	17,70
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,72	-0,88	-0,89
Pret ajustat		13,77	16,66	16,82
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,77	16,66	16,82
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**12,30**	**14,02**	**14,13**
Total ajustare bruta - procentual		**60,85%**	**95,62%**	**95,42%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 12,30**		
		RON 60,59		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 22.275**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 109.728,49**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	28299
Ziua	10
Luna	03
Anul	2020

Cod verificare
100083156128

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354268 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	354268	1.811	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28299 / 10/03/2020		
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Cosiliul Local al Municipiului Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 354268 Comuna/Oraş/Municiplu: Arad

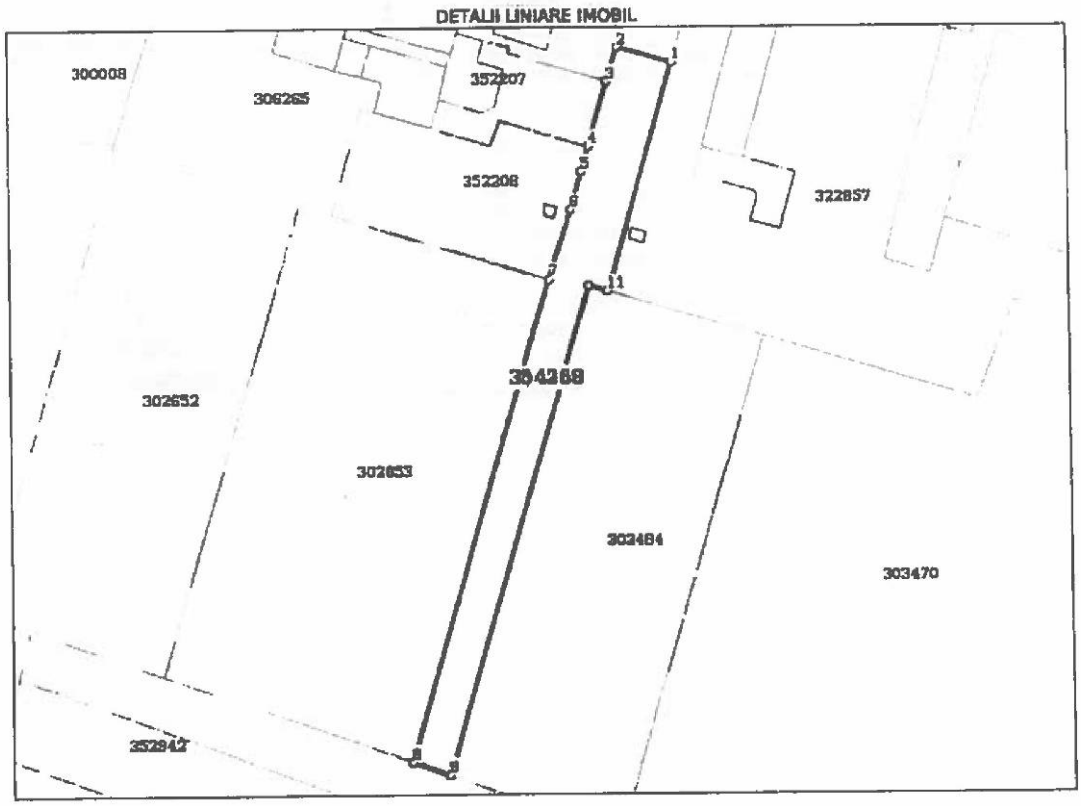
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354268	1.811	

* 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	1.811	-	-	DE1962	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	13.129
2	3	8.278
3	4	15.707
4	5	5.875
5	6	9.171
6	7	16.901

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	116.844
8	9	9.193
9	10	118.433
10	11	4.46
11	1	54.974

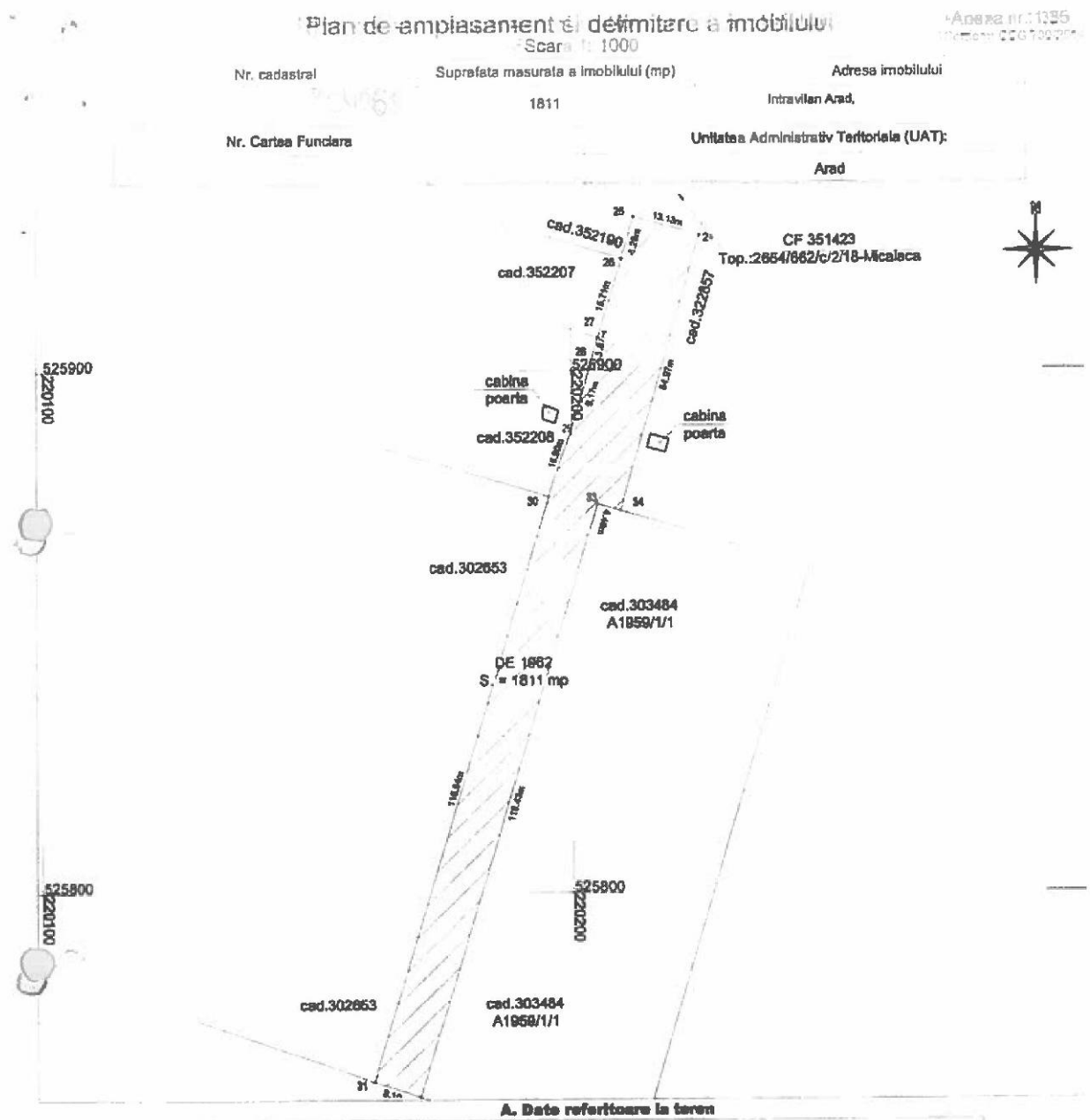
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
13-03-2020
Data eliberării,
_/__/____
17 -03- 2020

Asistent Registrator,
RADU MARC
(parafa și semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa și semnătura)


Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1: 1000
Nr. cadastral
Suprafata masurata a imobilului (mp)
1811
Adresa imobilului
Intravilan Arad,
Nr. Cartea Funciara
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
Arad
cad.352190
CF 351423
Top.:2664/662/c/2/18-Micalaca
cad.352207
cad.322657
525900
cabina poarta
cad.352208
cabina poarta
cad.302653
cad.303484
A1959/1/1
DE 1662
S. = 1811 mp
525800
cad.302653
cad.303484
A1959/1/1
A. Date referitoare la teren
Nr. parcela
Categoria de folosinta
Suprafata masurata (mp)
Mentiuni
1
drum
1811
Imobil neimprejmuit
B. Date referitoare la constructii
Cod
Destinatia
Suprafata construita la sol (mp)
Mentiuni
Suprafata totala masurata a imobilului = 1811 mp
Suprafata totala din act = 1811 mp
Executant SC TOPOVAS PLAN SRL
Confirm executarea masuratorilor topografice, corectitudinea datelor din documentatia cadastrala si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila
Data: 27.01.2020
Inspector
Confirm introducerea imobilului
atribuirea numarului cad
Semnatura si parafa
Data:
0 MAR. 2020

PLANURI


Google Earth
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Mcălaca
Strada Augusta
Strada Vasile Roaită
Strada Aleea Bois
Strada Zalău
Strada Felix
Strada Pescarilor
Strada Ștefan cel Mare
Strada Poienii
Strada Zorilor
Strada Câmpului
Strada Poienița
Strada Cetățuia
Strada Pădurii
Strada Constanța
Strada Voinicilor
Strada Arinului
Strada Stejarului
Strada Viișoarei
Strada Crișului
Strada Câmpului
Strada Voinicilor
Strada Grădinarilor
Strada Aleea Narcisa
Strada Aleea Narcisa
Strada Aleea Narcisa

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 12

FISA 12	Teren – Bd.Revoluției nr.32-38, CF. 352124, 4.494 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Bd.Revoluției nr.32-38	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	4.494,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Bd.Revoluției nr.32-38	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-32,00	0,00	18,05
Pret ajustat		288,00	255,00	198,53
Suprafata	4.494	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		-2,39%	-2,99%	-2,88%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,66	-7,63	-5,19
Pret ajustat		280,34	247,37	193,33
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		280,34	247,37	193,33
Acces la proprietate	din str. Andrei Mureseanu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		280,34	247,37	193,33
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		280,34	247,37	193,33
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		280,34	247,37	193,33
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**264,34**	**234,62**	**184,31**
Total ajustare bruta - procentual		**17,39%**	**7,99%**	**17,88%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 234,62**		
		RON 1.155,76		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.054.382**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 5.193.985,44**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	66566
Ziua	13
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare 100104195050

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357938 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 32-38, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	357938	4.494	IMPREJMUIT PARTIAL

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
66566 / 13/05/2021		
Act Administrativ nr. 187, din 16/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 357938 a imobilului cu numarul cadastral 357938 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 352124 inscris in cartea funciara 352124;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate publica	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
66566 / 13/05/2021		
Act nr. 114/2000, din 01/01/2000 emis de Primarul Arad;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere in favoarea parcelei nr. top 274/a/1/1:272/B/6/1:272/B/7/1:272/b/1/1/2 din cf 14892	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 352124/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 3071 din 13/03/2000;	
Hotarare Judecatoreasca nr. 2914, din 27/08/2020 emis de JUDECATORIA ARAD; Hotarare Judecatoreasca nr. 2002, din 02/07/2020 emis de JUDECATORIA ARAD;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] 2) [redacted] 3) [redacted] 4) [redacted] 5) [redacted] 6) [redacted]	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 352124/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 9150 din 27/01/2021;	

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

epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (-- (m)
13	14	29.719
15	16	30.406
17	18	6.069
19	20	2.664
21	22	0.308
23	24	24.282
25	26	2.481
27	28	46.321
29	30	34.54

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (-- (m)
14	15	1.262
16	17	30.834
18	19	0.58
20	21	7.752
22	23	6.413
24	25	50.519
26	27	1.272
28	29	10.869
30	1	92.483

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluţionării,
13-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

epay.ancpi.ro

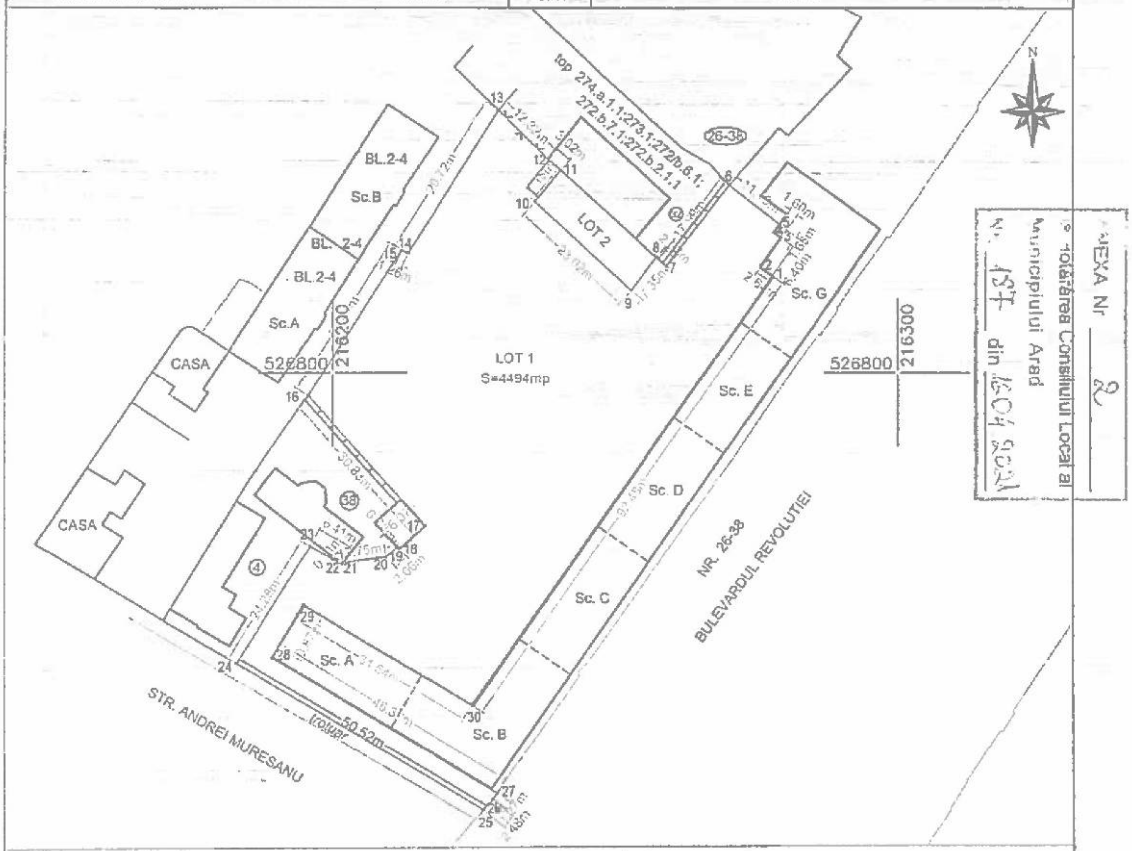
ANEXA 2

Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	4494	Loc. Arad, Bdul Revolutiei, nr. 32-38
Cartea funciara nr.	- ARAD	UAT ARAD



ANEXA Nr 2
Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 187 din 16.04.2021

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	4494	LOT 1 Imprejmuit partial

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 4494 mp
Suprafata din act = 4494 mp

Executant

CHIRIAC MADALINA MANUELA
Topografie Cadastru

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestei cu realitatea din teren

[redacted]

Data: 00.03.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ [redacted]

SECRETAR GENERAL [redacted]

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Alexandru
Strada Udrea
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Splaiul Cenerei-Praporgescu
Bulevardul Vasile Milea
Strada Ion C. Brătianu
Strada Aleeu-Russo
Strada Cornelu Coposu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Ion Andreescu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Crișan
DN79
DN69
E671
67
128
84
129
73
66
12
69
© 2021 Google
© 2021 Maxar Technologies

ANEXA 13

FISA 13	Teren - drum, CF 334896, 2.442 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	drum	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	2.442,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,11	-20,45	-18,69
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	drum	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,11	20,45	18,69
Suprafata	2.442	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-2,01%	-2,08%	-1,36%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,77	-0,85	-0,51
Pret ajustat		18,34	19,60	18,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,34	19,60	18,18
Acces la proprietate	din str. Baba Novac	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,34	19,60	18,18
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,83	-1,96	-1,82
Pret ajustat		16,51	17,64	16,36
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,51	17,64	16,36
Cea mai buna utilizare	drum (DR)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,64	-8,18	-7,48
Pret ajustat		**8,86**	**9,46**	**8,89**
Total ajustare bruta - procentual		**82,01%**	**82,08%**	**81,36%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 8,89**		
		RON 43,79		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 21.709**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 106.935,18**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	62264
Ziua	29
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare 100103897576

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 334896 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	334896	2.442	imobil inscris in CF sporadic 329976;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
79035 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 334896 ca urmare a inscrierii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastrului general sub numarul 7645.	A1
62264 / 29/04/2021		
Act Administrativ nr. 180, din 16/04/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, DOMENIU PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
79035 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare nr. 1324/2003, din 01/01/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEin favoarea imobilului cu nr. top. 3213/a/2/9/2 din CF 56390 - in rangul inch.c.f.nr. 5753/2003	A1
	OBSERVATII: ca istoric: (provenita din conversia CF59282)	
Act Notarial nr. 4307/2003, din 01/01/2003;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEin favoarea parcelei cu nr. top. 3213/a/2/25/2/II din CF 65479 - in rangul inch.c.f.nr. 12424/2003, dobandit prin Conventie	A1
	OBSERVATII: ca istoric: (provenita din conversia CF59282)	

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

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

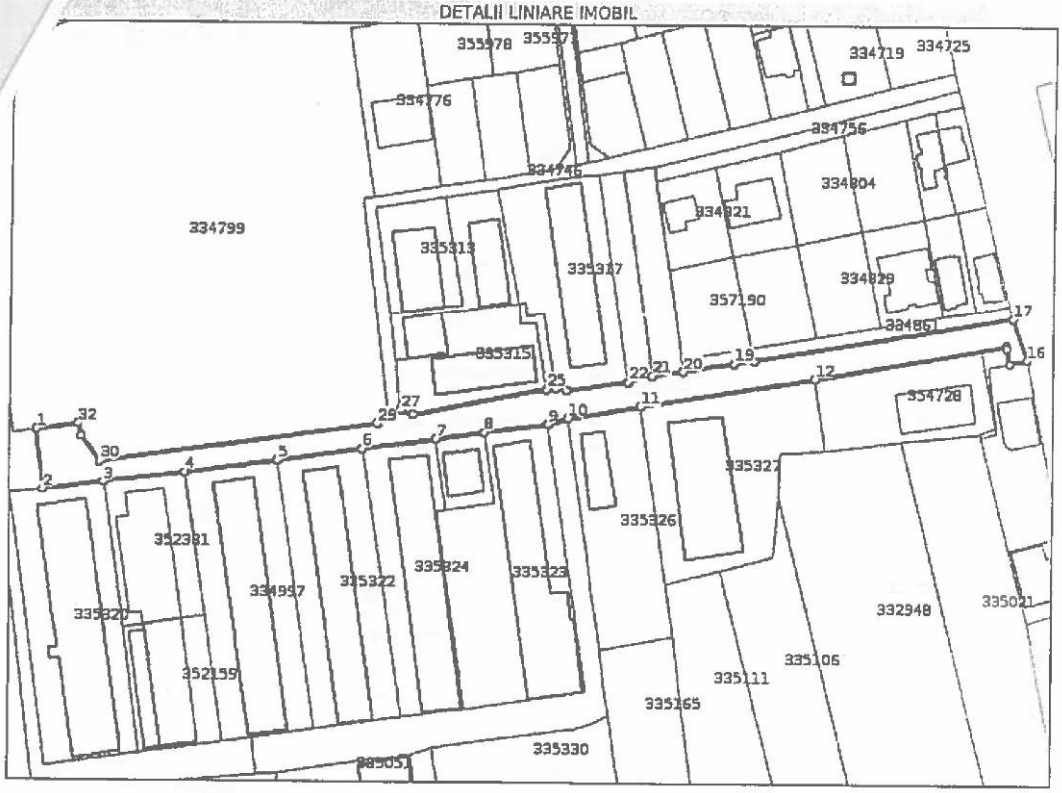
Carte Funciară Nr. 334896 Comuna/Oraş/Municipiu:

Anexa Nr. 1 La Partea I

.stral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
,896	2.442	imobil inscris in CF sporadic 329976;

afaţa este determinată in 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	2.442	-	-	-	DRUM

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	17.842
3	4	24.539
5	6	25.009
7	8	14.513
9	10	6.208
11	12	51.772

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	18.332
4	5	27.428
6	7	22.007
8	9	18.992
10	11	21.752
12	13	58.718

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

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Aprodul Purice
Strada Giordano Bruno
Strada Bogdan Petriceicu Hasdeu
Strada Baba Novac
Strada Lunga
Strada Alexandru Vlaha
Strada Profesor Doctor Iarion Felea
Strada Venetiei
Strada Sportului
Strada Suceava
Strada Orizontului
Strada Năsăud
Strada Main
Strada Lacrimoarelor
Strada Rotarilor
Strada Sănătăriei
Strada Lunga
Strada Ioan Fruntaș
Strada Bogdan Petriceicu Hasdeu
Strada Aprodul Purice
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
38
13
51
52


Imobil
Numar cadastral: 334896
Nr. carte funciara: 334896
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
335003
335024
335030
335021
332948
335106
335111
335165
335326
335330
335331
334972
335334
335110
334799
334719
334725
335048
335062

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 14

FISA 137	**Teren – cartier Micalaca, CF nr. 355900, 898 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	898,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - teren aferent calc de acces bloc si parcare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,47	-6,62	-6,72
Pret ajustat		16,22	19,86	20,17
Suprafata	898	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,07%	1,53%	1,33%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,02	0,81	0,71
Pret ajustat		16,24	20,67	20,88
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,24	20,67	20,88
Acces la proprietate	str. Iuliu Toader	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,24	20,67	20,88
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,24	20,67	20,88
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,24	20,67	20,88
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**14,77**	**18,03**	**18,19**
Total ajustare bruta - procentual		**65,07%**	**81,53%**	**81,33%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 14,77**		
		RON 72,76		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 13.263**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 65.338,48**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	120416
Organization : Biroul de cadastru și publicitate imob	
Issuer : CHISIGN Qualified CA	
Provided by : Test String	11
Physician Name : Ioana Buduman	
Signature timestamp : 10/2020	

Cod verificare
100090084206

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355900 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

pt. evaluare

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Micalaca, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355900	898	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
120416 / 18/11/2020		
Act Administrativ nr. 398/2020, din 09/10/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 355900 a imobilului cu numarul cadastral 355900/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 353962 inscris in cartea funciara 353962;	A1
Act Administrativ nr. 183, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 353962/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 53100 din 15/06/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 3*

Extrase pentru informare on-line [illegible] e-cpay.ancpi.ro Formular versiunea 7.1

Carte Funciară Nr. 355900 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

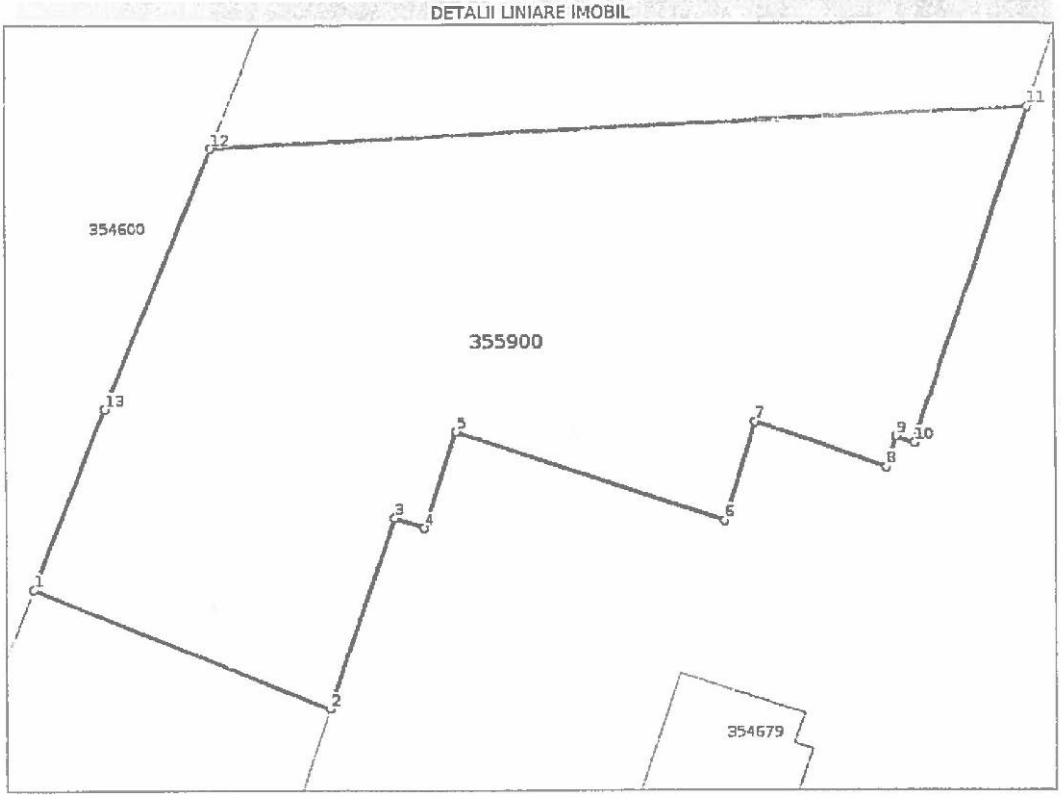
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
355900	898	

* 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	curti constructii	DA	898	-	-	-	lot 2

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.503
2	3	10.42
3	4	1.615
4	5	5.247
5	6	14.613
6	7	5.297

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

Extrase pentru informare on line de pe epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [**] (m)
7	8	7.189
8	9	1.649
9	10	1.013
10	11	18.272
11	12	42.405
12	13	14.454
13	1	10.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 3 milimetri.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 2 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
19-11-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
_____
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVĂ ELECTRONICĂ

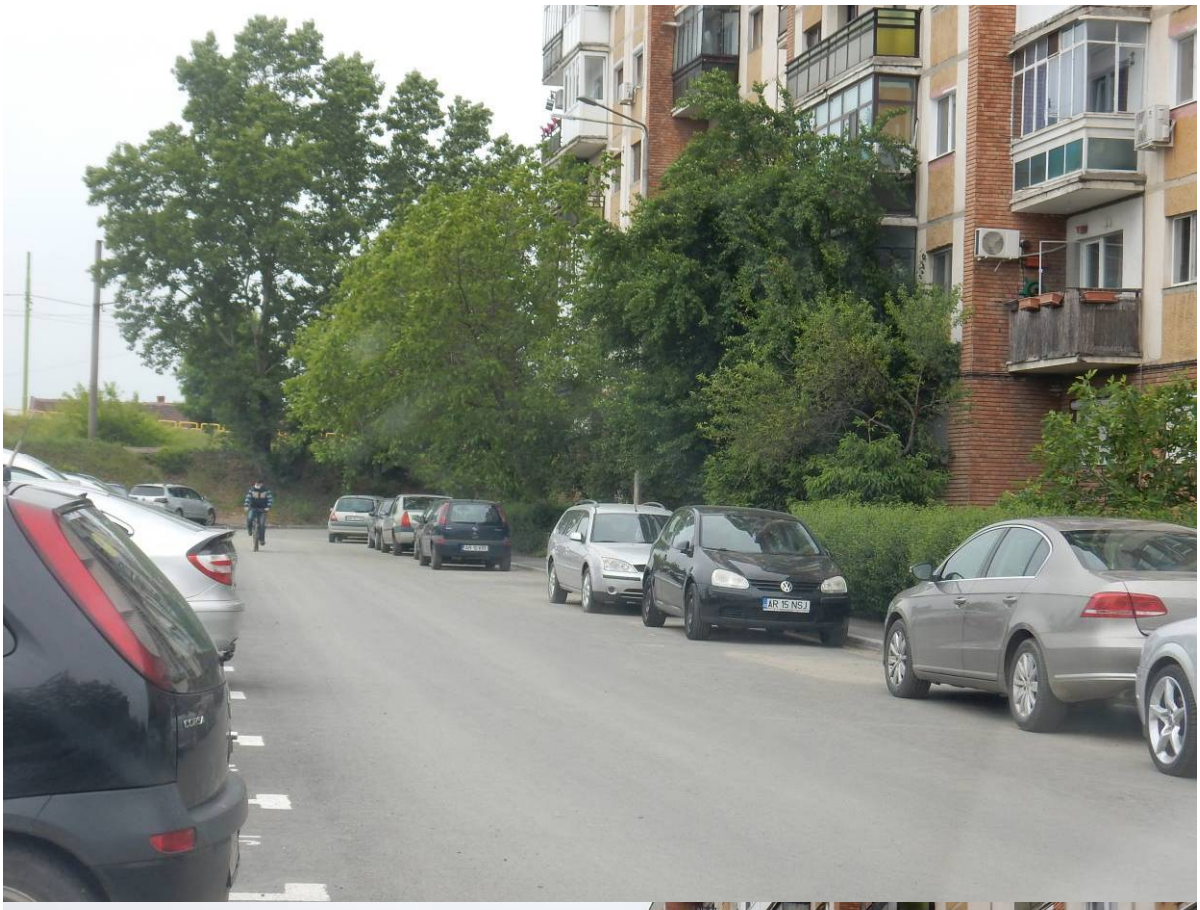
Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Adrian
Strada Bujor
Strada Crinului
Strada Pastorului
Strada Fabius
Strada Maximilian
Strada Viorelor
Strada Ilfac
Strada Termontov
Strada Bărzava
Strada Severin
Strada Byron
Strada Simion Popa
Strada Imasului
Aleea Zorelelor
Strada Dosoftei
Strada Marcel Olinescu
Aleea Calmanești
Splaiul General Praporescu
Splaiul General Gheorghe Magheru
Pavel Alasau
DN7E
59
137
138
61
139
60


Imobil
Numar cadastral: 355900
Nr. carte funciara: 355900
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
349927
344669
349830
349820
356592
356590
355958
306216
340839
357034
332936
332937
320962
351631

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 15

FISA 138	Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356590, 1.365 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	1.365,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - teren aferent cale de acces bloc si parcare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,47	-6,62	-6,72
Pret ajustat		16,22	19,86	20,17
Suprafata	1.365	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-0,40%	1,07%	0,86%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,12	0,56	0,46
Pret ajustat		16,11	20,43	20,63
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,11	20,43	20,63
Acces la proprietate	str. Iuliu Toader	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,11	20,43	20,63
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,11	20,43	20,63
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,11	20,43	20,63
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**14,63**	**17,78**	**17,94**
Total ajustare bruta - procentual		**65,40%**	**81,07%**	**80,86%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 14,63**		
		RON 72,07		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 19.970**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 98.375,55**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	8588
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100095943262

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356590 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

pt. evaluare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Micalaca, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	356590	1.365	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8588 / 26/01/2021		
Act Administrativ nr. 552, din 28/12/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 356590 a imobilului cu numarul cadastral 356590/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 355901 inscris in cartea funciara 355901;	A1
Act Administrativ nr. 183, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 355901/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 120416 din 18/11/2020; pozitie transcrisa din CF 353962/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 53100 din 15/06/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extras pentru uz personal. Disponibil la adresa epay.ancpi.ro

Carte funciară nr. ...

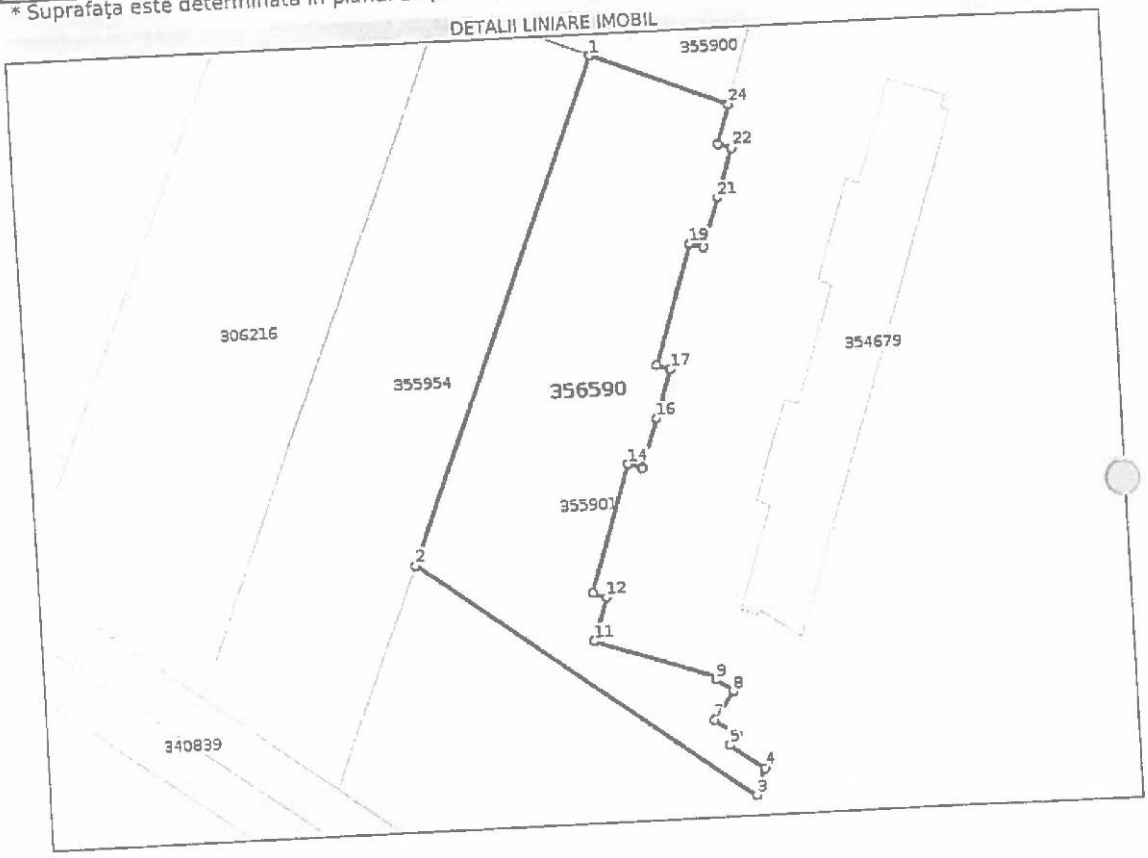
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
356590	1.365	

* 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	curti constructii	DA	1.365	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	61.182
3	4	3.147
5	6	1.472
7	8	3.883
9	10	0.39
11	12	5.23

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	46.333
4	5	4.727
6	7	2.953
8	9	2.391
10	11	14.41
12	13	1.634

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	15.02
15	16	5.874
17	18	1.647
19	20	1.631
21	22	5.892
23	24	4.686
14	15	1.657
16	17	5.9
18	19	14.211
20	21	5.868
22	23	1.626
24	1	16.503

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
27-01-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Adrian
Strada Bujor
Strada Crinului
Strada Pastorului
Strada Mioritei
Strada Simion Popa
Strada Mazurului
Strada Maximilian
Strada Violetelor
Strada Lilac
Strada Harmonilor
Strada Barzava
Strada Severin
Strada Bujor
Strada Exterioara
Strada Dosoftei
Strada Marcel Olinescu
Aleea Calimanesti
Splaiul General Gheorghe Magheru
Aleea Zorelelor
Strada Masului
Pavel Alasau
59
137
138
61
139
60


Imobil
Numar cadastral: 356590
Nr. carte funciara: 356590
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
ARAD
349927
304199
344669
355899
355900
355958
349830
306216
356592
340839
349820
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 16

FISA 139	**Teren – cartier Micalaca, CF nr. 356591, 429 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	429,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - teren aferent cale de acces bloc si parcare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,47	-6,62	-6,72
Pret ajustat		16,22	19,86	20,17
Suprafata	429	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,54%	2,00%	1,80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,16	1,06	0,97
Pret ajustat		16,38	20,92	21,13
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,38	20,92	21,13
Acces la proprietate	str. Iuliu Toader	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,38	20,92	21,13
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,38	20,92	21,13
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,38	20,92	21,13
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**14,91**	**18,27**	**18,44**
Total ajustare bruta - procentual		**65,54%**	**82,00%**	**81,80%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 14,91**		
		RON 73,45		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 6.396**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 31.510,05**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	8588
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100095943262

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356591 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

pt. evaluare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Cartier Micalaca, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	356591	429	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8588 / 26/01/2021		
Act Administrativ nr. 552, din 28/12/2020 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 356591 a imobilului cu numarul cadastral 356591/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 355901 inscris in cartea funciara 355901;	A1
Act Administrativ nr. 183, din 30/04/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate privata	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 355901/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 120416 din 18/11/2020; pozitie transcrisa din CF 353962/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 53100 din 15/06/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 356591 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

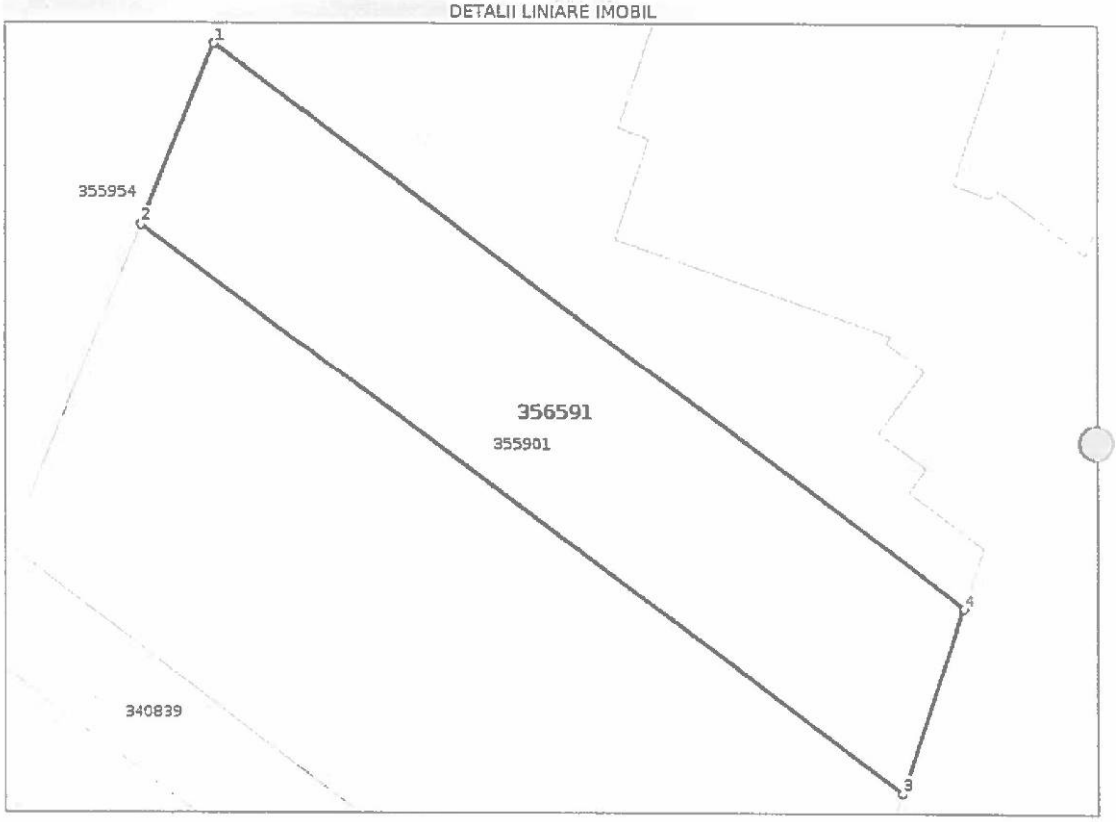
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
356591	429	

* 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	curti constructii	DA	429	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.6
2	3	46.834
3	4	9.59
4	1	46.333

**** 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.**

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

Extras pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
27-01-2021	AURICA-LELICA KISS	_____
Data eliberării,	_____	_____
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

Extrase pentru informare obtinute la adresa epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Adrian
Strada Bujor
Strada Crinului
Strada Pastorului
Strada Rabius
Strada Maximilian
Strada Violelor
Strada Lilac
Strada Lermontov
Strada Byron
Strada Simion Popa
Strada Imasului
Strada Zorelelor
Strada Bazavea
Strada Severin
Strada Exterioara
Strada Dosoftei
Strada Marcel Olmescu
Aleea Calimanesti
Splaiul General Gheorghe Magheru
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
59
137
138
61
139
60


Imobil
Numar cadastral: 356591
Nr. carte funciara: 356591
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
349927
344669
349830
355899
355900
355958
306216
356592
349820
esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





DN ST
DANINA STAR

PROIECTARE
CONSULTANTA; REZISTENTA SI INSTALATII; CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
ARHITECTURA SI DESIGN; URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.; STUDII DE FEZABILITATE.
CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE
RIDICARI TOPOGRAFICE; DEZMEMBRARI, CONTOPRI; EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE; DETERMINARI PUNCTE GPS. INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;
EXPERTIZE | EVALUARI
PROPRIETATI IMOBILIARE; ACTIVE CORPORALE; SOCIETATI COMERCIALE;
BUNURI MOBILE; ACTIVE NECORPORALE; CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001 ISO/IEC 27001
SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT
OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE A IMOBILELOR AFLATE IN FONDUL LOCATIV AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

EVALUATOR: **SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487**

NR.CONTRACT: **8140 / 3 - 2 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 34451 / 2021)**

ADMINISTRATOR,

ORMENIȘAN DANINA

CUPRINS

Elemente introductive şi sinteza lucrării
Declaraţie de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
1.1 Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării
1.2 Scopul evaluării
1.3 Utilizarea evaluării
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
1.5 Data inspecţiei
1.6 Data estimării valorii
1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
1.8 Moneda raportului
1.9 Standardele aplicabile
1.10 Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
1.11 Ipoteze generale
1.12 Conditii limitative
1.13 Clauza de nepublicare
1.14 Responsabilitatea faţă de terţi

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea județului Arad
2.4 Descrierea municipiului Arad
2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR

4. STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5.1 Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare
5.2 Analiza cererii si a ofertei
5.3 Echilibrul pieţei, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII
6.1 Terenuri – abordari in evaluare
6.2 Constructii – abordari in evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
7.1 Cea mai buna utilizare – CMBU
7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparatiei

8. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul si informatii utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Arad - fondul locativ (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 386 de pagini

Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR ŞI CLĂDIRILOR AFLATE ÎN FONDUL LOCATIV AL UAT ARAD**

1. Identificarea şi competenţa evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI şi EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura terenurilor situate in intravilanul mun. Arad şi ale construcţiilor, aflate în domeniul public / privat al **UAT ARAD.**

Date de contact evaluator ARON BERES:
tel: 0754.345.384
fax: 0368.780.127
e-mail: aron.beres@yahoo.com
adresa de corespondenţă: mun. Braşov, 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 şi expert judiciar la Ministerul Justiţiei 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 judecatoresti, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finatelor Publice
- Ministerul Cercetarii si Inovarii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanţa
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Braşov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranta Maxima Bucuresti
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman

- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Județean Covasna
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- Primaria Orașului Mizil
- Primaria Orașului Cehu Silvaniei
- Primaria Orașulu Cernavodă
- Primăria Orașului Băicoi
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz

- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 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 Raciu, 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 Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu
- 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
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi

- in judetul Cluj: UAT Aschileu
- in judetul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- in judetul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- in judetul Satu Mare: UAT Andrid
- in judetul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani
- in judetul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul Bacau: UAT Solont
- in judetul Teleorman: UAT Nanov
- in judetul Neamt: UAT Ion Creanga
- in judetul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- in judetul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- in judetul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren (mp)
88	Clădire – Aleea Saturn, nr.12, Bl.A14, sc.B, ap.10, CF 300791-C1-U47, 44 mp	300791-C1-U47		
89	Teren - Str.Caransebeș, nr. 12, CF nr. 305172, 1.254 mp	305172		1254
90	Teren - str.Grigore Ureche , nr. 42, CF nr. 301503-C1-U2, 57 mp	301503-C1-U2		57
91	Teren – str. Meținanu, nr.10, CF nr. 309230-C1-U6, 1 mp	309230-C1-U6		1
92	Teren - Piata Avram Iancu, nr.3, CF nr. 308940, 23,9 mp	308940		23,9
93	Teren – Piata Plevnei, nr.1, CF nr.316106, 36 mp	316106	316106-C1-U5	36
94	Teren - Str. Theodor Păcăteanu, nr.57, CF nr. 314562, 832 mp	314562		832
95	Teren - Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4, CF nr. 313800, 124 mp	313800		124
96	Teren - Str. Cuza Vodă, nr.11, CF nr. 302149, 22 mp	302149		22

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren (mp)
97	Teren - Str. Dornei, nr.64, CF nr. 307516, 124,24 mp	307516		24
98	Teren - Str. Veronica Micle, nr.4, CF nr. 321511, 211 mp	321511		211
99	Teren - Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13, CF nr. 302071, 264 mp	302071		264
100	Teren - Str. Eroul Necunoscut, nr.7, CF nr. 300326, 139 mp	300326		139
101	Teren - Calea Timișorii, nr.4, CF nr. 308719, 923 mp	308719	308719	923
102	Teren - Str. Marasesti, nr. 33, CF nr. 302491-C1-U3, 41 mp	302491-C1-U3		41
103	Teren - Str. Episcopiei, nr.2, ap.36, 36A, CF nr. 301725, 100 mp	301725	301725-C1-U40 301725-C1-U41	100
104	Teren - Str. Episcopiei, nr.6, ap.4, CF nr. 307913, 25 mp	307913	398/V	25
105	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6, CF nr. 313950, 9 mp	313950		9
106	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8, CF nr. 314131, 16 mp	314131		16
107	Teren - Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5, CF nr.307937, 50 mp	307937		50
108	Teren - Str. Unirii, nr. 10, ap.11, CF nr. 306092-C1-U13, 136 mp	306092-C1-U13		136
109	Teren - Bld.Revoluției, nr. 83, ap.21,24, CF nr. 301260, 13 mp	301260		13
110	Teren - Str. Oborului, nr.18, CF nr. 347053, 320 mp	347053	347053	320
111	Teren - Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4, CF nr. 309941-C1-U7, 72 mp	309941-C1-U7		72
112	Teren - Str. Ion Georgescu, nr. 6, ap.11,15, CF nr. 300250, 370 mp	300250		370
113	Teren - Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20, CF 310466, 250 mp	310466		250
114	Teren - Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4, CF nr.312140-C1-U4, 44 mp	312140-C1-U4		44
115	Teren - Str. Closca, nr. 10, ap.2, CF nr. 325609-C1-U4, 31 mp	325609-C1-U4		31
116	Teren - Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3, CF nr. 315985-C1-U3, 62 mp	315985-C1-U3		62
117	Teren - Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5, CF nr. 305912-C1-U10, 36 mp	305912-C1-U10		36
118	Teren – Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6, CF nr. 300930, 138 mp	300930		138
119	Teren - Str. Horia nr. 2, ap.4, CF 300103-C1-U17, 43 mp	300103-C1-U17		43
120	Teren - Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10, CF nr. 303676-C1-U1, 38 mp	303676-C1-U1		38
121	Teren - Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3, CF nr. 306952-C1-U3, 74 mp	306952-C1-U3		74
122	Teren - Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3, CF nr.306152-C1-U1, 69 mp	306152-C1-U1		69
123	Teren - Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4, CF nr. 314430-C1-U9, 10 mp	314430-C1-U9		10

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren (mp)
124	Teren - Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2, CF nr. 303295-C1-U1, 134 mp	303295-C1-U1		134
125	Teren - Str. Iustin Marsieu (Busteni), nr.33, ap.12, CF nr. 300083-C1-U10, 26 mp	300083-C1-U10		26
126	Teren - Str. Dunarii, nr.13, CF nr. 307954, 485 mp	307954		485
127	Teren - Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14, CF nr. 302160, 4 mp	302160		4
128	Teren - Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5, CF nr. 312353-C1-U4, 11 mp	312353-C1-U4		11
129	Teren - Str. Calugareni, nr.8, ap.2, CF nr. 309600-C1-U7, 20 mp	309600-C1-U7	309600-C1-U7	20
130	Teren - Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4, CF nr.302455-C1-U21, 34 mp	302455-C1-U21	302455-C1-U21	34
131	Teren – str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18, CF nr. 301103-C1-U16, 26 mp	301103-C1-U16		26
132	Teren – str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7, CF nr. 303313-C1-U10, 30 mp	303313-C1-U10		30
133	Teren - Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18, CF nr. 304710, 40 mp	304710		40
134	Teren - Calea Romanilor, nr.29, ap.3, CF 322057-C1-U1, 99 mp	322057		99
135	Teren - Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31, CF 300729-C1-U29, 7 mp	300729-C1-U29		7
136	Teren – Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10, CF nr.300791-C1-U47, 12 mp	300791-C1-U47		12

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

7. Data evaluării – 24.05.2021

Data inspectării bunurilor – 24-26.05.2021

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

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

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

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

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

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
88	Clădire – Aleea Saturn, nr.12, Bl.A14, sc.B, ap.10, CF 300791-C1-U47, 44 mp	300791-C1-U47	**145.813,00**
89	Teren - Str.Caransebeș, nr. 12, CF nr. 305172, 1.254 mp	305172	**352.047,96**
90	Teren - str.Grigore Ureche , nr. 42, CF nr. 301503-C1-U2, 57 mp	301503-C1-U2	**22.581,12**
91	Teren – str. Meţianu, nr.10, CF nr. 309230-C1-U6, 1 mp	309230-C1-U6	**538,92**
92	Teren - Piata Avram Iancu, nr.3, CF nr. 308940, 23,9 mp	308940	**16.274,23**
93	Teren – Piata Plevnei, nr.1, CF nr.316106, 36 mp	316106	**24.510,24**
94	Teren - Str. Theodor Păcăteanu, nr.57, CF nr. 314562, 832 mp	314562	**111.313,28**
95	Teren - Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4, CF nr. 313800, 124 mp	313800	**66.690,92**
96	Teren - Str. Cuza Vodă, nr.11, CF nr. 302149, 22 mp	302149	**10.286,98**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
97	Teren - Str. Dornei, nr.64, CF nr. 307516, 124,24 mp	307516	**11.222,16**
98	Teren - Str. Veronica Micle, nr.4, CF nr. 321511, 211 mp	321511	**90.801,74**
99	Teren - Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13, CF nr. 302071, 264 mp	302071	**122.884,08**
100	Teren - Str. Eroul Necunoscut, nr.7, CF nr. 300326, 139 mp	300326	**69.794,68**
101	Teren - Calea Timișorii, nr.4, CF nr. 308719, 923 mp	308719	**445.947,48**
102	Teren - Str. Marasesti, nr. 33, CF nr. 302491-C1-U3, 41 mp	302491-C1-U3	**16.248,30**
103	Teren - Str. Episcopiei, nr.2, ap.36, 36A, CF nr. 301725, 100 mp	301725	**68.029,00**
104	Teren - Str. Episcopiei, nr.6, ap.4, CF nr. 307913, 25 mp	307913	**17.023,25**
105	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6, CF nr. 313950, 9 mp	313950	**3.569,40**
106	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8, CF nr. 314131, 16 mp	314131	**6.344,00**
107	Teren - Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5, CF nr.307937, 50 mp	307937	**13.906,50**
108	Teren - Str. Unirii, nr. 10, ap.11, CF nr. 306092-C1-U13, 136 mp	306092-C1-U13	**92.473,20**
109	Teren - Bld.Revoluției, nr. 83, ap.21,24, CF nr. 301260, 13 mp	301260	**8.853,39**
110	Teren - Str. Oborului, nr.18, CF nr. 347053, 320 mp	347053	**88.608,00**
111	Teren - Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4, CF nr. 309941-C1-U7, 72 mp	309941-C1-U7	**33.634,08**
112	Teren - Str. Ion Georgescu, nr. 6, ap.11,15, CF nr. 300250, 370 mp	300250	**171.857,60**
113	Teren - Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20, CF 310466, 250 mp	310466	**116.392,50**
114	Teren - Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4, CF nr.312140-C1-U4, 44 mp	312140-C1-U4	**22.129,80**
115	Teren - Str. Closca, nr. 10, ap.2, CF nr. 325609-C1-U4, 31 mp	325609-C1-U4	**21.107,59**
116	Teren - Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3, CF nr. 315985-C1-U3, 62 mp	315985-C1-U3	**42.199,68**
117	Teren - Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5, CF nr. 305912-C1-U10, 36 mp	305912-C1-U10	**24.510,24**
118	Teren – Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6, CF nr. 300930, 138 mp	300930	**38.326,74**
119	Teren - Str. Horia nr. 2, ap.4, CF 300103-C1-U17, 43 mp	300103-C1-U17	**29.273,97**
120	Teren - Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10, CF nr. 303676-C1-U1, 38 mp	303676-C1-U1	**15.059,40**
121	Teren - Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3, CF nr. 306952-C1-U3, 74 mp	306952-C1-U3	**20.574,22**
122	Teren - Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3, CF nr.306152-C1-U1, 69 mp	306152-C1-U1	**32.236,11**
123	Teren - Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4, CF nr. 314430-C1-U9, 10 mp	314430-C1-U9	**6.810,80**
124	Teren - Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2, CF nr. 303295-C1-U1, 134 mp	303295-C1-U1	**37.215,82**
125	Teren - Str. Iustin Marsieu (Busteni), nr.33, ap.12, CF nr. 300083-C1-U10, 26 mp	300083-C1-U10	**12.156,04**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
126	Teren - Str. Dunarii, nr.13, CF nr. 307954, 485 mp	307954	**106.724,25**
127	Teren - Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14, CF nr. 302160, 4 mp	302160	**2.724,52**
128	Teren - Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5, CF nr. 312353-C1-U4, 11 mp	312353-C1-U4	**7.491,88**
129	Teren - Str. Calugareni, nr.8, ap.2, CF nr. 309600-C1-U7, 20 mp	309600-C1-U7	**13.619,60**
130	Teren - Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4, CF nr.302455-C1-U21, 34 mp	302455-C1-U21	**17.103,70**
131	Teren – str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18, CF nr. 301103-C1-U16, 26 mp	301103-C1-U16	**4.765,80**
132	Teren – str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7, CF nr. 303313-C1-U10, 30 mp	303313-C1-U10	**5.499,00**
133	Teren - Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18, CF nr. 304710, 40 mp	304710	**5.172,40**
134	Teren - Calea Romanilor, nr.29, ap.3, CF 322057-C1-U1, 99 mp	322057	**49.743,54**
135	Teren - Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31, CF 300729-C1-U29, 7 mp	300729-C1-U29	**3.523,10**
136	Teren – Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10, CF nr.300791-C1-U47, 12 mp	300791-C1-U47	**2.218,56**

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;

Valoare nu contine TVA;

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de către evaluator Beres Aron.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri din intravilanul municipiului - aflate în proprietatea **UAT ARAD, JUDEŢ ARAD.**

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

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluţiei, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARŢ**, în calitate de client şi destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu îşi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare şi tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu scopul ei, reprezintă o estimare a ***valorii juste*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare şi conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări şi metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.
Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii**:** ***Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării.*** Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiţia de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu definiţia *valorii de piaţă*. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situaţii financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*. *Valoarea justă* cere estimarea preţului care este just pentru ambele părţi identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obţine din tranzacţie. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piaţă* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanţii de pe piaţă, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât v*aloarea de piaţă*. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel obtenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piaţă,* cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.
Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preţ care este just pentru participaţia într-o întreprindere necotată, deoarece preţul pentru doi deţinători anumiţi poate fi just pentru aceştia, dar diferit de preţul care ar putea fi obţinut pe piaţă; (b) determinarea unui preţ care ar fi just pentru un locator şi un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.
Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înţelege preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacţie reglementată pe piaţa principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condiţiile curente de piaţă (adică un preţ de ieşire), indiferent dacă respectivul preţ este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare***. ***Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidenţă de pe piaţă, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizaţi, potrivit legii. În situaţia în care nu există date pe piaţă privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor şi a frecvenţei reduse a tranzacţiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizaţi, potrivit legii.***
Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii, de recomandarile Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecţiei – Inspecţia proprietăţii a fost realizată de catre evaluator Beres Aron, in perioada 24-26.05.2021 - in baza documentelor puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client la data inspecţiei, dată la care sunt disponibile datele și informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **24.05.2021**.

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

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

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a ***valorii juste*** a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR :
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea justă*** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
Inspecţia proprietăţii imobiliare;
Stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
Deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
Analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt: Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010
Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014
”Îndreprar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2020 - iunie
Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţă imobiliară, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare

şi din publicaţii de profil, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
Informaţiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
In cazul in care apar informatii noi care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, calculele aferente evaluarii vor fi refacute.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.
Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate in intravilanul municipiului.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren şi construcţii.Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:
Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege;
Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda şi de a folosi o anumită suprafaţă de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
Drept de folosinţă a terenului sau construcţiilor, fără un drept exclusiv de a poseda şi de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situaţia juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul public / privat al municipiului).**
Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
88	Clădire – Aleea Saturn, nr.12, Bl.A14, sc.B, ap.10, CF 300791-C1-U47, 44 mp	300791-C1-U47	
89	Teren - Str.Caransebeș, nr. 12, CF nr. 305172, 1.254 mp	305172	
90	Teren - str.Grigore Ureche , nr. 42, CF nr. 301503-C1-U2, 57 mp	301503-C1-U2	
91	Teren – str. Meţianu, nr.10, CF nr. 309230-C1-U6, 1 mp	309230-C1-U6	
92	Teren - Piata Avram Iancu, nr.3, CF nr. 308940, 23,9 mp	308940	
93	Teren – Piata Plevnei, nr.1, CF nr.316106, 36 mp	316106	316106-C1-U5
94	Teren - Str. Theodor Păcăteanu, nr.57, CF nr. 314562, 832 mp	314562	
95	Teren - Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4, CF nr. 313800, 124 mp	313800	
96	Teren - Str. Cuza Vodă, nr.11, CF nr. 302149, 22 mp	302149	
97	Teren - Str. Dornei, nr.64, CF nr. 307516, 124,24 mp	307516	
98	Teren - Str. Veronica Micle, nr.4, CF nr. 321511, 211 mp	321511	
99	Teren - Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13, CF nr. 302071, 264 mp	302071	
100	Teren - Str. Eroul Necunoscut, nr.7, CF nr. 300326, 139 mp	300326	
101	Teren - Calea Timișorii, nr.4, CF nr. 308719, 923 mp	308719	308719
102	Teren - Str. Marasesti, nr. 33, CF nr. 302491-C1-U3, 41 mp	302491-C1-U3	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
103	Teren - Str. Episcopiei, nr.2, ap.36, 36A, CF nr. 301725, 100 mp	301725	301725-C1-U40 301725-C1-U41
104	Teren - Str. Episcopiei, nr.6, ap.4, CF nr. 307913, 25 mp	307913	398/V
105	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6, CF nr. 313950, 9 mp	313950	
106	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8, CF nr. 314131, 16 mp	314131	
107	Teren - Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5, CF nr.307937, 50 mp	307937	
108	Teren - Str. Unirii, nr. 10, ap.11, CF nr. 306092-C1-U13, 136 mp	306092-C1-U13	
109	Teren - Bld.Revoluției, nr. 83, ap.21,24, CF nr. 301260, 13 mp	301260	
110	Teren - Str. Oborului, nr.18, CF nr. 347053, 320 mp	347053	347053
111	Teren - Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4, CF nr. 309941-C1-U7, 72 mp	309941-C1-U7	
112	Teren - Str. Ion Georgescu, nr. 6, ap.11,15, CF nr. 300250, 370 mp	300250	
113	Teren - Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20, CF 310466, 250 mp	310466	
114	Teren - Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4, CF nr.312140-C1-U4, 44 mp	312140-C1-U4	
115	Teren - Str. Closca, nr. 10, ap.2, CF nr. 325609-C1-U4, 31 mp	325609-C1-U4	
116	Teren - Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3, CF nr. 315985-C1-U3, 62 mp	315985-C1-U3	
117	Teren - Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5, CF nr. 305912-C1-U10, 36 mp	305912-C1-U10	
118	Teren – Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6, CF nr. 300930, 138 mp	300930	
119	Teren - Str. Horia nr. 2, ap.4, CF 300103-C1-U17, 43 mp	300103-C1-U17	
120	Teren - Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10, CF nr. 303676-C1-U1, 38 mp	303676-C1-U1	
121	Teren - Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3, CF nr. 306952-C1-U3, 74 mp	306952-C1-U3	
122	Teren - Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3, CF nr.306152-C1-U1, 69 mp	306152-C1-U1	
123	Teren - Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4, CF nr. 314430-C1-U9, 10 mp	314430-C1-U9	
124	Teren - Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2, CF nr. 303295-C1-U1, 134 mp	303295-C1-U1	
125	Teren - Str. Iustin Marsieu (Busteni), nr.33, ap.12, CF nr. 300083-C1-U10, 26 mp	300083-C1-U10	
126	Teren - Str. Dunarii, nr.13, CF nr. 307954, 485 mp	307954	
127	Teren - Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14, CF nr. 302160, 4 mp	302160	
128	Teren - Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5, CF nr. 312353-C1-U4, 11 mp	312353-C1-U4	
129	Teren - Str. Calugareni, nr.8, ap.2, CF nr. 309600-C1-U7, 20 mp	309600-C1-U7	309600-C1-U7

19

Carte Funciară Nr. 301725 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1333, din 31/07/2020 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
B49	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare. dobandit prin Construire, cota actuala 62/5194	A1
	1) [redacted], casatorit cu	
	2) [redacted] bun comun	
	OBSERVATII: asupra 62/5194 mp teren af.ap.1, subteren	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
63870 / 26/08/2010		
Act Notarial nr. 1621, din 25/08/2010 emis de BNP VLAI ADRIAN;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 20/2597	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 40 mp. teren af. ap. 35	
98956 / 07/10/2014		
Act Notarial nr. 713, din 07/10/2014 emis de Balas Marcela Cecilia;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 2/65	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted], bun comun	
	OBSERVATII: 16 mp teren ap.17/3	
22917 / 19/03/2015		
Act Notarial nr. 490, din 19/03/2015 emis de MEMET DIANA ELENA;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 1/106	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 49 mp teren af. ap.24	
115425 / 13/12/2016		
Act Notarial nr. 799, din 13/12/2016 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:333000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, asupra cotei de 289/5194 mp teren af. ap. nr. 16, de sub B.29	A1
	1) **ROCREDIT IFN S.A.**, CIF:20898691, prin Sucursala Arad	
	OBSERVATII: asupra cotei de 289/5194 mp teren af. ap. nr. 16, de sub B.29	
32633 / 30/03/2017		
Act Notarial nr. 1202, din 29/03/2017 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 53/5194	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 53/5194 teren af. ap. 36	
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 47/5194	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 47/5194 teren af. ap. 36	
65970 / 03/07/2017		
Act Notarial nr. 2875, din 29/06/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 30/5194	A1
	1) [redacted] divortata	
	OBSERVATII: cota de 30/5194 mp eren aferent ap.nr.1/a	
125532 / 22/12/2017		
Act Notarial nr. 4124, din 21/12/2017 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 20/520	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: 20 mp af. ap. 9/A	
89143 / 26/08/2019		
Act Notarial nr. 142, din 21/08/2019 emis de NP REISZ- MEDRE ATTILA;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 16/5194	A1

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

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

Formular versiunea 1.1

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
130	Teren - Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4, CF nr.302455-C1-U21, 34 mp	302455-C1-U21	302455-C1-U21
131	Teren – str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18, CF nr. 301103-C1-U16, 26 mp	301103-C1-U16	
132	Teren – str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7, CF nr. 303313-C1-U10, 30 mp	303313-C1-U10	
133	Teren - Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18, CF nr. 304710, 40 mp	304710	
134	Teren - Calea Romanilor, nr.29, ap.3, CF 322057-C1-U1, 99 mp	322057	
135	Teren - Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31, CF 300729-C1-U29, 7 mp	300729-C1-U29	
136	Teren – Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10, CF nr.300791-C1-U47, 12 mp	300791-C1-U47	

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante judeţe ale ţării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, oraşul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi şi clădiri monumentale, pe cursul râului Mureş. Spectaculosul Pod Traian din inima oraşului a fost odinioară graniţă între provincii, ţări şi imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria şi 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 aristocraţi sunt măcelăriţi de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetăţii unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile şi astăzi în localitatea Vladimirescu.

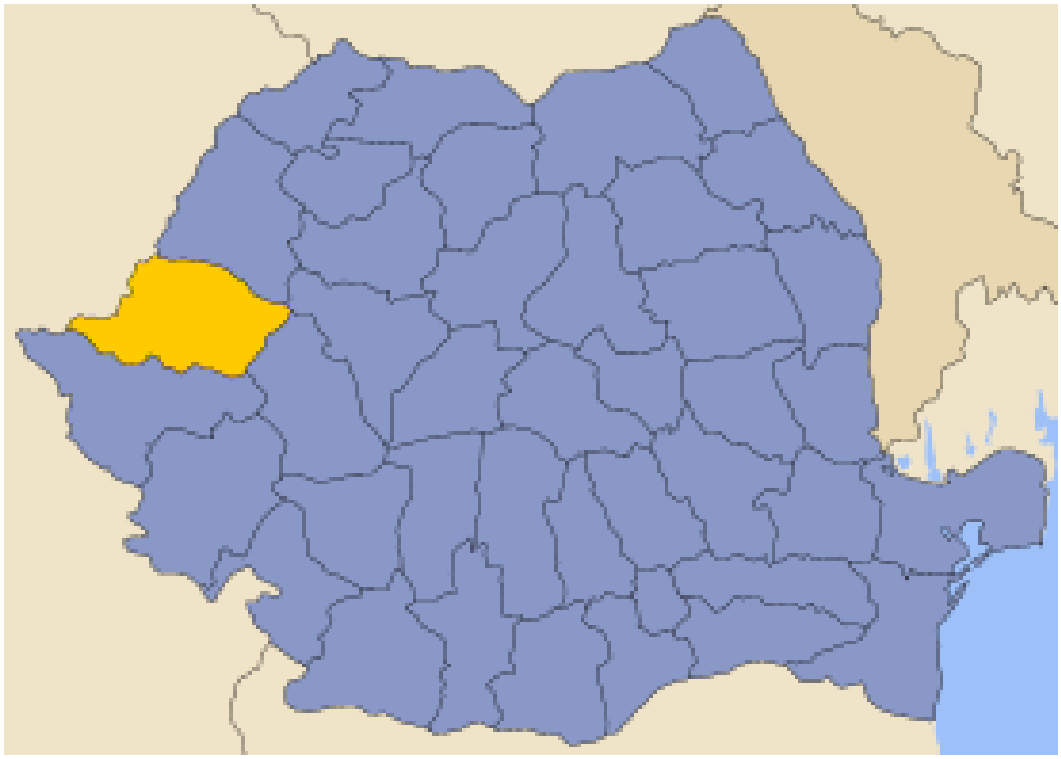
Aradul se dezvoltă în perioada ocupaţiei otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic şi un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoţul cu sare, unde târgul ţinea zece zile şi zece nopţi. Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac şi otoman, pe Mureş, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul şi Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ţinutul 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, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. 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) şi s-au efectuat de mii de şerbi. Legenda spune că pe o distanţă de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetăţii! Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Naţiunilor. Aici sunt întemniţaţi 1200 de soldaţi francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794),soldaţii turci luaţi prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminaţi. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluţia din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 şi iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat oraşul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetăţii au fost executaţi de autorităţile austrice 13 generali ai armatei revoluţionare maghiare, iar liderul revoluţionarilor maghiari numeşte Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertăţii, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din ţară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluţiei de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluţionar a avut aicicartierul general, aşa cum şi alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetăţii Aradului a fost Gavrilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moştenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi şi bosnieci au fost exterminaţi în Cetatea Aradului.
La sfârşitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mişcării politice, culturale şi istorice pentru unirea tuturor provinciilor româneşti. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria şi unirea cu România.
Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internaţional de la Nürnberg, care judeca atrocităţile naziste, s-a însurat la Arad. Soţia sa era fiica proprietarului Castelului de la Şofronea (unde astăzi funcţionează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roşie. După al Doilea Război Mondial, comuniştii l-au închis în beciul bisericii şi l-au lăsat acolo să moară de foame şi de sete.
În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale şi 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 şi dispariţia civilizaţiei.
Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de acelaşi arhitect care a proiectat şi Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble şi o sală festivă superbă, un important punct de atracţie pentru turişti.
Aradul este oraşul care dispune şi de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al oraşului oferă o imagine splendidă asupra istoriei şi a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului şi tot aici este şi Hanul „Crucea Albă", unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susţinut concerte extraordinare şi unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluţionarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coşbuc, Cincinat Pavelescu şi multe alte personalităţi.
O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susţine că doi dintre coloşii culturii europene, Ludwig van Beethoven şi Franz Kafka au avut idile arădene şi au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.
Secolul al XIX-lea găseşte Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prinţului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena şi Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franţei. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soţia arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza şi al lui Francisc I, fondatorul distaniei 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 şi oraşul de origine al unor importante personalităţi. Aici, veţi putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávor Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniştii Vasile Goldiş şi Ştefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) şi de mulţi alţii.
O moştenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab", taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Şi tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, şi Palatul Hofburg, de la Viena. Aşa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás şi la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal şi János.
Judeţul 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 „Roşu de Miniş". Cadarca de Miniş şi Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute şi apreciate în toată Europa.
Lunca Mureşului, un loc sălbatic pentru drumeţii, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăposteşte peste 2000 de specii de păsări!
Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoş Bodrog, şi una dintre cele mai frumoase basilici din ţară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al judeţului nostru.

Aradul este cunoscut şi ca judeţul cu cele mai multe cetăţi, conace şi castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârşin, astăzi reşedinţă a Regelui Mihai I de România.
Staţiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!





2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apaђ/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.
La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie

pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie

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

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

Istoria apartenenței statale


România 1918–

Austro-Ungaria 1867–1918

Imperiul Austriac 1804–1867

Imperiul Habsburgic 1687–1804

Imperiul Otoman 1613–1687

Principatul Transilvaniei 1595–1613

Imperiul Otoman 1526–1595

Regatul Ungariei –1526

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel" aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulului arădean, devenise „loc de autentificare" pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru"
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara
- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
    - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly

- 1833 - Ia ființă *al şaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României[5][6]
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare [7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
    - 1846 - Concertează Franz Liszt, 1847 - Concertează Johann Strauß fiul, 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wiernawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Mureș 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 aprilie1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 -*Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
    - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile *Marta*
    - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Mureș 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 oraş, reşedinţă de judeţ din ţară care s-a alăturat revoltei începute în Timişoara*
    - Eroi martiri
    - Luptători cu brevet de revoluționar

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

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

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier şi 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 Vărșand 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 pană 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 albii și meandre părăsite, grinduri, lăcovişti și sărături.

Climă

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

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

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

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

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

Floră și faună

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

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

Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepei și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

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

Economie și transport

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

În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță, și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi. Aceiași factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară. Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producția de aparatură și instrumente de măsură verificare și control (Contor Group), industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renascentist
- Teatrul Clasic ”Ioan Slavici”, construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renascentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului

- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Mălțăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza 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 minoriți au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădesc un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Rațț (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 in 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 ortodocşi din Ungaria şi Ardeal". Mai târziu, în anul 1877, apare revista, *Biserica şi şcoala*, cu existenţă neîntreruptă până în 1948.
În 1897 apare ziarul Tribuna Poporului, sub redacţia lui Ioan Russu-Şirianu, care în 1904 îşi schimbă numele în *Tribuna*, iar în 1905 redactorul devine Sever Bocu. *Tribuna* fuzionează în 1912 cu ziarul *Românul*, înfiinţat în 1911 ca organ de presă al Partidului Naţional Român din Ungaria şi Transilvania.
În perioada 1916 - 1940, în Arad mai apar următoarele publicaţii literare: Pagini literare (1916), Genius (1924-1925), Salonul literar (1925-1926), Laboremus (1926), România literară (1930), Hotarul (1933-1940), Înnoirea (1937-1940) şi Litera (1938-1939).
După revoluţie, apar noi surse de informare, "Tribuna Aradului" (1990-1991), "Curierul Aradului" şi "Libertatea Aradului" (1991-1997). În prezent, presa scrisă cuprinde o varietate de publicaţii:*Jurnal Arădean*, cel mai vechi cotidian local, apărut în anul 1944, care a purtat succesiv denumirea de *Patriotul*, *Flacăra roşie* şi *Adevărul* (denumire schimbată la începutul anului 2008, prin decizie judecătorească în defavoarea ziarului *Adevărul de Bucureşti*). După anul 1990 mai apar şi *Arad Expres*, *Observator Arădean*, *Glasul Aradului*, *Oglinda de Vest*, *Realitatea*, *Buletinul de Arad*, *Ziarele Munca*, *Piaţa Aradului* şi *Informaţia Aradului* acestora adăugându-se cotidianul de limba maghiară, *Nyugati Jelen*. De-asemenea, a fost infiinţată Agenţia de Presă a Judeţului Arad NewsAr.

Sport

- **Fotbal**
  - FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naţionale câştigate (6).
  - CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.
- **Baschet**
  - BC Univ. Goldiş ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din ţară
  - BC West Olympia Phoenix Arad
- **Polo**
  - AMEFA Arad
- **Rugby**
  - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
  - Competiţii
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
  - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
  - CSM Arad
- **Escalada**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Scufundari - SCUBA**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Speologie**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Lupte Greco-Romane**
  - C.S.S. Gloria Arad
  - C.S."Astra" Arad
  - Fundaţia Lupte Club Gloria Arad
- **Judo**
  - CSM Gloria Arad
  - Rapid Arad

Personalităţi

Profesori:

- Dimitrie Ţichindeal
- Alexandru Gavra
- Anastasie Şandor
- Constantin Diaconovici Loga

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Şirianu
- Ştefan Augustin Doinaş

- Caius Iacob
- Nicolae Ștefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

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

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :

- Aron Chorin
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

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

Arhitecți :

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

Sculptori :

- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

Compozitori:

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

Sportivi :

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

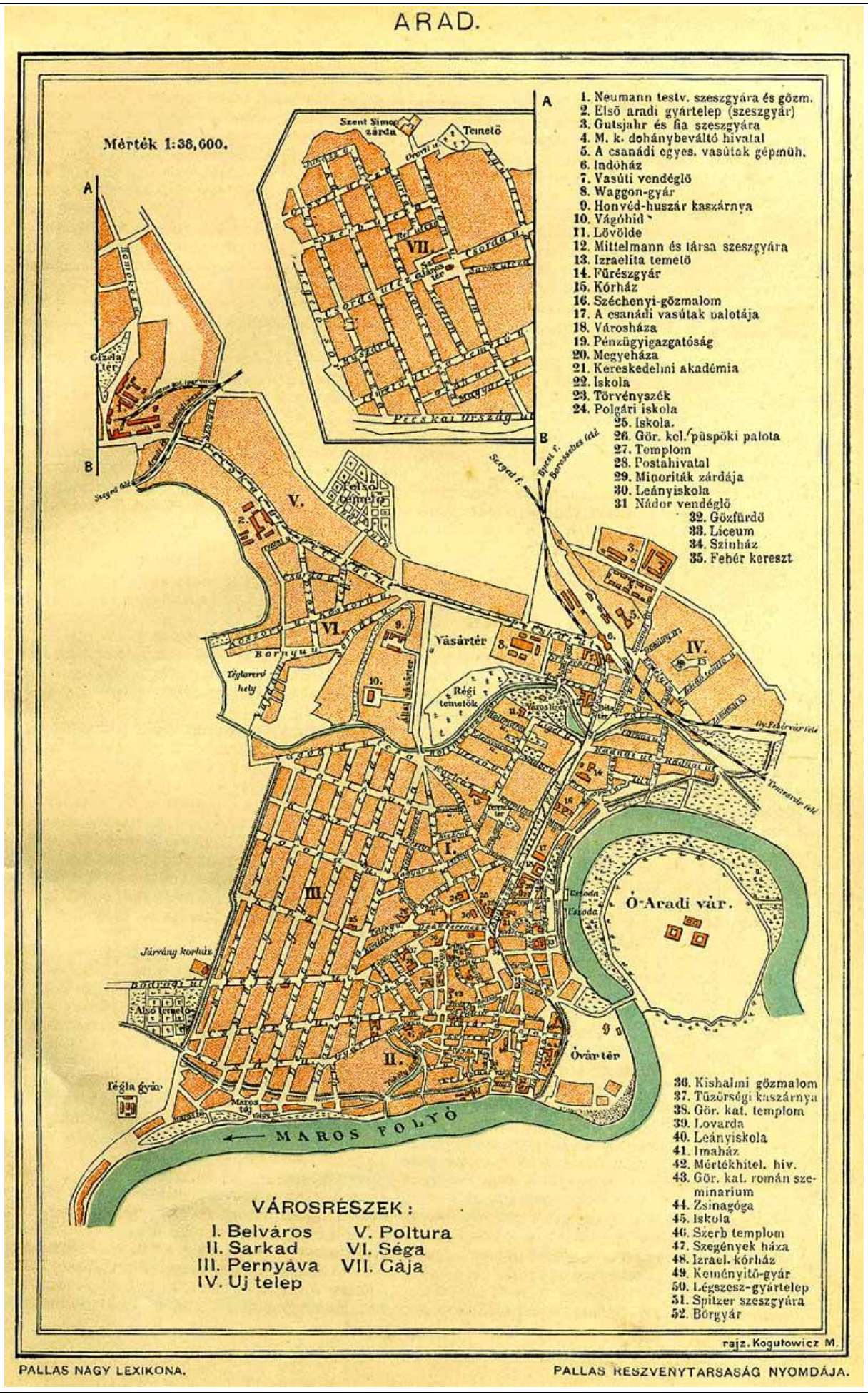
Relații externe

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

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


ARAD.
Mérték 1:38,600.
1. Neumann testv. szeszgyára és gőzm.
2. Első aradi gyártelep (szeszgyár)
3. Gutsjahr és fia szeszgyára
4. M. k. dohánybeváltó hivatal
5. A csanádi egyes. vasútak gépmüh.
6. Indóház
7. Vasúti vendéglő
8. Waggon-gyár
9. Honvéd-huszár kaszárnya
10. Vágóhid
11. Lövölde
12. Mittelmann és társa szeszgyára
13. Izraelita temető
14. Fűrészgyár
15. Kórház
16. Széchenyi-gőzmalom
17. A csanádi vasútak palotája
18. Városháza
19. Pénzügyigazgatóság
20. Megyeháza
21. Kereskedelmi akadémia
22. Iskola
23. Törvényszék
24. Polgári iskola
25. Iskola.
26. Gör. kel. püspöki palota
27. Templom
28. Postahivatal
29. Minoriták zárdája
30. Leányiskola
31 Nádor vendéglő
32. Gőzfürdő
33. Liceum
34. Szinház
35. Fehér kereszt
36. Kishalmi gőzmalom
37. Tűzörségi kaszárnya
38. Gör. kat. templom
39. Lovarda
40. Leányiskola
41. Imaház
42. Mértékhitel. hiv.
43. Gör. kat. román szeminarium
44. Zsinagóga
45. Iskola
46. Szerb templom
47. Szegények háza
48. Izrael. kórház
49. Keményitő-gyár
50. Légszesz-gyártelep
51. Spitzer szeszgyára
52. Bőrgyár
Szent Simon zárda
Temető
Gizela tér
Felső temető
Vásártér
Régi temetők
Ó-Aradi vár.
Óvár tér
Járvány kórház
Alsó temető
Tégla gyár
MAROS FOLYÓ
VÁROSRÉSZEK:
I. Belváros
II. Sarkad
III. Pernyáva
IV. Uj telep
V. Poltura
VI. Séga
VII. Gája
rajz. Kogutowicz M.
PALLAS NAGY LEXIKONA.
PALLAS RESZVENYTARSASÁG NYOMDÁJA.

2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea terenurilor de evaluat s-a facut in baza documentelor (extrase CF, HCL-uri, proiecte de hotarare, planuri de amplasament) puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale terenurilor se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Suprafață cladire	Data PIF	Categoria de folosinta
88	Clădire – Aleea Saturn, nr.12, Bl.A14, sc.B, ap.10, CF 300791-C1-U47, 44 mp	300791-C1-U47		44	1980	
89	Teren - Str.Caransebeş, nr. 12, CF nr. 305172, 1.254 mp	305172	1254			cota indiviza
90	Teren - str.Grigore Ureche , nr. 42, CF nr. 301503-C1-U2, 57 mp	301503-C1-U2	57			cota indiviza
91	Teren – str. Meţianu, nr.10, CF nr. 309230-C1-U6, 1 mp	309230-C1-U6	1			cota indiviza
92	Teren - Piata Avram Iancu, nr.3, CF nr. 308940, 23,9 mp	308940	23,9			cota indiviza
93	Teren – Piata Plevnei, nr.1, CF nr.316106, 36 mp	316106	36			cota indiviza
94	Teren - Str. Theodor Păcăteanu, nr.57, CF nr. 314562, 832 mp	314562	832			cota indiviza
95	Teren - Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4, CF nr. 313800, 124 mp	313800	124			cota indiviza
96	Teren - Str. Cuza Vodă, nr.11, CF nr. 302149, 22 mp	302149	22			cota indiviza
97	Teren - Str. Dornei, nr.64, CF nr. 307516, 124,24 mp	307516	24			cota indiviza
98	Teren - Str. Veronica Micle, nr.4, CF nr. 321511, 211 mp	321511	211			cota indiviza
99	Teren - Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13, CF nr. 302071, 264 mp	302071	264			cota indiviza
100	Teren - Str. Eroul Necunoscut, nr.7, CF nr. 300326, 139 mp	300326	139			
101	Teren - Calea Timişorii, nr.4, CF nr. 308719, 923 mp	308719	923			cota indiviza
102	Teren - Str. Marasesti, nr. 33, CF nr. 302491-C1-U3, 41 mp	302491-C1-U3	41			cota indiviza
103	Teren - Str. Episcopiei, nr.2, ap.36, 36A, CF nr. 301725, 100 mp	301725	100			cota indiviza
104	Teren - Str. Episcopiei, nr.6, ap.4, CF nr. 307913, 25 mp	307913	25			cota indiviza
105	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6, CF nr. 313950, 9 mp	313950	9			cota indiviza
106	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8, CF nr. 314131, 16 mp	314131	16			cota indiviza
107	Teren - Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5, CF nr.307937, 50 mp	307937	50			cota indiviza
108	Teren - Str. Unirii, nr. 10, ap.11, CF nr. 306092-C1-U13, 136 mp	306092-C1-U13	136			cota indiviza

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Suprafață cladire	Data PIF	Categoria de folosinta
109	Teren - Bld.Revoluției, nr. 83, ap.21,24, CF nr. 301260, 13 mp	301260	13			cota indiviza
110	Teren - Str. Oborului, nr.18, CF nr. 347053, 320 mp	347053	320			CC - cota indiviza
111	Teren - Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4, CF nr. 309941-C1-U7, 72 mp	309941-C1-U7	72			cota indiviza
112	Teren - Str. Ion Georgescu, nr. 6, ap.11,15, CF nr. 300250, 370 mp	300250	370			cota indiviza
113	Teren - Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20, CF 310466, 250 mp	310466	250			cota indiviza
114	Teren - Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4, CF nr.312140-C1-U4, 44 mp	312140-C1-U4	44			cota indiviza
115	Teren - Str. Closca, nr. 10, ap.2, CF nr. 325609-C1-U4, 31 mp	325609-C1-U4	31			cota indiviza
116	Teren - Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3, CF nr. 315985-C1-U3, 62 mp	315985-C1-U3	62			cota indiviza
117	Teren - Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5, CF nr. 305912-C1-U10, 36 mp	305912-C1-U10	36			cota indiviza
118	Teren – Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6, CF nr. 300930, 138 mp	300930	138			cota indiviza
119	Teren - Str. Horia nr. 2, ap.4, CF 300103-C1-U17, 43 mp	300103-C1-U17	43			cota indiviza
120	Teren - Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10, CF nr. 303676-C1-U1, 38 mp	303676-C1-U1	38			cota indiviza
121	Teren - Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3, CF nr. 306952-C1-U3, 74 mp	306952-C1-U3	74			cota indiviza
122	Teren - Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3, CF nr.306152-C1-U1, 69 mp	306152-C1-U1	69			cota indiviza
123	Teren - Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4, CF nr. 314430-C1-U9, 10 mp	314430-C1-U9	10			cota indiviza
124	Teren - Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2, CF nr. 303295-C1-U1, 134 mp	303295-C1-U1	134			cota indiviza
125	Teren - Str. Iustin Marsieu (Busteni), nr.33, ap.12, CF nr. 300083-C1-U10, 26 mp	300083-C1-U10	26			cota indiviza
126	Teren - Str. Dunarii, nr.13, CF nr. 307954, 485 mp	307954	485			CC - cota indiviza
127	Teren - Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14, CF nr. 302160, 4 mp	302160	4			cota indiviza
128	Teren - Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5, CF nr. 312353-C1-U4, 11 mp	312353-C1-U4	11			cota indiviza
129	Teren - Str. Calugareni, nr.8, ap.2, CF nr. 309600-C1-U7, 20 mp	309600-C1-U7	20			cota indiviza
130	Teren - Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4, CF nr.302455-C1-U21, 34 mp	302455-C1-U21	34			cota indiviza
131	Teren – str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18, CF nr. 301103-C1-U16, 26 mp	301103-C1-U16	26			cota indiviza

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Suprafață cladire	Data PIF	Categoria de folosinta
132	Teren – str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7, CF nr. 303313-C1-U10, 30 mp	303313-C1-U10	30			cota indiviza
133	Teren - Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18, CF nr. 304710, 40 mp	304710	40			cota indiviza
134	Teren - Calea Romanilor, nr.29, ap.3, CF 322057-C1-U1, 99 mp	322057	99			cota indiviza
135	Teren - Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31, CF 300729-C1-U29, 7 mp	300729-C1-U29	7			cota indiviza
136	Teren – Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10, CF nr.300791-C1-U47, 12 mp	300791-C1-U47	12			cota indiviza

Capitolul 3
REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acţiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituţiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situaţiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanţului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare.
În situaţia în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizaţi, valoarea justă la data bilanţului se determină de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice.
ART. 2. Instituţiile publice, indiferent de sursa de finanţare a cheltuielilor şi de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, cu modificările ulterioare.
În cazul reevaluării efectuate de specialişti din cadrul instituţiilor publice, pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiunilor de inventariere şi reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică şi tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă şi la timp a inventarierii activelor fixe corporale şi să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică şi morală, utilitatea şi valoarea de piaţă a acestora.
Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.
În vederea realizării în bune condiţii a operaţiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialişti instituţiile subordonate.
ART. 3. Activele fixe corporale ale instituţiilor publice se reevaluează după cum urmează :
a) activele fixe corporale aflate în patrimonio : terenuri şi amenajări la terenuri, construcţii, instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale;
b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinţă gratuită persoanelor juridice fară scop patrimonial, precum şi cele date în administrarea regiilor autonome;
c) capacităţile puse în funcţiune parţial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiţii (modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanţare a investiţiilor.
Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări şi separat pentru valoarea investiţiei, prin aplicarea indicilor de preţ

corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate şi când au fost efectuate investiţiile.
Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investiţiilor;
e) activele fixe corporale achiziţionate de instituţiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;
f) activele fixe corporale aflate la reprezentanţele diplomatice, comerciale, militare din străinatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază şi se reevaluează de instituţiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.
Investiţiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituţiile publice se reevaluează de operatorii economici/instituţiile publice care au efectuat investiţiile.
ART. 4. Nu se reevaluează :
a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituţiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea şi au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziţie, de producţie sau la valoarea justă, după caz;
b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durata normală de funcţionare expirată;
c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum şi rezervele de mobilizare care sunt evidenţiate în contabilitate ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obţinut aprobările legale de scoatere din funcţiune, şi care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.
e) activele fixe corporale în curs de execuţie.
ART. 5. Pentru determinarea diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:
a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se reevaluează;
b) data intrării în patrimoniu.
Data intrării în patrimoniu se consideră :
- data înscrisă în documentele de achiziţie întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituţiile publice, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalităţi de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;
c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;
d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidenţiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";
e) rata inflaţiei (indicele preţurilor de consum) comunicată de Institutul Naţional de Statistică. Indicii preţurilor de consum pot fi accesaţi de pe site-ul Institutului Naţional de Statistică, la adresa: www.insse.ro Se parcurg următorii paşi :
- se merge în dreapta paginii: Indicele preţurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele preţurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele preţurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul şi luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referinţă (anul şi luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afişează Indicele lunar al preţurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare şi servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulţirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflaţiei (indicele preţurilor de consum).
Diferenţele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferenţă între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) şi valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:
În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui preţurilor de consum, pe baza datelor din:
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1ª);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);
În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizaţi, pe baza datelor din:
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevazut in ANEXA 1d);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situaţia diferenţelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).
În situaţia în care instituţiile publice au în patrimoniu bunuri aparţinând atât statului, cât şi unităţilor administrativ-teritoriale, vor întocmi situaţii distincte pentru bunurile aparţinând statului şi pentru bunurile aparţinând unităţilor administrativ-teritoriale.
ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoaşterii iniţiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziţie/costului de producţie sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.
Diferenţa dintre valoarea rezultată în urma reevaluării şi valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creşterea sau descreşterea rezervelor din reevaluare.
Evidenţa rezervelor din reevaluare se ţine cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".
Creşterea sau descreşterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operaţiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fişa mijlocului fix respectiv.
ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie facută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanţului.
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creştere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creştere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreştere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creştere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puţin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o creştere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreştere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreşterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreştere a valorii contabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

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

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

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

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

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

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

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

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

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"

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

CAP. 4 Regimul de amortizare şi calcularea amortizării
ART. 14. Instituţiile publice amortizează activele fixe corporale şi activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.
Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale şi necorporale.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare din Catalogul privind duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului (CA = 100/durata normală de funcţionare). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituţiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcţionare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situaţia în care nu se cunoaşte anul punerii în funcţiune.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanţa Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările şi completările ulterioare.
Duratele normale de funcţionare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaţionale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele şi alineatele corespunzătoare.
Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcţiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcţionare.
Durata normală de funcţionare rămasă se determină ca diferenţa între durata normală de funcţionare stabilită potrivit legii şi durata normală de funcţionare consumată.
Instituţiile publice au obligatia să înscrie în documentul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat şi amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.
ART. 15. Data punerii în funcţiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:
a) activele fixe corporale independente, care nu necesita montaj si nici probe tehnologice, se consideră puse în funcţiune la data achiziţionării lor, pe baza procesului-verbal de recepţie;
b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care nu deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcţiei, pe baza procesului-verbal de recepţie;
c) utilajele şi instalaţiile care necesită montaj şi probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcţiune.
ART. 16 Capacităţile puse în funcţiune parţial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcţiune, cu ocazia recepţiei finale, amortizarea se determină în funcţie de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcţionare rămasă.
ART. 17. Investiţiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc., şi care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcţionare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcţionare cu 20%. Dacă investiţiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabileşte o nouă durată normală de funcţionare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcţionare iniţială.
ART. 18.Investiţiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălţilor, iazurilor, terenurilor şi pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituţiei publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 19. Plantaţiile tinere, precum şi plantaţiile de protecţie, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:
a) până la trecerea pe rod, pentru plantaţiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.
Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.
ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.
ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.
În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.
ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramasă, după caz.
La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.
În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.
ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.
ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4
STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE
Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situaţiilor financiare ale companiilor sau ale altor entităţi. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situaţia poziţiei financiare, alocarea preţului de achiziţie al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing şi datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit şi pierdere.
Secţiunea de aplicare a acestei Aplicaţii face referire la diferitele cerinţe ale Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deşi IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des şi standardele naţionale. Cu toate că într-un document internaţional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naţionale, multe dintre aceste standarde naţionale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant şi pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIŢII
În această Aplicaţie se folosesc definiţiile următoare:
- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situaţiilor periodice privind poziţia financiară a unei entităţi. Acestea se mai numesc şi standarde de contabilitate.
- Standarde Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele şi interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaţionale de Contabilitate (IAS-urile), şi Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).
Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINŢE
Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

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

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

- tratamentul *proprietăţi imobiliare* deţinută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entităţii, este deţinută ca o investiţie, este un surplus faţă de cerinţe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deţinute în scopul de a se obţine fluxuri de numerar contractuale, care conţin numai încasări de rate de rambursare a creditului şi de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit faţă de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziţie a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit faţă de activele similare deja deţinute de o entitate.

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

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

În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situaţiile financiare se elaborează pe ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.
De asemenea, este necesar să se declare şi ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinaţie cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.
În mod obişnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situaţie financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale.*

Când se iau în considerare restricţiile enunţate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:
- măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligaţia de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entităţii.
Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse in termenii de referinţă ai evaluării.

Raportare (SEV 103)
În plus faţă de cerinţele minime ale SEV 103 *Raportare,* un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situaţie financiară va include referinţele adecvate la aspectele abordate în termenii de referinţă ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informaţie pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informaţii referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele şi ipotezele semnificative folosite în evaluare şi măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referinţă preţurile observabile sau tranzacţiile recente de pe piaţă. Unele standarde cer şi informaţii despre sensibilitatea valorii faţă de modificările unor date de intrare semnificative.
Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
Pentru a se conforma cerinţei de a preciza restricţiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menţionată orice condiţie referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situaţiile financiare publicate ale entităţii.

GHID DE APLICARE
Această secţiune oferă informaţiile de fond privind cerinţele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). IRFS-urile cuprind standarde şi interpretări numerotate individual. Standardele publicate iniţial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaţionale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri şi referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundaţiei IFRS.

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

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiştii în evaluare şi pentru a-i ajuta pe utilizatori să înţeleagă anumite cerinţe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deşi scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerinţă obligatorie. Referirile la cerinţele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenţei unui conflict între prevederile acestui ghid şi IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

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

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

Agregarea
G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unităţii de cont" pentru un activ sau o datorie, aşa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiţii, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanţii de pe piaţă ar putea rezulta din folosirea activului în combinaţie cu alte active şi datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste
G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste" care clasifică evaluările în funcţie de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:
1. datele de intrare de nivel 1 sunt „preţurile cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de preţurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

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

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

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

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

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înţelesuri diferite în evaluare şi în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost,* astfel încât să indice valoarea activului atunci

când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viaţă utilă pentru entitate.

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile". Aceasta este diferenţa, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă" a activului şi „valoarea reziduală" a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală", trebuie să se determine „durata de viaţă utilă" a activului. Aceşti termeni sunt definiţi în IAS 16, după cum urmează:
- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuieşte costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obţine-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea şi starea prevăzute la sfârşitul duratei sale de viaţă utilă;
- durata de viaţă utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unităţi de producţie sau alte unităţi similare pe care entitatea preconizează să le obţină de la activ.

G11. Trebuie reţinut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală şi durata de viaţă utilă trebuie să fie revizuite cel puţin la sfârşitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri şi construcţii
G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viaţă utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăţi imobiliare sau unei părţi a unei proprietăţi imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situaţiei financiare relevante şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietăţii imobiliare, adică terenul şi construcţiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcţiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcţiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

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

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

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

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deşi ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura maşinilor, echipamentelor şi instalaţiilor, dacă există o piaţă activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacţionate în mod activ. Situaţia din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcţii, de exemplu, construcţiile sunt rareori vândute fără instalaţiile mecanice şi electrice necesare pentru încălzire, iluminat şi aerisire, iar instalaţiile încorporate nu pot fi vândute fără construcţie. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului şi costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

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

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

În situaţiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosinţă/utilizare şi o datorie care decurge din contractul de leasing.

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

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investiţiile imobiliare,* elementele teren şi construcţie ale unei proprietăţi imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea
contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operaţional. Prevederile pentru *investiţiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 si G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, aşa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

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

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

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârşitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opţiunea de a cumpăra activul la un preţ estimat a fi suficient de mic faţă de valoarea justă de la data la care opţiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opţiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viaţă economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăţilor minime de leasing este cel puţin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deţinut în leasing;
- activele deţinute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

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

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

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

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

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

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

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri şi construcţii, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanţa o posibilă achiziţie a proprietăţii de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opţiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plăţile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanţare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existenţa unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plăţile chiriei nu susţin valoarea proprietăţii. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor şi beneficiilor transferate de la locator către locatar.

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

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

Investiţia imobiliară în leasing
G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren şi construcţii ale unei *investiţii imobiliare*, deţinută printr-un contract de leasing şi contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situaţiile sale financiare ca activ, un drept de folosinţă asupra activului suport, şi nu va trata componentele sale (dreptul de folosinţă asupra terenului, dreptul de folosinţă asupra construcţiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaţionate.

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

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

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

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

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

Alocarea preţului de achiziţie
G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziţia unei participaţii care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacţia prin recunoaşterea activelor identificabile separat dobândite şi a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferenţa dintre preţul de achiziţie plătit pentru transferul întreprinderii şi valoarea justă a activelor nete identificabile achiziţionate.

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

G36. IFRS 3 prezintă excepţii faţă de cele menţionate mai sus, privind recunoaşterea şi/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerinţele speciale se aplică datoriilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaţilor, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acţiuni şi activelor deţinute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierii

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

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

Testarea deprecierii – valoarea recuperabilă

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

Testarea deprecierii – valoarea de utilizare

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

G41. Valoarea de utilizare este specifică entităţii, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se aşteaptă se le obţină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viaţă utilă anticipată şi din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:
- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variaţii ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcţie de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piaţă;
- preţul suportării incertitudinii inerente activului;
- alţi factori, cum ar fi absenţa lichidităţii, pe care participanţii pe piaţă ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv.

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

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

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilităţii pe care participanţii de pe piaţă o cer pentru o investiţie care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp şi profil de risc cu cele pe care entitatea se aşteaptă să le obţină din utilizarea activului.

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

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unităţi generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obţinută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacţii nepărtinitoare, între părţi hotărâte şi aflate în cunoştinţă de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepţia cazului în care entitatea deţinătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării,* fără o durată adecvată de expunere pe piaţă, aceasta nu este o vânzare forţată.

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

Capitolul 5
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare

Piaţa reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţurilor.

Piaţa studiată este cea a terenurilor, aflate in domeniul public si privat al localitatii.

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

5.2. Analiza cererii si a ofertei

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

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

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

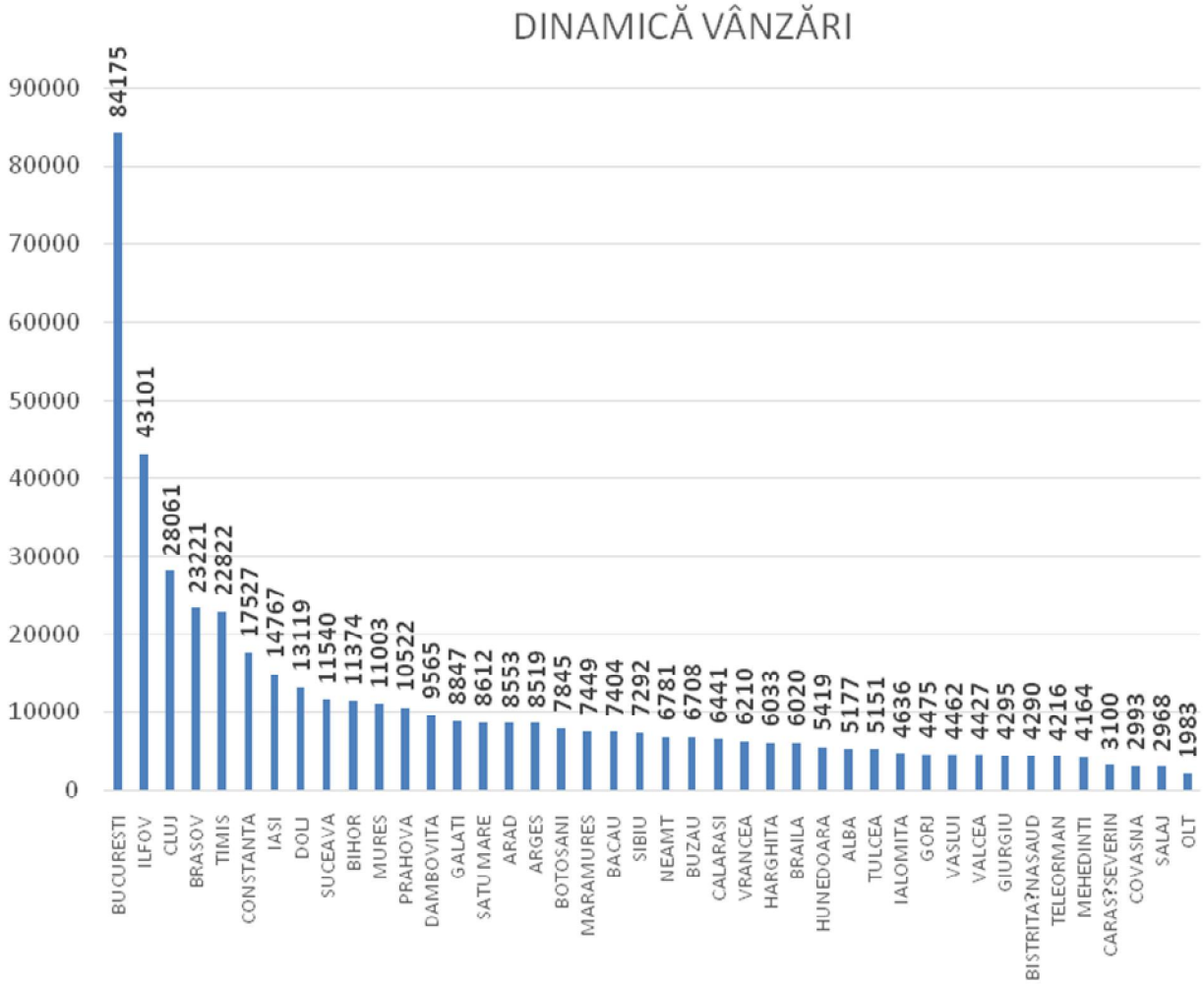
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000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

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

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

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

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



În judeţul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna mai 2021, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	266	9	255	144	164	838

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, functie de amplasare, forma, utilitati, restrictii existente etc.

5.3. Echilibrul pieţei, previziuni

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 ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai muti factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Momentan pietele din aceasta zonă a țării sunt în stagnare.

Capitolul 6
ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

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

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparaţia directă, extracţia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.

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

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

RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.

2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii 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.

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

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, 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 informaţii despre vânzările de teren

RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

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

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

RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

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

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.
RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

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

Abordarea prin piaţă
Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi construcţiile, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piaţă* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altor drepturi asupra *proprietăţii imobiliare,* care au fost recent tranzacţionate sau care pot fi disponibile pe piaţă, este normal să se adopte un criteriu de comparaţie adecvat. Criteriile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru o clădire sau a preţului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu, în cazul producţiei agricole. Un criteriu de comparaţie este util numai atunci când este selectat în mod judicios şi este aplicat proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparaţie utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii de pe piaţa relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informaţiei despre preţul oricărei comparabile se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare şi ale tranzacţiei din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate. Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:
- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi specificaţiile construcţiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* solicitată.

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

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

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

Abordarea prin indici
Această abordare se foloseşte doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele preţurilor de consum (total) stabilit de Institutul naţional de Statistică.
Indicii folositi in prezenta lucrare, au fost calculati tinand cont de data ultimei reevaluari, respectiv, de data punerii in functiune a obiectivului (daca aceasta data este ulterioara ultimei reevaluari).



Capitolul 7
EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.

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

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii 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 proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat. Tradiţional, 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 construcţia.

Cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă şi 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, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere.Dacă nu există restricţii 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 - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor 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 proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere

cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi 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 şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordamţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

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 construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi 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 piaţa 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 construcţiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecţia de la proprietăţi comparabile şi să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe – Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparaţie includ, suplimentar faţă de cele prezentate la abordarea prin piaţă a proprietăţii imobiliare, următoarele: restricţii legale, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparaţii cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială şi terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Calea Timisorii:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.246	1.080	4.000
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		95,00	121,50	95,00
	Pret total de vinzare (EUR)		213.370	131.220	380.000

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.246	1.080	4.000
Pret oferta [EUR/mp]	100,00	135,00	100,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	5,00	13,50	5,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**95,00**	**121,50**	**95,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică ajustări procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat ajustări valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren pentru case de vanzare!!! - teren constructii de vanzare in Arad, ju... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro ID Anunt: #XV06031AL

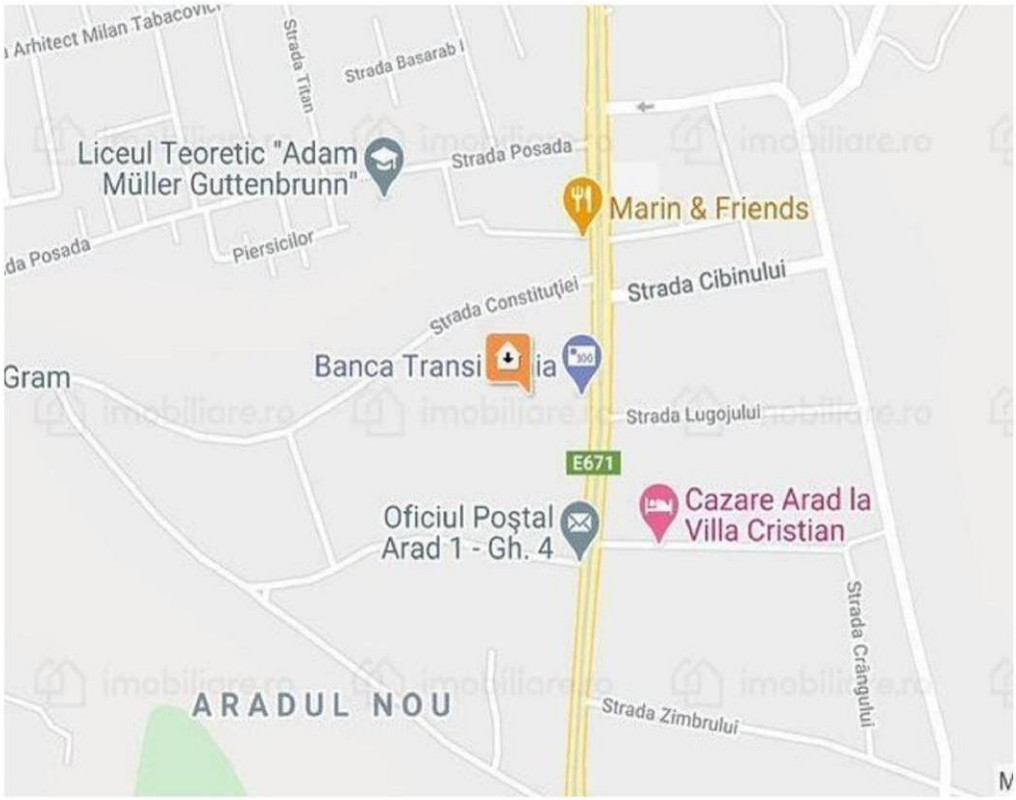
Teren pentru case de vanzare!!!

Arad, zona Aradul Nou Actualizat în 26.08.2020

224.600 EUR

100 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Teren in suprafata de 2246 mp, situat in Aradul Nou, Calea TIMISORII nr 50, langa Stadionul Motorul, la pretul de 100 euro/ mp. Relatii la telefon vezi numărul

Caracteristici

Suprafață teren:	2246 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 1

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #XA8B0300P

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0%

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 29.08.2020

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **TEPES AGENCY**

145.800 EUR *

135 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Tepes Agency S.R.L. va ofera in exclusivitate sansa de a achizitiona un teren pentru constructii, 1080 mp, situat in Municipiul Arad, pe Calea Timisorii nr. 102, artera cu vad comercial, ideal pentru constructia unui imobil de birouri, reprezentata, alte destinatii comerciale, dar si pentru locuit.

Terenul are o suprafata de 1080 mp si un front stradal de aproximativ 14 m, iar pe teren se afla o casa veche cu 3 camere, hol bucatarie si baie, pivnita.

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

Suprafete:

- arie construită: 187 m2;

- arie utilă pivniță: 23,36 m2;

- suprafață utilă încălzită: 111,19 m2;

- tip proprietate: casă unifamilială și teren;

- front stradal: aprox. 14 m;

- destinație actuală: construcție veche, edificată in scop rezidential.

- vecinătăți: case unifamiliale și clădiri cu destinație economică.

- posibila utilizare: zonă mixtă preponderent cu case unifamiliale și inserții de proprietăți

nerezindențiale cu destinație economică și industrială

Utilitati: -in interior curent, si retea de apa si canal.

-la strada este reteaua de gaz

Fotografii cu amplasarea imobilului in zona sunt atasate la acest anunt.

Pret pentru teren : 135 euro/mp de teren, pretul casei este inclus in pretul terenului. Comision din partea cumparatorului = 0%

ww.agentie-imobiliare-timisoara.ro

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	187 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Comparabila 2

Teren 4,000mp Arad / Calea Timisorii - teren constructii de vanzare in A... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113003

Teren 4,000mp Arad / Calea Timisorii

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

400.000 EUR

100 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie o parcela de teren in suprafata de 4000 mp, cu 1 front stradal de 40 m la drumul principal (la 100 m de sensul giratoriu de coborare / urcare pe autostrada).

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru activitate comerciala sau benzinarie

Utilitatile sunt pe teren

CP 614588

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Micalaca:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		966	2.430	2.226
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		29,50	52,97	53,78
	Pret total de vinzare (EUR)		28.495	128.705	119.703

Justificarea ajustărilor:

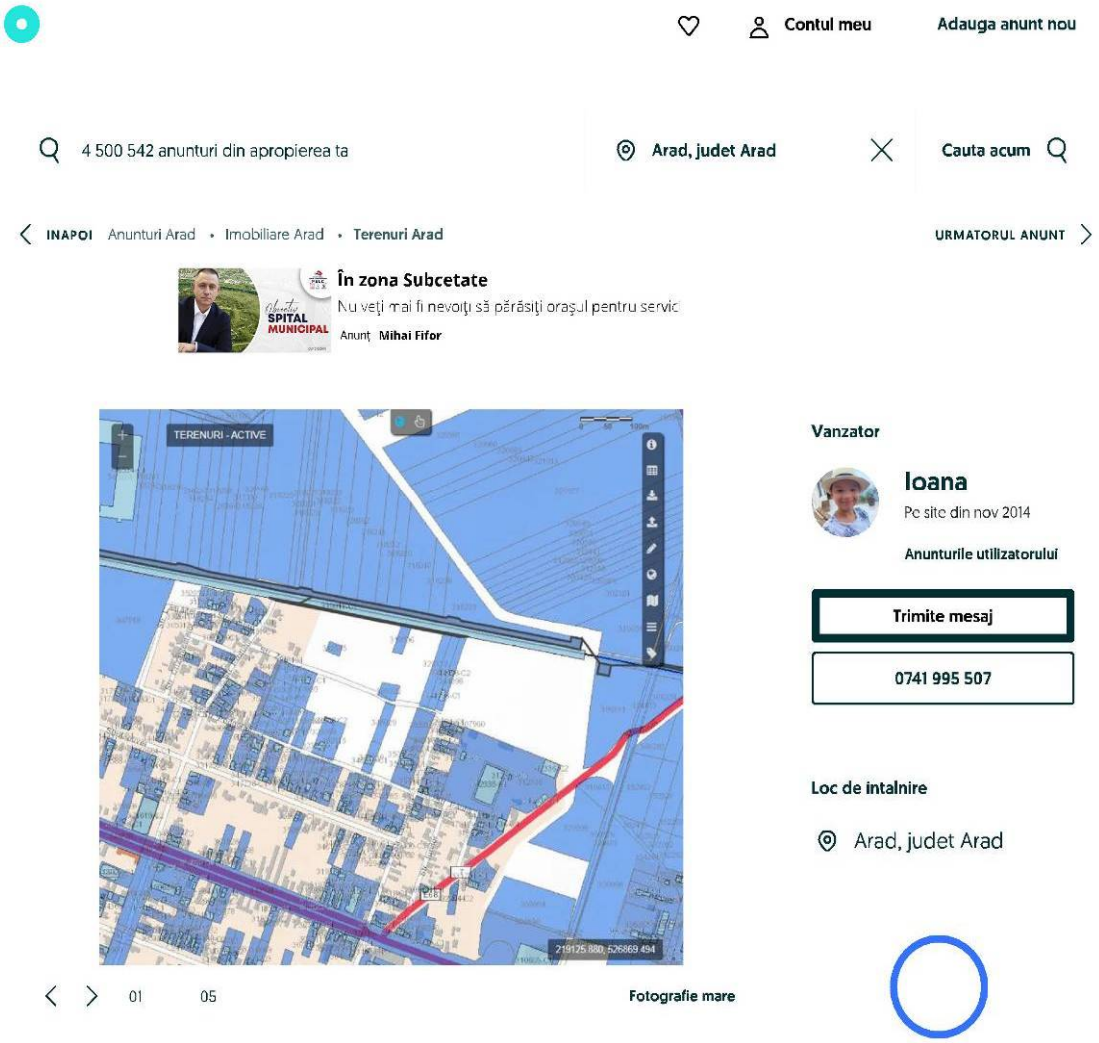
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	966	2.430	2.226
Pret oferta [EUR/mp]	31,05	58,85	59,75
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,55	5,89	5,98
Pret de vanzare [EUR/mp]	**29,50**	**52,97**	**53,78**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...





Comparabila 1

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective - teren constructii de vanzare ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie un teren pe Calea Timisoarei avand suprafata de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml si 36 la drum

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru constructie bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii si/sau pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon vezi numărul

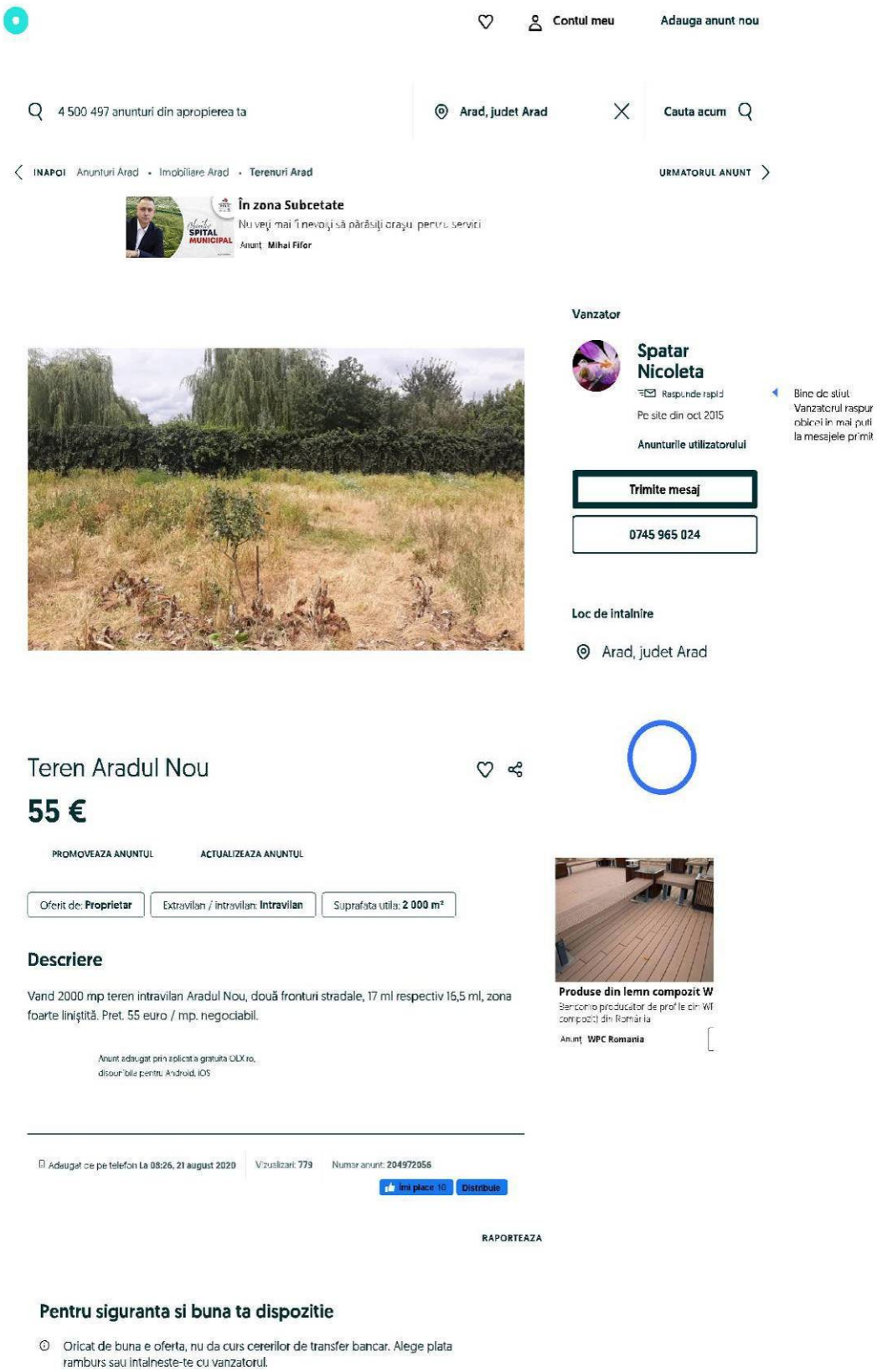
Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Faleza Sud - Parneava:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Faleza Sud - Parneava	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		8.200	435	1.080
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		23,75	38,22	37,38
	Pret total de vinzare (EUR)		194.750	16.625	40.373

Justificarea ajustărilor:

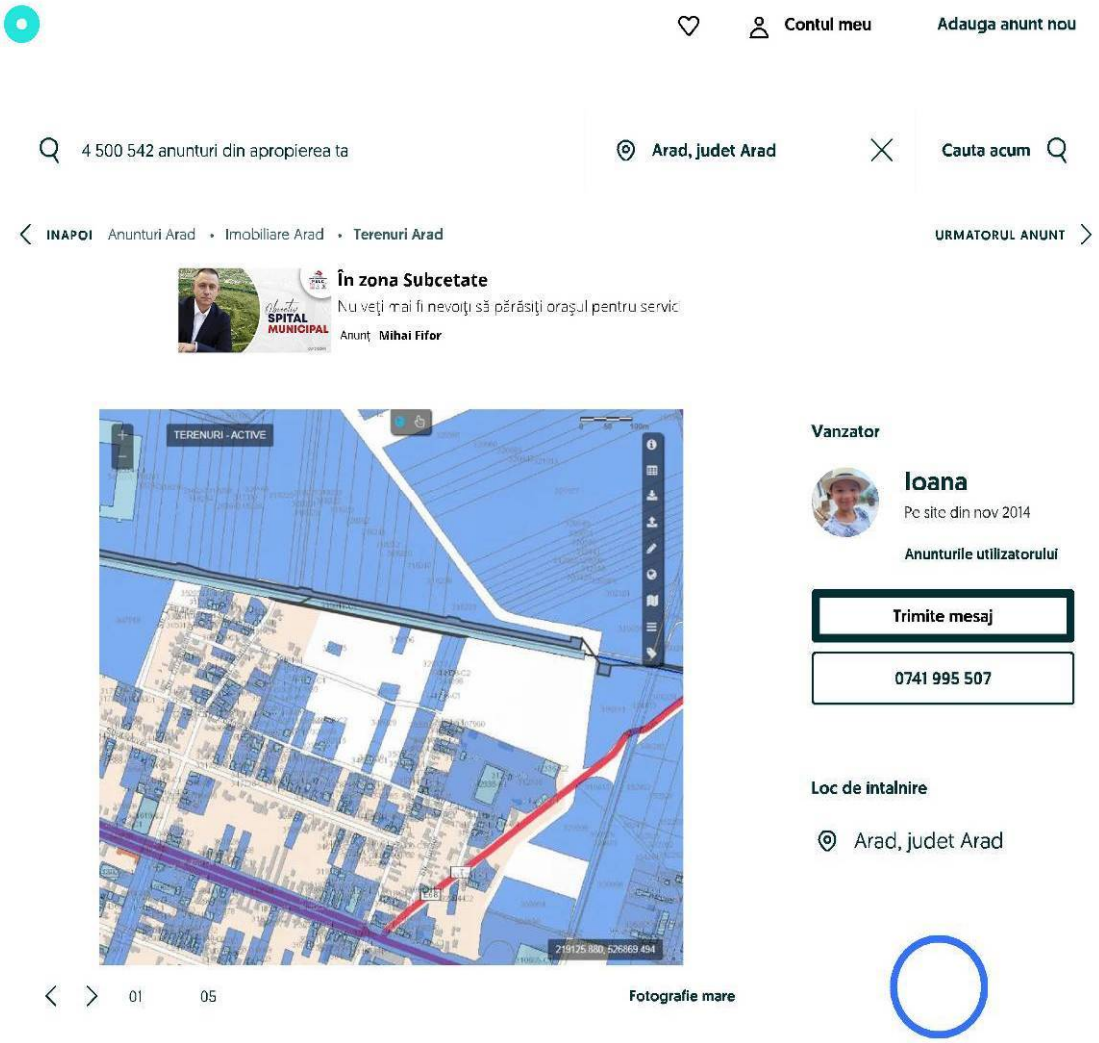
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	8.200	435	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	25,00	40,23	39,35
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,25	2,01	1,97
Pret de vanzare [EUR/mp]	**23,75**	**38,22**	**37,38**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...





Comparabila 1

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective - teren constructii de vanzare ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie un teren pe Calea Timisoarei avand suprafata de 2430 mp cu 2 deschideri de 18 ml si 36 la drum

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru constructie bloc/spalatorie/hala.

Pentru mai multe detalii si/sau pentru programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon vezi numărul

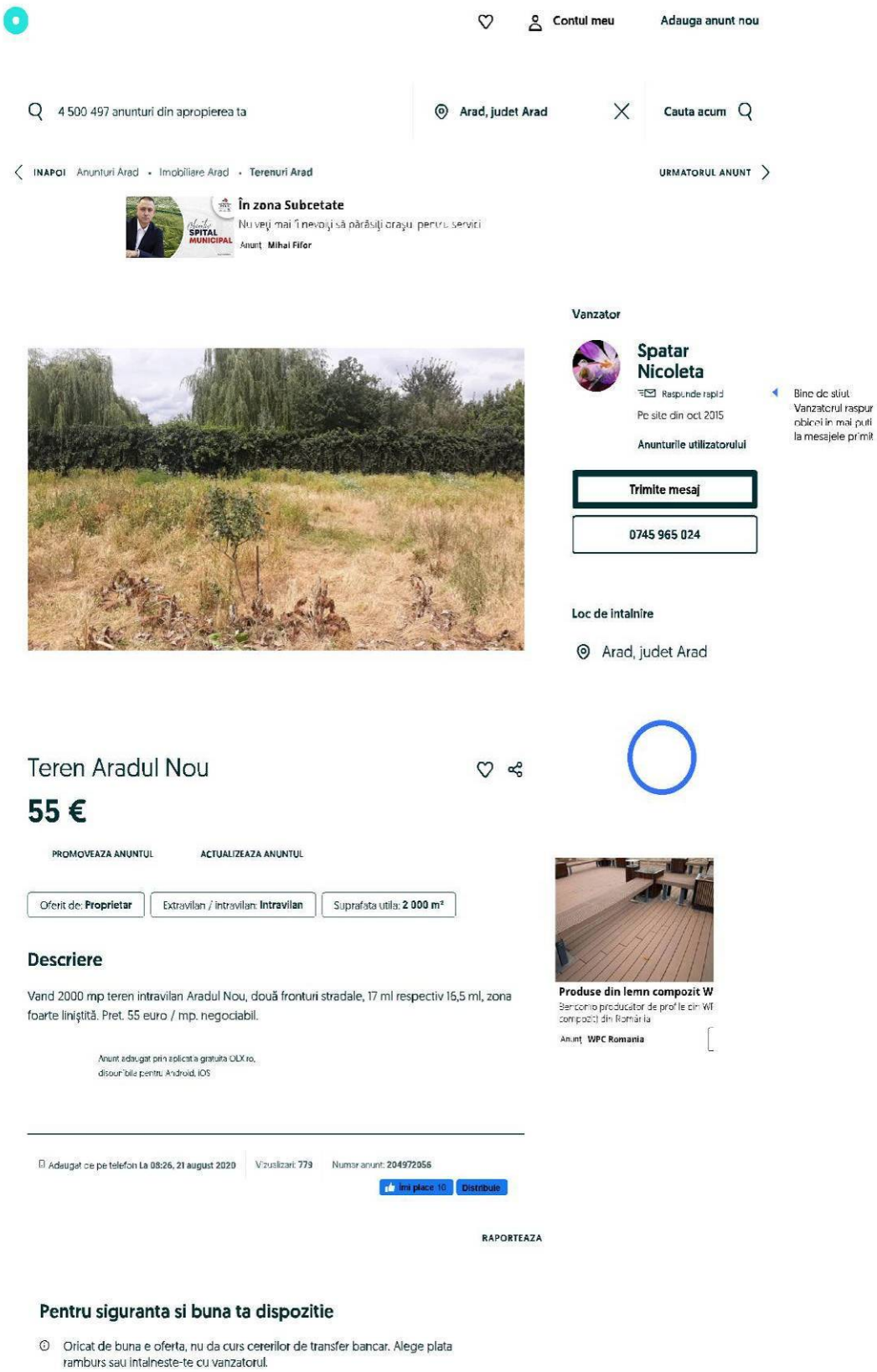
Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

Suprafață teren:	2430 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		586	1.290	800
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		94,84	84,76	200,00
	Pret total de vinzare (EUR)		55.575	109.339	160.000

Justificarea ajustărilor:

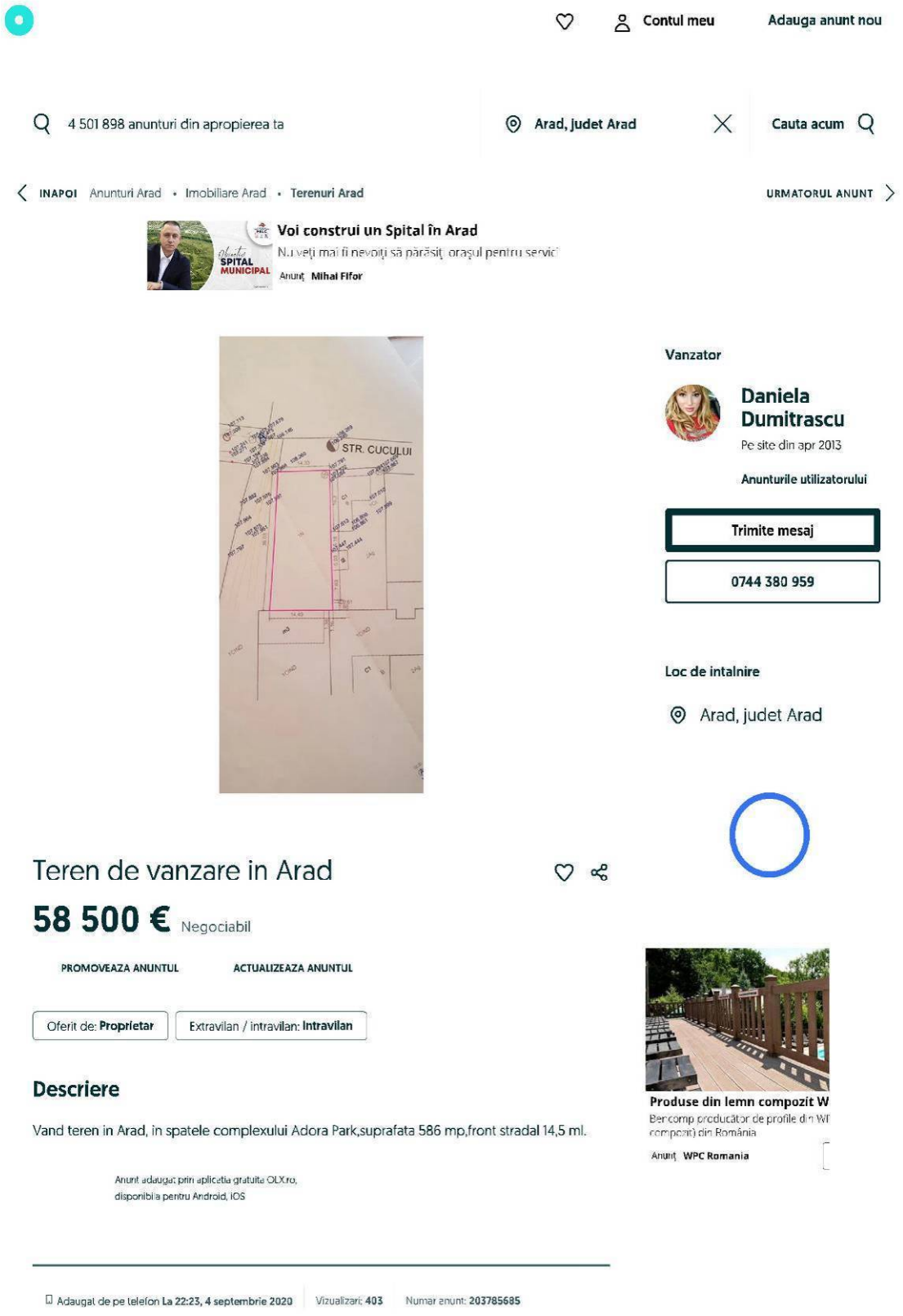
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	586	1.290	800
Pret oferta [EUR/mp]	99,83	89,22	250,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,99	4,46	50,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**94,84**	**84,76**	**200,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-arad-IDdN3XT.html#71ad...



Comparabila 1

Teren in vecinatatea zonei Intim. - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/intim/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5l11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va propunem spre achizitie un teren situat in vecinatatea zonei Intim.

Terenul are o suprafata de 1290mp si o deschidere de 41 mp.

Acest teren este ideal pentru constructia de locuinte (case sau bloc de apartamente).

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-vezi numărul

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

Suprafață teren:	1289 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	41 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare Arad... https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-vlaicu-5-colturi-pretabil-constr...

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Produse din lemn compozit WPC

Bencomp producător ce profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare

200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **800 m²**

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!
-P+4 Bloc+Parcare,
-Spalatorie cu fise
-Cladire birouri etc.
In jurul terenului fiind doar blocuri
Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.



Produse din lemn compozit W

Bencomp producător de profile din WP compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu - Functionarilor:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		586	1.290	800
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		94,84	84,76	200,00
	Pret total de vinzare (EUR)		55.575	109.339	160.000

Justificarea ajustărilor:

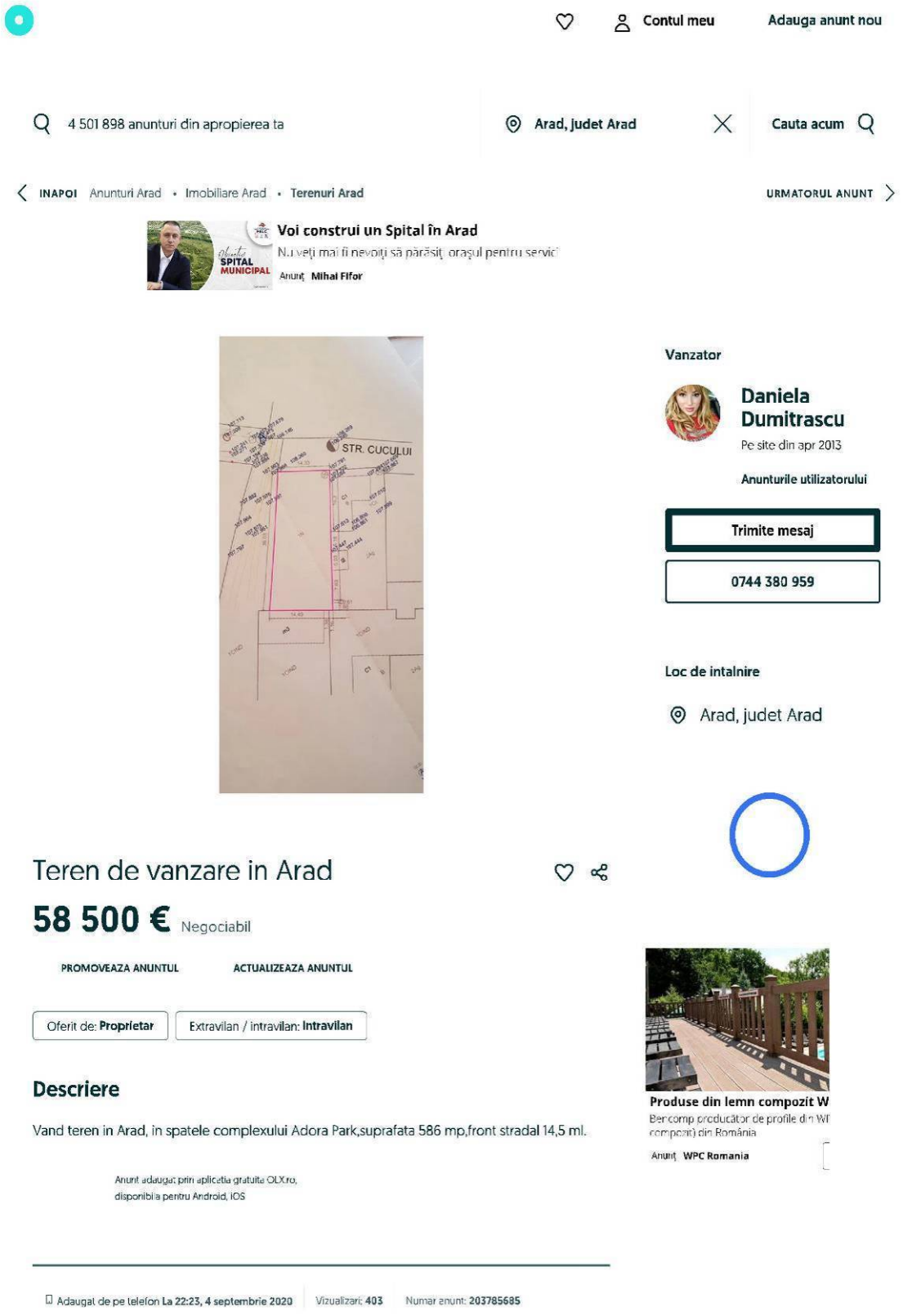
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	586	1.290	800
Pret oferta [EUR/mp]	99,83	89,22	250,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,99	4,46	50,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**94,84**	**84,76**	**200,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-arad-IDdN3XT.html#71ad...



Comparabila 1

Teren in vecinatatea zonei Intim. - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/intim/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5l11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va propunem spre achizitie un teren situat in vecinatatea zonei Intim.

Terenul are o suprafata de 1290mp si o deschidere de 41 mp.

Acest teren este ideal pentru constructia de locuinte (case sau bloc de apartamente).

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-vezi numărul

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

Suprafață teren:	1289 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	41 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare Arad... https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-vlaicu-5-colturi-pretabil-constr...

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Produse din lemn compozit WPC

Bencomp producător ce profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare

200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **800 m²**

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!
-P+4 Bloc+Parcare,
-Spalatorie cu fise
-Cladire birouri etc.
In jurul terenului fiind doar blocuri
Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.



Produse din lemn compozit W

Bencomp producător de profile din WP compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Central:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Central	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.100	1.500	1.616
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		320,00	255,00	180,48
	Pret total de vinzare (EUR)		672.000	382.500	291.657

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.100	1.500	1.616
Pret oferta [EUR/mp]	400,00	300,00	189,98
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	80,00	45,00	9,50
Pret de vanzare [EUR/mp]	**320,00**	**255,00**	**180,48**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica! - teren constructii de vanzare i... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-rosu/ter...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300R

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica!

Arad, zona Boul Roșu

Actualizat în 26.06.2020

840.000 EUR

400 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- amplasat pe colt;

- ideal contructie hotel, bloc de locuinte, sediu firma;

- zona centrala.

Caracteristici

Suprafață teren:	2100 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	65 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica! - teren constructii de vanzare i... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/boul-rosu/ter...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan, amplasat pe colt, cu bloc P+4E, in vecinatate, toate utilitatile pe teren, zona foarte buna cu acces imediat la mijloace de transport in comun, scoli, magazine si servicii, pretabil pentru bloc, clinica medicala, cladire de birouri, hotel etc. Pret negociabil!

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

450.000 €
Arad, Ultracentral
1500 mp 17 m

999.000 €
Arad, Central
4500 mp 150 m

1.600.000 €
Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m

307.000 €
Arad, Central
1616 mp 25 m

115.000 €
Arad, Intim
1289 mp 41 m

65.000 €
Arad, Aradul Nou
4500 mp 14 m

Preț Necomunicat
Arad, Aurel Vlaicu
24193 mp

Comparabila 1

Teren intravilan ultracentral - teren constructii de vanzare in Arad, judetu... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/t...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300B

Teren intravilan ultracentral

Arad, zona Ultracentral

Actualizat în 26.06.2020

450.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren amplasat in apropiere de P-ta Avram Iancu;

- pe teren exista o constructie demolabila;

- pretabil constructii rezidentiale.

Caracteristici

Suprafață teren:	1500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan ultracentral - teren constructii de vanzare in Arad, judetu... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/ultracentral/t...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan situat in zona centrala a orasului, in apropiere de P-ta Avram Iancu, 1.500 mp, cu constructie demolabila, front stradal 17 m, toate utilitatile, pret negociabil.

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Boul Roșu
2100 mp 65 m



Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



Arad, Central
1616 mp 25 m



Arad, Aradul Nou
2226 mp 14 m



Arad, Central
4500 mp 150 m



Arad, Aradul Nou
3400 mp



Arad, Micălaca
2387 mp 35 m

CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 2

Teren intravilan, zona centrala - teren constructii de vanzare in Arad, jude... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X0CM1300D

Teren intravilan, zona centrala

Arad, zona Central

Actualizat în 26.06.2020

307.000 EUR

189,98 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren fara constructii;

- regim de inaltime P+3E.

Caracteristici

Suprafață teren:	1616 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Teren intravilan, zona centrala - teren constructii de vanzare in Arad, jude... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/central/teren...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

- teren fara constructii;
- regim de inaltime P+3E.

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Aurel Vlaicu
8139 mp 64 m



Arad, Central
2044 mp



Arad, Ultracentral
1500 mp 17 m



Arad, Central
4500 mp 150 m



Arad, Ultracentral
20000 mp 46 m



Arad, Aradul Nou
2110 mp 120 m



Arad, Micălaca
2387 mp 35 m

CASADOMI ARAD

0724.249.298

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Sannicolau Mic:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.583	775	562
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat - servitute	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		18,70	11,70	31,32
	Pret total de vinzare (EUR)		29.605	9.068	17.602

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.583	775	562
Pret oferta [EUR/mp]	20,78	13,00	39,15
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,08	1,30	7,83
Pret de vanzare [EUR/mp]	**18,70**	**11,70**	**31,32**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri fața de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

De vanzare teren intravilan la intrarea in Sannicolaul Mic Arad - teren co... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sannicolau-m...

imobiliare.ro ID Anunt: #XAJV1300K

De vanzare teren intravilan la intrarea in Sannicolaul Mic Arad

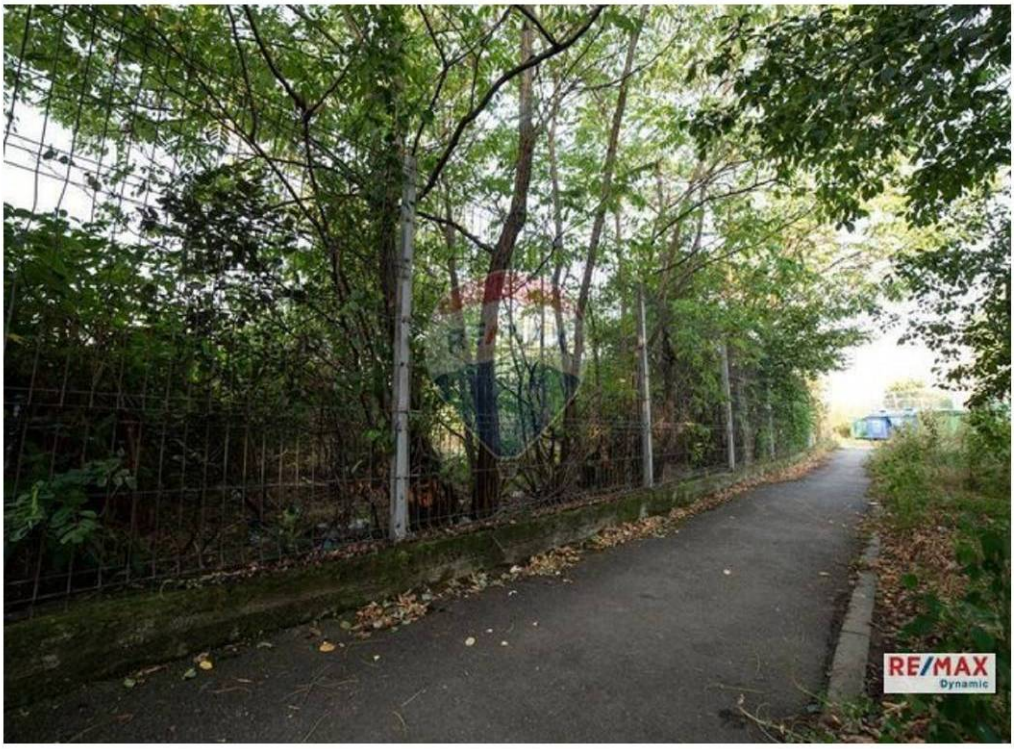
Arad, zona Sânnicolau Mic Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **RE/MAX DYNAMIC**

32.900 EUR

20,78 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

RE/MAX Dynamic propune spre vanzare teren intravilan in suprafata de 1583 mp, str. Clopotului, la intrarea in Sannicolaul Mic, comision cumparator 0%.

Terenul este situat pe colt cu acces principal de pe strada Clopotului, front stradal 22m, dar este posibil si acces secundar din lateral, partea dinspre Gara Aradul Nou.

Terenul este imprejmuit, fiind adecvat pentru constructia unei case, duplex, atelier auto, etc. Utilitatile sunt la

poarta.

Recomand terenul pentru raportul bun pret/suprafata/zona.

Va invit la vizionare!

Caracteristici

Suprafață teren:	1583 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	22 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Romfilms Srl, Gara Aradul Nou



SUSANA MARINESCU
Sales Associate
RE/MAX DYNAMIC PRO

3 tranzacții recente.

0371.782.754

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Comparabila 1

Vand teren constructii / livada / recreere - teren constructii de vanzare in... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/sannicolau-m...

imobiliare.ro ID Anunt: #XV0403HIH

Vand teren constructii / livada / recreere

Arad, zona Sânnicolau Mic Actualizat în 30.08.2020

9.999 EUR

13 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Vand teren intravilan pretabil constructii sau gradina / livada, suprafata 800mp.Terenul beneficiaza de servitute avand acces la strada principala si este localizat in cartierul Sanicolaul Mic, Arad.

Caracteristici

Suprafață teren:	775 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	12 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

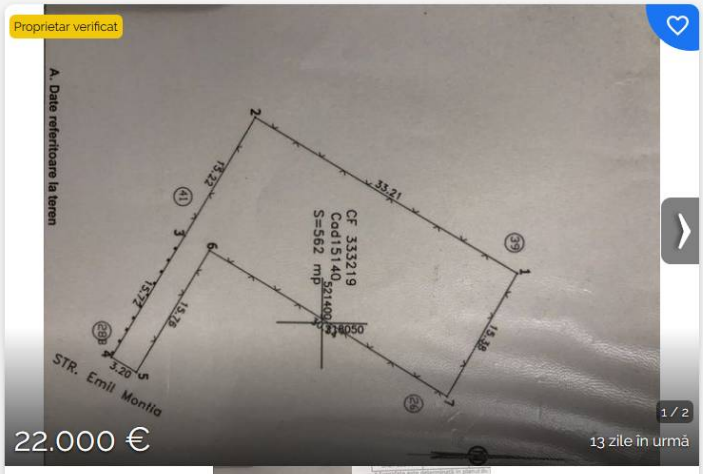
Comparabila 2

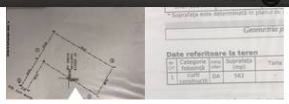
imoradar24 | Radarul proprietăților din România

Alerte căutare | Favoritele mele | Contul tău

Teren de vânzare cu 562 mp

Arad › Arad › Sannicolau Mic › Teren intravilan pentru constructii





Salvează | Distribuie

0751549861

Chat WhatsApp »

Teren intravilan pentru constructii

Sesizează o problemă

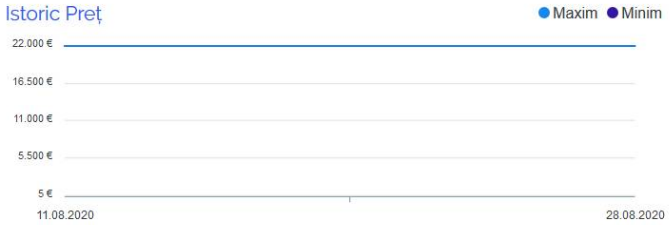
Detalii

Preț / m²:	39.15 €	**Suprafață utilă**	562 m²
Comision	Nu	**Clasificare teren:**	Intravilan
Tip terenuri	Constructii	**Etaj**	Nespecificat

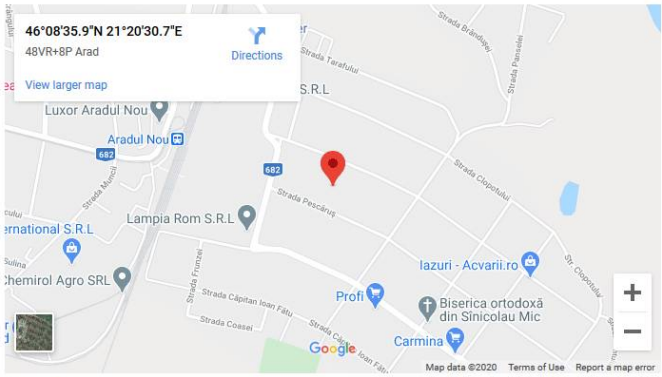
Descriere

Vand teren pentru loc de casa 562 m2 in arad , cartierul sanicolau. La strada avem utilitatile: gaz , canalizare, curent. Pt mai multe informatii ne contactati telefonic.

Istoric Preț



Hartă



Vezi harta

Comparabila 3

Capitolul 8
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport - valoare justă în vederea înregistrării în evidențele contabile.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicţie.

Valoarea justă a imobilelor aparținând fondului locativ al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
88	Clădire – Aleea Saturn, nr.12, Bl.A14, sc.B, ap.10, CF 300791-C1-U47, 44 mp	300791-C1-U47	**145.813,00**
89	Teren - Str.Caransebeș, nr. 12, CF nr. 305172, 1.254 mp	305172	**352.047,96**
90	Teren - str.Grigore Ureche , nr. 42, CF nr. 301503-C1-U2, 57 mp	301503-C1-U2	**22.581,12**
91	Teren – str. Meţianu, nr.10, CF nr. 309230-C1-U6, 1 mp	309230-C1-U6	**538,92**
92	Teren - Piata Avram Iancu, nr.3, CF nr. 308940, 23,9 mp	308940	**16.274,23**
93	Teren – Piata Plevnei, nr.1, CF nr.316106, 36 mp	316106	**24.510,24**
94	Teren - Str. Theodor Păcăteanu, nr.57, CF nr. 314562, 832 mp	314562	**111.313,28**
95	Teren - Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4, CF nr. 313800, 124 mp	313800	**66.690,92**
96	Teren - Str. Cuza Vodă, nr.11, CF nr. 302149, 22 mp	302149	**10.286,98**
97	Teren - Str. Dornei, nr.64, CF nr. 307516, 124,24 mp	307516	**11.222,16**
98	Teren - Str. Veronica Micle, nr.4, CF nr. 321511, 211 mp	321511	**90.801,74**
99	Teren - Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13, CF nr. 302071, 264 mp	302071	**122.884,08**
100	Teren - Str. Eroul Necunoscut, nr.7, CF nr. 300326, 139 mp	300326	**69.794,68**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
101	Teren - Calea Timișorii, nr.4, CF nr. 308719, 923 mp	308719	**445.947,48**
102	Teren - Str. Marasesti, nr. 33, CF nr. 302491-C1-U3, 41 mp	302491-C1-U3	**16.248,30**
103	Teren - Str. Episcopiei, nr.2, ap.36, 36A, CF nr. 301725, 100 mp	301725	**68.029,00**
104	Teren - Str. Episcopiei, nr.6, ap.4, CF nr. 307913, 25 mp	307913	**17.023,25**
105	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6, CF nr. 313950, 9 mp	313950	**3.569,40**
106	Teren - Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8, CF nr. 314131, 16 mp	314131	**6.344,00**
107	Teren - Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5, CF nr.307937, 50 mp	307937	**13.906,50**
108	Teren - Str. Unirii, nr. 10, ap.11, CF nr. 306092-C1-U13, 136 mp	306092-C1-U13	**92.473,20**
109	Teren - Bld.Revoluției, nr. 83, ap.21,24, CF nr. 301260, 13 mp	301260	**8.853,39**
110	Teren - Str. Oborului, nr.18, CF nr. 347053, 320 mp	347053	**88.608,00**
111	Teren - Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4, CF nr. 309941-C1-U7, 72 mp	309941-C1-U7	**33.634,08**
112	Teren - Str. Ion Georgescu, nr. 6, ap.11,15, CF nr. 300250, 370 mp	300250	**171.857,60**
113	Teren - Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20, CF 310466, 250 mp	310466	**116.392,50**
114	Teren - Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4, CF nr.312140-C1-U4, 44 mp	312140-C1-U4	**22.129,80**
115	Teren - Str. Closca, nr. 10, ap.2, CF nr. 325609-C1-U4, 31 mp	325609-C1-U4	**21.107,59**
116	Teren - Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3, CF nr. 315985-C1-U3, 62 mp	315985-C1-U3	**42.199,68**
117	Teren - Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5, CF nr. 305912-C1-U10, 36 mp	305912-C1-U10	**24.510,24**
118	Teren – Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6, CF nr. 300930, 138 mp	300930	**38.326,74**
119	Teren - Str. Horia nr. 2, ap.4, CF 300103-C1-U17, 43 mp	300103-C1-U17	**29.273,97**
120	Teren - Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10, CF nr. 303676-C1-U1, 38 mp	303676-C1-U1	**15.059,40**
121	Teren - Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3, CF nr. 306952-C1-U3, 74 mp	306952-C1-U3	**20.574,22**
122	Teren - Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3, CF nr.306152-C1-U1, 69 mp	306152-C1-U1	**32.236,11**
123	Teren - Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4, CF nr. 314430-C1-U9, 10 mp	314430-C1-U9	**6.810,80**
124	Teren - Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2, CF nr. 303295-C1-U1, 134 mp	303295-C1-U1	**37.215,82**
125	Teren - Str. Iustin Marsieu (Busteni), nr.33, ap.12, CF nr. 300083-C1-U10, 26 mp	300083-C1-U10	**12.156,04**
126	Teren - Str. Dunarii, nr.13, CF nr. 307954, 485 mp	307954	**106.724,25**
127	Teren - Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14, CF nr. 302160, 4 mp	302160	**2.724,52**
128	Teren - Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5, CF nr. 312353-C1-U4, 11 mp	312353-C1-U4	**7.491,88**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 24.05.2021 (lei)
129	Teren - Str. Calugareni, nr.8, ap.2, CF nr. 309600-C1-U7, 20 mp	309600-C1-U7	**13.619,60**
130	Teren - Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4, CF nr.302455-C1-U21, 34 mp	302455-C1-U21	**17.103,70**
131	Teren – str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18, CF nr. 301103-C1-U16, 26 mp	301103-C1-U16	**4.765,80**
132	Teren – str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7, CF nr. 303313-C1-U10, 30 mp	303313-C1-U10	**5.499,00**
133	Teren - Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18, CF nr. 304710, 40 mp	304710	**5.172,40**
134	Teren - Calea Romanilor, nr.29, ap.3, CF 322057-C1-U1, 99 mp	322057	**49.743,54**
135	Teren - Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31, CF 300729-C1-U29, 7 mp	300729-C1-U29	**3.523,10**
136	Teren – Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10, CF nr.300791-C1-U47, 12 mp	300791-C1-U47	**2.218,56**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cl. Beres Aron



ANEXA 1

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	Alcea Saturn, nr.12, Bl.A14, sc.B, ap.10	zona Aurel Vlaicu	zona Aurel Vlaicu	zona Aurel Vlaicu
Pret (EUR)		**39500**	**32000**	**36500**
Tipul comparabilei		oferta	tranzactie	oferta
Corectie procentuala		-5%	0%	-5%
Corectie pentru tip comparabila		-1975	0	-1825
Pret corectat		**37525**	**32000**	**34675**
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		**37525**	**32000**	**34675**
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		**37525**	**32000**	**34675**
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vinzare	normale	similare	similare	similare
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru conditii de vinzare		0	0	0
Pret corectat		**37525**	**32000**	**34675**
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru conditii de vinzare		0	0	0
Pret corectat		**37525**	**32000**	**34675**
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	May-21	May-21	May-21	May-21
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		**37525**	**32000**	**34675**
LOCALIZARE				
Localizare	zona mediana	zona mediana	zona mediana	zona mediana
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru localizare		0	0	0
Pret corectat		**37530**	**32000**	**34675**
CARACTERISTICI FIZICE				
Etaj	intermediar (P+4E)	etaj 4 din P+4E	etaj 9 din P+10E	etaj 4 din P+4E
Corectie procentuala		-3%	-2%	-3%
Corectie pentru etaj		-1130	-640	-1040
Pret corectat		**36400**	**31360**	**33635**
Finisaje	inferioare	medii	medii	medii
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie pentru finisaje		-3640	-3140	-3360
Pret corectat		**32760**	**28220**	**30275**
Incalzire / apa calda proprie	fara	CT	CT	CT
Corectie unitara		-800	-800	-800
Corectie pentru incalzire / apa calda		-800	-800	-800
Pret corectat		**31960**	**27420**	**29475**
Vechime - an constructie	1980	1982	1973	1980
Corectie procentuala		0%	3%	0%
Corectie pentru vechime		0	820	0
Pret corectat		**31960**	**28240**	**29475**
Aria utila sau numar de camere	44,00	52	42	44
Corectie unitara		610	670	670
Corectie pentru aria utila sau nr camere		-4880	1340	0
Pret corectat		**27080**	**29580**	**29475**

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie pentru caracteristici econom.		0	0	0
Pret corectat		**27080**	**29580**	**29475**
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0	0	0
Corectie pentru cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		**27080**	**29580**	**29475**
Componente non-imobiliare ale valorii	nemobilat	nemobilat	nemobilat	mobilat
Corectie unitara		0	0	-3500
Corectie pentru componente non-imobiliare		0	0	-3500
Pret corectat		**27100**	**29600**	**26000**
Corectie totala neta		-12425	-2420	-10525
Corectie totala neta (%)		-31%	-8%	-29%
Corectie totala bruta		12425	6740	10525
Corectie totala bruta (%)		**31%**	**21%**	**29%**
Nota: Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta (%)				

Valoare apartament la data de 24-05-2021	curs RON / 1EUR	EUR	**29.600**
	4,9261	RON	**145.813**

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Pret (EUR)		39500	32000	36500
	Tipul comparabilei		oferta	tranzactie	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de vinzare	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
5	Conditiile pietei	mai.21	mai.21	mai.21	mai.21
	Adresa	Aleea Saturn, nr.12, Bl.A14, sc.B, ap.10	zona Aurel Vlaicu	zona Aurel Vlaicu	zona Aurel Vlaicu
6	Localizare	zona mediana	zona mediana	zona mediana	zona mediana
7	Caracteristici fizice				
	Numar camere	2	2	2	2
	Etaj	intermediar (P+4E)	etaj 4 din P+4E	etaj 9 din P+10E	etaj 4 din P+4E
	Finisaje	inferioare	medii	medii	medii
	Incalzire/apa calda proprie	fara	CT	CT	CT
	Vechime (anul constructiei)	1980	1982	1973	1980
	Arie utila (mp)	44	52	42	44
8	Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mpAu (EUR)		760	762	830

ACTE UTILIZATE

pag. 61

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere 58105
Ziua 29
Luna 05
Anul 2018
Cod verificare
100058016435

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300791-C1-U47 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:35690

Adresa: Loc. Arad, Str Saturn, Nr. 12, Bl. A 14, Sc. B, Ap. 10, Jud. Arad
Părți comune: terenul in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, 4 uscatorii la etaj IV, acoperis terasa, instalatii sanitare, de incalzire, electrice

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3907/6/X	-	-	-	12/984	în suprafata de 44 mp, compus din 2 camere, baie, bucatarie, antreu, camara alimente, balcon , teren af. ap.-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7668 / 05/09/1980	
Act nr. -, din 01/01/1980 emis de OCLPP ARAD;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Câmpul Liniștii
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Bucureștii
Strada Sportului
Strada Măgurei
Strada Suceava
Strada Meșterul Manole
Aurel Vlaicu
Strada Libertății
Strada Tebei
Strada Scoalei
Strada Vasile Conta
Strada Constantin Brâncuși
Strada Rosiorilor
Strada Pădurii
Strada Câmpul Liniștii
Strada Gloriei
50
53
55
56
58
71
72
82
83
88
110
136

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 2

FISA 89	**Teren - Str.Caransebeș, nr. 12, CF nr. 305172, 1.254 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str.Caransebeș, nr. 12	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	1.254,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	cota indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,00	-24,30	-19,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str.Caransebeș, nr. 12	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-35%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,20	-34,02	-15,20
Pret ajustat		60,80	63,18	60,80
Suprafata	1.254	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		0,99%	-0,17%	2,75%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,94	-0,21	2,61
Pret ajustat		61,74	62,97	63,41
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,74	62,97	63,41
Acces la proprietate	din str. Caransebes	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,74	62,97	63,41
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,74	62,97	63,41
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,74	62,97	63,41
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**56,99**	**56,89**	**58,66**
Total ajustare bruta - procentual		**45,99%**	**60,17%**	**47,75%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,99**		
		RON 280,74		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 71.465**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 352.047,96**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	88100
Ziua	22
Luna	08
Anul	2019

Cod verificare
100072544251

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 305172 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan — Nr. CF vechi:581 - Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str Caransebes, Nr. 12, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1529-1531 - Aradul Nou	1.850	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: C1 Top: 1529-1531 - Aradul Nou	Loc. Arad, Str Caransebes, Nr. 12, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
6054 / 23/10/1989	
Decizie nr. 766/1989;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare in baza D.L. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1254/1850	A1
1) **STATUL**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 581 - Aradul Nou)	
16625 / 28/02/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4396/1999;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 323/1850	A1 / B.6
1) [redacted] si	
2) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 581 - Aradul Nou); Vezi si B6.1-2 !!!	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1850/1850	A1.1
1) [redacted] si	
2) [redacted]	
12086 / 11/02/2016	
Hotarare Judecatoreasca nr. Sent. Civ.nr. 11247/2012-dos.nr. 10963/55/2012, din 05/12/2012 emis de JUDECATORIA ARAD (in snur cu: Decizia civ.nr. 89/2013-dos.nr. 10963/55/2012 a Tribunalului Arad si cu Decizia civ.nr. 789/2014-dos.nr. 10963/55/2012 a Curtii de Apel Timisoara si in baza Actului aditional nr. 1/04-02-2016 emis de PRIMARIA ARAD, la Contractul de vanzare-cumparare nr. 4396/1999);	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 273/1850	A1
1) **PELE IOAN**, si	
2) **PELE LIDIA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 305172 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1529-1531 - Aradul Nou	1.850	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.850	-	-	1529-1531 - Aradul Nou	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: C1 Top: 1529-1531 - Aradul Nou	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
22/08/2019, 10:59

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD ARAD 21

CONSILIER ZAHA ALINA

CARTE FUNCIARA NR. 305172 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	2045
Ziua	14
Luna	01
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 581 - Aradul Nou

Adresa: Arad, Strada Caransebes, nr. 12

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1529-1531 - Aradul Nou	Din acte: 1.850; Masurata:-	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 1529- 1531 - Aradul Nou	Arad, Strada Caransebes, nr. 12	casa

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
6054 / 23.10.1989		
Decizie nr. 766/1989		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de preluare in baza D.L. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1.527 / 1.850 1) STATUL	A1 (provenita din conversia CF 581 - Aradul Nou)
B2	se noteaza administrarea operativa in favoarea IJGCL ARAD	A1 (provenita din conversia CF 581 - Aradul Nou)
16625 / 28.02.2008		
Contract de vanzare-cumparare nr. 4396/1999		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 323 / 1.850 1) [redacted] 2)	A1 (provenita din conversia CF 581 - Aradul Nou)
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) [redacted] 2)	A1.1 -
B5	se noteaza interdictia de instrainare pe durata a 10 ani de la data cumpararii, 22.10.1999	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 581 - Aradul Nou)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 305172 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Caransebes, nr. 12

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 1529- 1531 - Aradul Nou	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 1.850; Masurata:-	-	-	1529-1531 - Aradul Nou	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 1529- 1531 - Aradul Nou	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR103490/14-01-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
15/01/2015

Data eliberării,
20-01-2015

Asistent-registrator,
DIANA JARCO
(parafa și semnătura)

Referent,
DIANA ADRIANA
(parafa și semnătura)

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD 12

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

PLANURI


Google Earth
Sannicolau Mic
Strada Brandusei
Strada Cobzei
Strada Pompei
Strada Pandurilor
Strada Adam Müller Guttenbrunn
Strada Crangului
Strada Semenicului
Strada Sulina
Strada Stan Dragul
Calea Timișorii
Strada Molidului
Strada Coltișor
Strada Pinului
Strada Petuniei
Strada Armoniei
Strada Dr. Mihail Marcuș
Aradul Nou
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 3

FISA 90	Teren - str.Grigore Ureche , nr. 42, CF nr. 301503-C1-U2, 57 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str.Grigore Ureche , nr. 42	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	57,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str.Grigore Ureche , nr. 42	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-153,60	-102,00	-57,75
Pret ajustat		102,40	102,00	86,63
Suprafata	57	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,04%	1,44%	1,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,54	3,68	2,81
Pret ajustat		108,94	105,68	89,44
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,94	105,68	89,44
Acces la proprietate	din str. Grigore Ureche	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,94	105,68	89,44
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,94	105,68	89,44
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,94	105,68	89,44
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**92,94**	**92,93**	**80,42**
Total ajustare bruta - procentual		**87,04%**	**76,44%**	**66,56%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 80,42**		
		RON 396,16		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.584**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 22.581,12**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 117001
Ziua 11
Luna 11
Anul 2020
Cod verificare
100059895993

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301503-C1-U2 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală | Nr. CF vechi: 66674

Adresa: Loc. Arad, Str Vasile Ureche, Nr. 42, Ap. 3, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, poarta metalica, instalatii apa-canal, urcare pod, podul, fatadele, 1 WC

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1560/a. 8/III	58	-		58/525-prorpietate personala	compus din 1 camera, bucatarie, camara alimente, loc baie, magazie, 1/2 WC comun, cota construita 58/281, teren 57/525 proprietatea statului.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1567 / 02/02/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4080/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66674)*	A1
B2	se noteaza interdictia de instrainare pe timp de 10 ani incepand cu 03.06.1999 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66674)*	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
1567 / 02/02/2004		
Contract Imprumut nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:13048113 RON 1) **S.C. RECONS S.A. ARAD** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 66674)*	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Vasile Ureche, Nr. 42, Ap. 3, Jud. Arad
Părți comune: terenul, poarta metalica, instalații apa-canal, urcare pod, podul, fatadele, 1 WC

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1560/a.8/III	58	-	-	58/525-prorpietate personala	compus din 1 camera, bucatarie, camara alimente, loc baie, magazie, 1/2 WC comun, cota construita 58/281, teren 57/525-proprietatea statului.

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,
11/11/2020, 09:51

NEGREA GABRIEL [redacted]

Extrase pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

PLANURI


Google Earth
Strada Reşiţei
Strada Spătarul Borcea
Splaiul Mureşului
Strada Ialomiţei
Strada Grigore Alexandrescu
Strada Ciocârlei
98
Strada Barsei
Strada Salcie
Strada Grigore Urechie
Strada Badea Cârţan
Strada Remus
90
Strada Moşilor
Strada Putnei
Strada Căminului
Strada Emil Galeanu
Strada Margaritar
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 4

FISA 91	**Teren – str. Meţianu, nr.10, CF nr. 309230-C1-U6, 1 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Meţianu, nr.10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	1,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Meţianu, nr.10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-40%	-30%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-102,40	-61,20	-28,88
Pret ajustat		153,60	142,80	115,51
Suprafata	1	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,10%	1,50%	1,62%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,72	3,82	2,91
Pret ajustat		160,32	146,62	118,42
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,32	146,62	118,42
Acces la proprietate	din str. Metianu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,32	146,62	118,42
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,32	146,62	118,42
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,32	146,62	118,42
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**144,32**	**133,87**	**109,40**
Total ajustare bruta - procentual		**67,10%**	**56,50%**	**46,62%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 109,40**		
		RON 538,92		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 109**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 538,92**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	29104
Ziua	13
Luna	03
Anul	2018

Cod verificare
1000561 8747

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309230-C1-U6 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi: 63123

Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 10, Et. subsol, Ap. 7, jud. Arad
Părți comune: fatada, poarta uscata, 2 casa scarii, 2 poduri, 2 urcare pod, coridor subsol, coborare subsol, coridor suspendat, 2 W.C. pentru apartamentul 3, apartamentul 6 s: apartamentul 1 de la Metianu nr. 8, racord electric, apa.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1114/VII	6	-		3/378	compus din boxa, cota construita 6/749; din cota de teren aferenta 2 mp - L112/1995 proprietate personala iar 1 mp - diferenta proprietate de Stat, in folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1154 / 29/01/2003	
Certificat Mostenitor nr. 2/2003;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 63123)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare cu plata online epay.ancpi.ro

Formular versiunea 2.1

Carte Funciară Nr. 309230-C1-U6 Comuna/Oraş/Municiplu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 10, Et. subsol, Ap. 7, Jud. Arad
Părţi comune: fatada, poarta uscata, 2 casa scarii, 2 poduri, 2 urcare pod, coridor subsol, coborare subsol, coridor suspendat, 2 W.C. pentru apartamentul 3, apartamentul 6 si apartamentul 1 de la Metianu nr. 8, racord electric, apa.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1114/VII	6	-	-	3/378	compus din boxa; cota construita 6/749; din cota de teren aferenta 2 mp - L112/1995 proprietate personala iar 1 mp - diferenta proprietate de Stat, in folosinta;

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, Chitanta interna nr.443609/13-03-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
13-03-2018
Data eliberării,
__/__/__

15 -03- 2018

Asistent Registrator,
AURICA LELIC[redacted]KISS
[redacted]
(parafa şi se[redacted]

Referent,
IFTIME
BOGDAN ADRIAN
[redacted]
(parafa şi semnatura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Grigore Alexandrescu
DN69
E671
69
Strada Paul Chinezul
Strada Ludovic Szantay
79
81
85-86
91
95
Strada Metranu
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Strada Academia Teologică
Strada Emanoil Gojdu
Strada Tribunul Buteanu
Strada Ion Rusu Sirianu
Strada Csiki Gergely
Strada Piotr Ilici Ceaikovski

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 5

FISA 92	Teren - Piata Avram Iancu, nr.3, CF nr. 308940, 23,9 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Piata Avram Iancu, nr.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	23,90	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Piata Avram Iancu, nr.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	24	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	3,76	2,87
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Acces la proprietate	din Piata Avram Iancu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,44**	**174,61**	**138,23**
Total ajustare bruta - procentual		**47,08%**	**36,48%**	**26,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,23**		
		RON 680,93		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 3.304**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 16.274,23**

ACTE UTILIZATE

CARTE FUNCIARA NR. 308940 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	89241
Ziua	26
Luna	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Piata Avram Iancu, nr. 3

Nr. CF vechi: 57456

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 936	Din acte: 799; Masurata:-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 308940-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
15644 / 09.12.1998	
Act nr. 722/1998	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, naţionalizare inch. nr. 3162/1963, dobandit prin Lege, cota actuala 548 / 799 1) **STATUL ROMÂN**	A1 B15, B19 (provenita din conversia CF 57456)
14638 / 01.03.2010	
Act notarial nr. 786, din 25.02.2010, emis de BNP CRISAN MARCEL BUJOR	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de iesire din indiviziune, anterior mostenire in rangul inch.nr.9102/27.05.2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 56 / 799 1) [redacted]	A1 reprezinta cota de 55,5 mp teren aferenta ap. nr. 8, rezultat in urma subapartamentarii ap. initial cu nr. 8
4520 / 28.03.2001	
Act	
B15 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/95, dobandit prin Conventie, cota actuala 34 / 799 1) **PASCUTOI ELENA AURORA**, si 2) **PASCUTOI IONEL PAUL**	A1 (provenita din conversia CF 57456) asupra 34 mp teren af.ap.3 parter
85122 / 11.11.2010	
Act notarial nr. 1354, din 28.07.2010, emis de NOTAR PUBLIC MEMET DIANA ELENA, act administrativ nr. 265/28-10-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; registrul cadastral al proprietarilor nr. 19846/18-03-2010 emis de OCPI ARAD;	
B17 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 46 / 799 2) [redacted] in cota de 2/3, cu titlul de cumparare, in rangul incheierii nr. 2620/CF/20.01.2009, nr. 14643/CF/01.03.2010 3) [redacted] nascuta PALCU, in cota de 1/3, cu titlul de iesire din indiviziune anterior mostenire, in rangul incheierii nr. 9102/CF/27.05.2004, nr. 14638/CF/01.03.2010	A1 reprezinta cota de 46,4/799 mp teren, aferenta ap. nr. 7
57454 / 24.08.2007	
Act de vânzare cumpărare nr. 672/2007	
B19 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 34 / 799 1) [redacted] casatorit cu 2) [redacted]	A1 (provenita din conversia CF 57456) 34 mp teren aferent ap.4, parter
20912 / 20.03.2013	
Act notarial nr. 1370, din 19.03.2013, emis de NP MORARIU PATRICIU ION	
B21 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 33 / 799 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] bun comun	A1 reprezinta cota de teren af. ap nr. 6, et I
7987 / 31.01.2014	
Act notarial nr. C.M.nr. 8, din 29.01.2004, emis de not. FILDAN TEODORA IULIA	
B22 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 8 / 799 1) [redacted]	A1 asupra 8/799 mp teren af. ap.8A
B23 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9 / 799	A1 asupra 9/799 mp teren af. ap.8A

AP 8A

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 308940 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

	1) PALCU PATRIC-LIVIU	
53454 / 08.07.2014		
Act notarial nr. 2010, din 07.07.2014, emis de NP FILDAN TEODORA IULIA		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 31 / 799	A1
	1) [redacted] casatorita, bun propriu	cota actuala de 31/799 parte, reprezinta teren aferent ap. 9, et.II

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
15644 / 09.12.1998		
Act		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, inch. nr. 6092/1934	A1
	1) [redacted]	(provenita din conversia CF 57456)
14638 / 01.03.2010		
Act notarial nr. 786, din 25.02.2010, emis de BNP CRISAN MARCEL BUJOR		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 26 / 799	A1
	1) [redacted]	reprezinta cota de 25,9/799 parte aferenta ap. nr. 8, et. II
85121 / 11.11.2010		
Act notarial nr. 1353, din 28.07.2010, emis de NP MEMET DIANA ELENA, act administrativ nr. 265/28-10-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; registrul cadastral al proprietarilor nr. 19840/18-03-2010 emis de OCPI ARAD;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 8 / 799	A1
	1) [redacted] vaduva	8,2/799 mp teren af. ap.8a rezultat in urma unificarii ap.nr.7a si 8b
85122 / 11.11.2010		
Act notarial nr. 1354, din 28.07.2010, emis de NOTAR PUBLIC MEMET DIANA ELENA, act administrativ nr. 265/28-10-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; registrul cadastral al proprietarilor nr. 19846/18-03-2010 emis de OCPI ARAD;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, asupra cotei de 23,9/799 mp teren, aferenta ap. nr. 7	A1
	1) [redacted] i sotia 2) [redacted] in cota de 2/3 3) [redacted] nascuta PALCU, in cota de 1/3	asupra cotei de 23,9/799 mp teren, aferenta ap. nr. 7
53454 / 08.07.2014		
Act notarial nr. 2010, din 07.07.2014, emis de NP FILDAN TEODORA IULIA		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 1 / 47	A1
	1) [redacted] casatorita, bun propriu	cota actuala de 17/799 parte, reprezinta teren aferent ap. 9, et.II

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 308940 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Piata Avram Iancu, nr. 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 936	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 308940-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 799; Masurata:-	-	-	936	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	*Top: 936*	*constructii de locuinte*	*Din acte: -; Masurata:-*	*Cu acte in CF colectiva 308940-C1*	-

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR173783/26-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluţionării,
26/09/2016

Data eliberării,
__/__/____

Asistent-registrator,
AURICA-LELICA KISS
Semnatura digitala
Data: 26.09.2016 15:14:37
Solutionare cerere 89241/2016
BCPI Arad

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada W. A. Mozart
Piața Bibel Margareta
Bulevardul General Dragalina
Bulevardul Decebal
Strada Aviator Gheorghescu
Strada Unirii
Strada Regele Ferdinand
Strada Regele Carol I
Strada Sfântul Gheorghe
Strada Sfântul Ioan
Strada Sfântul Nicolae
Strada Sfântul Pavel
Strada Sfântul Petru
Strada Sfântul Vasile
Strada Sfântul Ștefan
Strada Sfântul Toma
Strada Sfântul Andrei
Strada Sfântul Iacob

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 6

FISA 93	**Teren – Piata Plevnei, nr.1, CF nr.316106, 36 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Piata Plevnei, nr.1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	36,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Piata Plevnei, nr.1	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	36	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,60	3,73	2,85
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Acces la proprietate	din Piata Plevnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,40**	**174,58**	**138,21**
Total ajustare bruta - procentual		**47,06%**	**36,46%**	**26,58%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,21**		
		RON 680,84		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.976**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 24.510,24**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 33674
Ziua 02
Luna 04
Anul 2019
Cod verificare
100C6B520294

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316106-C1-U5 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Plevnei, Nr. 1, Et. 1, Ap. 2, Jud. Arad
Părți comune: pentru toate apartamentele- terenul , pentru ap.1, 1a, 2,7 coborire pivnita, coridor subsol, 2 boxe subsol, casa scarilor, coridor etaj, urcare pod, pod, acoperis sarpanta, fatadele, instalatii electrice, sanitare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	316106-C1-U5	102	57	40/665	73/486	DOUA CAMERE,BAIE, BUCATARIE, CAMARA ALIMENTE, TERASA, cote de teren 37/486 proprietate personala, cota teren 36/486 proprietate Statul Roman in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16553 / 20/02/2017		
Act Notarial nr. 99, din 17/02/2017 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
B1	Se înființează cartea funciară 316106-C1-U5 a imobilului cu numărul cadastral 316106-C1-U5/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 316106-C1-U3 inscris in cartea funciara 316106-C1-U3;	A1
33674 / 02/04/2019		
Act Notarial nr. 209, din 01/04/2019 emis de Todor Dan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted] necasatorita, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 210, din 01/04/2019 emis de Todor Dan;		
B6	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, inchiriere, construire si comasare in favoarea FIRST BANK SA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
33674 / 02/04/2019		
Act Notarial nr. 210, din 01/04/2019 emis de Todor Dan;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:167000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) [redacted], CIF:7025592	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 316106-C1-U5 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Plevnei, Nr. 1, Et. 1, Ap. 2, Jud. Arad
Părţi comune: pentru toate apartamentele- terenul , pentru ap.1, 1a, 2,7 coborire pivnita, coridor subsol, 2 boxe subsol, casa scarilor, coridor etaj, urcare pod, pod, acoperis sarpanta, fatadele, instalatii electrice, sanitare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	316106-C1-U5	102	57	40/665	73/486	DOUA CAMERE,BAIE, BUCATARIE, CAMARA ALIMENTE, TERASA, cote de teren 37/486 proprietate personala, cota teren 36/486 proprietate Statul Roman in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 595 RON, -Chitanta externa nr.314559/01-04-2019 in suma de 328,Chitanta externa nr. 314560/01-04-2019 in suma de 267, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 233.

Data soluţionării,
03-04-2019
Data eliberării,
__/__/___
05 04 2019

Asistent Registrator,
RADU MARC
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

100068520294

Incheiere Nr. 33674 / 02-04-2019

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Dosarul nr. 33674 / 02-04-2019

INCHEIERE Nr. 33674

Registrator: DINA SAVI **Asistent:** RADU MARC

Asupra cererii introduse de BIROUL NOTARULUI PUBLIC TODOR DAN domiciliat in Arad, B-dul Gen. Vasile Milea nr. 41, ap. 1 ,jud.Arad privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.209/01-04-2019 emis de Todor Dan;
-Act Notarial nr.210/01-04-2019 emis de Todor Dan;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 595 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.314559/01-04-2019 in suma de 328,Chitanta externa nr.314560/01-04-2019 in suma de 267
pentru serviciul avand codul 232, 233
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 1231, inscris in cartea funciara 316106 UAT Arad avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 272/486 de sub B.1, [redacted] cota de 48/486 de sub B.5, [redacted] in cota de 7/486 de sub B.6, [redacted] in cota de 159/486 de sub B.7, ;
- imobilul cu nr. cadastral 316106-C1-U5, inscris in cartea funciara 316106-C1-U5 UAT Arad avand proprietarii: [redacted] in cota de 1/1 de sub B.2, ;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA mod dobandire lege in cota de 36/486 asupra A.1 in favoarea [redacted], necasatorita, bun propriu, sub C.4 din cartea funciara 316106 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea [redacted], necasatorita, bun propriu, sub B.5 din cartea funciara 316106-C1-U5 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de IPOTECA in valoare de 167000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra A.1 in favoarea FIRST BANK SA, sub C.1 din cartea funciara 316106-C1-U5 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumparare mod dobandire conventie in cota de 37/486 asupra A.1 in favoarea [redacted] necasatorita, bun propriu, sub B.8 din cartea funciara 316106 UAT Arad;
- se noteaza interdictia de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, inchiriere, construire si comasare in favoarea FIRST BANK SA asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 316106-C1-U5 UAT Arad;

Prezenta se va comunica părților:
FIRST BANK SA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC TODOR DAN
TODOR DAN

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
03-04-2019	DINA SAVI	RADU MARC
	[redacted]	
	(parafa si semnătura)	*(parafa si semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada W. A. Mozart
Bulevardul General Dragalina
Bulevardul Decebal
Strada Aviator Georgescu
Strada Unirii
Piața Biblie Margareta
Strada Gheorghe Lazăr
Strada Kunez Aladar
Strada Svagogei
DN69
Strada Grigore Alexandrescu
Strada Lucian Blaga
Strada Paul Chinezu
Strada Ludovic Szantay
Strada Românului
Strada Vasile Goldiș
Strada Metianu
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Ștefan Cicio Pop
Strada Academia Teologică
117
108
93
92
69

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 7

FISA 94	Teren - Str. Theodor Păcăteanu, nr.57, CF nr. 314562, 832 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Theodor Păcăteanu, nr.57	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Suprafata [mp]	832,00	1.583	775	562
Pret de vanzare [EUR/mp]		18,70	11,70	31,32
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,70	11,70	31,32
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,74	-2,34	-6,26
Pret ajustat		14,96	9,36	25,06
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,96	9,36	25,06
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,96	9,36	25,06
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Theodor Păcăteanu, nr.57	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Ajustare procentuala (%)		15%	40%	15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,24	3,74	3,76
Pret ajustat		17,21	13,10	28,81
Suprafata	832	1.583	775	562
Ajustare procentuala (%)		0,75%	-0,06%	-0,27%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,14	-0,01	-0,08
Pret ajustat		17,35	13,10	28,73
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,31	0,00
Pret ajustat		17,35	14,41	28,73
Acces la proprietate	din str. Teodor Pacateanu	drum asfaltat	drum asfaltat - servitute	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,72	0,00
Pret ajustat		17,35	15,13	28,73
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		17,35	15,13	28,73
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		17,35	15,13	28,73
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,94	-0,59	-1,57
Pret ajustat		**16,41**	**14,54**	**27,16**
Total ajustare bruta - procentual		**40,75%**	**80,06%**	**40,27%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 27,16**		
		RON 133,79		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 22.597**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 111.313,28**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	131965
Ziua	06
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare
100064899558

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 314562 Arad

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD ARAD 33

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:221 Sannicolaul Mic

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Teodor Pacateanu, Nr. 57, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 508-509/b	990	...

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 508-509/b	Loc. Arad, Str Teodor Pacateanu, Nr. 57, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9097 / 09/11/1979	
Decizie nr. 723/1979 emis de Consiliul Popular Arad;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare conf. D.L. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 416/495	A1
1) **STATUL ROMAN**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 221 Sannicolaul Mic)	
5881 / 27/02/2006	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2064/1997;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 79/495	A1 158/990
[redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 221 Sannicolaul Mic)	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 495/495	A1.1 CAD1
1) [redacted]	
B4 se noteaza interdictie de instrainare pe timp de 10 ani incepind cu data de 17.07.1997.	A1, A1.1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 221 Sannicolaul Mic)	

990 158 832

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5881 / 27/02/2006	
Act nr. 1382/1997;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5141605 RON	A1, A1.1
1) **S.C. RECONS S.A. ARAD**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 221 Sannicolaul Mic)	

495 - 79 = 416 => Stef

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 508-509/b	990	...

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	990	-	-	508-509/b	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	- CAD: C1 Top: 508-509/b	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanta interna nr.472691/06-12-2018 in suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
06-12-2018
Data eliberării,
__/__/____

06-12-2018

Asistent Registrator,
[redacted] ZIA IULIANA KISS
(parafa şi semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Panselei
Strada Brandusei
Strada Ciopotului
Strada Tulnic
Strada Stefan Zarie
Strada Frumoasa
Strada Cobzei
Strada Steagului
Strada Frunzei
Strada Pandurilor
Sânnicolau Mic
36
94
31
682
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 8

FISA 95	Teren - Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4, CF nr. 313800, 124 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	124,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Gheorghe Barițiu, nr.23, ap.3, 4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-40%	-30%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-102,40	-61,20	-28,88
Pret ajustat		153,60	142,80	115,51
Suprafata	124	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,98%	1,38%	1,49%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,32	3,51	2,69
Pret ajustat		159,92	146,31	118,20
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,92	146,31	118,20
Acces la proprietate	din str. Ghe. Baritiu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,92	146,31	118,20
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,92	146,31	118,20
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		159,92	146,31	118,20
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**143,92**	**133,56**	**109,18**
Total ajustare bruta - procentual		**66,98%**	**56,38%**	**46,49%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 109,18**		
		RON 537,83		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 13.538**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 66.690,92**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	24914
Ziua	25
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100098627690

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 313800-C1-U4 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:72839

Adresa: Loc. Arad, Str George Baritiu, Nr. 23, Ap. 3, Jud. Arad
Părți comune: pasaj poarta, comun pentru ap. 1 si 2 a cu sarcina trecerii cu pasul catre ap.2,3,4 - lotul I - 438 mp., lotul II format din ap.1 si 2a si teren in suprafata de 1115 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 9894/IV Top: 1148/III	152	-			
compus din 3 camere, bucatarie, camara alimente, baie, antreu, spalatorie, pasaj, 2 terase; cota parte din constructii 152/819 si cota parte din teren 154/438. Teren total 1912 mp din care 122/1912 proprietate personala conform Legii nr. 112/1995 si 32/1912 proprietate Stat						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21957 / 08/04/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1702/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8	A1
	1) [redacted] casatorit cu 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 72839)	
21959 / 08/04/2009		
Contract De Schimb nr. 509/2009;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/8	A1
	1) [redacted] casatorit cu 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 72839)	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare se pot obține la adresa epay.ancpi.ro

Formular [illegible]

Carte Funciară Nr. 313800-C1-U4 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str George Baritiu, Nr. 23, Ap. 3, Jud. Arad
Părţi comune: pasaj poarta, comun pentru ap. 1 si 2 a cu sarcina trecerii cu pasul catre ap.2,3,4 - lotul I - 438 mp., lotul II format din ap.1 si 2a si teren in suprafata de 1115 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 9894/IV Top: 1148/III	152	-	-	-	
compus din 3 camere, bucatarie, camara alimente, baie, antreu, spalatorie, pasaj, 2 terase; cota parte din constructii 152/819 si cota parte din teren 154/438. Teren total 1912 mp din care 122/1912 proprietate personala conform Legii nr. 112/1995 si 32/1912 proprietate Stat						

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluţionării,
26-02-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
RADU MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Radu Marc

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

1000986276 90

Incheiere Nr. 24914 / 25-02-2021

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Dosarul nr. 24914 / 25-02-2021

INCHEIERE Nr. 24914

Registrator: DINA SAVI
Asistent: RADU MARC

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat in Loc. Arad, Str Zrenjanin, Nr. 12, Jud. Arad privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
-Hotarare Judecatoreasca nr.1349/15-06-2006 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;
-Act Administrativ nr.4014/19-01-2005 emis de TRIBUNALUL ARAD;
-Hotarare Judecatoreasca nr.6057/24-11-2005 emis de JUDECATORIA ARAD;
-Hotarare Judecatoreasca nr.115/15-03-2006 emis de TRIBUNALUL ARAD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 251P
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 9894nr. topografic 1148, inscris in cartea funciara 313800 UAT Arad avand proprietarii: [redacted] in cota de 1208/1912 de sub B.1, [redacted] in cota de 52327/1409144 de sub B.2, [redacted] in cota de 345/1912 de sub B.4, [redacted] in cota de 106/1912 de sub B.5;
- imobilul cu nr. cadastral 9894/IVnr. topografic 1148/III, inscris in cartea funciara 313800-C1-U4 UAT Arad avand proprietarii: [redacted] in cota de 5/8 de sub B.1, [redacted] A in cota de 3/8 de sub B.2;
- se indreapta eroareamateriala cu privire la teren aferent ap.3 in sensul ca din totalul de 154 mp aferent ap.3, 122 mp sunt proprietate personala si 32 mp sunt proprietate de stat asupra A.1 sub C.5 din cartea funciara 313800-C1-U4 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumparare inch.nr. 21957 din 08.04.2009 si schimb inch. nr.21959 din 08.04.2009 mod dobandire conventie in cota de 122/1912 asupra A.1 in favoarea [redacted], sub B.6 din cartea funciara 313800 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 32/1912 asupra A.1 in favoarea STATUL ROMAN, inch.nr.47483/2006, sub B.7 din cartea funciara 313800 UAT Arad;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL ARAD
MIHAI TEODORA-CAMELIA
MIHAI MARIUS-DORIN

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-ser

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
26-02-2021	DINA SAVI Dina Savi	RADU MARC Radu Marc

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in

Document care conține date cu caracter personal prelucrate conform Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	24911
Ziua	25
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100098627611

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 313800-C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:72840

Adresa: Loc. Arad, Str George Baritiu, Nr. 23, Ap. 4, Jud. Arad
Părți comune: pasaj poarta, comun pentru ap. 1 si 2 a cu sarcina trecerii cu pasul catre ap.2,3,4 - lotul I - 438 mp., lotul II format din ap.1 si 2a si teren in suprafata de 1115 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 9894/V Top: 1148/IV	195	-	195/819	198/1912	
Apartamentul nr. 4, în suprafața de 195 mp, compus din: 2 camere, baie, bucătărie, antreu, cămară alimente, terasă, 4 boxe. cota parte teren af. ap 106/1912- proprietate personala conf. L112/1995 cota parte teren af ap.92/1912- proprietate Stat cu drept de folosinta						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21636 / 21/03/2013		
Act Notarial nr. 498, din 19/03/2013 emis de SAVIN NASTASE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de intretinere, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], si sotia 2) [redacted]	
B4	apoi, se noteaya interdictia de instrainare sau grevare pe tot timpul vietii in favoarea lui	A1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21636 / 21/03/2013		
Act Notarial nr. 498, din 19/03/2013 emis de SAVIN NASTASE;		
C1	Se inscrie dreptul de ipoteca legala conf.art.2386 pct.4 Cod Civil, in favoarea lui [redacted]	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on line la adresa **epay.ancpi.ro**

Carte Funciară Nr. 313800-C1-U3 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str George Baritiu, Nr. 23, Ap. 4, Jud. Arad
Părţi comune: pasaj poarta, comun pentru ap. 1 si 2 a cu sarcina trecerii cu pasul catre ap.2,3,4 - lotul I - 438 mp., lotul II format din ap.1 si 2a si teren in suprafata de 1115 mp.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 9894/V Top: 1148/IV	195	-	195/819	198/1912	
Apartamentul nr. 4, în suprafaţa de 195 mp, compus din: 2 camere, baie, bucătărie, antreu, cămară alimente, terasă, 4 boxe. cota parte teren af. ap 106/1912- proprietate personala conf. L112/1995 cota parte teren af ap.92/1912- proprietate Stat cu drept de folosinta						

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluţionării,
26-02-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
RADU MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Radu Marc

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN FORMA ELECTRONICĂ

100098627611

Incheiere Nr. 24911 / 25-02-2021

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Dosarul nr. 24911 / 25-02-2021

INCHEIERE Nr. 24911

Registrator: DINA SAVI
Asistent: RADU MARC

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

Asupra cererii introduse de [redacted] domiciliat in Loc. Arad, Str Zrenjanin, Nr. 12, Jud. Arad privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
-Hotarare Judecatoreasca nr.1349/15-06-2006 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;
-Hotarare Judecatoreasca nr.6057/24-11-2005 emis de JUDECATORIA ARAD;
-Act Administrativ nr.4014/19-01-2005 emis de TRIBUNALUL ARAD;
-Hotarare Judecatoreasca nr.115/15-03-2006 emis de TRIBUNALUL ARAD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 251P
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 9894nr. topografic 1148, inscris in cartea funciara 313800 UAT Arad avand proprietarii: [redacted] in cota de 1208/1912 de sub B.1, [redacted] in cota de 52327/1409144 de sub B.2, [redacted] in cota de 345/1912 de sub B.4, [redacted] in cota de 106/1912 de sub B.5, [redacted] in cota de 122/1912 de sub B.6, STATUL ROMAN in cota de 32/1912 de sub B.7;
- imobilul cu nr. cadastral 9894/Vnr. topografic 1148/IV, inscris in cartea funciara 313800-C1-U3 UAT Arad avand proprietarii: [redacted] in cota de 1/1 de sub B.3;
- se indreapta eroarea materiala de sub C.1.1 in sensul corectarii otei aflate in folosinta de la 379/956 la 92/1916 asupra A.1 sub C.2 din cartea funciara 313800 UAT Arad;
- se indreapta eroarea materiala cu privire la terenul aferent ap.nr.4 in sensul corectarii cotei de teren la 198/1912 de la 864/1912, apoi se noteaza faptul ca din total de 198 mp teren aferent ap. nr.4, 106 mp sunt proprietate personala si 92 mp sunt proprietate stat asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 313800-C1-U3 UAT Arad;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 92/1912 asupra A.1 in favoarea STATUL ROMAN, inch.nr.47483/2006, sub B.8 din cartea funciara 313800 UAT Arad;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL ARAD
[redacted]

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Incheiere Nr. 24911 / 25-02-2021

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,		Asistent Registrator,
26-02-2021	DINA SAVI	Dina Savi	RADU MARC Radu Marc

*) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

PLANURI


Google Earth
Strada Grigore Alexandrescu
DN69
E671
69
Strada Paul Chinezul
Strada Ludovic Szantay
79
81
85 86
91
95
Strada Metianu
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Strada Academia Teologică
Strada Emanoil Gojdu
Strada Tribunul Buteanu
Strada Ion Rusu Sidanu
Strada Oslki Cergely
Strada Protiflic Ceaikovski

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 9

FISA 96	**Teren - Str. Cuza Vodă, nr.11, CF nr. 302149, 22 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Cuza Vodă, nr.11	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	22,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Cuza Vodă, nr.11	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	22	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,65	3,77	2,88
Pret ajustat		134,65	126,17	103,95
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,65	126,17	103,95
Acces la proprietate	din str. Cuza Voda	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,65	126,17	103,95
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,65	126,17	103,95
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,65	126,17	103,95
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,65**	**113,42**	**94,92**
Total ajustare bruta - procentual		**77,08%**	**66,48%**	**56,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,92**		
		RON 467,59		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.088**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 10.286,98**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	13572
Ziua	05
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100097079317

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302149-C1-U2 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:72051

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Cuza Voda, Nr. 11, Ap. 11, Jud. Arad, etaj, corp A
Părţi comune: Terenul, subsol corp A : intrare, pasaj, 3 coridoare, demisol corp B : hol+WC, parter corp A+B : pasaj poarta, coridor, casa scarii, WC, etaj corp A : casa scarii, urcare la pod, pod, coridor inchis, coridor suspendat, corp B urcare la pod, pod, instalatii apa-canal, fatadele

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 8386/XI Top: 1380/a/XI	-	-		98/907	în suprafata de 126 mp, compus din 2 camere, bucătărie, cămară alimente, bale, WC, hol, boxa, cota construită 126/1147, cota teren 98/907 din care 76 mp aferent proprietate personala şi 22 mp proprietate stat.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
66119 / 04/10/2007	
Act nr. 913/2007;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) [redacted] şi soţia 2) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 72051)*	A1
65487 / 20/10/2009	
Act Notarial nr. 2104, din 19/10/2009 emis de BNP COSTEA GHEORGHE;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) [redacted] si 2) [redacted], soti	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302149-C1-U2 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Cuza Voda, Nr. 11, Ap. 11, Jud. Arad, etaj, corp A
Părţi comune: Terenul, subsol corp A : intrare, pasaj, 3 coridoare, demisol corp B : hol+WC, parter corp A+B : pasaj poarta, coridor, casa scarii, WC, etaj corp A : casa scarii, urcare la pod, pod, coridor inchis, coridor suspendat, corp B urcare la pod, pod, instalatii apa-canal, fatadele

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 8386/XI Top: 1380/a/XI	-	-	-	98/907	în suprafata de 126,mp, compus din 2 camere, bucătărie, cămară alimente, bale, WC, hol, boxa, cota construită 126/1147, cota teren 98/907 din care 76 mp aferent proprietate personala şi 22 mp proprietate stat.

Extrasul de carte funciară generat.prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
05/02/2021, 09:38

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
Strada Doctor
Strada Bistrita
Strada Harducitor
DN69
Strada Muncius Socevola
Strada Cuza Vodă
Strada Dornei
Strada Ghica Vodă
Strada Preparandiei
Aleea Postavului
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 10

FISA 97	**Teren - Str. Dornei, nr.64, CF nr. 307516, 124,24 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Dornei, nr. 64	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	24,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Dornei, nr. 64	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	24	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	3,76	2,87
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Acces la proprietate	din str. Dornei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,64**	**113,41**	**94,92**
Total ajustare bruta - procentual		**77,08%**	**66,48%**	**56,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,92**		
		RON 467,59		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.278**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 11.222,16**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 23629
Ziua 26
Luna 02
Anul 2018
Cod verificare
100055739637

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307516-C1-U1 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Dornei, Nr. 64, Ap. 1, Jud. Arad, parter mansarda. Teren total 410 mp in CF el.307516 Arad din care af. ap.: 117 mp propr.personala si 124,24 mp propr.Stat
Părți comune: Terenul, intrarea in curte, imprejmuirea, racordurile, structura de rezistenta, fundatiile, fatadele.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 15557-C1-U1	-	143	38,80/65,94		

in suprafata utila totala de 143,59 mp, compus din sufragerie, bucatarie, baie, cam.alimente, debara, antreu, sopron, camera, dormitor, dormitor, baie, casa scarii. Cora reala din supraf.utila: 143,59/244,02. Cota parte reala din teren L.112/1995: 117/410 in propr.personala si cota parte reala din teren: 124,24/410 in propr. Statului.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64306 / 15/10/2009		
Act Notarial nr. 1547, din 14/10/2009 emis de BNP SAVIN NASTASE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de iesire din indiviziune - anterior cumparare in baza L.112/95, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) [redacted] si sotul 2) [redacted]	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Extras pentru informare pentru la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 307516-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Dornei, Nr. 64, Ap. 1, Jud. Arad, parter mansarda. Teren total 410 mp in CF el.307516 Arad din care af. ap.: 117 mp propr.personala si 124,24 mp propr.Stat
Părţi comune: Terenul, intrarea in curte, imprejmuirea, racordurile, structura de rezistenta, fundatiile, fatadele.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 15557-C1-U1	-	143	38,80/65,94	-	

in suprafata utila totala de 143,59 mp, compus din sufragerie, bucatarie, baie, cam.alimente, debara, antreu, sopron, camera, dormitor, dormitor, baie, casa scarii. Cora reala din supraf.utila: 143,59/244,02. Cota parte reala din teren L.112/1995: 117/410 in propr.personala si cota parte reala din teren: 124,24/410 in propr. Statului.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	23640	26-02-2018	28-02-2018	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.441855/26-02-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
26-02-2018
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa şi semnătura)

28 -02- 2018

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada Bistrilei
Strada 9 Mai
Strada Eroul Necunoscut
Strada Haiducilor
DN69
69
7
97
Strada Mucius Scaevola
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google
Aleea Postavului
Strada Cuza Vodă
96
Strada Dornei
Strada Ghica Vodă
Strada Preparandiei

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 11

FISA 98	Teren - Str. Veronica Micle, nr.4, CF nr. 321511, 211 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str. Veronica Micle, nr.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	211,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Veronica Micle, nr.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-55%	-45%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-140,80	-91,80	-50,53
Pret ajustat		115,20	112,20	93,85
Suprafata	211	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,89%	1,29%	1,41%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,04	3,29	2,54
Pret ajustat		121,24	115,49	96,39
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		121,24	115,49	96,39
Acces la proprietate	din str. Veronica Micle	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		121,24	115,49	96,39
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		121,24	115,49	96,39
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		121,24	115,49	96,39
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**105,24**	**102,74**	**87,36**
Total ajustare bruta - procentual		**81,89%**	**71,29%**	**61,41%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 87,36**		
		RON 430,34		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 18.433**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 90.801,74**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	3108
Ziua	13
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare
100091756610

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321511 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan | Nr. CF vechi:10127

Adresa: Loc. Arad, Str Veronica Micle, Nr. 4, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1667/7.a.2, 1667/7.b, 1667/8.a, 1667/8.b/2	396	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1667/7.a.2, 1667/7.b, 1667/8.a, 1667/8.b/2	Loc. Arad, Str Veronica Micle, Nr. 4, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4406 / 13/07/1988		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare in baza D.223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 211/396	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10127)	
55 / 06/01/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 355/1996;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 185/396	A1
	1) [redacted] si	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10127)	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted] si	
	2) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 321511 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1667/7.a.2, 1667/7.b, 1667/8.a, 1667/8.b/2	396	

* 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	curti constructii	DA	180	-	-	1667/7.a.2	
2	curti constructii	DA	47	-	-	1667/7.b	
3	curti constructii	DA	133	-	-	1667/8.a	
4	curti constructii	DA	36	-	-	1667/8.b/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1667/7.a.2, 1667/7.b, 1667/8.a, 1667/8.b/2	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
13/01/2021, 11:35

GALI LUDOVIC

[redacted]

PLANURI


Google Earth
Strada Reşiţei
Strada Spătarul Boroea
Splaiul Mureşului
Strada Ialomiţei
Strada Grigore Alexandrescu
Strada Ciocârlie
98
Strada Bârsei
Strada Salciei
Strada Grigore Urechie
Strada Badea Cârţan
Strada Remus
90
Strada Moşilor
Strada Putnei
Strada Căminului
Strada Emil Caleanu
Strada Margaritar
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 12

FISA 99	**Teren - Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13, CF nr. 302071, 264 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	264,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Mihai Eminescu, nr.36, ap.4,7,13	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	264	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,84%	1,24%	1,35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,88	3,15	2,44
Pret ajustat		133,88	125,55	103,51
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,88	125,55	103,51
Acces la proprietate	din str. Mihai Eminescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,88	125,55	103,51
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,88	125,55	103,51
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,88	125,55	103,51
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**117,88**	**112,80**	**94,49**
Total ajustare bruta - procentual		**76,84%**	**66,24%**	**56,35%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,49**		
		RON 465,47		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 24.945**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 122.884,08**

ACTE UTILIZATE

1010468

Carte Funciară Nr. 302071-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Nr.	32964
Ziua	12
Luna	03
Anul	2021

ANCPI AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str Eminescu, Nr. 36, Jud. Arad
Electronic: 302071-C1; Nr. Topo: 807; **Suprafata:** -

Nr. CF vechi: 58822

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol si etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalatii electrice, apa-canal, podul, fatade.
Observații: -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		i	13	1	302071-C1-U1		279/2042	94/1843 conf. L. 112/1843 proprietate personala si 130/1843 proprietatea Statului Roman	compus din: 3 camere, bucătărie, baie, antreu, coridor, debara, cămară alimente, WC, balcon, boxă.
		i	11	2	302071-C1-U2			110/1843	in suprafață de 138 mp, compus din 2 camere, bucătărie, antreu, WC, boxa, balcon și 1/2 din pasaj comun, cota construită 138/2042, cota teren 110/1843 din care 46/1843-L. 112/1995 -în proprietate și 64/1843 -dif.teren proprietate stat.
			14	3	302071-C1-U3			20/1843	compus din GARAJ. 21/2042 cota din constructii, 20/1843 cota de teren proprietate de stat în folosinta.
			4	4	302071-C1-U4			199/1843	compus din: 3 camere, bucătărie, baie, urcare la pod, boxă. 145/2042 cota din constructii, 132/1843 la L.112/95 cota de teren proprietate personala, 67/1843 diferenta de teren proprietate de stat in folosinta
			2	5	302071-C1-U5		158/2042	125/1843	compus din 3 camere, antreu, coridor, bucătărie, baie, cămară alimente, 2 boxe, magazie. 158/2042 cota construita, 53/1843 L.112/95 proprietate personala, 72/1843 proprietate de stat in folosinta.
			3	6	302071-C1-U6				compus din 2 camere, buacatarie, camara alimente, baie, antreu, veranda, WC, boxa. Cota constructie 152/2042. Cota teren in proprietate personala 51/1843. Cota teren diferenta 70/1843 prop.stat
			1	7	302071-C1-U7				compus din spatiu cu alta destinatie. 135/2042 cota din constructii, 45/1843 L.112/95 si 61/1843 dif. cotele din teren proprietate personala a Statului Roman in cota de 2/12 parte, Bărbosu Andrei 5/12 parte si Bărbosu Antoniu Daniel asupra 5/12 parte
			7, PARTER	8	302071-C1-U8				compus din: 2 camere, baie, bucatarie, camara alimente, boxa, 5/8 din coridor si terasa comune; cota constructie: 144/2042; teren aferent in cota de 115/1843 din care: 48/1843 mp - in proprietate iar diferenta de 67/1843 mp - proprietate Stat.
			10	9	302071-C1-U9				COMPUS DIN 2 CAMERE, BUCATARIE, CAMARA ALIMENTE, BAIE, BOXA, 1/2 PARTE DIN PASAJ COMUN. Cota constructie 121/2042.Cota teren L. 112 95 41/1843 prop.pers. Cota teren prop.stat 58/1843
			6	10	302071-C1-U10			65/1843	compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, WC, boxa, 3/8 din coridor si terasa comune; cota construita 84/2042; din cota de teren aferenta 28/1843-L.112 proprietate personala iar 37/1843 diferenta proprietate de Stat, in folosinta.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Carte Funciară Nr. 302071-C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			9	11	302071-C1-U11				compus din 1 camera, bucătărie, magazie, ½ parte din magazia comuna, ½ parte din WC comun. Cota construita 91/2042. Teren aferent 89/1843 proprietate personala in baza L. 112/1995, diferenta de 42/1843 mp proprietatea statului
			5	12	302071-C1-U12				compus din 2camere, bucatarie, baie, coridor, boxa , cota din parti comune106/2042, teren af. ap.85/1843 din care 36/1843 proprietate personala iar dif.de 49/1843 -proprietate stat
			8 PARTER	13	302071-C1-U13				compus din 1 camera, bucatarie, camara alimente, magazie comuna in ½ si ½ din WC comun. Cota construita 60/2042. Cota de teren de 58/1843-L. 112/95 este proprietate personala, iar cota de 27/1843 este proprietate de Stat, in folosinta
			19	14	302071-C1-U14				compus din garaj. Cota constructie 21/2042. Cota teren 20/1843 prop.stat
			16	15	302071-C1-U15				compus din garaj.Cota constructie 26/2042. Cota teren 25/1843 prop.stat
			15 PARTER	16	302071-C1-U16				compus din GARAJ. Cota construita 26/2042. Terenul aferent apartamentului in cota de 25/1843 este proprietate de Stat, in folosinta
			20 PARTER	17	302071-C1-U17				compus din 2 garaje. Cota construita 82/2042. Terenul aferent apartamentului in cota de 80/1843 este proprietate de Stat, in folosinta
			21 PARTER	18	302071-C1-U18				compus din 1 garaj. Cota construita 24/2042. Terenul aferent apartamentului in cota de 23/1843 este proprietatea Statului
		I	12	19	302071-C1-U19				compus din 3 camere, bucatarie, baie, antreu, 2 camari alimente, WC, balcon deschis, boxă. Cota construita 189/2042. Teren aferent 63/1843 mp proprietate personala in baza L.112/1995, diferenta de 86/1843 mp proprietatea statului
			17	20	302071-C1-U20				compus din parcare acoperită. Cota construita 22/2042. Teren aferent 21/1843 mp proprietatea statului, in folosinta
			18	21	302071-C1-U21				compus din garaj , cota din parti comune 18/2042, teren af.ap.17/1843-proprietate stat in folosinta

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
11264 / 20/09/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1172/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58835)*	A1
B2	se notează interdicţia de înstrăinare pe durata a 10 ani începând cu data de 26.03.1997. ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58835)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
13156 / 19/05/2005		
Certificat De Mostenitor nr. 145/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare în baza L.112/1995, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58833)*	
49937 / 26/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2634/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) [redacted], , necăsătorită ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58833)*	

Unitate individuala 302071-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
5068 / 24/04/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1133/2000;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted] necasatorita ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58836)*	

Unitate individuala 302071-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12639 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1813/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted], si 2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58826)*	

Unitate individuala 302071-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12637 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1800/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted]si 2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58824)*	
63011 / 27/07/2011		
Act Notarial nr. 2374, din 27/07/2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION;		
B2	se noteaza interdictia de instrainare, grevare,, inchiriere, dezmembrare, alipire, , demolare, restructurare, amenajare si construire in favoarea BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA	A1

Carte Funciară Nr. 302071-C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Unitate individuala 302071-C1-U6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12638 / 14/10/1999		
Act nr. 0;		
B1	se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 ani de la data de 25.06.1997 ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58825)*	A1
3084 / 24/02/2004		
Mostenire nr. 58/2004;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58825)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
10880 / 13/09/1999		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, nationalizare inch.nr.2475/1968, dobandit prin Lege, cota actuala 2/12, cota initiala 2/12 1) STATUL ROMAN ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58823)*	A1
48 / 06/01/2003		
Contract De Intretinere nr. 2938/2002;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/12, cota initiala 5/12 1) [redacted]necasatorit ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58823)*	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/12, cota initiala 5/12 1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58823)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12641 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1799/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58829)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
10882 / 13/09/1999		
Act nr. 1710/1997;		
B1	se noteaza interdictia de instrainare pe durata a 10 ani de la data 16.06.1997 ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58832)*	A1
9935 / 20/06/2003		
Mostenire nr. 53/2003;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58832)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
10881 / 13/09/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1136/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58828)*	

Unitate individuala 302071-C1-U11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12643 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3353/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58831)*	

Unitate individuala 302071-C1-U12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12640 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1765/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58827)*	
B2	se noteaza interdictia de instrainare pe durata a 10 ani de la data cumpararii 25.06.1997	A1
	Observatii:*(provenita din conversia CF 58827)*	

Unitate individuala 302071-C1-U13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12642 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2749/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare in baza L. 112/95, dobandit prin Convention, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1	A1
	2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58830)*	
72981 / 10/07/2018		
Act Notarial nr. 3360, din 09/07/2018 emis de Oancea Adina Raluca;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) [redacted]	

Unitate individuala 302071-C1-U14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12645 / 14/10/1999		
Act De Vânzare Cumparare nr. 324/1993;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58841)*	

Carte Funciară Nr. 302071-C1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Unitate individuala 302071-C1-U15

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12647 / 14/10/1999		
Act De Vânzare Cumparare nr. 295/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] 2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58838)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12648 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 298/1993;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] si 2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58837)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U17

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
21175 / 02/08/2005		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MINISTERUL PUBLIC-PARCHETUL DE PE LANGA TRIBUNALUL ARAD ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58842)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U18

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
10880 / 13/09/1999		
Dispozitie nr. 511/1999 emis de Primaria Mun. Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de nationalizare in rangul inch. nr. 2475/1968, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58843)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U19

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12644 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1671/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] si 2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58834)*	A1

Unitate individuala 302071-C1-U20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
10880 / 13/09/1999		
Dispozitie nr. 511/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de nationalizare in rangul inch.nr. 2475/1968, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58839)*	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Unitate individuala 302071-C1-U21

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
12646 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 355/1993;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58840)*	

C. Partea III. Sarcini

CONSTRUCTIE

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U1

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U2

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U3

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U4

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U5

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
NU SUNT		
63011 / 27/07/2011		
Act Notarial nr. 2374, din 27/07/2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:33000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA	

Unitate individuala 302071-C1-U6

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
NU SUNT		
826 / 22/01/2002		
Act nr. 127/2002;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted] ***Observatii:****(provenita din conversia CF 58825)*	

Unitate individuala 302071-C1-U7

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
48 / 06/01/2003		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/6, cota initiala 5/6	A1
	1) [redacted] *Observatii:(provenita din conversia CF 58823)*	
33636 / 24/05/2007		
Act nr. 0;		
C2	se noteaza somatia in baza art.497 Cod Proc.Civila din dos.exec.nr.161/2007 asupra cotei de 5/6 parte din dreptul de uzufruct viager de sub C.1- Dermendyin Irma	A1
	Observatii:(provenita din conversia CF 58823)	

Unitate individuala 302071-C1-U8

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U9

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U10

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U11

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U12

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U13

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
72981 / 10/07/2018		
Act Notarial nr. 3360, din 09/07/2018 emis de Oancea Adina Raluca;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) [redacted]	

Unitate individuala 302071-C1-U14

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U15

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U16

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U17

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U18

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U19

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U20

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Unitate individuala 302071-C1-U21

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitţile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.5126/12-03-2021 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,

Data eliberării,
12 MAR. 2021

Referent/Asistent-
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)
Ioana Buciuman

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	35426
Ziua	17
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099299429

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U8 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:58829

Adresa: Loc. Arad, Str Eminescu, Nr. 36, Ap. 7, PARTER, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol si etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalatii electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 807/VII	144	-			compus din: 2 camere, baie, bucatarie, camara alimente, boxa, 5/8 din coridor si terasa comune; cota constructie: 144/2042; teren aferent in cota de 115/1843 din care: 48/1843 mp - in proprietate iar diferenta de 67/1843 mp - proprietate Stat.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12641 / 14/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1799/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58829)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Eminescu, Nr. 36, Ap. 7, PARTER, Jud. Arad
Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol si etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalatii electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/VII	144	-	-	-	compus din: 2 camere, baie, bucatarie, camara alimente, boxa, 5/8 din coridor si terasa comune; cota constructie: 144/2042; teren aferent in cota de 115/1843 din care: 48/1843 mp - in proprietate iar diferenta de 67/1843 mp - proprietate Stat.

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,
17/03/2021, 10:11

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	46050
Ziua	30
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare 100101273117

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U1 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:58835

Adresa: Loc. Arad, Str Eminescu, Nr. 36, Et. I, Ap. 13, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol si etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalatii electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 807/XIII	279	-	279/2042	94/1843 conf. L. 112/1843 proprietate personala si 130/1843 proprietate a Statului Roman	compus din: 3 camere, bucătărie, baie, antreu, coridor, debara, cămară alimente, WC, balcon, boxă.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11264 / 20/09/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1172/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] si sotia 2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58835)	
B2	se notează interdicţia de înstrăinare pe durata a 10 ani începând cu data de 26.03.1997.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58835)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Eminescu, Nr. 36, Et. I, Ap. 13, Jud. Arad
Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol si etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalatii electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/XIII	279	-	279/2042	94/1843 conf. L. 112/1843 proprietate personala si 130/1843 proprietatea Statului Roman	compus din: 3 camere, bucătărie, baie, antreu, coridor, debara, cămară alimente, WC, balcon, boxă.

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,
30/03/2021, 10:01

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

PLANURI


Google Earth
DN69
Strada Lucian Blaga
Strada Românului
Strada Vasile Goldiș
Strada Metianu
Strada Gheorghe Bariţiu
Strada Mihai Eminescu
Strada Ștefan Cicio Pop
Strada Academia Teologică
74-77
Strada Ecaterina Teodoroiu
Strada Emanoil Gojdu
99
Strada Desseanu
Strada Ion Calvin
Strada Episcopiei
Strada Ion Rusu-Sirianu
Strada Cstki Gergely
Strada Piotr Ilici Ceaikovski
Strada Gheorghe Șincai

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 13

FISA 100	Teren - Str. Eroul Necunoscut, nr.7, CF nr. 300326, 139 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Eroul Necunoscut, nr.7	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	139,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Eroul Necunoscut, nr.7	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-45%	-35%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-115,20	-71,40	-36,10
Pret ajustat		140,80	132,60	108,29
Suprafata	139	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,96%	1,36%	1,48%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,28	3,47	2,67
Pret ajustat		147,08	136,07	110,95
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,08	136,07	110,95
Acces la proprietate	din str. Eroul Necunoscut	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,08	136,07	110,95
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,08	136,07	110,95
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,08	136,07	110,95
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**131,08**	**123,32**	**101,93**
Total ajustare bruta - procentual		**71,96%**	**61,36%**	**51,48%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 101,93**		
		RON 502,12		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 14.168**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 69.794,68**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	50338
Ziua	06
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100102685623

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300326-C1-U6 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:58390

Adresa: Loc. Arad, Str Eroul Necunoscut, Nr. 7, Et. I, Ap. 3, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, împrejmuirile, faţadele, racord instalaţii, casa scării, urcare pod, podul, coridoare demisol, boxe şi spălătoria.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8569/38/III	-	-	160/616	192/738	în suprafata de 160 mp compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, baie, oficiu, antreu, WC, terasa, boxa, teren af.ap. in cota de 53/738 la L.112/1995 dif de 139/738-proprietate stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
31232 / 16/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1058/2007, din 01/01/2007 emis de bnp;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] casatorita	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 300326-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Eroul Necunoscut, Nr. 7, Et. I, Ap. 3, Jud. Arad
Părți comune: terenul, împrejmuirile, fațadele, racord instalații, casa scării, urcare pod, podul, coridoare demisol, boxe și spălătoria.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8569/38/III	-	-	160/616	192/738	în suprafata de 160 mp compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, baie, oficiu, antreu, WC, terasa, boxa, teren af.ap. în cota de 53/738 la L.112/1995 dif de 139/738-proprietate stat în folosinta

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,
06/04/2021, 13:26

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**
Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Splaiul Sancor Toth
Strada Zrenjanin
Strada Labirint
Strada Triumf
Strada Eroul Necunoscut
Strada Scurta
100
135
134
Strada Dacilor
DN69
69
Strada Motilor
Strada Olimp
Strada Patria
Strada Haiducilor
Piata Olimp
Splaiul Muresului
Strada Mucius Scaevola
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



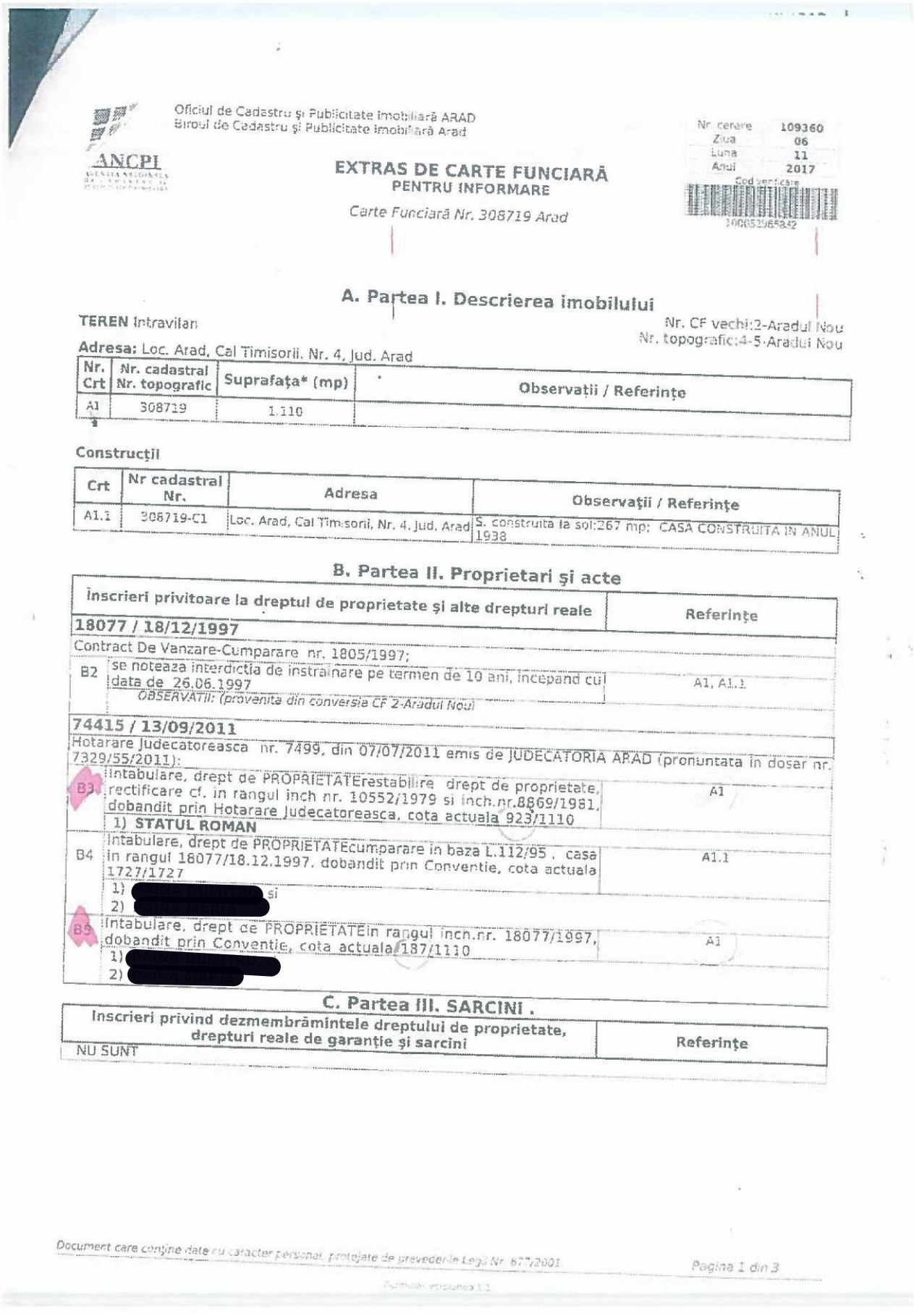


ANEXA 14

FISA 101	**Teren - Calea Timişorii, nr.4, CF nr. 308719, 923 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Timişorii, nr.4	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	1.254,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	cota indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,00	-24,30	-19,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de piata (data vanzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Timişorii, nr.4	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		0%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,72	0,00
Pret ajustat		76,00	87,48	76,00
Suprafata	1.254	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		0,99%	-0,17%	2,75%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,94	-0,21	2,61
Pret ajustat		76,94	87,27	78,61
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,94	87,27	78,61
Acces la proprietate	din str. Caransebes	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,94	87,27	78,61
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,94	87,27	78,61
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,94	87,27	78,61
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**72,19**	**81,19**	**73,86**
Total ajustare bruta - procentual		**25,99%**	**35,17%**	**27,75%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 72,19**		
		RON 355,62		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 90.526**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 445.947,48**

ACTE UTILIZATE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 109360
Ziua 06
Luna 11
Anul 2017
Cod verificare
100653065842

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 308719 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2-Aradul Nou
Nr. topografic:4-5-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Cal Timisorii, Nr. 4, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	308719	1.110	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	308719-C1	Loc. Arad, Cal Timisorii, Nr. 4, Jud. Arad	S. construita la sol:267 mp; CASA CONSTRUITA IN ANUL 1938

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
18077 / 18/12/1997	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1805/1997;	
B2 se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 ani, incepand cu data de 26.06.1997 *OBSERVATII: (provenita din conversie CF 2-Aradul Nou)*	A1, A1.1
74415 / 13/09/2011	
Hotarare Judecatoreasca nr. 7499, din 07/07/2011 emis de JUDECATORIA ARAD (pronuntata in dosar nr. 7329/55/2011):	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATErestabilire drept de proprietate, rectificare cf. in rangul inch nr. 10552/1979 si inch.nr.8869/1981, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 923/1110 1) **STATUL ROMAN**	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/95 , casa in rangul 18077/18.12.1997, dobandit prin Conventie, cota actuala 1727/1727 1) [redacted] si 2) [redacted]	A1.1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul inch.nr. 18077/1997, dobandit prin Conventie, cota actuala 187/1110 1) [redacted] 2) [redacted]	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 308719 Comuna/Oraş/Municipiu:

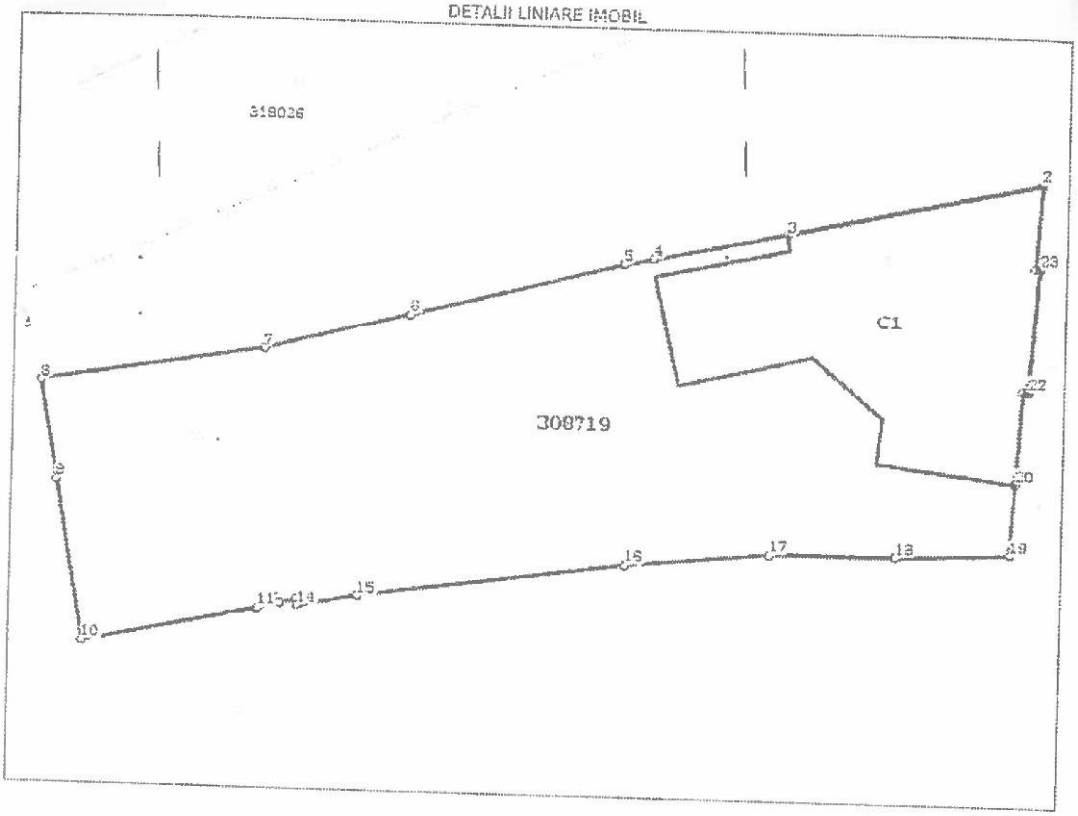
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
308719	1.110	

* 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	curti constructii	DA	1.110	-	-	4-5	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	308719-C1	constructii de locuinte	267	Cu acte	S. construita la sol:267 mp; CASA CONSTRUITA IN ANUL 1938

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

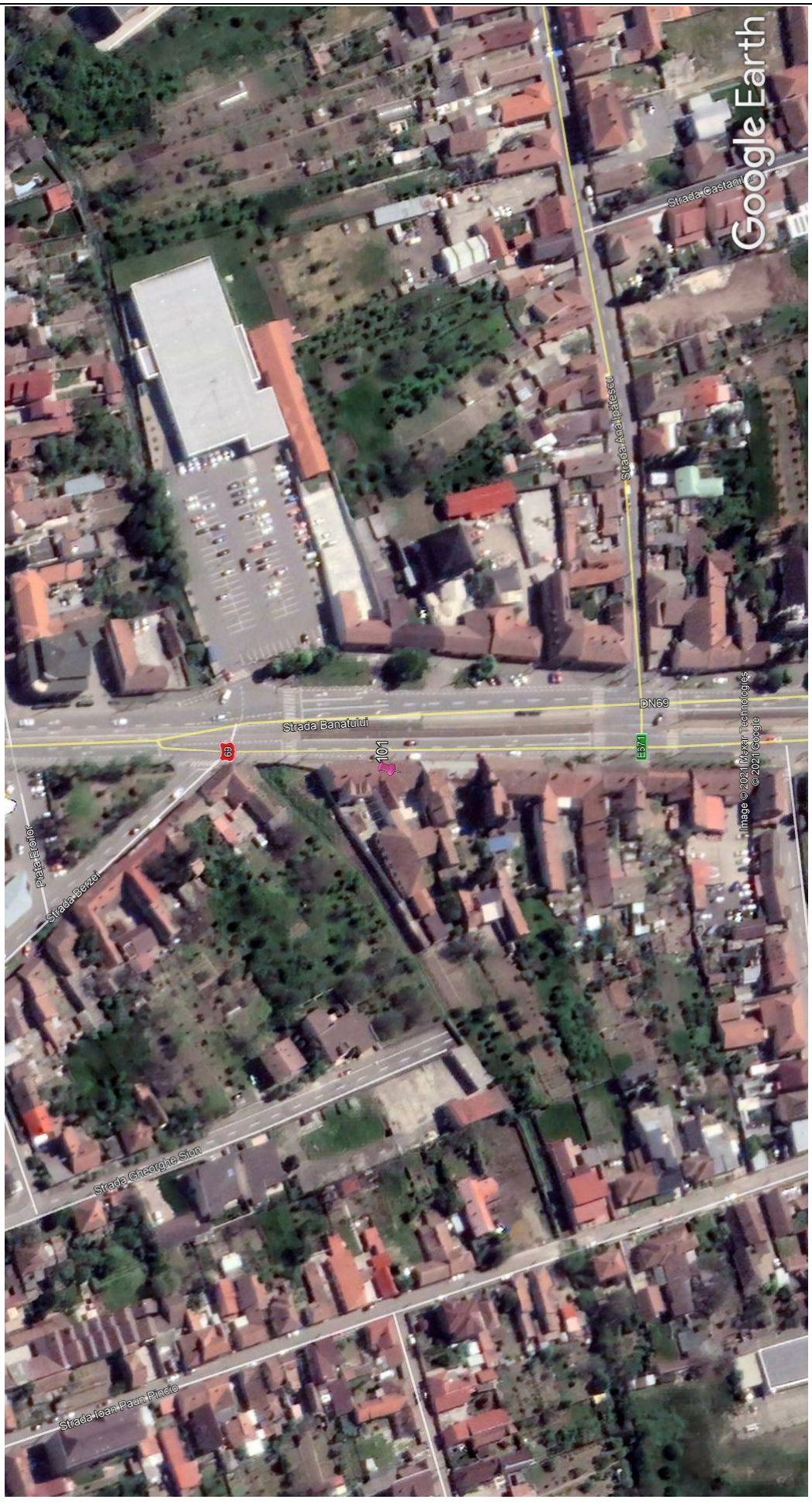
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	5.07
3	4	8.359
5	6	13.78
7	8	14.132

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	16.232
4	5	1.912
6	7	9.309
8	9	6.2

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

PLANURI


Imobil
Numar cadastral: 308719
Nr. carte funciara: 308719
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
esri


Google Earth
Strada Castanilor
Strada Avrig
DN69
Strada Banatului
E671
101
Piața Eroilor
Strada Berzei
Strada Gheorghe Șincai
Strada Ioan Paun Pincio
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 15

FISA 102	**Teren - Str. Marasesti, nr. 33, CF nr. 302491-C1-U3, 41 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Marasesti, nr. 33	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	41,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Marasesti, nr. 33	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-153,60	-102,00	-57,75
Pret ajustat		102,40	102,00	86,63
Suprafata	41	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,59	3,72	2,84
Pret ajustat		108,99	105,72	89,47
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,99	105,72	89,47
Acces la proprietate	din str. Marasesti	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,99	105,72	89,47
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,99	105,72	89,47
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		108,99	105,72	89,47
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**92,99**	**92,97**	**80,45**
Total ajustare bruta - procentual		**87,06%**	**76,46%**	**66,58%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 80,45**		
		RON 396,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 3.298**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 16.248,30**

ACTE UTILIZATE

pag 17

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	8653
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100095946852

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302491-C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:57379

Adresa: Loc. Arad, Str Marasesti, Nr. 33, Ap. 3 etaj, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: intrare' poarta uscata, casa scarii, coridor pivnita, spalatorie, pod, instalatii apa-canal, electrice, sanitare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 588/III	128	-		108/612	
compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, bale, antreu, boxa. Cota construita 128/728. Terenul aferent ap. in cota de 108/612 parte, din care cota de 67/612 parte-L.112/1995 este proprietate personala, iar cota de 41/612 parte-diferenta este proprietate de Stat, in folosinta.						

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
81036 / 27/10/2010		
Act Notarial nr. 30, din 15/01/2009 emis de BNP CAMPAN ADRIANA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted], casatorita cu 2) [redacted]	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted], casatorit cu 2) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
12548 / 11/09/2002		
Act nr. de constituire uzufruct viager nr.2484/2002;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1
	1) [redacted], nascuta SZEP, cota de 1/2 parte	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 57379)	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

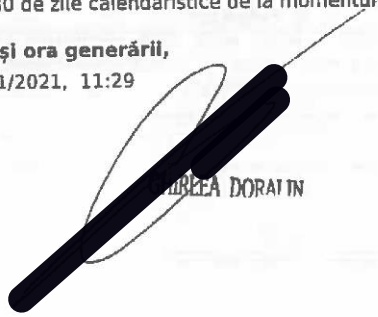
Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Marasesti, Nr. 33, Ap. 3 etaj, Jud. Arad, corp A
Părți comune: intrare poarta uscata, casa scarii, coridor pivnita, spalatorie, pod, instalatii apa-canal, electrice, sanitare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 588/III	128	-	-	108/612	

compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, baie, antreu, boxa. Cota construita 128/728. Terenul aferent ap. in cota de 108/612 parte, din care cota de 67/612 parte-L.112/1995 este proprietate personala, iar cota de 41/612 parte-diferenta este proprietate de Stat, in folosinta.

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,
26/01/2021, 11:29

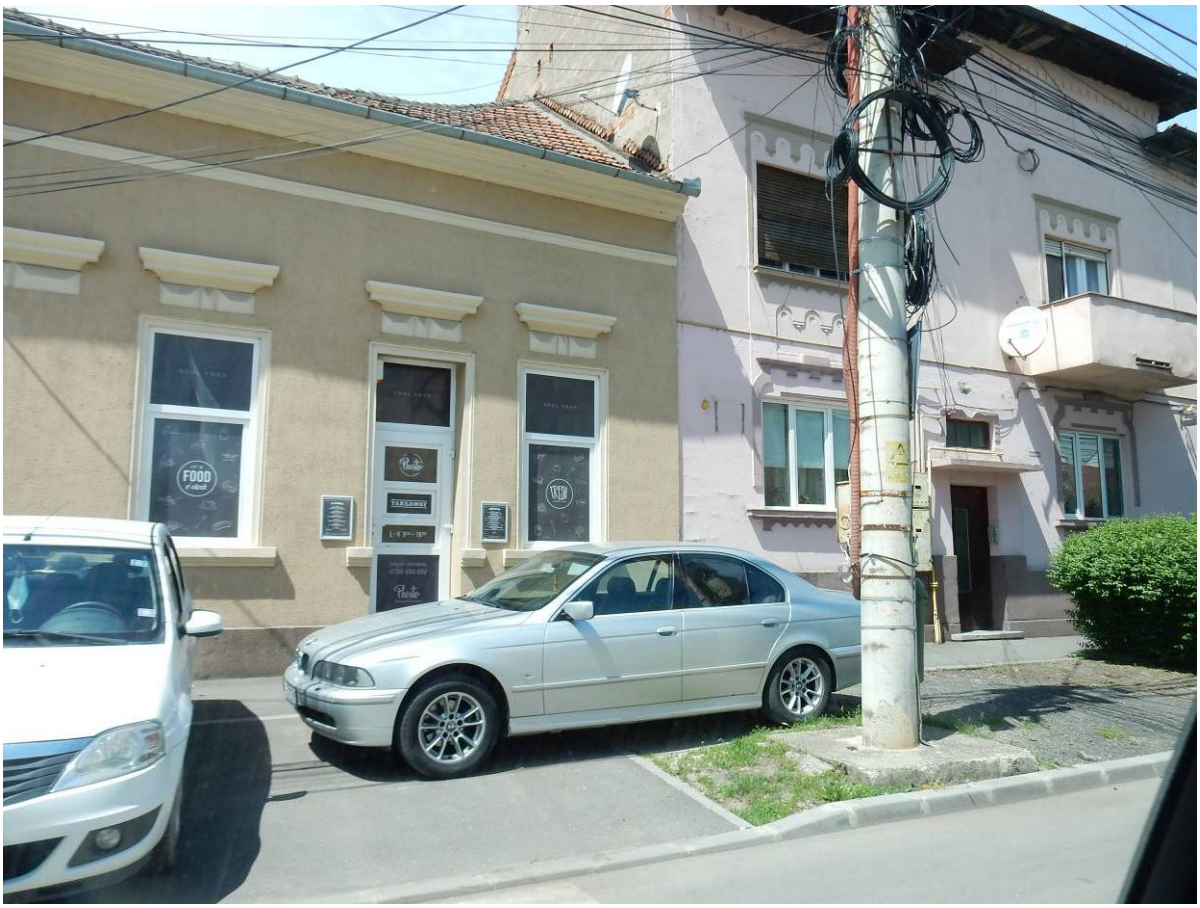


PLANURI


Google Earth
Strada George Cosbuc
Strada Simion Balint
Strada Vicentiu Babes
Strada Octavian Goga
Strada Marasesti
102
Strada Aron Cotrus
Strada Dorel Sibii
105
Strada Ion Rafu
Strada Ion Luca Caragiale
106
Strada Andrei Saguna
Strada Crivita
Strada Liviu Rebreanu
Strada Oituz
Strada Eftimie Murgu
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 16

FISA 103	**Teren - Str. Episcopiei, nr.2, ap.36, 36A, CF nr. 301725, 100 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Episcopici, nr.2, ap.36, 36A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	100,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Episcopici, nr.2, ap.36, 36A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	100	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,00%	1,40%	1,52%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,40	3,57	2,74
Pret ajustat		211,20	187,17	147,12
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,20	187,17	147,12
Acces la proprietate	din str. Episcopiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,20	187,17	147,12
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,20	187,17	147,12
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,20	187,17	147,12
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,20**	**174,42**	**138,10**
Total ajustare bruta - procentual		**47,00%**	**36,40%**	**26,52%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,10**		
		RON 680,29		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 13.810**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 68.029,00**

ACTE UTILIZATE

18

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	79819
Ziua	18
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087372095

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301725-C1-U40 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Episcopiei, Nr. 2, Ap. 36, Jud. Arad, , subteren, colt cu str. Horia nr.3/5
Părți comune: teren, intrarile principale, scari, instalatiile comune de canalizare, apa si electricitate, pod, pivnita, spalatorie, pivnita, scari, intrari, scari, scari si coridoare.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301725-C1-U40	43	35	5/520	53/5194	compus din magazie, avand cota de teren 53/5194 aferent in proprietatea Statului Roman, in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32633 / 30/03/2017		
Act Notarial nr. 1190, din 29/03/2017 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 301725-C1-U40 a imobilului cu numarul cadastral 301725-C1-U40/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 301725-C1-U14 inscris in cartea funciara 301725-C1-U14;	A1
Act Notarial nr. 1202, din 29/03/2017 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] necasatorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Episcopiei, Nr. 2, Ap. 36, Jud. Arad, , subteren, colt cu str. Horia nr.3/5
Părţi comune: teren, intrarile principale, scari, instalatiile comune de canalizare, apa si electricitate, pod, pivnita, spalatorie, pivnita, scari, intrari, scari, scari si coridoare.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	301725-C1-U40	43	35	5/520	53/5194	compus din magazie, avand cota de teren 53/5194 aferent in proprietatea Statului Roman, in folosinta

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,
18/08/2020, 10:35



anx. 19

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	79867
Ziua	18
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087374712

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301725-C1-U41 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Episcopiei, Nr. 2, Ap. 36, Jud. Arad, , subteren, colt cu str. Horia nr.3/5
Părţi comune: teren, intrarile principale, scari, instalatiile comune de canalizare, apa si electricitate, pod, pivnita, spalatorie, pivnita, scari, intrari, scari, scari si coridoare.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	301725-C1-U41	39	31	5/520	47/5194	Compus din magazie, avand cota de teren 47/5194 aferent in proprietatea Statului Roman, in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
32633 / 30/03/2017		
Act Notarial nr. 1190, din 29/03/2017 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 301725-C1-U41 a imobilului cu numarul cadastral 301725-C1-U41/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 301725-C1-U14 inscris in cartea funciara 301725-C1-U14;	A1
Act Notarial nr. 1202, din 29/03/2017 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], necasatorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 301725-C1-U41 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Episcopiei, Nr. 2, Ap. 36, Jud. Arad, , subteren, colt cu str. Horia nr.3/5
Părți comune: teren, intrarile principale, scari, instalatiile comune de canalizare, apa si electricitate, pod, pivnita, spalatorie, pivnita, scari, intrari, scari, scari si coridoare.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301725-C1-U41	39	31	5/520	47/5194	Compus din magazie, avand cota de teren 47/5194 aferent in proprietatea Statului Roman, in folosinta

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,
18/08/2020, 10:59



Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
Informaţiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
In cazul in care apar informatii noi care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, calculele aferente evaluarii vor fi refacute.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.
Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate in intravilanul municipiului.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

19

Carte Funciară Nr. 301725 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1333, din 31/07/2020 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
B49	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare. dobandit prin Construire, cota actuala 62/5194	A1
	1) [redacted], casatorit cu	
	2) [redacted] bun comun	
	OBSERVATII: asupra 62/5194 mp teren af.ap.1, subteren	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
63870 / 26/08/2010		
Act Notarial nr. 1621, din 25/08/2010 emis de BNP VLAI ADRIAN;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 20/2597	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 40 mp. teren af. ap. 35	
98956 / 07/10/2014		
Act Notarial nr. 713, din 07/10/2014 emis de Balas Marcela Cecilia;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 2/65	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted], bun comun	
	OBSERVATII: 16 mp teren ap.17/3	
22917 / 19/03/2015		
Act Notarial nr. 490, din 19/03/2015 emis de MEMET DIANA ELENA;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 1/106	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 49 mp teren af. ap.24	
115425 / 13/12/2016		
Act Notarial nr. 799, din 13/12/2016 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:333000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului, asupra cotei de 289/5194 mp teren af. ap. nr. 16, de sub B.29	A1
	1) **ROCREDIT IFN S.A.**, CIF:20898691, prin Sucursala Arad	
	OBSERVATII: asupra cotei de 289/5194 mp teren af. ap. nr. 16, de sub B.29	
32633 / 30/03/2017		
Act Notarial nr. 1202, din 29/03/2017 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 53/5194	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 53/5194 teren af. ap. 36	
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 47/5194	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: 47/5194 teren af. ap. 36	
65970 / 03/07/2017		
Act Notarial nr. 2875, din 29/06/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 30/5194	A1
	1) [redacted] divortata	
	OBSERVATII: cota de 30/5194 mp eren aferent ap.nr.1/a	
125532 / 22/12/2017		
Act Notarial nr. 4124, din 21/12/2017 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 20/520	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: 20 mp af. ap. 9/A	
89143 / 26/08/2019		
Act Notarial nr. 142, din 21/08/2019 emis de NP REISZ- MEDRE ATTILA;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 16/5194	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 301725 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B35	se noteaza, asupra cotei de 289/5194 mp teren af. ap. nr. 16, de sub B.29, interdictia de instrainare, grevare si demolare, in favoarea ROCREDIT IFN S.A., prin Sucursala Arad	A1
	OBSERVATII: asupra cotei de 289/5194 mp teren af. ap. nr. 16, de sub B.29	
32633 / 30/03/2017		
Act Notarial nr. 1190, din 29/03/2017 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare in rangul inch. nr. 7392/06.12.1988, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 53/5194	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: 53/5194 teren af. ap. 36	
B38	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare in rangul inch. nr. 7392/06.12.1988, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 47/5194	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: 47/5194 teren af. ap. 36A	
76607 / 03/08/2017		
Act Notarial nr. 25, din 02/08/2017 emis de David Daniela; Act Notarial nr. 440, din 02/08/2017 emis de David Daniela;		
B39	Intabulare, drept de PROPRIETATEin urma defunctilor de sub B27.1-2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 60/5194	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: asupra cotei de teren af. ap 17/2	
B40	Intabulare, drept de PROPRIETATEin urma defunctilor de sub B27.1-2, dobandit prin Succesiune, cota actuala 60/5194	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: asupra cotei de teren af. ap.17/2	
22764 / 23/02/2018		
Act Notarial nr. 10, din 22/02/2018 emis de Demeter Pascalau Sorina Luminita;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] 1/2 parte	
	2) [redacted] /2 parte	
	OBSERVATII: cota initiala si cota actuala reprezinta 220 mp teren aferent apartamentului nr.6	
107811 / 01/10/2018		
Act Notarial nr. 4246, din 27/09/2018 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B42	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 170/5194	A1
	1) [redacted] necasatorita	
	OBSERVATII: asupra 170 mp teren aferent apart. nr. 21	
24629 / 12/03/2019		
Act Notarial nr. 827, din 11/03/2019 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B43	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 289/5194	A1 / B.44
	1) **S.C. DIGITAL GARAGE S.R.L.**, CIF:34116051	
	OBSERVATII: 289 mp teren af. ap.16.	
27844 / 09/03/2020		
Act Notarial nr. 903, din 05/03/2020 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B45	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 100/5194	A1
	1) [redacted] casatorita, ca bun propriu	
	OBSERVATII: asupra 100/5194 mp teren ap.23-	
43233 / 12/05/2020		
Act Notarial nr. 1422, din 12/05/2020 emis de NP CRISAN ALEXANDRA-DANA;		
B46	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 210/5194	A1
	1) [redacted], necasatorit	
	OBSERVATII: cota actuala de 210/5194 parte reprezinta teren aferent ap.nr.18/A	
71303 / 28/07/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1266, din 27/07/2020 emis de REISZ- MEDRE Attila;		
B48	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 25/5194	A1
	1) [redacted], necasatorita	
	OBSERVATII: 25 mp teren af. ap.34	
73976 / 03/08/2020		

Carte Funciară Nr. 301725 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
- *cota actuala reprezinta 90 mp teren af. ap. 27/a*	
5155 / 30/09/1967	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 10029, din 28/09/1967;	
B19 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 55/5194	A1
1) [redacted] nascuta SCHIOP	
OBSERVATII:(provenita din conversia CF 16696) cota actuala reprezinta cota de 1/2 parte din 110 mp teren af. ap. 28	
7799 / 28/09/1979	
Certificat Mostenitor nr. 1249/1979;	
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 14/5194	A1
1) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) cota actuala reprezinta cota de 1/8 parte din 110 mp teren af. ap. 28, respectiv 13,75 mp	
2624 / 17/03/1981	
Lege nr. 58/1974;	
B21 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 41/5194	A1
1) **STATUL ROMAN**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) cota actuala reprezinta cota de 3/8 parte din 110 mp teren af. ap. 28, respectiv 41,25 mp	
11029 / 20/12/1990	
Mostenire nr. 2491/1990;	
B22 Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire 3/8 parte si donatie 5/8 parte in rangul inch.nr.2504/1991, dobandit prin Succesiune, cota actuala 200/5194	A1
1) [redacted] minora	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) 200 mp teren ap.15(fost 24)	
20596 / 12/03/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 799/2008;	
B24 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 180/5194	A1
1) [redacted], divortata	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) asupra 180 mp teren af.ap.26	
30079 / 21/10/2005	
Mostenire nr. 65/2005;	
B25 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 120/5194	A1
1) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) reprezinta cota de teren af. ap. 8/a	
12605 / 16/05/2005	
Act De Vânzare Cumparare nr. 2289/2005;	
B26 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 60/5194	A1
1) [redacted], necasatorit	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) 60 mp teren aferent ap.25	
52714 / 15/07/2013	
Act Notarial nr. 771, din 12/07/2013 emis de NP BORZA RODICA;	
B30 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 220/5194	A1
1) [redacted]	
OBSERVATII: cota actuala de 220/5194 parte, reprezinta teren aferent ap.nr. 23/a	
63434 / 13/08/2014	
Act Notarial nr. 485, din 13/08/2014 emis de Scintee Costin;	
B31 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 210/5194	A1
1) [redacted] casatorit	
OBSERVATII: 210/5194 mp teren af. ap.22	
115425 / 13/12/2016	
Act Notarial nr. 799, din 13/12/2016 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	79815
Ziua	18
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare 100087371967

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301725 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:16696

Adresa: Loc. Arad, Str Episcopiei, Nr. 2, Jud. Arad, colt cu Horia nr. 3/5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 396	5.194	Constructia C1 inscrisa in CF 301725-C1; constructia C1 in CF 301725-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11921 / 04/09/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1645/2001;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 130/5194	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) cota initiala si cota actuala reprezinta 130 mp. teren af. ap. 10	
16988 / 02/12/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr.2300/1997;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 70/5194	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) asupra 70/5194 mp teren af. ap.19, et.II	
78531 / 19/10/2010		
Act Notarial nr. 3610, din 18/10/2010 emis de BNP MORARIU IOAN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 70/5194	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: asupra 70/5194 mp teren af. ap.19, et.II	
89177 / 25/11/2010		
Act Notarial nr. 267, din 24/11/2010 emis de BNP PACURARIU RADIANA ANETA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEintretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 150/5194	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted] asupra 150 mp teren aferent ap.7	
	OBSERVATII: asupra 150 mp teren aferent ap.7	
2619 / 19/04/1976		
Lege nr. 58/1974;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 49/5194	A1
	1) **STATUL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696) reprezinta cota de 49/5194 mp teren, aferenta ap. nr. 24 din CF 16725	
3017 / 03/05/1990		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 10349, din 03/05/1990;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 90/5194	A1
	1) [redacted] casatorit	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 16696)	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 301725 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 16/5194	
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: asupra 16,25 mp ce reprezinta cota de 1/8 parte, din cota 130/5194 parte, teren aferent ap.13	
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 49/5194	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: asupra 48,75 mp ce reprezinta cota de 3/8 parte, din cota 130/5194 parte, teren aferent ap.13	
24225 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. 163, din 26/02/2020 emis de Pascalau Sorina Luminita;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 150/5194	A1
	1) [redacted] necasatorit	
	OBSERVATII: asupra 150 mp teren aferent apart. nr. 16/A	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 396	5.194	constructia C1 in CF 301725-C1

* 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	curti constructii	DA	5.194	-	-	396	

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,
18/08/2020, 10:32

CONSILIER

PLANURI


Google Earth
Strada Romul Veliciu
Bulevardul Vasile Mica
Piata George Enescu
Bulevardul Decebal
E674
DN69
69
66
103
104
119
Strada Horia
Strada Vasile Alecsandri
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Salacz Gyula
Strada Lucian Blaga
Strada Octavian Goga
Strada Episcopiei
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 17

FISA 104	**Teren - Str. Episcopiei, nr.6, ap.4, CF nr. 307913, 25 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Episcopici, nr.6, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	25,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Episcopici, nr.6, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	25	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	3,76	2,87
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Acces la proprietate	din str. Episcopiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,44	187,36	147,26
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,44**	**174,61**	**138,23**
Total ajustare bruta - procentual		**47,08%**	**36,48%**	**26,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,23**		
		RON 680,93		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 3.456**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 17.023,25**

ACTE UTILIZATE

20

CARTE FUNCIARA NR. 307913-C1-U6 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Nr.cerere	67066
Ziua	18
Luna	07
Anul	2016

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

individuala Nr. CF vechi: 57639

: Arad, Strada Episcopiei, nr. 6, nr. ap. 4

mune: teren, poarta, pasaj, poarta, casa scarilor, 2 coridoare, spalatorie subsol, coridor etaj, urcare pod, podul, instalatii electrice si sanitare

Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
Top: 398/V	114,00	-			compus din 1 camera, baie, bucatarie, antreu, camara alimente, boxa; cota construita 114/1477. Terenul aferent ap. in cota de 80/954 parte, din care cota de 55/954 parte-L.112/1995 este proprietate personala, iar cota de 25/954 parte-diferenta este proprietate de Stat, in folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
21.11.2007	
de intretinere nr. 2814/2007	
bulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de intretinere, dobandit prin Conventie, actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 57639)
[redacted] vaduva	
oteaza interdictia de instrainare si grevare, in favoarea lui SARBU GHEORGHE US si sotia SARBU AURORA	A1 (provenita din conversia CF 57639)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
21.11.2007	
ce intretinere nr. 2814/2007	
bulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 57639)
[redacted] si sotia	

ARAD 22

Care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 2

PLANURI


Google Earth
Strada Romul Velicu
Bulevardul Vasile Mitea
Piata George Enescu
Bulevardul Decebal
E671
DN69
69
65
103
104
119
Strada Horia
Strada Vasile Alecsandri
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Salacz Gyula
Strada Lucian Blaga
Strada Octavian Goga
Strada Episcopiei
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 18

FISA 105	**Teren - Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6, CF nr. 313950, 9 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	9,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str.Bela Bartok, nr. 15, ap.6	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-153,60	-102,00	-57,75
Pret ajustat		102,40	102,00	86,63
Suprafata	9	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,09%	1,49%	1,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,69	3,80	2,90
Pret ajustat		109,09	105,80	89,53
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,09	105,80	89,53
Acces la proprietate	din str. Bela Bartok	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,09	105,80	89,53
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,09	105,80	89,53
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,09	105,80	89,53
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**93,09**	**93,05**	**80,51**
Total ajustare bruta - procentual		**87,09%**	**76,49%**	**66,61%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 80,51**		
		RON 396,60		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 725**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 3.569,40**

ACTE UTILIZATE

21

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 122513
Ziua 08
Luna 11
Anul 2018
Cod verificare
100064115255

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 313950-C1-U1 Arad

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD 21

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 57726

Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 15, Ap. 6, Jud. Arad, corp B, parter
Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare, casa scarii, urcare pod, podul, fatada, instalatii apa-canal, acoperis, instalatii electrice, imprejmuiri

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 651/a.1. b/VII	72	-		45/532	compus din 1 camera, bucătărie, camara alimente, antreu, boxa, ½ din W.C. comun. Cota construita 72/844. Teren aferent 45/532 mp din care 36/532 mp proprietate personala, diferenta de 9/532 mp proprietate de stat, in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
118135 / 19/12/2016		
Act Notarial nr. 602, din 16/12/2016 emis de Tole Nicoleta Maria;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], necasatorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular ver...

Carte Funciară Nr. 313950-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 15, Ap. 6, Jud. Arad, corp B, parter
Părţi comune: teren, pasaj poarta, coridoare, casa scarii, urcare pod, podul, fatada, instalatii apa-canal, acoperis, instalatii electrice, imprejmuiri

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 651/a.1.b/VII	72	-	-	45/532	compus din 1 camera, bucătărie, camara alimente, antreu, boxa, ½ din W.C. comun. Cota construita 72/844. Teren aferent 45/532 mp din care 36/532 mp proprietate personala, diferenta de 9/532 mp proprietate de stat, in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.469920/08-11-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
08-11-2018
Data eliberării,
12-11-2018

Asistent Registrator,
RADU MAR[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
CONSTANTIN
ZAHA[redacted]
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extras pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada George Coşbuc
Strada Simion Balint
Strada Vicentiu Babes
Strada Octavian Goga
Strada Marasesti
102
Strada Aron Cotruş
Strada Dorel Sibii
105
Strada Ion Raţiu
Strada Ion Luca Caragiale
106
Strada Andrei Saguna
Strada Crivia
Strada Liviu Rebreanu
Strada Oituz
Strada Eftimie Murgu
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 19

FISA 106	**Teren - Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8, CF nr. 314131, 16 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	16,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str.Bela Bartok, nr. 25, ap.8	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-153,60	-102,00	-57,75
Pret ajustat		102,40	102,00	86,63
Suprafata	16	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,67	3,78	2,89
Pret ajustat		109,07	105,78	89,52
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,07	105,78	89,52
Acces la proprietate	din str. Bela Bartok	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,07	105,78	89,52
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,07	105,78	89,52
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,07	105,78	89,52
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**93,07**	**93,03**	**80,49**
Total ajustare bruta - procentual		**87,08%**	**76,48%**	**66,60%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 80,49**		
		RON 396,50		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.288**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 6.344,00**

ACTE UTILIZATE

22

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 314131
COPIE

Carte Funciară Nr. 314131 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:69637

Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 25, jud. Arad Ap 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 5260 Top: 667	648	Constructia C1 inscrisa in CF 314131-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29314 / 17/10/2005		
Hotarare nr. 195/2005 emis de Consiliul Local Municipal Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEanterior nationalizare, in rangul inch.nr.2023/1959, dobandit prin Lege, cota actuala 295/648, cota initiala 1/1	A1 / ~~B.2, B.3, B.4~~
	1) **STATUL ROMÂN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69637)	
38600 / 28/05/2010		
Act Administrativ nr. 2252, din 29/04/2010 emis de Primarul Municipiului Arad (act administrativ nr. 17027/22-04-2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD ;);		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de restituire in natura in baza L.10/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 16/648~~	A1 / B.8
	~~1)~~ [redacted]	
	~~*OBSERVATII: cota initiala si cota actuala reprezinta cota reala de 16/648 parte teren aferent ap. nr.3, corp A*~~	
38606 / 28/05/2010		
Act Administrativ nr. 17027, din 22/04/2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD (act administrativ nr. 2252/29-04-2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD ;);		
B3	~~Intabulare, drept de PROPRIETATErestituire in natura in baza L. 18/1991 in favoarea lui, dobandit prin Lege, cota actuala 0/648, cota initiala 44/648~~	A1 / B.6
	~~1)~~ [redacted]	
	~~*OBSERVATII: asupra 44 mp teren af.ap.5, corp A*~~	
38604 / 28/05/2010		
Act Administrativ nr. 17027, din 22/04/2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD;		
B4	~~Intabulare, drept de PROPRIETATErestituire in natura, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 42/648~~	A1 / B.7
	~~1)~~ [redacted] ~~asupra 42 mp teren aferent ap.4 corp A~~	
	~~*OBSERVATII: asupra 42 mp teren aferent ap.4 corp A*~~	
29316 / 17/10/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1415/1997;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in baza L. 112/95, dobandit prin Conventie, cota actuala 155/648, cota initiala 155/648	A1
	1) [redacted] si	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69637) *155/648 teren af. ap. 1, corp A-B*	
18331 / 02/03/2011		

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 314131 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 585, din 01/03/2011 emis de BNP REISZ MEDRE ATTILA (si incheierea de indreptare eroare materiala din 01.03.2011 emisa de Notar Public Reisz-Medre Attila);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 44/648, cota initiala 44/648	A1
	1) **S.C. ALEXA TOTAL INSTAL S.R.L.**, CIF:9041519	
	OBSERVATII: asupra 44 mp teren af.ap.5, corp A	
51889 / 11/07/2013		
Act Notarial nr. 826, din 09/07/2013 emis de NP IUGA DANA FELICIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 42/648, cota initiala 42/648	A1
	1) [redacted] necasatorit	
	OBSERVATII: asupra 42 mp teren aferent ap.4 corp A	
51876 / 11/07/2013		
Act Notarial nr. 826, din 09/07/2013 emis de IUGA DANA FELICIA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/648, cota initiala 16/648	A1
	1) [redacted] necasatorit	
	OBSERVATII: asupra 16 mp teren aferent ap.3 corp A	
29317 / 17/10/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4316/1999;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 64/648, cota initiala 64/648	A1
	1) [redacted] si	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69637) teren aferent apt.6 corp C in cota de 64/648 mp.	
29316 / 17/10/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1415/1997;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/648, cota initiala 32/648	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69637) teren aferent apt.8 corp B in cota de 32/648 mp.	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 314131 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5260 Top: 667	648	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra/extravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	648	-	-	667	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare pot fi luate la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

3964088

Carte Funciară Nr. 314131-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR. 314131-C1
COPIE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str Bela Bartok, Nr. 25, Jud. Arad
Electronic: 314131-C1; Nr. Topo: 667; **Suprafata:** -

Nr. CF vechi: 69637

Părți comune: terenul, intrarea, urcarea la pod, podul corp A pentru ap.1,3,4,5,7, urcare la pod, podul corp B, pentru ap.1,8, coridor comun pentru ap.5,6, subsol, urcare la pod, podul corp C pentru ap.6
Observații: -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
			3	1	314131-C1-U1			16/648	compus din spatiu cu alta destinatie. Cota construita 12/473. Terenul aferent ap. este proprietate personala.
			5	2	314131-C1-U2			44/648	compus din spatiu comercial, WC comun. 1/2 boxa; 32/473 cota din constructii, 29/648 L. 112/95 cota de teren si 15/648 cota de teren dif. proprietate personala.
			4	3	314131-C1-U3			42/648-prop. personala	compus din spatiu cu alta destinatie.Cota constructie 31/473
			7	4	314131-C1-U4			180/648	compus din 3 camere, 2 bucatarii, camara alimente, antreu, baie, boxa.Corta constructie 124/473.Cote teren: 114/648-cumparare L. 112/95, diferenta Stat 56/648
			1	5	314131-C1-U5			155/648, 77/648	compus din 3 camere, bucătărie, camara alimente, antreu, baie, pasaj, 2 magazii. Cota construita 169/473. Cota de teren de 155/648 este proprietate personala, iar cota de 77/648 este proprietate de Stat.
			8 COR P B	6	314131-C1-U6				compus din camera, bucatarie, baie, boxa. Cota construita 35/473. Cota de teren 32/648 L. 112/1995 aferent apt. in proprietate personala, iar cota de teren 16/648 aferent apt. in proprietatea Statului Roman.
			6 COR P C	7	314131-C1-U7				compus din 2 camere, 2 bucatarii, 2 camari alimente, boxa, W.C. comun 1/2 parte. Cota construita 70/473. Cota de teren 64/648 L. 112/1995 aferent apt. in proprietate personala, iar cota de teren 32/648 aferent apt. in proprietatea Statului Roman.

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

Unitate individuala 314131-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
29314 / 17/10/2005	
Hotarare nr. 195/2005 emis de Consiliul Local Municipal Arad;	
B1 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior nationalizare, in rangul inch.nr.2023/1959, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~	A1 / ~~B.2~~
~~1) STATUL ROMÂN~~ ~~*Observatii: (provenita din conversia CF 69639)*~~	
38600 / 28/05/2010	
Act Administrativ nr. 2252, din 29/04/2010 emis de Primarul Municipiului Arad (act administrativ nr. 17027/22-04-2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD ;);	
B2 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de restituire in natura in baza L.10/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~	A1 / ~~B.3~~
~~1)~~ [redacted]	
51876 / 11/07/2013	
Act Notarial nr. 826, din 09/07/2013 emis de IUGA DANA FELICIA;	

B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POPA RAZVAN-MIRCEA, necasatorit	A1

Unitate individuala 314131-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
29314 / 17/10/2005		
Hotarare nr. 195/2005;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartamentare, anterior nationalizare inch nr. 2023/1959, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~ ~~1) STATUL ROMAN~~ ~~***Observatii:*** *(provenita din conversia CF 69641)*~~	A1 / ~~B2~~
38606 / 28/05/2010		
Act Administrativ nr. 2252, din 29/04/2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD (act administrativ nr. 17027/22-04-2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD ;);		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, restituire in natura in baza L.10/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~ ~~1)~~ [redacted]	A1 / ~~B3~~
18331 / 02/03/2011		
Act Notarial nr. 585, din 01/03/2011 emis de BNP REISZ MEDRE ATTILA (si incheierea de indreptare eroare materiala din 01.03.2011 emisa de Notar Public Reisz-Medre Attila);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. ALEXA TOTAL INSTAL S.R.L., CIF:9041519	A1
63518 / 29/07/2011		
Act Notarial nr. 1141, din 28/07/2011 emis de BNP LAPADAT MARIA;		
B4	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare si construire in favoarea B.R.D. Groupe Societe Generale S.A. Sucursala TIMIS	A1
49929 / 20/07/2012		
Act Administrativ nr. 43900, din 13/07/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B5	se noteaza faptul ca se modifica componenta apartamentului, din "camera, bucatarie, WC comun, 1/2 boxa, camara alimente", in "spatiu comercial, WC comun, 1/2 boxa"	A1
53185 / 02/06/2016		
Act Notarial nr. 1101, din 27/05/2016 emis de SURU AMIR SORIN;		
B6	se noteaza interdictiile de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea B.R.D. Groupe Societe Generale S.A. Sucursala Timis	A1

Unitate individuala 314131-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
NU SUNT		
29314 / 17/10/2005		
Hotarare nr. 195/2005;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior nationalizare in rangul inch.nr.2023/1959, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~ ~~1) STATUL ROMAN~~ ~~***Observatii:*** *(provenita din conversia CF 69640)*~~	A1 / ~~B2~~
38604 / 28/05/2010		
Act Administrativ nr. 17027, din 22/04/2010 emis de PRIMARIA JUDETULUI ARAD;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, restituire in natura, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~ ~~1)~~ [redacted]	A1 / ~~B3~~
51889 / 11/07/2013		
Act Notarial nr. 826, din 09/07/2013 emis de NP IUGA DANA FELICIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) [redacted] necasatorit	A1

PLANURI


Google Earth
Strada George Cosbuc
Strada Simion Balint
Strada Vicentiu Babes
Strada Octavian Goga
Strada Marasesti
102
Strada Aron Cotrus
Strada Dorei Sibii
105
Strada Ion Raiu
Strada Ion Luca Caragiale
106
Strada Andrei Saguna
Strada Grivita
Strada Liviu Rebreanu
Strada Ottiz
Strada Efimie Murgu
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 20

FISA 107	**Teren - Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5, CF nr.307937, 50 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	50,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Splai G-ral Praporgescu, nr.11, ap.2,3,4,5	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	50	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,54%	1,24%	0,75%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,51	1,05	1,50
Pret ajustat		61,20	55,30	97,50
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,20	55,30	97,50
Acces la proprietate	din G-ral Praporgescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,20	55,30	97,50
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,20	55,30	97,50
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,20	55,30	97,50
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,46**	**51,06**	**87,50**
Total ajustare bruta - procentual		**45,54%**	**46,24%**	**65,75%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,46**		
		RON 278,13		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.823**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 13.906,50**

ACTE UTILIZATE

23

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	16838
Ziua	21
Luna	02
Anul	2019

Cod verificare
100067316374

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307937-C1-U2 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:68110

Adresa: Loc. Arad, Str General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 2, PARTER, Jud. Arad
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/13939/76 39/a.2.59/II	194	-			compus din 3 camere, hol, bucatarie, camara alimente, baie, debara, WC, 2 magazii; cota constructie - 194/692; teren aferent - 120/428 mp, din care: 101/428 mp - proprietate personala + 19/428 mp - proprietate Stat.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
74743 / 09/10/2013		
Act Notarial nr. - C.M.nr.28, din 30/09/2013 emis de not. MEMET DIANA ELENA (act notarial nr. 2353/30-09-2013 emis de MEMET DIANA ELENA;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted]	
Act Notarial nr. 2354, din 30/09/2013 emis de MEMET DIANA ELENA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted]	
B6	Asupra cotei de 1/2 parte, se noteaza interdictia de instrainare si grevare conf.art.902 pct.8 Cod Civil in favoarea lui HATEGAN FLOARE-vaduva	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
74743 / 09/10/2013		
Act Notarial nr. 2354, din 30/09/2013 emis de MEMET DIANA ELENA;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted] vaduva	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare se pot obţine şi la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 2, PARTER, Jud. Arad
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/13939/763 9/a.2.59/II	194	-	-	-	compus din 3 camere, hol, bucatarie, camara alimente, baie, debara, WC, 2 magazii; cota construcţie - 194/692; teren aferent - 120/428 mp, din care: 101/428 mp - proprietate personala + 19/428 mp - proprietate Stat.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
21/02/2019, 13:21

NEGREA GABRIEL

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ANCPI OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD Birou de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD 35

24

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	25654
Ziua	14
Luna	03
Anul	2019

Cod verificare
100067911358

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307937-C1-U5 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:68113

Adresa: Loc. Arad, Str General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 5, jud. Arad, demisol
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/1393/763 9/a.2.59/V	133	-			apartament compus din 1 camera, bucatarie, baie, 2 magazii; cota construita 133/692; teren aferent apart. in cota de 82/428 parte, din care 69/428 proprietate personala in baza Legii nr. 112/1995 si 13/428 proprietate de Stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
50908 / 30/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2846/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza Legii nr. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68113)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 307937-C1-U5 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 5, Jud. Arad, demisol
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/1393/7639/ a.2.59/V	133	-	-	-	apartament compus din 1 camera, bucatarie, baie, 2 magazii; cota construita 133/692; teren aferent apart. in cota de 82/428 parte, din care 69/428 proprietate personala in baza Legii nr. 112/1995 si 13/428 proprietate de Stat in folosinta

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
14/03/2019 09:42

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD 21

CONSILIER
ZAHA ALINA

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

25

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	25751
Ziua	14
Luna	03
Anul	2019

Cod verificare
100067919301

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307937-C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:68111

Adresa: Loc. Arad, Str. General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 3, Jud. Arad, demisol
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/1393/763 9/a.2.59/III	86	-			

In suprafata de 86 mp compus din 1 camera, bucatarie, cam. alimente, magazie. Cota construita este de 86/692 parte. Terenul aferent ap. in cota de 53/428 mp parte, din care 45 mp sunt proprietate personala si 8 mp reprezinta diferenta si sunt proprietate de stat in folosinta.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2020 / 01/02/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5567/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68111)	
B2	se notează intedicţia de înstrăinare pe durata a 10 ani, începând cu data de 31.03.2004	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68111)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 307937-C1-U3 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 3, Jud. Arad, demisol
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/1393/7639/ a.2.59/III	86	-	-	-	
în suprafata de 86 mp compus din 1 camera, bucatarie, cam. alimente, magazie. Cota construita este de 86/692 parte. Terenul aferent ap. in cota de 53/428 mp parte, din care 45 mp sunt proprietate personala si 8 mp reprezinta diferenta si sunt proprietate de stat, in folosinta.						

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
14/03/2019, 11:06

GHIRLEA DORALIN

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

26

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	1718
Ziua	10
Luna	01
Anul	2019

Cod verificare
100065542621

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307937-C1-U4 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:68112

Adresa: Loc. Arad, Str General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 4, Jud. Arad, demisol
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/1393/763 9/a.2.59/IV	103	-		63/428	compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, baie, magazie; cota construita 103/692; din terenul aferent 53/428 - L.112/95 iar 10/428 dif.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1521 / 26/01/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3021/1998;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68112)	
B2	se notează intedicţia de înstrăinare pe termen de 10 ani, incepand cu data de 20.01.1998	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68112)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
1521 / 26/01/2005		
Act nr. 2126/1998;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:11497624 LEI	A1
	1) **SC RECONS SA ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68112)	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 307937-C1-U4 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str General Praporgescu, Nr. 11, Ap. 4, Jud. Arad, demisol
Părţi comune: poarta intrare, teren, coridor demisol si W.C. comun pentru apartamentele cu nr. 3, 4, 5, 6, urcare la parter, coridor deschis, antreu, coridor comun, urcare pod, podul, racord electric, racord apa, racord canalizare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/1393/7639/ a.2.59/IV	103	-	-	63/428	compus din 2 camere, bucatarie, camara alimente, baie, magazie; cota construita 103/692; din terenul aferent 53/428 - L.112/95 iar 10/428 dif.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.474563/10-01-2019 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
10-01-2019
Data eliberării,
__/__/____
14-01-2019

Asistent Registrator,
RADU MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
IFTIME A
BOGDAN-A
(parafa şi semnătura)

ARAD 33

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Dosoftei
Strada Păstorului
DN7E
Strada Marcel Olinescu
Aleea Călimănești
Aleea Răsăritului
Strada Plugarilor
Strada Udrea
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Strada Dimitrie Bolintineanu
Strada General Traian Mosoiu
118
121
124
107
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 21

FISA 108	**Teren - Str. Unirii, nr. 10, ap.11, CF nr. 306092-C1-U13, 136 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Unirii, nr. 10, ap.11	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	136,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Unirii, nr. 10, ap.11	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	136	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,96%	1,36%	1,48%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,28	3,48	2,67
Pret ajustat		211,08	187,08	147,06
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,08	187,08	147,06
Acces la proprietate	din str. Unirii	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,08	187,08	147,06
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,08	187,08	147,06
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,08	187,08	147,06
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,08**	**174,33**	**138,03**
Total ajustare bruta - procentual		**46,96%**	**36,36%**	**26,48%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,03**		
		RON 679,95		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 18.772**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 92.473,20**

ACTE UTILIZATE

27

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	138111
Ziua	04
Luna	12
Anul	2019

Cod verificare
100077264014

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306092-C1-U13 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:58041

Adresa: Loc. Arad, Str Unirii, Nr. 10, Et. I, Ap. 11, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, 2 casa scarii, 6 coridoare comune in subsol, spalatorie in subsol, urcare pod, 4 poduri, 4 acoperisuri sarpanta, instalatii sanitare electrice.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	306092-C1-U13	189	-		231/2030	compus din: 2 camere, 2 bucătării, baie, grup sanitar, cămară alimente, pasaj, coridor, boxa.Teren aferent 231/2030 mp din care 95/2030 mp proprietate personala si diferenta de 136/2030 mp proprietatea statului

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13970 / 09/11/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4256/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58041)	
B2	Se notează interdicţia de înstrăinare pe timp de 10 ani de la data dobândirii imobilului 04.08.1999	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58041)	
56116 / 20/08/2007		
Act nr. 0;		
B3	se notează spre informare Sentinta civila nr.5225/2007 pronuntata de Judecatoria Arad in dosar nr.4627/55/2007	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58041)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Unirii, Nr. 10, Et. I, Ap. 11, Jud. Arad
Părţi comune: teren, pasaj poarta, 2 casa scarii, 6 coridoare comune in subsol, spalatorie in subsol, urcare pod, 4 poduri, 4 acoperisuri sarpanta, instalatii sanitare electrice.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	306092-C1-U13	189	-	-	231/2030	compus din: 2 camere, 2 bucătării, baie, grup sanitar, cămară alimente, pasaj, coridor, boxa.Teren aferent 231/2030 mp din care 95/2030 mp proprietate personala si diferenta de 136/2030 mp proprietatea statului

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
04/12/2019, 11:59

BOCI GHEORGHE

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada W. A. Mozart
Bulevardul General Dragalina
Bulevardul Decebal
Strada Aviator Georgescu
Strada Unirii
Strada Gheorghe Lazăr
Strada Kunez Aladar
Strada Svagogei
Strada Grigore Alexandrescu
Strada Ludan Blaga
Strada Ludovic Szantay
Strada Paul Chinezul
Strada Românului
Strada Vasile Goldis
Strada Metianu
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Ștefan Cicio Pop
Strada Academia Teologică
117
108
93
92
69

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 22

FISA 109	**Teren - Bld.Revoluţiei, nr. 83, ap.21,24, CF nr. 301260, 13 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Bld.Revoluţiei, nr. 83, ap.21,24	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	13,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Bld.Revoluţiei, nr. 83, ap.21,24	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	13	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,09%	1,49%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,68	3,79	2,89
Pret ajustat		211,48	187,39	147,28
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,39	147,28
Acces la proprietate	din B-dul Revolutiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,39	147,28
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,39	147,28
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,39	147,28
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,48**	**174,64**	**138,25**
Total ajustare bruta - procentual		**47,09%**	**36,49%**	**26,60%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,25**		
		RON 681,03		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.797**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 8.853,39**

ACTE UTILIZATE

28

CARTE FUNCIARA NR. 301260-C1-U33 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	79915
Ziua	07
Luna	09
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala
Nr. CF vechi: 54867
Adresa: Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 83, etaj I, nr. ap. 21
Parti comune: poarta uscata, coridor de acces, 3 casa scarii, oficiu, coridor deschis la parter, 2 coridoare deschise la etaj I, terasa, coridor deschis la etajul II, balcon, 5 coridoare la subsol, spalatorie, pod, instalatii apa, canalizare, termoficare; electrice, teren

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 906/XXI	80,00	- .			compus din 1 camera, bale, bucătărie, camara alimente, antreu, boxă. Cota construita 80/8408, Teren aferent 28/2945 din care 21/2945 mp proprietate personala, diferenta de 7/2945 mp proprietate de Stat

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
15211 / 08.03.2012		
Act administrativ nr. 2, din 07.03.2012, emis de RAIFFEISEN BANK SA, act administrativ nr. 1/07-03-2012 emis de RAIFFEISEN BANK SA; act administrativ nr. 1340514414585/10-02-2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 1330114552371/23-02-2012 em s de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 1306 R/19-10-2011 emis de TRIBUNALUL ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 5506/24-05-2011 emis de JUDECATORIA ARAD; act administrativ nr. 161009/07-03-2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1 / 1	A1
	1) [redacted] si 2) [redacted]	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
25003 / 21.07.2006		
Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare nr. 1750/2006		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 54867)
	1) [redacted] si sotul 2) [redacted]	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 301260-C1-U33 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Arad, Bulevardul Revolutiei, nr. 83, etaj I, nr. ap. 21
Parti comune: poarta uscata, coridor de acces, 3 casa scarii, oficiu, coridor deschis la parter, 2 coridoare deschise la etaj I, terasa, coridor deschis la etajul II, balcon, 5 coridoare la subsol, spalatorie, pod, instalatii apa, canalizare, termoficare, electrice, teren

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 906/XXI	80,00	-				compus din 1 camera, baie, bucătărie, camara alimente, antreu, boxă. Cota construita 80/8408, Teren aferent 28/2945 din care 21/2945 mp proprietate personala, diferenta de 7/2945 mp proprietate de Stat

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR129626/07-09-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluţionării,
08/09/2015

Data eliberării,
__/__/____

09-09-2015

Asistent-registrator,
DIANA CIRTI

[redacted]

(parafa şi semnătura)

Referent,

DARIU ADRIANA

(parafa şi semnătura)

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD
Raport de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
ARAD 21

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

29

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. Cerere
51571,51574/act

din data 09.08.2007

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ **pentru INFORMARE**

teren total 2945 mp proprietate de Stat în CF nr. 4156 din care 20 mp af. ap.este proprietate personala
B.dul Revolutiei nr. 83, et.I

CF. nr.
60944

Localitatea
Arad

A. FOAIA DE AVERE

Nr.	*nr. top.*	*descrierea imobilului*	*intinderea*
1.	906/XXIV	Apartamentul nr. 24 în suprafață de 73 mp compus din 1 camera, antreu, WC, boxa.	73/8408 20/2945- L.112/95 6/2945

B. FOAIA DE PROPRIETATE

Nr.	*Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate*
2.	[redacted] ½ parte, cumparare in baza L.112/95-act nr. 4828/2000,
3.	-se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 ani, incepand cu data de 19.10.2000, înch.nr. 14939/23.11.2000
6	[redacted] ½ parte, partaj voluntar-act nr. 5227/2007, înch.nr. 51574/01.08.2007

C. FOAIA DE SARCINI

Nr.	*Înscrieri privitoare la sarcini*
1.	**SC Recons SA Arad**, drept de ipoteca pt. suma de 21.335.982 lei, înch.nr. 14939/2000

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, din preziua eliberării acestuia, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare despre proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. ..... pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.11P7CFI
Redactat B.I

Asistent - registrator,
[redacted]

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD 2

PLANURI


Google Earth
Bulevardul General Dragalina
Strada 1 Decembrie 1918
Strada Aviator Georgescu
Bulevardul Decebal
Strada Vasile Alecsandri
Strada Voltaire
Strada Lucian Blaga
Strada Ion Georgescu
Strada Mihai Eminescu
DN69
E671
109
69
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 23

FISA 110	**Teren - Str. Oborului, nr.18, CF nr. 347053, 320 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Oborului, nr.18	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	320,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Oborului, nr.18	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	320	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,27%	0,97%	0,48%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,25	0,82	0,96
Pret ajustat		60,95	55,07	96,96
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		60,95	55,07	96,96
Acces la proprietate	din str. Oborului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		60,95	55,07	96,96
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		60,95	55,07	96,96
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		60,95	55,07	96,96
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,21**	**50,83**	**86,96**
Total ajustare bruta - procentual		**45,27%**	**45,97%**	**65,48%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,21**		
		RON 276,90		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 17.987**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 88.608,00**

ACTE UTILIZATE

30

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	108744
Ziua	02
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare
100074753238

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 347053 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Oborului, Nr. 18, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	347053	400	Teren imprejmuit; lot 2; teren partial imprejmuit cu gard zidarie; poarta si cladiri

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	347053-C1	Loc. Arad, Str Oborului, Nr. 18, Jud. Arad	S. construita la sol:88 mp; CASA P; Sup.constr. desf.=88 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
97861 / 10/09/2019	
Act Administrativ nr. 451, din 20/12/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 347053 a imobilului cu numarul cadastral 347053/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 340766 inscris in cartea funciara 340766;	A1
Lege nr. 228/1948;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 320/400 1) **STATUL ROMAN** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 340766/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 3383 din 30/08/1963; (provenita din conversia CF 11924)*	A1
Mostenire nr. 1259/1997;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire anterior cumparare L. 112/1995, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) [redacted] *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 340766/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17726 din 12/12/1997;*	A1.1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire anterior cumparare L. 112/1995, dobandit prin Succesiune, cota actuala 80/400 1) [redacted] *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 340766/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17726 din 12/12/1997; (provenita din conversia CF 11924)*	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
97861 / 10/09/2019	
Lege nr. 0;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 80/400 1) [redacted] *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 340766/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 17726 din 12/12/1997; (provenita din conversia CF 11924)*	A1

* Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 347053 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

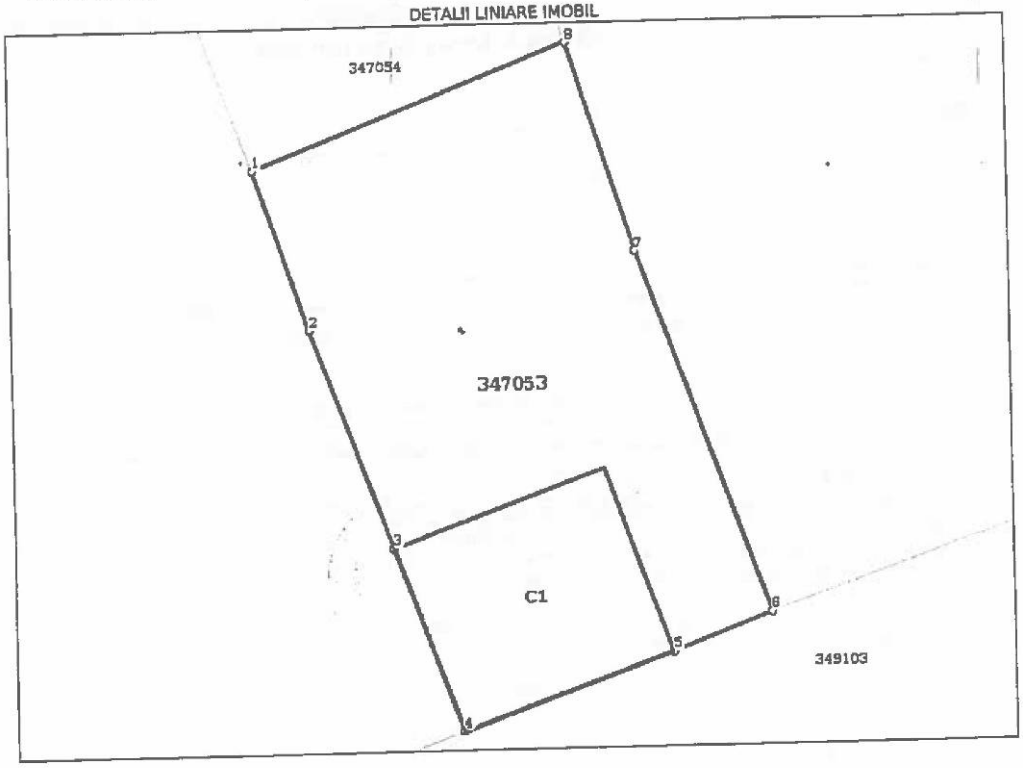
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
347053	400	lot 2; teren partial imprejmuit cu gard zidarie; poarta si cladiri

* 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	curti constructii	DA	400	-	top. 3238/1. 8,3237/c.8	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	347053-C1	constructii de locuinte	88	Cu acte	S. construita la sol:88 mp; CASA P; Sup.constr. desf.=88 mp

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1 1

PLANURI


Google Earth
Strada Campul Linistii
Strada Aurel Vlaicu
Strada Neumann
Calea Victoriei
Strada Scoala
Strada Bucuresti
Strada Magurei
Strada Sportului
Strada Sageava
Strada Mesterul Manole
Strada Libertatii
Strada Teiului
Strada Gradinii
Strada Muncii
Strada Closelor
Strada Fabricii
Strada Cetatii
Strada Rosiorilor
Strada Vasile Conta
Strada Ghioceilor
Strada Parcului
Strada Crinului
Strada Lalelelor
Strada Macilor
Strada Garii
Strada Unirii
Strada Eminescu
Strada Mihai Viteazul
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Horia Closca si Crisan
Strada Avram Iancu
Strada Ion Creanga
Strada Ion Slavici
Strada Ioan Slavici
Strada Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Vidu
Strada Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Mihai Viteazul
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Tudor Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Horia Closca si Crisan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Avram Iancu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Creanga
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ion Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Slavici
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Abrudeanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Rusu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Vidu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Popescu Bobeica
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Moldovan
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Bradisteanu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Sirianu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Vladimirescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Cetatii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Garii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Unirii
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Ioan Ratiu Eminescu
Strada Ioan Ratiu Ioan Ratiu Io


Imobil
Numar cadastral: 347053
Nr. carte funciara: 347053
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
ARAD
POWERED BY esri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 24

FISA 111	**Teren - Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4, CF nr. 309941-C1-U7, 72 mp**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	72,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	72	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,03%	1,43%	1,54%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,49	3,64	2,79
Pret ajustat		134,49	126,04	103,86
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,49	126,04	103,86
Acces la proprietate	din str. Sebesului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,49	126,04	103,86
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,49	126,04	103,86
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,49	126,04	103,86
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,49**	**113,29**	**94,83**
Total ajustare bruta - procentual		**77,03%**	**66,43%**	**56,54%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,83**		
		RON 467,14		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 6.828**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 33.634,08**

ACTE UTILIZATE

31

18809724

Carte Funciară Nr. 309941-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Nr.	103272
Ziua	03
Luna	11
Anul	2016

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală
Adresa: Loc. Arad, Str Sebesului, Nr. 5, Et. I, Ap. 4, Jud. Arad
Părți comune: intrare imobil, teren, racord instalatii, instalatiile, imprejmuirile, intrare subsol, cale acces subsol pentru apt. 1 si 2, intrare subsol, cale acces subsol pentru apt. 3, 4, 4/a, coridor parter, hol, coridor etaj, casa scarii, urcare pod corp A apt.1, 2, 3, 4, 4/a, urcare pod corp B apt. 5, 6, 7

Nr. CF vechi:57077

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1002/IV	161	-			compus din 3 camere, bucatarie, baie, camara alimente, WC, coridor,debara, boxa cota din parti comune 161/934, teren af.ap.54/871-proprietate personala iar dif de 72/871-proprietate stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38201 / 14/05/2014		
Act Notarial nr. 2174, din 13/05/2014 emis de NP Morariu Camelia Monica;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] casatorit, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 309941-C1-U7 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuala, Adresa: Loc. Arad, Str Sebesului, Nr. 5, Et. I, Ap. 4, Jud. Arad
Parti comune: intrare imobil, teren, racord instalatii, instalatiile, imprejmuirile, intrare subsol, cale acces subsol pentru apt. 1 si 2, intrare subsol, cale acces subsol pentru apt. 3, 4, 4/a, coridor parter, hol, coridor etaj, casa scarii, urcare pod corp A apt.1, 2, 3, 4, 4/a, urcare pod corp B apt. 5, 6, 7

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1002/IV	161	-	-	-	compus din 3 camere, bucatarie, baie, camara alimente, WC, coridor,debara, boxa cota din partI comune 161/934, teren af.ap.54/871-proprietate personala iar dif de 72/871-proprietate stat in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta externa nr.187028/03-11-2016 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
04-11-2016
Data eliberării,
07-11-2016

Asistent Registrator,
Kiss Aurica-Lelica
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

ARAD 15

PLANURI


Google Earth
DN69
E671
69
123
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Lucian Blaga
130
111
112
Strada Ion Georgescu
Strada Mărăşeşti
Strada Ştefan Ciclo Pop
122
Strada Episcopiei
Strada Desseanu
Strada Octavian Goga
Strada Ion Calvin
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Sinaia

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 25

FISA 112	**Teren - Str. Ion Georgescu, nr. 6, ap.11,15, CF nr. 300250, 370 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 6, ap.11,15	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	370,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 6, ap.11,15	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	370	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,73%	1,13%	1,25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,54	2,88	2,25
Pret ajustat		133,54	125,28	103,32
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,54	125,28	103,32
Acces la proprietate	din str. Sebesului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,54	125,28	103,32
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,54	125,28	103,32
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,54	125,28	103,32
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**117,54**	**112,53**	**94,29**
Total ajustare bruta - procentual		**76,73%**	**66,13%**	**56,25%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,29**		
		RON 464,48		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 34.887**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 171.857,60**

ACTE UTILIZATE

2470551

Carte Funciară Nr. 300250-C1-U4 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	114577
Ziua	12
Luna	12
Anul	2016

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:59144

Adresa: Loc. Arad, Str Sebesului, Nr. 6, Ap. 11, Jud. Arad, parter, adresa actuala: Strada Ioan Georgescu
Părţi comune: terenul,pasaj poarta,racord instalatii,fatadele,imprejmuirile,coridoare comune,casa scarii, urcare pod,podul,coridoare comune in subsol,pasaj spre gradina,coborire subsol,iluminatoare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 861/XII	-	-		58/5026 proprietate personala	în suprafata de 83 mp compus din 2 camere, bucatarie, WC, boxă. 83/2830, 58/5026-L. 112/1995, 95/5026-diferenta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
14860 / 30/11/1999	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3691/1998, din emis de ;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATECumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) [redacted] 2) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59144)*	A1
B2 se notează interdicţia de înstrăinare pe termen de 10 ani, începand cu data de 7.10.98 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59144)*	A1
16030 / 12/11/2002	
Promisiune Bilaterala De Vanzare-Cumparare nr. 2669/2002, din emis de ;	
B3 se noteaza promisiunea de vanzare cumparare in favoarea 1) [redacted], şi soţia 2) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59144)*	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
16030 / 12/11/2002	
Promisiune Bilaterala De Vanzare-Cumparare nr. 2669/2002, din emis de ;	
C1 Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER 1) [redacted] şi soţia 2) [redacted] *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59144)*	A1

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Birou de Cadastru ARAD 33

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Pagina 1 din 2

Carte Funciară Nr. 300250-C1-U4 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Sebesului, Nr. 6, Ap. 11, Jud. Arad, parter, adresa actuala: Strada Ioan Georgescu
Părţi comune: terenul,pasaj poarta,racord instalatii,fatadele,imprejmuirile,coridoare comune,casa scarii, urcare pod,podul,coridoare comune in subsol,pasaj spre gradina,coborire subsol,luminatoare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 861/XII	-	-	-	58/5026 proprietate personala	in suprafata de 83 mp compus din 2 camere, bucatarie, WC, boxă, 83/2830, 58/5026-L.112/1995, 95/5026-diferenta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.385602/12-12-2016 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
13-12-2016
Data eliberrii,
14-12-2016

Asistent Registrator,
Buciuman Ioana
(parafa şi semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa şi semnătura)

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD 33

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii *Pagina 2 din 2*

33

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 21972
Ziua 24
Luna 02
Anul 2020
Cod verificare
100079500071

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300250-C1-U18 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:59147 Arad

Adresa: Loc. Arad, Str Sebesului, Nr. 6, Ap. 15, Jud. Arad, etaj
Părți comune: terenul,pasaj poarta,racord instalatii,fatadele,imprejmuirile,coridoare comune,casa scarii, urcare pod,podul,coridoare comune in subsol,pasaj spre gradina,coborire subsol,luminatoare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 861/XVIII	242	-		444/5026	

compus din 3 camere, baie, bucatarie, cam.alimente, camera de servici, antreu, boxa, WC, pasaj, balcon, 3/4 din coridor comun. Cota parte din constructii: 242/2830. Cota parte din teren la L.112/1995: 169/5026 in proprietate personala. Cota parte din teren reprezentand diferenta: 275/5026 in propr.Statului cu drept de folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15225 / 08/12/1999	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr.3867/1998;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
1) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59147 Arad)	
B2 apoi, se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 ani, incepand cu data de 22/12/1998	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59147 Arad)	
16425 / 14/10/2003	
Certificat De Mostenitor nr. nr.128/2003;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire - anterior cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
1) [redacted], fiu	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59147 Arad)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 300250-C1-U18 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Sebesului, Nr. 6, Ap. 15, Jud. Arad, etaj
Părți comune: terenul,pasaj poarta,racord instalatii,fatadele,imprejmuirile,coridoare comune,casa scarii urcare pod,podul,coridoare comune in subsol,pasaj spre gradina,coborire subsol,luminatoare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 861/XVIII	242	-	-	444/5026	

compus din 3 camere, baie, bucatarie, cam.alimente, camera de servici, antreu, boxa, WC, pasaj, balcon, 3/4 din coridor comun. Cota parte din constructii: 242/2830. Cota parte din teren la L.112/1995: 169/5026 in proprietate personala. Cota parte din teren reprezentand diferenta: 275/5026 in propr.Statului cu drept de folosinta.

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,
24/02/2020, 13:01

[redacted]CI GHEORGHE

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018 *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line, la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
DN69
E61
123
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Lucian Blaga
130
111
112
Strada Ion Georgescu
Strada Mărăşeşti
Strada Ştefan Ciolo Pop
122
Strada Episcopiei
Strada Desseanu
Strada Octavian Goga
Strada Ion Calvin
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Sinaia

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 26

FISA 113	**Teren - Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20, CF 310466, 250 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	250,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Elena Ghiba Birta, nr. 20	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	250	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,85%	1,25%	1,37%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,92	3,19	2,47
Pret ajustat		133,92	125,59	103,53
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,92	125,59	103,53
Acces la proprietate	din str. Elena Ghiba Birta	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,92	125,59	103,53
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,92	125,59	103,53
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		133,92	125,59	103,53
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**117,92**	**112,84**	**94,51**
Total ajustare bruta - procentual		**76,85%**	**66,25%**	**56,37%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,51**		
		RON 465,57		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 23.628**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 116.392,50**

ACTE UTILIZATE

34

2850689

Carte Funciară Nr. 310466 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	111488
Ziua	28
Luna	11
Anul	2016

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 71962

Adresa: Loc. Arad, Str Ghiba Birta, Nr. 20, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 848/I Top: 356/b/2/d/2/c/1/1	Din acte: 451 Masurata: -	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 356/b/2/d/2/c/1/1	Loc. Arad, Str Ghiba Birta, Nr. 20, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29257 / 24/08/2006	
Hotarare nr. 212/2006, din emis de ;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEapartamentare, anterior nationalizare inch nr. 2096/1959, dobandit prin Lege, cota actuala 250/451	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 71962)	
91232 / 12/10/2015	
Act Notarial nr. 4667, din 28/09/2015 emis de Morariu Camelia Monica;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. cf.nr.88044 / 01.10.2015 si 88043 / 01.10.2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) [redacted]A, casatorita, bun propriu	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. cf.nr.88044 / 01.10.2015 si 88043 / 01.10.2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 201/451	A1
1) [redacted] casatorita, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
91232 / 12/10/2015	
Act Notarial nr. 4667, din 28/09/2015 emis de Morariu Camelia Monica;	
C4 Intabulare, drept de FOLOSINTAin rangul inch.nr.88043 / 01.10.2015 si 88044 / 01.10.2015, cota actuala 250/451	A1
1) [redacted] casatorita, bun propriu	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa masurata (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 848/I Top: 356/b/2/d/2/c/1/1	-	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	-	-	-	356/b/2/d/2/c/1/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 356/b/2/d/2/c/1/1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanta externa nr.192658/28-11-2016 in suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
28-11-2016
Data eliberii,
__/__/____
28-11-2016

Asistent Registrator,
Jarco Diana
(parafa [redacted])

Referent,
DIANA NEGRE[redacted]
(parafa [redacted])

[redacted]

PLANURI


Google Earth
Strada Corneliu Coposu
Strada Mircea Stănescu
Strada Nicolae Șteteu
Strada Iustin Marșieu
Strada George Coșbuc
Calea Victoriei
Strada Mărășești
Strada Andrei Mureșanu
Strada Aron Cotruș
Strada Grivița
Strada Cezar Boliac
Strada Ion Creangă
Strada Barbu Văcărescu
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ghiba Birta
Strada Crișan
Strada Horia Pele
Strada Alexandru Vlaicu
Strada Mihai Eminescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Mihai Eminescu
Strada Iuliu Maniu
Strada Gheorghe Doja
Strada Iancu Vago
Strada Mihai Viteazu
Strada Ion Slavici
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Mihalache
Strada Ion Mihalache

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 27

FISA 114	**Teren - Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4, CF nr.312140-C1-U4, 44 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	44,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Corneliu Coposu, nr. 8, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-45%	-35%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-115,20	-71,40	-36,10
Pret ajustat		140,80	132,60	108,29
Suprafata	44	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,57%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,58	3,71	2,84
Pret ajustat		147,38	136,31	111,13
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,38	136,31	111,13
Acces la proprietate	din str. Corneliu Coposu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,38	136,31	111,13
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,38	136,31	111,13
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,38	136,31	111,13
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**131,38**	**123,56**	**102,10**
Total ajustare bruta - procentual		**72,06%**	**61,46%**	**51,57%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 102,10**		
		RON 502,95		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.492**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 22.129,80**

ACTE UTILIZATE

35

CARTE FUNCIARA NR. 312140-C1-U4 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Nr.cerere	112232
Ziua	14
Luna	12
Anul	2015

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala
Adresa: Arad, Strada Corneliu Coposu, nr. 8, etaj P, nr. ap. 4
Parti comune: Terenul construit si neconstruit,racord instalatii,podul,intrarea la poarta,poarta,si antreu comun pentru apartamentul 3 si 4.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	312140-C1-U4	60,00	47,00	13/ 121	94/ 887	1 camera, bucatarie, bale, antreu, magazie; Cota parte din teren: 94/887 mp din care 50/887 mp parte sunt proprietate personala .ar 44/887 mp parte sunt proprietate de Stat cu drept de folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
87013 / 29.09.2015	
Act notar al nr. 4664, din 28.09.2015, emis de Moraru PATRICIU-ION	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1) [redacted] casatorita cu LAVA RENATO in regimul separatiei de bunuri	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

PLANURI


Google Earth
Strada Cornelu Coposu
Strada Mirea Stănescu
Strada Barabas Bela
Strada Nicolae Stefu
Strada Iustin Marșieu
Strada Elena Ghiba Birta
Strada George Coșbuc
Strada Mărășești
Calea Victoriei
Strada Andrenyi Karoly
Strada Cetatii
Strada Aron Cotruș
114
41
125
113
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 28

FISA 115	**Teren - Str. Closca, nr. 10, ap.2, CF nr. 325609-C1-U4, 31 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Closca, nr. 10, ap.2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	31,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Closca, nr. 10, ap.2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	31	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,62	3,75	2,86
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Acces la proprietate	din str. Closca	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,42**	**174,60**	**138,22**
Total ajustare bruta - procentual		**47,07%**	**36,47%**	**26,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,22**		
		RON 680,89		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.285**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 21.107,59**

ACTE UTILIZATE

FISA 115	Teren - Str. Closca, nr. 10, ap.2, CF nr. 325609-C1-U4, 31 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Closca, nr. 10, ap.2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	31,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Closca, nr. 10, ap.2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	31	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,62	3,75	2,86
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Acces la proprietate	din str. Closca	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,42	187,35	147,25
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,42**	**174,60**	**138,22**
Total ajustare bruta - procentual		**47,07%**	**36,47%**	**26,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,22**		
		RON 680,89		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.285**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 21.107,59**

PLANURI


Google Earth
Strada Crișan
Strada Gioșca
Aleea Albac
Strada Gheorghe Popa de Teiuș
Strada Ioan Sava
Strada George Coșbuc
Strada Vicentiu Babeș
Strada Octavian Goga
Strada Horia
Piața Luther
E671
47
115
78
80
116
69
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 29

FISA 116	**Teren - Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3, CF nr. 315985-C1-U3, 62 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	62,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. George Cosbuc, nr. 6, ap.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	62	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,04%	1,44%	1,55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,52	3,67	2,80
Pret ajustat		211,32	187,27	147,19
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,32	187,27	147,19
Acces la proprietate	din str. George Cosbuc	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,32	187,27	147,19
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,32	187,27	147,19
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,32	187,27	147,19
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,32**	**174,52**	**138,17**
Total ajustare bruta - procentual		**47,04%**	**36,44%**	**26,55%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,17**		
		RON 680,64		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 8.567**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 42.199,68**

ACTE UTILIZATE

37

CARTE FUNCIARA NR. 315985-C1-U3 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	87566
Ziua	21
Luna	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 62976 Arad

Adresa: Arad, Strada George Cosbuc, nr. 6, nr. ap. 3
Parti comune: neidentificate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 410- 411/ b/ III Arad	-	-		89/ 1180	in supraf. de 39 mp, compus din 2 boxe. Cota parte din constructii: 39/521. Cota parte dinteren la L.112/1995: 27/1180 in propr.personala. Cota parte din teren reprezentand diferenta: 62/1180 in propr.Statului, cu drept de folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
10255 / 15.06.2004		
Contract de vanzare-cumparare nr. nr.415/2004		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 62976 Arad)
	1) [redacted]	
B2	Se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 ani, incepand cu data de 21/04/2004, conf.L.112/1995	A1 (provenita din conversia CF 62976 Arad)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD 33

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 315985-C1-U3 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Arad, Strada George Cosbuc, nr. 6, nr. ap. 3
Parti comune: neidentificate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 410- 411/ b/ III Arad	-	-			89/ 1180	in supraf. de 39 mp, compus din 2 boxe. Cota parte din constructii: 39/521. Cota parte dinteren la L.112/1995: 27/1180 in propr.personala. Cota parte din teren reprezentand diferenta: 62/1180 in propr.Statului, cu drept de folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR374888/21-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
21/09/2016

Data eliberării,
21-09-16

Asistent-registrator,
DIANA JARCO

(parafa si semnătura)

Referent,

(parafa si semnătura)

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

PLANURI


Google Earth
Strada Cîşan
47
E671
69
Strada Gioşea
115
Aleea Albac
78
80
Strada Gheorghe Popa de Teius
Strada Ioan Sava
Strada Horia
116
Strada George Coşbuc
Strada Vicentiu Babeş
Strada Octavian Goga
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 30

FISA 117	Teren - Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5, CF nr. 305912-C1-U10, 36 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	36,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Nicolae Bălcescu, nr. 18, ap.5	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	36	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,60	3,73	2,85
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Acces la proprietate	din str. Nicolae Balcescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,40	187,33	147,24
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,40**	**174,58**	**138,21**
Total ajustare bruta - procentual		**47,06%**	**36,46%**	**26,58%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,21**		
		RON 680,84		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.976**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 24.510,24**

ACTE UTILIZATE

38

CARTE FUNCIARA NR. 305912-C1-U10 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	23255
Ziua	10
Luna	03
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala Nr. CF vechi: 32783
Adresa: Arad, Strada N. Balcescu, nr. 18, nr. ap. 5, parter
Parti comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, poarta, pasaj poarta, curte, casa scarilor, spalatorie si coridoare subsol, coridoare deschise la parter, etaj I si etaj II, urcare pod, pod, instalatii electrice, sanitare

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 946/b/V	82,00	-			compus din 2 camere, bucatarie, baie, cam.alim., WC, 2 boxe. Cota din constructii este: 82/1479, cota din teren este: 36/655 proprietate de stat in folosinta.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
117595 / 08.12.2014			
Act notarial nr. 5737, din 05.12.2014, emis de Morariu Camelia Monica			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	-
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted], bun comun		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Arad, Strada N. Balcescu, nr. 18, nr. ap. 5, parter
Parti comune: teren in folosinta pe durata existentei constructiei, poarta, pasaj poarta, curte, casa scarilor, spalatorie si coridoare subsol, coridoare deschise la parter, etaj I si etaj II, urcare pod, pod, instalatii electrice, sanitare

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 946/b/V	82,00	-				compus din 2 camere, bucatarie, bale, cam.alim., WC, 2 boxe. Cota din constructii este: 82/1479, cota din teren este: 36/655 proprietate de stat in folosinta.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR350197/10-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
11/03/2016

Data eliberării,
__/__/__
22-03-2016

Asistent-registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa și semnătura)

Referent,
DĂRĂU [illegible]IANA
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

PLANURI


Google Earth
Strada Dacilor
Strada A. Mozart
Piața Brâncuși Margareta
Bulevardul General Dragalina
Strada Aviatori Georgescu
Strada Unirii
Bulevardul Decebal
Strada Regele Ferdinand
Strada Regina Maria
Strada Regele Carol I
Strada Regele Carol II
Strada Regina Elisabeta
Strada Regele Ferdinand

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 31

FISA 118	**Teren – Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6, CF nr. 300930, 138 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	138,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Iuliu Maniu, nr.45, ap.2,6	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	138	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,45%	1,15%	0,66%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,42	0,98	1,32
Pret ajustat		61,12	55,22	97,32
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,12	55,22	97,32
Acces la proprietate	din Calea Iuliu Maniu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,12	55,22	97,32
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,12	55,22	97,32
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,12	55,22	97,32
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,38**	**50,98**	**87,32**
Total ajustare bruta - procentual		**45,45%**	**46,15%**	**65,66%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,38**		
		RON 277,73		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 7.780**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 38.326,74**

ACTE UTILIZATE

39

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	23864
Ziua	11
Luna	03
Anul	2019
Cod verificare	[redacted]

100067785284

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300930-C1-U1 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:54325

Adresa: Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 45, Ap. 2, Jud. Arad
Părţi comune: poarta, curte, teren, coridor, acces pod, podul, racord apa-canal, racord instalatii electrice, racord termoficare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 177/a: 177/1/1/1/II	-	-		132/800 din care 44 mp-proprietate personala iar 88 mp-proprietate a statului, in CFE 300930 Arad	apartamentul nr.2 in suprafata de 88 mp, compus din :2 camere, bucatarie, baie, WC, sas, camara alimente, avind cota din constructii de 88/535

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
44889 / 11/12/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 662, din 08/12/2006;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 54325)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 300930-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 45, Ap. 2, Jud. Arad
Părţi comune: poarta, curte, teren, coridor, acces pod, podul, racord apa-canal, racord instalatii electrice, racord termoficare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 177/a: 177/1/1/1/II	-	-	-	132/800 din care 44 mp-proprietate personala iar 88 mp-proprietatea statului, in CFE 300930 Arad	apartamentul nr.2 in suprafata de 88 mp, compus din :2 camere, bucatarie, baie, WC, sas, camara alimente, avind cota din constructii de 88/535

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
11/03/2019, 10:41

NEGREA GABRIEL

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD ARAD 35

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

40

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	23871
Ziua	11
Luna	03
Anul	2019

Cod verificare
100067785098

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300930-C1-U6 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:54329

Adresa: Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 45, Ap. 6, Jud. Arad
Părţi comune: poarta, curte, teren, coridor, acces pod, podul, racord apa-canal, racord instalatii electrice, racord termoficare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 177/a: 177/1/1/1/VI	51	-		76/800	compus din 1 camera, bucatarie, baie, antreu, coridor; cota construita 51/535; din terenul aferent 26 mp - proprietate personala iar 50 mp proprietate de Stat, in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36570 / 28/03/2018		
Act Notarial nr. 8, din 28/03/2018 emis de Balas Marcela Cecilia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted]	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
1065 / 29/01/2003		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], casatorit	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 54329)	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 300930-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 45, Ap. 6, Jud. Arad
Părți comune: poarta, curte, teren, coridor, acces pod, podul, racord apa-canal, racord instalatii electrice, racord termoficare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 177/a: 177/1/1/1/VI	51	-	-	76/800	compus din 1 camera, bucatarie, baie, antreu, coridor; cota construita 51/535; din terenul aferent 26 mp - proprietate personala iar 50 mp proprietate de Stat, in folosinta

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,
11/03/2019, 10:44

NEGREA GABRIEL

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD 35

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Dosofrei
Strada Păstorului
DN7E
Strada Marcel Olinescu
Aleea Călimănești
Aleea Răsăritului
Strada Plugarilor
Strada Ucrea
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Strada Dimitrie Bolintineanu
Strada General Traian Mosoiu
118
121
124
107
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 32

FISA 119	**Teren - Str. Horia nr. 2, ap.4, CF 300103-C1-U17, 43 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Horia nr. 2, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	43,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Horia nr. 2, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	43	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,57%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,58	3,72	2,84
Pret ajustat		211,38	187,32	147,22
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,38	187,32	147,22
Acces la proprietate	din str. Horia	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,38	187,32	147,22
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,38	187,32	147,22
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,38	187,32	147,22
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,38**	**174,57**	**138,20**
Total ajustare bruta - procentual		**47,06%**	**36,46%**	**26,57%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,20**		
		RON 680,79		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 5.943**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 29.273,97**

ACTE UTILIZATE

51

CARTE FUNCIARA NR. 300103-C1-U17 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	51844
Ziua	12
Luna	06
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala Nr. CF vechi: 30931

Adresa: Arad, Strada Horia, nr. 2, nr. ap. 4, parter

Parti comune: coridor in subsol, 4 boxe, 2 porti, pasaj sub poarta, spalatorie la parter, 2 casa scarilor, coridor deschis la etajul I si II, urcare pod, pod, instalatia electrica, sanitara.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 250/IV	-	-			in intindere de 63 mp compus din 1 camera, bucatarie, bale, antreu, camara alimente, boxa. Teren af. ap. in cota de 43/1278 parte proprietate Stat, in folosinta.

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
25474 / 27.03.2015			
Act administrativ nr. 21543, din 17.03.2015, emis de OCPI ARAD			
B4	se noteaza admiterea receptiei de dezmembrare inregistrata sub nr.21543/2015	A1	-
51844 / 12.06.2015			
Act notarial nr. 754, din 10.06.2015, emis de TODOR DAN, act notarial nr. 753/10-06-2015 emis de TODOR DAN;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	-
	1) [redacted] si sotia		
	2) [redacted] bun comun		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 300103-C1-U17 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Arad, Strada Horia, nr. 2, nr. ap. 4, parter
Parti comune: coridor in subsol, 4 boxe, 2 porti, pasaj sub poarta, spalatorie la parter, 2 casa scarilor, coridor deschis la etajul I si II, urcare pod, pod, instalatia electrica, sanitara.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 250/IV	-	-				in intindere de 63 mp compus din 1 camera, bucatarie, baie, antreu, camara alimente, boxa. Teren af. ap. in cota de 43/1278 parte proprietate Stat, in folosinta.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 414 RON, chitanta nr. AR098268/10-06-2015, chitanta nr. AR098269/10-06-2015, chitanta nr. AR098270/10-06-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232,242,

Data soluţionării,
15/06/2015

Data eliberării,
__/__/____
25-06-2015

Asistent-registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
DIANA NEG[redacted]
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

PLANURI


Google Earth
Strada Romul Velicu
Bulevardul Vasile Milea
Piata George Enescu
Bulevardul Decebal
E671
DN69
69
65
103
104
119
Strada Horia
Strada Vasile Alecsandri
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Salacz Gyula
Strada Lucian Blaga
Strada Octavian Goga
Strada Episcopiei
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 33

FISA 120	**Teren - Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10, CF nr. 303676-C1-U1, 38 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	38,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Sinaia nr. 9/11, ap.10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-153,60	-102,00	-57,75
Pret ajustat		102,40	102,00	86,63
Suprafata	38	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,60	3,73	2,85
Pret ajustat		109,00	105,73	89,48
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,00	105,73	89,48
Acces la proprietate	din str. Eftimie Murgu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,00	105,73	89,48
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,00	105,73	89,48
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		109,00	105,73	89,48
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**93,00**	**92,98**	**80,45**
Total ajustare bruta - procentual		**87,06%**	**76,46%**	**66,58%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 80,45**		
		RON 396,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 3.057**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 15.059,40**

ACTE UTILIZATE

1232372

42

Carte Funciară Nr. 303676-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	98146
Ziua	20
Luna	10
Anul	2016

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală
Adresa: Loc. Arad, Str Sinaia, Nr. 9-11, Ap. 10, Jud. Arad
Părți comune: teren, poarta, pasaj poarta, coridor, casa scarii, coridoare subsol, coridor deschis parter, etaj I, 3 WC-uri, urcare pod, pod, instalatii electrice, sanitare, apa, gaze

Nr. CF vechi:64564

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 728/X	55	-	55/1760	72/2276	compus din 1 camera, bucatarie, camara alimente, magazie, coridor comun cu apartamentul 4. Teren af.ap.72/2276 mp din care 34/2276 proprietate personala in baza L.112/1995 si dif.de 38/2276 mp proprietatea statului

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
75409 / 29/10/2012		
Act Notarial nr. 1094, din 26/10/2012 emis de MUSCA SIMONA OANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) [redacted] necasatorit, ca bun propriu	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) [redacted] necasatorita, ca bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 303676-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuala, Adresa: Loc. Arad, Str Sinaia, Nr. 9-11, Ap. 10, Jud. Arad
Parti comune: teren, poarta, pasaj poarta, coridor, casa scarii, coridoare subsol, coridor deschis parter, etaj I, 3 WC-uri, urcare pod, pod, instalatii electrice, sanitare, apa, gaze

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 728/X	55	-	55/1760	72/2276	compus din 1 camera, bucatarie, camara alimente, magazie, coridor comun cu apartamentul 4. Teren af.ap.72/2276 mp din care 34/2276 proprietate personala in baza L.112/1995 si dif.de 38/2276 mp proprietatea statului

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.378852/20-10-2016 in suma de 20 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
20-10-2016
Data eliberării
25-10-2016

Asistent Registrator,
Marc Rad[illegible]
(parafa şi semnătura)

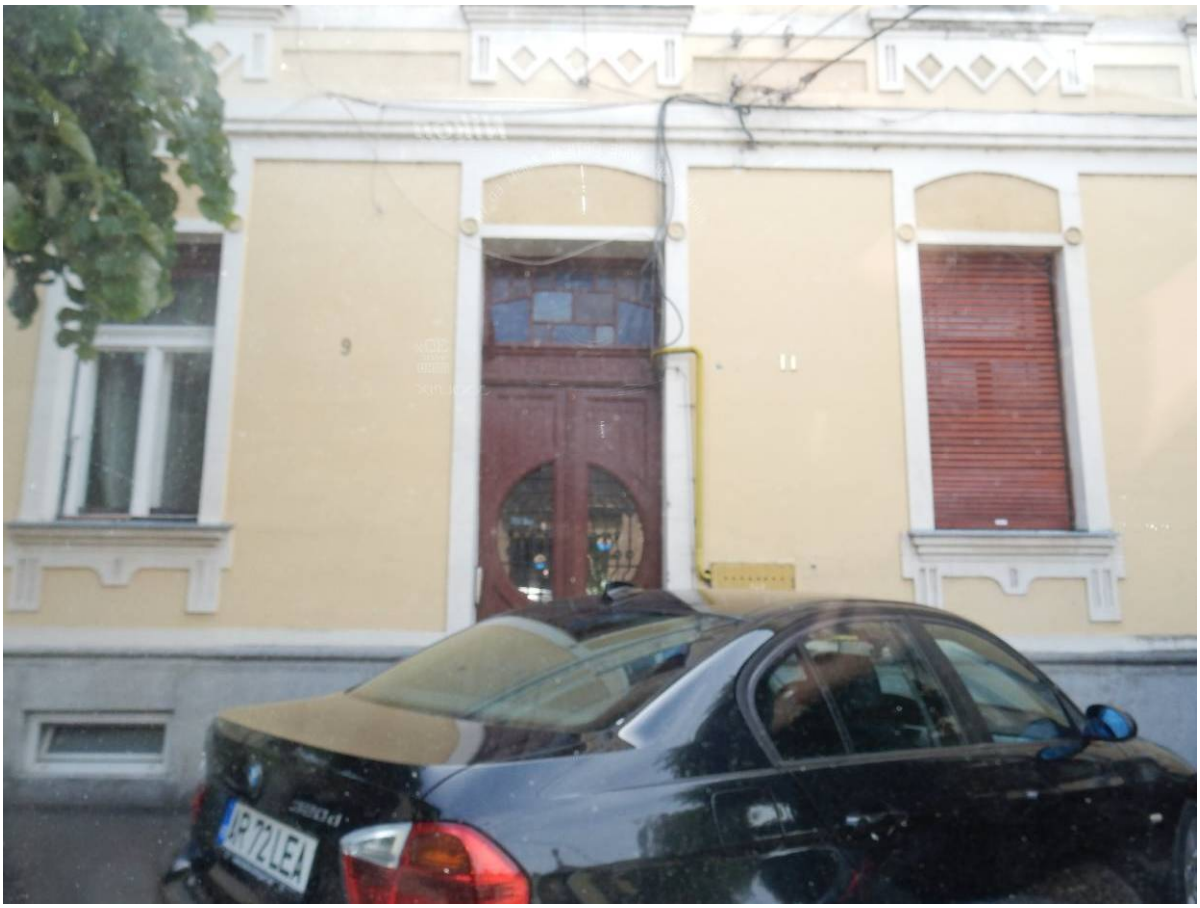
Re[illegible]ent,
GHIRLE[illegible]ORALIN
(para[illegible]ă şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Octavian Goga
Strada Episcopiei
Strada Ion Luca Caragiale
120
39
Strada Gheorghe Sincai
Strada Andrei Saguna
Strada Crivila
Strada Oituz
Strada Cuiului
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 34

FISA 121	**Teren - Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3, CF nr. 306952-C1-U3, 74 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	74,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Sabin Drăgoi nr. 1, ap.3	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	74	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,51%	1,22%	0,73%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,49	1,03	1,45
Pret ajustat		61,18	55,28	97,45
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,18	55,28	97,45
Acces la proprietate	din str. Sabin Dragoi	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,18	55,28	97,45
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,18	55,28	97,45
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,18	55,28	97,45
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,44**	**51,04**	**87,45**
Total ajustare bruta - procentual		**45,51%**	**46,22%**	**65,73%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,44**		
		RON 278,03		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 4.177**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 20.574,22**

ACTE UTILIZATE

43

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	61621
Ziua	06
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086053666

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306952-C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:55005

Adresa: Loc. Arad, Str Sabin Dragoi, Nr. 1, Ap. 3, Jud. Arad
Părţi comune: teren, intrarea, instalaţii apă canal, încălzire, electrice, de gaz.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8244/1393; 7699/a.2.44/III	168	-		148/468	

compus din: 4 camere, bucatarie, 2 debarale, WC, camara alimente, coridor, 2 antreuri, oficiu, baie, culoar terasa, camara lemne; cota parte din constructii: 168/532; teren aferent in cota de 148/468, din care: 74/468 mp - proprietate personala iar diferenta de 74/468 mp - proprietate Stat;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
17098 / 04/12/1997	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2358/1997;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) [redacted]	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 55005)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 306952-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Sabin Dragoi, Nr. 1, Ap. 3, Jud. Arad
Părți comune: teren, intrarea, instalații apă canal, încălzire, electrice, de gaz.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8244/1393: 7639/a.2.44/III	168	-	-	148/468	
compus din: 4 camere, bucatarie, 2 debarale, WC, camara alimente, coridor, 2 antreuri, oficiu, baie, culoar terasa, camara lemne; cota parte din constructii: 168/532; teren aferent in cota de 148/468, din care: 74/468 mp - proprietate personala iar diferenta de 74/468 mp - proprietate Stat;						

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,
06/07/2020, 08:34

NEGREA GABRIEL

[redacted]

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Dosoftei
Strada Păstorului
DN7E
Strada Marcel Olinescu
Aleea Călimănești
Aleea Răsăritului
Strada Plugarilor
Strada Udrea
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Strada Dimitrie Bolintineanu
Strada General Traian Mosoiu
118
121
124
107
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 35

FISA 122	Teren - Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3, CF nr.306152-C1-U1, 69 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	69,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Ștefan.Cicio Pop, nr.4, ap.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	69	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,03%	1,43%	1,55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,50	3,65	2,79
Pret ajustat		134,50	126,05	103,86
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,50	126,05	103,86
Acces la proprietate	din str. Stefan Cicio Pop	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,50	126,05	103,86
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,50	126,05	103,86
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,50	126,05	103,86
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,50**	**113,30**	**94,84**
Total ajustare bruta - procentual		**77,03%**	**66,43%**	**56,55%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,84**		
		RON 467,19		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 6.544**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 32.236,11**

ACTE UTILIZATE

44

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 63285
Ziua 12
Luna 06
Anul 2018
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 306152-C1-U1 Arad

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad
ARAD 21

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:55778

Adresa: Loc. Arad, Str Cicio Pop, Nr. 4, Ap. 3, Jud. Arad, parter
Părţi comune: teren, pasaj, poarta, coridor parter, coridor subsol, urcare pod, pod, acoperis sarpanta, instalatii sanitare, electrice.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 854/III	216	-		120/608-L, 112/95-proprietate personala	compus din 1 camera, bucatarie, baie, WC, boxa, cota construita 216/693. Cota de teren de 69/608 dif. teren- proprietatea Statului

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
55871 / 26/07/2013		
Act Notarial nr. 282, din 25/07/2013 emis de LANG NORBERT ALEX;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] necasatorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare cu plata la adresa **epay.ancpi.ro** Formulat verificare

Carte Funciară Nr. 306152-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Ciclo Pop, Nr. 4, Ap. 3, Jud. Arad, parter
Părţi comune: teren, pasaj, poarta, coridor parter, coridor subsol, urcare pod, pod, acoperis sarpanta, instalatii sanitare, electrice.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 854/III	216	-	-	120/608-L. 112/95-proprietate personala	compus din 1 camera, bucatarie, baie, WC, boxa, cota construita 216/693. Cota de teren de 69/608-dif. teren- proprietatea Statului

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.454418/12-06-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
12-06-2018
Data eliberării,
14-06-2018

Asistent Registrator,
IOANA BUCUMAN
(parafa şi semnătura)

Referent
GHIRLEA DORALIN
(parafa şi semnătura)

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD Publicitate imobiliară ARAD 21

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
DN69
E671
69
123
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Lucian Blaga
130
111
112
Strada Ion Georgescu
Strada Mărăşeşti
Strada Ştefan Cicio Pop
122
Strada Episcopiei
Strada Desseanu
Strada Octavian Goga
Strada Ion Calvin
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Sinaia

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 36

FISA 123	**Teren - Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4, CF nr. 314430-C1-U9, 10 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	10,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Vasile Alecsandri, nr.7, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	10	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,09%	1,49%	1,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,69	3,80	2,90
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Acces la proprietate	din str. Vasile Alecsandri	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,49	187,40	147,28
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,49**	**174,65**	**138,26**
Total ajustare bruta - procentual		**47,09%**	**36,49%**	**26,61%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,26**		
		RON 681,08		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.383**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 6.810,80**

ACTE UTILIZATE

45

CARTE FUNCIARA NR. 314430-C1-U9 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

Nr.cerere	18244
Ziua	05
Luna	03
Anul	2015

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 54736

Adresa: Arad, Strada Vasile Alecsandri, nr. 7, etaj I, nr. ap. 4

Parti comune: coridor intrare imobil, casa scarii, urcare la pod, podul, spalatorie, cai acces subsol, curte (apt.1-9a), bucatarie, coridor (apt.2,2a,2b), camara alimente (apt.2,2b), W.C. (apt.2,2b)

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 891.892/ 4/ VI	220,00	-		66/ 511	Apartamentul nr. 4 în suprafaţă de 220 mp compus din 3 camere, bucătărie, 2 cam.alim., baie, trecere, antreu, WC, 3 boxe. cota parte teren 56/511- aferent ap. proprietate personala cota parte teren 10/511 aferent apartamentului - proprietate Stat cu drept de folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
9482 / 21.02.2007		
Contract de intretinere nr. 340/2007		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 54736)
	1) [redacted] si sotul	
	2) [redacted]	
B2	se noteaza interdicţia de înstrăinare şi grevare in favoarea lui Trif Aurelia	A1 (provenita din conversia CF 54736)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
9482 / 21.02.2007		
Contract de intretinere nr. 340/2007		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1 (provenita din conversia CF 54736)
	1) [redacted]	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 314430-C1-U9 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Arad, Strada Vasile Alecsandri, nr. 7, etaj I, nr. ap. 4
Parti comune: coridor intrare imobil, casa scarii, urcare la pod, podul, spalatorie, cai acces subsol, curte (apt.1-9a), bucatarie, coridor (apt.2,2a,2b), camara alimente (apt.2,2b), W.C. (apt.2,2b)

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 891.892/ 4/ VI	220,00	-			66/ 511	Apartamentul nr. 4 în suprafaţă de 220 mp compus din 3 camere, bucătărie, 2 cam.alim., baie, trecere, antreu, WC, 3 boxe. cota parte teren 56/511- aferent ap. proprietate personala cota parte teren 10/511 aferent. apartamentului - proprietate Stat cu drept de folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR108830/05-03-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluţionării,
06/03/2015

Data eliberării,
__/___/_____
11-03-2015

Asistent-registrator,
ANTONETA MARC

Referent,
DARAU ADRIANA
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
DN69
E671
123
Strada Voltaire
Strada Lucian Blaga
130
111
112
Strada Ion Georgescu
Strada Mărășești
Strada Ștefan Cicio Pop
122
Strada Bassarabi
Strada Octavian Goga
Strada Ion Luca Caragiale
Imagini © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 37

FISA 124	**Teren - Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2, CF nr. 303295-C1-U1, 134 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	134,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Dumitru Bolintineanu, nr.12A, ap.2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,17	-13,56	-64,00
Pret ajustat		60,70	54,25	96,00
Suprafata	134	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,45%	1,16%	0,67%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,43	0,98	1,33
Pret ajustat		61,13	55,23	97,33
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,13	55,23	97,33
Acces la proprietate	din str. Dumitru Bolintineanu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,13	55,23	97,33
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,13	55,23	97,33
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,13	55,23	97,33
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**56,38**	**50,99**	**87,33**
Total ajustare bruta - procentual		**45,45%**	**46,16%**	**65,67%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 56,38**		
		RON 277,73		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 7.555**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 37.215,82**

ACTE UTILIZATE

46

1172827

Carte Funciară Nr. 303295-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	31646
Ziua	28
Luna	03
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:56044

Adresa: Loc. Arad, Str Bolintineanu, Nr. 12 a, Et. I, Ap. 2, Jud. Arad
Părți comune: teren, casa scarii, pod, acoperis sarpanta, coborire pivnita, coridor, pivnita, imprejmuiri, instalatii electrice, sanitare, termoficare.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 200/b/1/II	92	-		134/267	compus din 2 camere, baie, bucatarie, camara alimente, antreu, balcon, boxa, cota construita 92/224; intreaga cota de 134/267 mp teren aferent apartamentului este proprietatea Statului in CFE 303295

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4954 / 03/03/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 613, din 02/03/2005,		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] si sotia	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 56044)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 303295-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Bolintineanu, Nr. 12 a, Et. I, Ap. 2, Jud. Arad
Părţi comune: teren, casa scarii, pod, acoperis sarpanta, coborire pivnita, coridor, pivnita, imprejmuiri, instalatii electrice, sanitare, termoficare.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 200/b/1/II	92	-	-	134/267	compus din 2 camere, baie, bucatarie, camara alimente, antreu, balcon, boxa, cota construita 92/224; intreaga cota de 134/267 mp teren aferent apartamentului este proprietatea Statului in CFE 303295

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluţionării,
29-03-2017
Data eliberării,
3-04-2017

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
BUGARIU IONELA
MARCELA ANIVIA
(parafa şi semnătura)
[redacted]

PLANURI


Google Earth
Strada Dosoftei
Strada Păstorului
DN7E
Strada Marcel Olinescu
Aleea Călimănești
Aleea Răsăritului
Strada Plugarilor
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Strada Dimitrie Bolintineanu
Strada General Traian Mosoiu
Strada Ucrea
118
121
124
107
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 38

FISA 125	**Teren - Str. Iustin Marsieu (Busteni), nr.33, ap.12, CF nr. 300083-C1-U10, 26 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Iustin Marsicu (Busteni), nr.33, ap.12	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	26,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Iustin Marsieu (Busteni), nr.33, ap.12	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	26	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	3,76	2,87
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Acces la proprietate	din str. Iustin Marsicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,64	126,16	103,94
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**118,64**	**113,41**	**94,91**
Total ajustare bruta - procentual		**77,07%**	**66,47%**	**56,59%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 94,91**		
		RON 467,54		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.468**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 12.156,04**

ACTE UTILIZATE

57

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere 113954
Ziua 20
Luna 11
Anul 2017
Cod verificare
100053345003

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300083-C1-U10 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:61311

Adresa: Loc. Arad, Str Busteni, Nr. 33, Ap. 12, Jud. Arad, corp D
Părţi comune: teren, poarta uscata, imprejmuire, boxe corp D, urcare pod corp B,C,D. spalatorie corp B, coridor corp A, WC-uri corp A si C, prister, accese pivnita, instalatii electrice, pivnita nr. 2.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 359/1/2/XII	50	-			compus din 1 cameră, bucătărie, cămară alimente; cota construita 50/811 parte. Teren af. ap in cota de 60/975 parte din care 34/975 parte, proprietate personala cu Legea 112/1995, iar diferenta de 26/975 parte, proprietate de stat

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
57219 / 09/06/2017		
Act Notarial nr. 1215, din 29/05/2017 emis de Poenar Viorica Maria;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted] vaduv	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
47907 / 11/05/2017		
Act Administrativ nr. 4977, din 13/04/2017 emis de PRIMARIA ARAD;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18663 LEI-	A1
	1) **STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL ARAD**	
57219 / 09/06/2017		
Act Notarial nr. 1215, din 29/05/2017 emis de Poenar Viorica Maria;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted], vaduva	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:18663 RON-	A1
	1) [redacted] vaduva	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 300083-C1-U10 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Busteni, Nr. 33, Ap. 12, Jud. Arad, corp D
Părți comune: teren, poarta uscata, imprejmuire, boxe corp D, urcare pod corp B,C,D, spalatorie corp B, coridor corp A, WC-uri corp A si C, prister, accese pivnita, instalatii electrice, pivnita nr. 2.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 359/1/2/XII	50	-	-	-	compus din 1 cameră, bucătărie, cămară alimente; cota construita 50/811 parte. Teren af. ap in cota de 60/975 parte din care 34/975 parte, proprietate personala cu Legea 112/1995, iar diferenta de 26/975 parte, proprietate de stat

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.431475/20-11-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
20-11-2017
Data eliberării,
23 NOV/2017

Asistent Registrator
RADU MARC
(parafa și semnătura)

Referent,
NEGREA GABRIEL
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 *Pagina 2 din 2*

PLANURI


Google Earth
Strada Corneliu Coposu
Strada Mircea Stănescu
Strada Barabas Bela
Strada Nicolae Stefu
Strada Iustin Marsieu
Strada George Coșbuc
Strada Elena Ghiba Birta
Strada Mărăsești
Calea Victoriei
Strada Andreny Karoly
Strada Avon Cotruș
Strada Grivița
Strada Octav Bancila
Strada Alexandru Vlad
Strada Corneliu Petreanu
Strada Banu Maracine
Strada Cișan
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Mihai Cosin
114
41
125
113
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 39

FISA 126	**Teren - Str. Dunarii, nr.13, CF nr. 307954, 485 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Dunarii, nr.13	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	485,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Dunarii, nr.13	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-35%	-35%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-26,55	-23,73	-80,00
Pret ajustat		49,32	44,07	80,00
Suprafata	485	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,10%	0,81%	0,32%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,10	0,68	0,63
Pret ajustat		49,41	44,76	80,63
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,41	44,76	80,63
Acces la proprietate	din str. Dunarii	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,41	44,76	80,63
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,41	44,76	80,63
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,41	44,76	80,63
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**44,67**	**40,52**	**70,63**
Total ajustare bruta - procentual		**60,10%**	**60,81%**	**75,32%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 44,67**		
		RON 220,05		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 21.665**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 106.724,25**

ACTE UTILIZATE

18

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere 10501
Ziua 05
Luna 02
Anul 2018
Cod verificare
100055132670

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307954 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6681

Adresa: Loc. Arad, Str Dunarii, Nr. 13, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3298/a.1.b	766	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: C1 Top: 3298/a.1.b	Loc. Arad, Str Dunarii, Nr. 13, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6055 / 23/10/1989		
Decizie nr. 767/1989;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare, dobandit prin Lege, cota actuala 485/766	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6681)	
56195 / 17/07/2014		
Act Notarial nr. 1209, din 16/07/2014 emis de NP VLAI ADRIAN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convention, cota actuala 281/766	A1
	1) [redacted] casatorit cu	
	2) [redacted] bun comun	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1	A1.1
	1) [redacted] casatorit cu	
	2) [redacted] bun comun	
Act Administrativ nr. PC6_104465, din 07/07/2014 emis de FNGCIMM S.A.-IFN (ordonanta nr. 60/03-06-2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI;);		
B9	se noteaza interdictia de instrainare a imobilului pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii si a interdictiei de grevare cu alte sarcini, pe intreaga durata a finantarii, in favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. si STATUL ROMAN, reprezentat de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
56195 / 17/07/2014		
Act Administrativ nr. PC6_104465, din 07/07/2014 emis de FNGCIMM S.A.-IFN (ordonanta nr. 60/03-06-2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI;);		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:93500 RON	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN, REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**	
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:93500 RON	A1, A1.1
	1) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, CIF:5022670	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 2.1

Carte Funciară Nr. 307954 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

PLANURI


Google Earth
Strada Poetului
Alea Satur
Strada Fat Frumos
Strada Fluturior
Strada Sever Bocu
Strada Bucuresti
Strada Magurei
Strada Mesterul Manole
Strada Codrului
Strada Bogdan Voievod
Strada General Doda
Strada Gradinarilor
Strada Dunarii
Calea Aurel Vlaicu
Strada Aviatie
Strada Letitia
Strada Macedonie
Strada Orfeu
Strada Pinteleu
Strada Vasea Voda
Strada Ulmului
Strada Septimiu
Strada Trotusului
Strada Alexandru cel Bun
Strada Fantanii
Strada Mimozei
Strada Herodot
Strada Dimitrie Tichindeal
Strada Noua
Strada Concordie
7E
126
28

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 40

FISA 127	**Teren - Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14, CF nr. 302160, 4 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	4,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Blajului, nr.3, ap.4,9,14	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	4	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,10%	1,50%	1,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,71	3,81	2,91
Pret ajustat		211,51	187,41	147,29
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,51	187,41	147,29
Acces la proprietate	din str. Blajului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,51	187,41	147,29
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,51	187,41	147,29
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,51	187,41	147,29
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,51**	**174,66**	**138,27**
Total ajustare bruta - procentual		**47,10%**	**36,50%**	**26,61%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,27**		
		RON 681,13		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 553**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 2.724,52**

ACTE UTILIZATE

49

CARTE FUNCIARA NR. 302160-C1-U26 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	51698
Ziua	30
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala Nr. CF vechi: 55981 Arad

Adresa: Arad, Strada Blajului, nr. 3, scara A, nr. ap. 4, parter

Parti comune: culoar acces, casa scării, spălătorie, culoar suspendat, curte, pod.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 243/ c/ 1/ IV Arad	-	-			in supraf. de 135 mp, compus din 2 camere, baie, bucaatrie, cam.alim., pasaj, boxa. Cota parte din constructii: 135/3824. Cota parte din teren la L.112/1995: 26/784 in propr.persoanla. Cota parte din teren reprez. diferenta: 2/784 in propr.Stat, in folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
8050 / 22.06.1998		
Contract de vanzare-cumparare nr. 3147/1998, emis de RALL Arad		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 2	A1 (provenita din conversia CF 55981 Arad)
	1) **LUCA ILDICO MAGDALENA**	
11803 / 28.09.1999		
Certificat de moştenitor nr. 228/1999, emis de Not. Pb. Arad		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2	A1 (provenita din conversia CF 55981 Arad)
	1) **LUCA ILDICO MAGDALENA**	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 302160-C1-U26 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Arad, Strada Blajului, nr. 3, scara A, nr. ap. 4, parter
Parti comune: culoar acces, casa scării, spălătorie, culoar suspendat, curte, pod.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 243/ c/ 1/ IV Arad	-	-				in supraf. de 135 mp, compus din 2 camere, baie, bucaatrie, cam.alim., pasaj, boxa. Cota parte din constructii: 135/3824. Cota parte din teren la L.112/1995: 26/784 in propr.persoanla. Cota parte din teren reprez. diferenta: 2/784 in propr.Stat, in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR361271/30-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluţionării,
30/05/2016

Asistent-registrator,
TEREZIA IULIANA KISS

Re[illegible]ent,

Data eliberării,
__/___/____
04-07-2016

(parafa şi semnătura)

(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

50

CARTE FUNCIARA NR. 302160-C1-U24 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	49125
Ziua	23
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala Nr. CF vechi: 55986

Adresa: Arad, Strada Blajului, nr. 3, scara A, etaj I, nr. ap. 9

Parti comune: culoar acces, casa scării, spălătorie, culoar suspendat, curte, pod.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 243/ c/ 1/ IX	42,00	-	42/ 3824	9/ 784	compus din 1 camera, WC, boxa. Teren aferent 9/784.mp din care 8/784 mp proprietatea personala, diferenta de 1/784 proprietatea statului

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
5612 / 29.04.1998		
Contract de vanzare-cumparare nr. 1476/1997		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 55986)
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD 33

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Arad, Strada Blajului, nr. 3, scara A, etaj I, nr. ap. 9
Parti comune: culoar acces, casa scării, spălătorie, culoar suspendat, curte, pod.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 243/ c/ 1/ IX	42,00	-		42/ 3824	9/ 784	compus din 1 camera, WC, boxa. Teren aferent 9/784 mp din care 8/784 mp proprietatea personala, diferenta de 1/784 proprietatea statului

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR360350/23-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluţionării,
24/05/2016

Data eliberării,
~~25-05-2016~~

Asistent-registrator,
ANTONETA MARC
[redacted]
(parafa şi semnătura)

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD Biroul 33

Referent,
NEMCZOV GABRIELA-MONICA
(parafa şi semnătura)
[redacted]

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

51

CARTE FUNCIARA NR. 302160-C1-U27 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	53459
Ziua	02
Luna	06
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 55991

Adresa: Arad, Strada Blajului, nr. 3, scara A, nr. ap. 14, mansarda

Parti comune: culoar acces, casa scării, spălătorie, culoar suspendat, curte, pod.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 243/ c/ 1/ XIV	59,00	-	-	12/ 784	compus din 1 camera, antreu, boxa, WC. Cota construita 59/3824. Teren aferent in cota de 12/784 parte din care cota de 11/784 parte - L.112/1995 proprietate personala si cota de 1/784 parte diferenta, proprietatea statului, in folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
12180 / 01.10.1998		
Contract de vanzare-cumparare nr. 3272/1998		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare in baza L. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) [redacted]	(provenita din conversia CF 55991)
B2	se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 ani de la data cumpararii, 15.04.1998	A1
		(provenita din conversia CF 55991)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
12180 / 01.10.1998		
Contract imprumut		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 6.359.947,00 / LEI	A1
	1) **SC RECONS SA ARAD**	(provenita din conversia CF 55991)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Vidu
Strada Ion Andreescu
Strada Nicolae Grigorescu
Bulevardul Vasile Milea
Strada Romul Veliciu
Strada Cirsan
Strada Glosca
Aleea Albac
Strada Gheorghe Popa de Teius
Strada Horia
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 41

FISA 128	**Teren - Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5, CF nr. 312353-C1-U4, 11 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	11,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Carol Davilla, nr.10, ap.5	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	11	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,09%	1,49%	1,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,68	3,80	2,90
Pret ajustat		211,48	187,40	147,28
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,40	147,28
Acces la proprietate	din str. Carol Davila	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,40	147,28
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,40	147,28
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,48	187,40	147,28
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,48**	**174,65**	**138,26**
Total ajustare bruta - procentual		**47,09%**	**36,49%**	**26,61%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,26**		
		RON 681,08		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.521**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 7.491,88**

ACTE UTILIZATE

52

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	957
Ziua	08
Luna	01
Anul	2020

Cod verificare
100078071700

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 312353-C1-U4 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:55371

Adresa: Loc. Arad, Str. Carol Davila, Nr. 10, Et. I, Ap. 5, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, fatadele, intrarea la poarta, poarta uscata, casa scarilor, coridoare demisol, spalatorie demisol, podul, racord instalatii, pentru ap. nr.3, 4, 5 terasa comuna la etaj.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 312/b. 213/b.219/a. 2/27;219/b.1; 220/b.4/V	44	-	-	27/366	in suprafata de 44 mp compus din 1 camera, antreu, WC, boxa demisol. Cota construita 44/593. Teren af. ap. in cota de 16/366-L. 112/1995-proprietate personala si 11/366-dif-proprietate Stat, in folosinta.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8261 / 26/05/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5308, din 23/04/2003 emis de Statul Roman, reprezentat prin SC Recons SA;		
B1	Se noteaza interdictia de instrainare pe timp de 10 ani conf. L. 112/95 incepand cu data de 23.04.2003	A1
3732 / 03/03/2004		
Act nr. certificat de legatar nr. 32, din 23/02/2004 emis de Petru Maria notar public;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) [redacted] si sotia 2) [redacted]	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Carol Davilla, Nr. 10, Et. I, Ap. 5, Jud. Arad
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, fatadele, intrarea la poarta, poarta uscata, casa scarilor, coridoare demisol, spalatorie demisol, podul, racord instalatii, pentru ap. nr.3, 4, 5 terasa comuna la etaj.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 312/b. 213/b.219/a. 2/27;219/b.1; 220/b.4/V	44	-	-	27/366	in suprafata de 44 mp compus din 1 camera, antreu, WC, boxa demisol. Cota construita 44/593. Teren af. ap. in cota de 16/366-L. 112/1995-proprietate personala si 11/366-dif-proprietate Stat, in folosinta.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu àrt. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
08/01/2020, 13:31

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Alexandru
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Splaiul General Praporgescu
Bulevardul Vasile Mirea
Strada Ion C. Brătianu
Strada Aleou Russo
Strada Călugăreni
Strada Ioan Andreescu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Crișan
Strada Cornelia Coposu
Strada Ubrea
DN7E
DN6
DN69
E671
67
128
129
84
73
66
12
69
© 2021 Google
© 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 42

FISA 129	**Teren - Str. Calugareni, nr.8, ap.2, CF nr. 309600-C1-U7, 20 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Calugareni, nr.8, ap.2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	20,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Calugareni, nr.8, ap.2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	20	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,66	3,77	2,88
Pret ajustat		211,46	187,37	147,27
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,46	187,37	147,27
Acces la proprietate	din str. Calugareni	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,46	187,37	147,27
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,46	187,37	147,27
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		211,46	187,37	147,27
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**195,46**	**174,62**	**138,24**
Total ajustare bruta - procentual		**47,08%**	**36,48%**	**26,60%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 138,24**		
		RON 680,98		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 2.765**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 13.619,60**

ACTE UTILIZATE

53

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere 70435
Ziua 09
Luna 07
Anul 2019
Cod verificare
100071302132

ANCPI

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD 35

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 309600-C1-U7 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:36580 Arad

Adresa: Loc. Arad, Str Calugareni, Nr. 8, Et. D, Ap. 2, Jud. Arad
Părţi comune: alte spatii comune,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	309600-C1-U7	48	32,42	15/272	20/227	2 CAMERE, BAIE, BUCATARIE, CAMARA ALIMENTE, BOXA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
725 / 01/02/1982		
Act nr. schita de apartamentare emis de OJCVL Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu stare de c.f. neschimbata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 36580 Arad)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular verificat 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Calugareni, Nr. 8, Et. D, Ap. 2, Jud. Arad

Părți comune: alte spatii comune,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	309600-C1-U7	48	32,42	15/272	20/227	2 CAMERE, BAIE, BUCATARIE, CAMARA ALIMENTE, BOXA

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă 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,
09/07/2019, 10:48

NEGREA GABRIEL

AGENȚIA NAȚIONALĂ OFICIUL DE CADASTRU Birou de Cadastru ARAD 55

[redacted]

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

PLANURI


Google Earth
Strada Ioan Alexandru
Strada Udrea
Strada Ioan Suciu
Strada Sabin Drăgoi
Splaiul General Praporgescu
Bulevardul Vasile Milea
Strada Ion C. Brătianu
Strada Aleeu Russo
Strada Cornelia Coposu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Călugăreni
Strada Ion Andreescu
Str. Iulian Grozescu
Strada Mircea Stănescu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Crișan
Bulevardul Stefan Augustin Doinaș
DN79
DN69
DN7E
E671
69
67
128
129
84
73
66
12
© 2021 Google
© 2021 Maxar Technologies

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 43

FISA 130	**Teren - Str. Ion Georgescu (Sebesului), nr. 5, ap.4, CF nr. 309941-C1-U7, 72 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	34,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Lucian Blaga, nr.21, ap.4	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-45%	-35%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-115,20	-71,40	-36,10
Pret ajustat		140,80	132,60	108,29
Suprafata	34	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,61	3,74	2,86
Pret ajustat		147,41	136,34	111,14
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,41	136,34	111,14
Acces la proprietate	din str. Lucian Blaga	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,41	136,34	111,14
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,41	136,34	111,14
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,41	136,34	111,14
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**131,41**	**123,59**	**102,12**
Total ajustare bruta - procentual		**72,07%**	**61,47%**	**51,58%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 102,12**		
		RON 503,05		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 3.472**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 17.103,70**

ACTE UTILIZATE

54

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	68493
Ziua	21
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086551492

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302455-C1-U21 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:16941 Arad
Nr. topografic:865/IV

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Lucian Blaga, Nr. 21, Et. S+P, Ap. 4, Jud. Arad

Părţi comune: terenul construit și neconstruit, intatații sanitare, electrice, pasaj poartă, coridoare parter tronson A, coridoare parter tronson B, coridoare parter și etaj tronson C, 7 WC-uri parter tronson C, 6 WC-uri etaj tronson C, casa scării parter și etaj transon C, spălătorie și urcare pod tronson C, coridoare la demisol și subsol tronson A si B, urcare pod tronson A și B, boxe la subsol tronson B

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302455-C1-U21	72	45	27/1644	34/2052	1 cameră, bucătărie, baie, boxă. Cota din teren 34/2052 mp proprietatea Statului Roman, in folosinta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
68493 / 21/07/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 6548/2020, din 14/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L. 112/95, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on line și adresa ebilv.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302455-C1-U21 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Lucian Blaga, Nr. 21, Et. S+P, Ap. 4, Jud. Arad
Părţi comune: terenul construit și neconstruit, intatații sanitare, electrice, pasaj poartă, coridoare parter tronson A, coridoare parter tronson B, coridoare parter și etaj tronson C, 7 WC-uri parter tronson C, 6 WC-uri etaj tronson C, casa scării parter și etaj transon C, spălătorie și urcare pod tronson C, coridoare la demisol si subsol tronson A si B, urcare pod tronson A si B, boxe la subsol tronson B

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302455-C1-U21	72	45	27/1644	34/2052	1 cameră, bucătărie, baie, boxă. Cota din teren 34/2052 mp proprietatea Statului Roman, in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 298 RON, -Chitanta interna nr.529823/21-07-2020 in suma de 298, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluţionării,
23-07-2020
Data eliberării,
30-07-2020

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
[redacted]
(parafa și semnătura)

Referent,
NEGREA GABRIEL
[redacted]
(par[redacted])

PLANURI


Google Earth
123
130
111
112
122
Strada Voltaire
Strada Ilarie Chendi
Strada Lucian Blaga
Strada Ion Georgescu
Strada Mărăşeşti
Strada Ştefan Cicio Pop
Strada Episcopiei
Strada Desseanu
Strada Octavian Goga
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Ion Calvin
Strada Sinaia
DN69
E671
69


Imobil
Numar cadastral: 302455
Nr. carte funciara: 302455
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
POWERED BY esri
356208
356280
351446
351351
345014
345769
355737
312662
320266

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 44

FISA 131	**Teren – str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18, CF nr. 301103-C1-U16, 26 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	26,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,90	-10,59	-10,76
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str.Alba Iulia, nr.13, bl.542, ap.18	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		20%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,72	-4,24	-4,30
Pret ajustat		28,32	38,13	38,72
Suprafata	26	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,94%	2,40%	2,20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,28	1,27	1,18
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Acces la proprietate	str. Alba Iulia	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**27,12**	**36,76**	**37,21**
Total ajustare bruta - procentual		**45,94%**	**37,40%**	**37,20%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 37,21**		
		RON 183,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 967**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 4.765,80**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadaştru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	135285
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019

Cod verificare
100077046964

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301103-C1-U16 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:11278-Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str Alba Iulia, Nr. 13, Bl. 542, Et. IV, Ap. 18, Jud. Arad
Părţi comune: subsol tehnic, camera pubele, casa scarii, uscatorie, acoperis tip terasa, antena R.T.V., instalatii : electrice, sanitare, de incalzire centrala, de gaz metan la bucatarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2969/662/74/4 3/XVIII-Micalaca	64	-	-	26/514	Apartament compus din 2 camere, baie, bucatarie, antreu, debara, cam. alimente, degajament, balcon; Cota construita 64/2145; Terenul aferent apartamentului este proprietate de Stat

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16667 / 14/10/1993		
Act nr. -, din 01/01/1993 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 301103-C1-U16 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Alba Iulia, Nr. 13, Bl. 542, Et. IV, Ap. 18, Jud. Arad
Părţi comune: subsol tehnic, camera pubele, casa scarii, uscatorie, acoperis tip terasa, antena R.T.V., instalatii : electrice, sanitare, de incalzire centrala, de gaz metan la bucatarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2969/662/74/43/ XVIII-Micalaca	64	-	-	26/514	Apartament compus din 2 camere, baie, bucatarie, antreu, debara, cam. alimente, degajament, balcon; Cota construita 64/2145; Terenul aferent apartamentului este proprietate de Stat

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.515325/28-11-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
29-11-2019
Data eliberării,
__/__/____
- 4 -12- 2019

Asistent Registrator,
ANIEL-CRISTIAN FAUR
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
[redacted]
(parafa şi semnătura)
MARCELA TIVI[illegible]

PLANURI


Google Earth
Strada Digului
Strada Voinicilor
Strada Cioabanului
Strada Dreptăţii
Strada Renasterii
Strada Vrancei
Strada Berus
Strada Sighişoara
Aleea Borsec
Strada Tuşnad
Strada Pasunii
Strada Vasului
Strada Simfoniei
Strada Felix
Strada Frăţiei
Strada Zalau
Strada Nicoei
Strada Batistei
Strada Mioriei
131
Strada Alba Iulia
Strada Nicolae Titulescu
Zona 300
Strada Romul Ladea
Strada Iosif Petchovski
Spiaiul General Gheorghe Magheru
Bulevardul Nicolae Titulescu
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 45

FISA 132	**Teren – str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7, CF nr. 303313-C1-U10, 30 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	30,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,90	-10,59	-10,76
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str.Miorita, nr.5, bl.142, ap.7	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		20%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,72	-4,24	-4,30
Pret ajustat		28,32	38,13	38,72
Suprafata	30	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,94%	2,40%	2,20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,28	1,27	1,18
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Acces la proprietate	str. Miorita	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,59	39,41	39,90
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		**27,12**	**36,76**	**37,21**
Total ajustare bruta - procentual		**45,94%**	**37,40%**	**37,20%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 37,21**		
		RON 183,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.116**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 5.499,00**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	19444
Ziua	15
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100098014740

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303313-C1-U10 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:5674-Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str Mioritei, Nr. 5, Bl. 142, Ap. 7, Jud. Arad
Părți comune: teren, subsol tehnic, uscătorie, spălătorie la subsol, casa scării, camera pubele, acoperiș, terasă, antena colectivă, instalații electrice, de încălzire centrală, de gaz la bucătărie.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2450/662/1/a/1/3/VII	108	-			compus din 5 camere, 2 bai, bucatarie, camara alimente, antreu, degajament, debara, balcon. Cota teren 30/440 prop. stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3151 / 13/04/1983		
Decizie nr. 308/1983;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5674-Micalaca)	
B2	IJGCL ARAD drept de administrare operativa	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5674-Micalaca)	
658 / 13/02/1990		
Act De Vânzare Cumparare nr. 5308/1990;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATECumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted]	
	2) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5674-Micalaca)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 303313-C1-U10 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Mioritei, Nr. 5, Bl. 142, Ap. 7, Jud. Arad
Părţi comune: teren, subsol tehnic, uscătorie, spălătorie la subsol, casa scării, camera pubele, acoperiş, terasă, antena colectivă, instalaţii electrice, de încălzire centrală, de gaz la bucătărie.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2450/662/1/a/1/3/VII	108	-	-	-	compus din 5 camere, 2 bal, bucatarie, camara alimente, antreu, degajament, debara, balcon. Cota teren 30/440 prop. stat in folosinta

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
15/02/2021, 13:47

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Semanatorilor
Strada Simion Popa
Strada Miorite
Strada Abrud
Strada Pretenie
Strada Imasului
Strada Exterioara
Strada Balzava
Strada Alexandru P. Negura
Strada Elena Dragoi
Strada Savarsin
Strada Fluierului
Strada Gherghinei
Strada Busuioc
Strada Zetu
Strada Polana
Strada Cerbului
Strada Lunei
DN7E
132
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 46

FISA 133	**Teren - Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18, CF nr. 304710, 40 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	40,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-7,64	-7,48
Pret ajustat		19,00	30,57	29,91
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,00	30,57	29,91
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		19,00	30,57	29,91
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Faleza Sud, bl.46, sc.C, ap.4,18	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		10%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,90	-2,45	-2,39
Pret ajustat		20,90	28,13	27,51
Suprafata	40	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		1,63%	0,08%	0,21%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,39	0,03	0,08
Pret ajustat		21,29	28,16	27,59
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,29	28,16	27,59
Acces la proprietate	Faleza Sud	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,29	28,16	27,59
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,29	28,16	27,59
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,29	28,16	27,59
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		**20,10**	**26,25**	**25,72**
Total ajustare bruta - procentual		**36,63%**	**33,08%**	**33,21%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 26,25**		
		RON 129,31		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 1.050**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 5.172,40**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	123538
Ziua	04
Luna	11
Anul	2019

Cod verificare
100076222200

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304710-C1-U17 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:44231

Adresa: Loc. Arad, Str Faleza Sud, Bl. 46, Sc. C, Et. I, Ap. 4, Jud. Arad
Părți comune: Subsol tehnic, casa scarii, 3 uscatorii, 3 camere pubele, acoperis terasa, antena R.TV.instalatii electrice, sanitare, de termoficare, de gaz la bucatarii.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1954-1971/6: 2031-2048/8/XXIV	88	-			compus din 3 camere, baie, bucatarie, antreu, debara, camara alimente, grup sanitar, balcon; cota constructie - 88/3534; terenul aferent in cota de 20/753 mp - proprietate Stat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7396 / 28/04/1993		
Act nr. 30463/1993;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 44231)	
31337 / 16/05/2007		
Incheiere Cf nr. 0;		
B2	se noteaza respingerea cererii inaintate de Horhota Iulia, pentru intabularea dreptului de proprietate a numitului Gurila Constantin si notare ipoteca	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 44231)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Faleza Sud, Bl. 46, Sc. C, Et. I, Ap. 4, Jud. Arad
Părți comune: Subsol tehnic, casa scarii, 3 uscatorii, 3 camere pubele, acoperis terasa, antena R.TV. instalatii electrice, sanitare, de termoficare, de gaz la bucatarii.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1954-1971/6: 2031-2048/8/XXIV	88	-	-	-	compus din 3 camere, baie, bucatarie, antreu, debara, camara alimente, grup sanitar, balcon; cota constructie - 88/3534; terenul aferent in cota de 20/753 mp - proprietate Stat.

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,
04/11/2019, 12:18

PĂTRĂ[illegible] IONELA
MARCEL[illegible]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	7847
Ziua	25
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100095877069

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304710-C1-U26 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:44231

Adresa: Loc. Arad, Str Faleza Sud, Bl. 46, Sc. C, Et. IV, Ap. 18, Jud. Arad
Părţi comune: Subsol tehnic, casa scarii, 3 uscatorii, 3 camere pubele, acoperis terasa, antena R.TV.instalatii electrice, sanitare, de termoficare, de gaz la bucatarii.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1954-1971/6:2031-2048/8/XXXVIII	88	-		20/753	compus din 3 camere, bale, bucatarie, antreu, debara, camara alimente, grup sanitar, balcon. Cota construita 88/3534. Teren aferent in cota de 20/753 parte, proprietatea Statului

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
7396 / 28/04/1993	
Act nr. 30463/1993;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMAN**	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 44231)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Carte Funciară Nr. 304710-G1-U

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Faleza Sud, Bl. 46, Sc. C, Et. IV, Ap. 1
Părţi comune: Subsol tehnic, casa scarii, 3 uscatorii, 3 camere pubele, acoperis terasa, instalatii electrice, sanitare, de termoficare, de gaz la bucatarii.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1954-1971/6:2031-2048/8/XXXVIII	88	-	-	20/753	compus din 3 camere, bucatarie, antreu, debara, camara alimente, grup sanitar, balcon. Cota construita 88/3534. Teren aferent in cota de 20/753 parte, proprietatea Statului

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
25/01/2021, 09:35 GALI LUDOVIC [redacted]

PLANURI


Google Earth
Strada Sibiului
Strada Oltului
Strada Zorilor
Faleza Sud
Strada Aurel Suciu
Strada Sabinelor
Strada Mărului
Strada Constantin Brâncoveanu
Strada Ștefan cel Mare
Strada Gheorghe Doja
Strada Avram Iancu
Strada Andrei Șaguna
Strada Horia
Strada Crișul Alb
Strada Mureșului
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Gheorghe Enescu
Strada Aleea Teilor
Strada Fabricii
Strada Tulcea
Strada Alexandru Sahia
Strada Alexandru Pușkin
Strada Alexandru Odobescu
Strada Alexandru Ioan Cuza
Strada Alexandru Davila
Strada Alexandru Ciucurencu
Strada Alexandru Cel Bun
Strada Alexandru Cel Bun
Strada Alexandru Cel Bun

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 47

FISA 134	**Teren - Calea Romanilor, nr.29, ap.3, CF 322057-C1-U1, 99 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Romanilor, nr.29, ap.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	99,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Romanilor, nr.29, ap.3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-45%	-35%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-115,20	-71,40	-36,10
Pret ajustat		140,80	132,60	108,29
Suprafata	99	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,00%	1,40%	1,52%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,40	3,57	2,74
Pret ajustat		147,20	136,17	111,03
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,20	136,17	111,03
Acces la proprietate	din Calea Romanilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,20	136,17	111,03
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,20	136,17	111,03
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,20	136,17	111,03
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**131,20**	**123,42**	**102,00**
Total ajustare bruta - procentual		**72,00%**	**61,40%**	**51,52%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 102,00**		
		RON 502,46		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 10.098**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 49.743,54**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 65715
Ziua 26
Luna 06
Anul 2019
Cod verificare
100070953815

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 322057-C1-U1 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:53216

Adresa: Loc. Arad, Calea Romanilor, Nr. 29, Ap. 3, demisol, Jud. Arad
Părţi comune: intrarile, terenul, casa scarii, acoperisul; la demisol: antreul, coridorul, spalatoria si camera apometru, instalatiile comune de apa, canal, electricitate si termoficare.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8569/58/III	63	-	63/494	99/777	compus din 1 camera, bucatarie, camara alimente si WC; 99 mp teren aferent - proprietate Stat.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
10367 / 17/09/1996	
Dispozitie nr. 541/1996;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de nationalizare, in rangul incheierii nr. 1819/1962, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN** *OBSERVATii: (provenita din conversia CF 53216)*	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD 33

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrasul poate fi verificat la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 322057-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Romanilor, Nr. 29, Ap. 3, demisol, Jud. Arad
Părți comune: intrarile, terenul, casa scarii, acoperisul; la demisol: antreul, coridorul, spalatoria si camera pometru, instalatiile comune de apa, canal, electricitate și termoficare.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
1	Top: 8569/58/III	63	-	63/494	99/777	compus din 1 camera, bucatarie, camara alimente si WC; 99 mp teren aferent - proprietate Stat.

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,
26/06/2019, 09:06

PĂTRĂUȚA IONELA
MARCELA

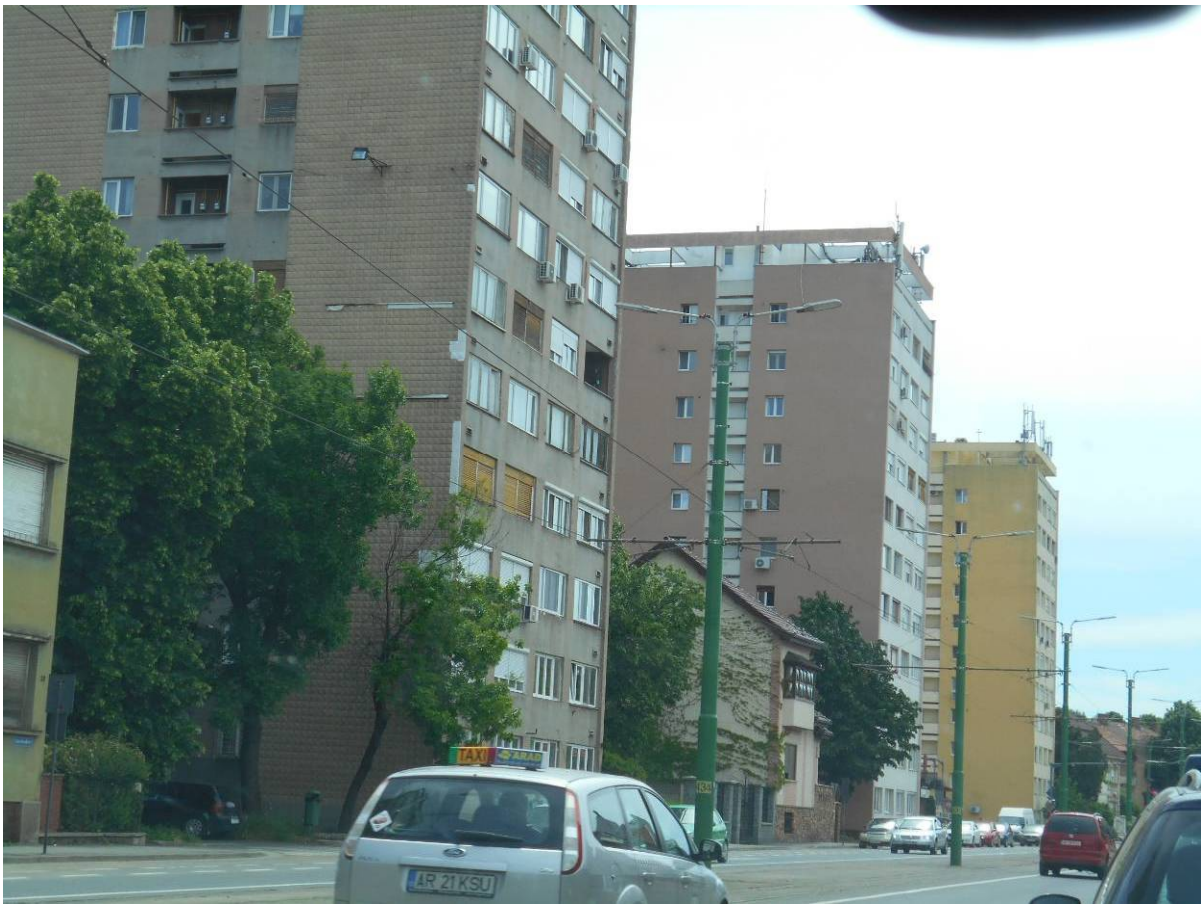
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 *Pagina 2 din 2*

epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Splaiul Sandor Toth
Strada Zrenjanin
Strada Labirint
Strada Triumf
Strada Scurta
Strada Dactor
100
135
134
DN69
69
Strada Molitor
Strada Olimp
Strada Patria
Strada Haiducilor
Piata Olimp
Splaiul Mureșului
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 48

FISA 135	Teren - Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31, CF 300729-C1-U29, 7 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	7,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Romanilor, nr.35, bl.D1, ap.31	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-45%	-35%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-115,20	-71,40	-36,10
Pret ajustat		140,80	132,60	108,29
Suprafata	7	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,09%	1,49%	1,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,70	3,81	2,90
Pret ajustat		147,50	136,41	111,19
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,50	136,41	111,19
Acces la proprietate	din Calea Romanilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,50	136,41	111,19
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,50	136,41	111,19
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,50	136,41	111,19
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		**131,50**	**123,66**	**102,17**
Total ajustare bruta - procentual		**72,09%**	**61,49%**	**51,61%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 102,17**		
		RON 503,30		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 715**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 3.523,10**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	53377
Ziua	16
Luna	05
Anul	2018

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300729-C1-U29 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:21941

Adresa: Loc. Arad, Calea Romanilor , Nr. 35, Bl. D1, Et. VII, Ap. 31, Jud. Arad
Părți comune: folosinta vesnica a terenului proprietatea Statului din CF nr. 20203 Arad, subsol, casa scarii, ascensor, uscator, spalator, instalatii de apa, canal, electrice si de incalzire

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top. 8569/86/2/XXXI	-	-	-	7/308	în întindere de 49,52 mp , compus din una camera de zi, un dormitor, una bucatarie, una baie, una camara de alimente, un antreu, un balcon , teren af ap.-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6703 / 15/11/1972		
Act nr. 12813, din 13/11/1972 emis de -;		
B1	Casa de Economii și Consemnațiuni C.E.C. filiala Arad se noteaza restrictia de instrainare si grevare	A1
2445 / 10/03/1981		
Decizie nr. 94, din 01/01/1981 emis de Cons. Pop. al Jud. Aarad;		
B2	intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare in baza D.L. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) **STATUL ROMAN**	A1
B3	IJGCL Arad se noteaza dreptul de administrare operativa, inch.nr. 2445/1981	A1
1788 / 04/03/1982		
Decizie nr. 143, din 01/01/1982 emis de Consiliul;		
B4	intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare in baza D.L. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) **STATUL ROMAN**	A1
B5	IJGCL Arad se noteaza dreptul de administrare operativa.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Carte Funciară Nr. 300729-C1-U29 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Romanilor , Nr. 35, Bl. D1, Et. VII, Ap. 31, Jud. Arad
Părţi comune: folosinta vesnica a terenului proprietatea Statului din CF nr. 20203 Arad, subsol, casa scarii, ascensor, uscator, spalator, instalatii de apa, canal, electrice si de incalzire

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 8569/86/2/XXXI	-	-	-	7/308	in intindere de 49,52 mp , compus din una camera de zi, un dormitor, una bucatarie, una baie, una camara de alimente, un antreu, un balcon , teren af. lap.-proprietate stat

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluţionării,
17-05-2018
Data eliberării,
22 MAI 2018

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
[redacted]
(ştampila şi semnătura)

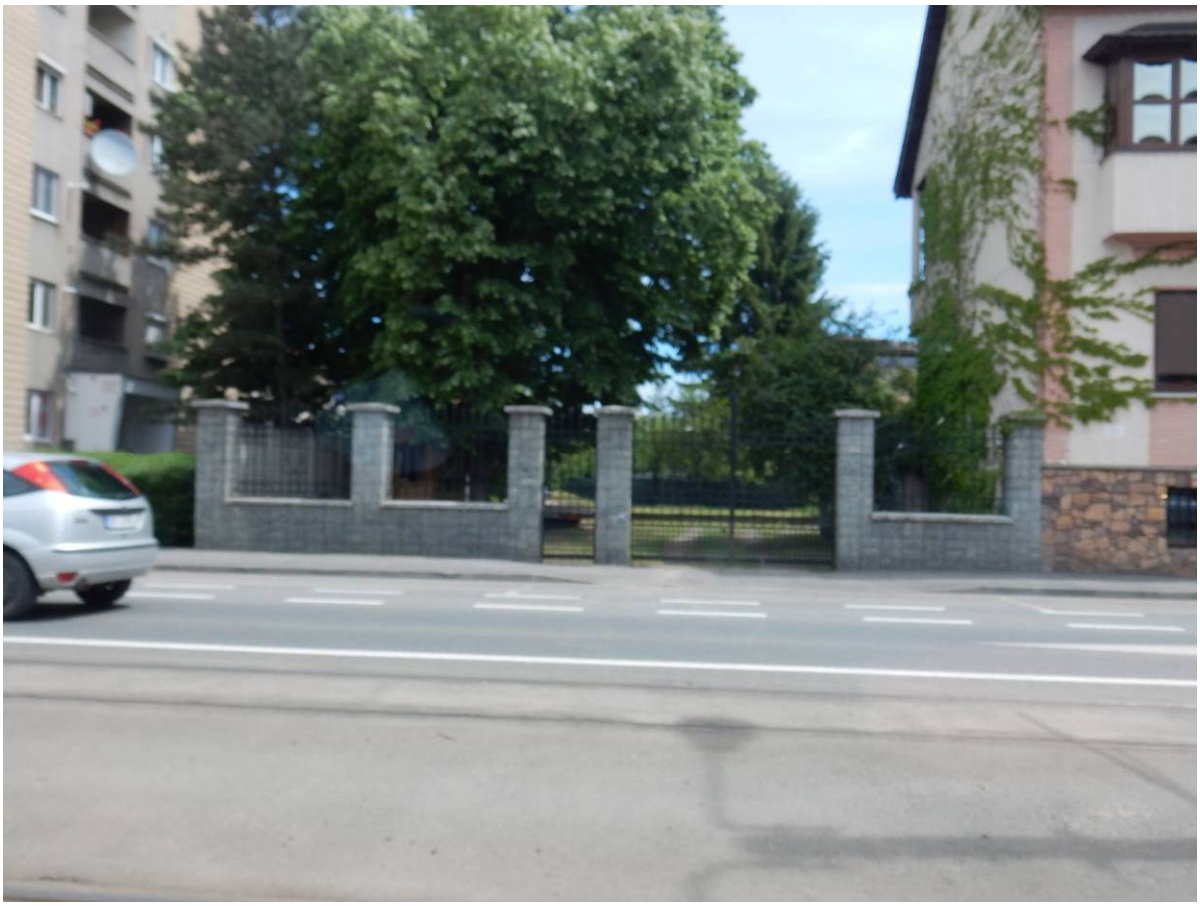
Referent,
NEGREA GABRIEL
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

PLANURI


Google Earth
Splaiul Sancor Toth
Strada Zrenjanin
Strada Labirint
Strada Triumf
Strada Eroul Necunoscut
Strada Scurtă
Strada Daetor
100
135
134
DN69
69
Strada Motilor
Strada Olimp
Strada Patria
Strada Haiducilor
Piața Olimp
Splaiul Mureșului
Strada Mucius Scaevola
Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 49

FISA 136	**Teren – Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10, CF nr.300791-C1-U47, 12 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	12,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Aleea Saturn, nr.12, bl.A14, ap.10	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-45%	-65%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,14	-30,51	-104,00
Pret ajustat		41,73	37,29	56,00
Suprafata	12	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,57%	1,28%	0,79%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,54	1,08	1,58
Pret ajustat		42,27	38,38	57,58
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,38	57,58
Acces la proprietate	din Aleea Saturn	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,38	57,58
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,38	57,58
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,38	57,58
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**37,53**	**34,14**	**47,58**
Total ajustare bruta - procentual		**70,57%**	**71,28%**	**90,79%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 37,53**		
		RON 184,88		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9261**	**Valoare teren**	**EUR 450**
Data evaluarii	**24-May-2021**		**RON 2.218,56**

ACTE UTILIZATE

poz. 61

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere 58105
Ziua 29
Luna 05
Anul 2018
Cod verificare
100058016435

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300791-C1-U47 Arad

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD 21

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:35690

Adresa: Loc. Arad, Str Saturn, Nr. 12, Bl. A 14, Sc. B, Ap. 10, Jud. Arad
Părți comune: terenul in folosinta pe durata existentei constructiei, casa scarilor, 4 uscatorii la etaj IV, acoperis terasa, instalatii sanitare, de incalzire, electrice

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3907/6/X	-	-	-	12/984	in suprafata de 44 mp, compus din 2 camere, baie, bucatarie, antreu, camara alimente, balcon , teren af. ap.-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7668 / 05/09/1980	
Act nr. -, din 01/01/1980 emis de OCLPP ARAD;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMAN**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Campul Liniștii
Strada Scoarei
Strada Libertatii
Strada Bucuresti
Strada Magure
Strada Sportului
Strada Suceava
Strada Meșterul Manole
Aurel Vlaicu
Calea Victoriei
Strada Rosiorilor
Strada Feciorei
Strada Tiberiu Brediceanu
Strada Dragos Voda
Strada Gloriei
Strada Nuferi
Strada Ghiocelor
Strada Seven Bocu
Strada Fluturilor
Strada Lacrimoarelor
Strada Oraiului
Strada Maia
Strada Constantin Brancusi
Strada Tebei
Strada Tomis
Strada Vasile Conta
Strada Victor Hugo
Strada Toamnei
Strada Paltinului
Strada Ursului
Strada Plopilor
Strada Stupilor
Strada Forsor
Strada Fragilor
Strada Stefan Luchian
Strada Oleiului
Strada Lupeni
Strada Constantin Brancoveanu
Strada Vise
Strada Cetatii
Strada Stefan Cel Mare
Strada Curtici
Strada Izoi
Strada Fratii
Neumann
Bujac
7E
50
53
55
56
58
71-72
82-83
88
136
110
3

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



DN ST
DANINA STAR

PROIECTARE
CONSULTANTA; REZISTENTA SI INSTALATII; CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
ARHITECTURA SI DESIGN; URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.; STUDII DE FEZABILITATE.
CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE
RIDICARI TOPOGRAFICE; DEZMEMBRARI, CONTOPIRI; EXPERTIZE DE GRANITUIRE SI LITIGII DE HOTARE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE; DETERMINARI PUNCTE GPS. INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;
EXPERTIZE | EVALUARI
PROPRIETATI IMOBILIARE; ACTIVE CORPORALE; SOCIETATI COMERCIALE;
BUNURI MOBILE; ACTIVE NECORPORALE; CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001 ISO/IEC 27001
SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT
OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE A IMOBILELOR AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

EVALUATOR: **SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487**

NR.CONTRACT: **8140 / 3 / 1 - 1 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 34451 / 2021)**

ADMINISTRATOR,

ORMENIȘAN DANINA

CUPRINS

Elemente introductive şi sinteza lucrării
Declaraţie de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
1.1 Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării
1.2 Scopul evaluării
1.3 Utilizarea evaluării
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
1.5 Data inspecţiei
1.6 Data estimării valorii
1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
1.8 Moneda raportului
1.9 Standardele aplicabile
1.10 Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
1.11 Ipoteze generale
1.12 Conditii limitative
1.13 Clauza de nepublicare
1.14 Responsabilitatea faţă de terţi

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea județului Arad
2.4 Descrierea municipiului Arad
2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR

4. STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5.1 Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare
5.2 Analiza cererii si a ofertei
5.3 Echilibrul pieţei, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII
6.1 Terenuri – abordari in evaluare
6.2 Constructii – abordari in evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
7.1 Cea mai buna utilizare – CMBU
7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparatiei

8. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul si informatii utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Arad - domeniul public (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri și imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 60 de pagini

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BERES ARON
Legitimatia Nr.
Valabil 2
Specializare

Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL UAT ARAD**

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura terenurilor situate in intravilanul și extravilanul mun. Arad, aflate în domeniul public al **UAT ARAD.**

Date de contact evaluator ARON BERES:
tel: 0754.345.384
fax: 0368.780.127
e-mail: aron.beres@yahoo.com
adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; 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 judecatoresti, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finatelor Publice
- Ministerul Cercetarii si Inovarii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanţa
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranta Maxima Bucuresti
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman

- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Județean Covasna
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- Primaria Orașului Mizil
- Primaria Orașului Cehu Silvaniei
- Primaria Orașulu Cernavodă
- Primăria Orașului Băicoi
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz

- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 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 Raciu, 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 Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu
- 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
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi

- in judetul Cluj: UAT Aschileu
- in judetul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- in judetul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- in judetul Satu Mare: UAT Andrid
- in judetul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani
- in judetul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul Bacau: UAT Solont
- in judetul Teleorman: UAT Nanov
- in judetul Neamt: UAT Ion Creanga
- in judetul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- in judetul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- in judetul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni

2. Identificarea clientului – UAT ARAD cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ.**

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD,** conform tabel anexat:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
11	Teren – Piața Faleza Sud, CF nr.333343 Arad, 168 mp	CF nr. 333343 Arad	nr. cad. 9729, nr. top. 1954-1971/1/1/1/58/1/2/2	168

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare şi conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul activelor fixe corporale – **UAT ARAD** cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**

7. Data evaluării – 17.06.2021

Data inspectării bunurilor – 17.06.2021

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

Ordonanța Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, modificată de Legea nr.79/2008

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.1917/2005 pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiuni de aplicare a acestuia, modificat de Ordinul 2021/2013

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificat de Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 221/2015

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate

Extrase de carte funciara, incheieri, hotarari de consiliu local, proiecte de hotarare, planuri de amplasament

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină ***valoarea justă*** în vederea înregistrării în contabilitate şi raportării financiare. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării şi a rezultat în urma calculelor efectuate şi din analiza comparativă a datelor deţinute de evaluator.

Valoarea justă a imobilelor aparținând domeniului public al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 17.06.2021 (lei)
11	Teren – Piața Faleza Sud, CF nr.333343 Arad, 168 mp	CF nr. 333343 Arad	**30.749,04**

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Ec. Beres Aron



Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de către personalul societatii.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Ec. Beres Aron



Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri din intravilanul și extravilanul municipiului - aflate în proprietatea **UAT ARAD, JUDEȚ ARAD.**

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, în calitate de client şi destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu îşi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu scopul ei, reprezintă o estimare a ***valorii juste*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare şi conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.
Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii**:** ***Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*** Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiţia de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu definiţia *valorii de piaţă*. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situaţii financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*. *Valoarea justă* cere estimarea preţului care este just pentru ambele părţi identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obţine din tranzacţie. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piaţă* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanţii de pe piaţă, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât v*aloarea de piaţă*. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel obtenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piaţă,* cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.
Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preţ care este just pentru participaţia într-o întreprindere necotată, deoarece preţul pentru doi deţinători anumiţi poate fi just pentru aceştia, dar diferit de preţul care ar putea fi obţinut pe piaţă; (b) determinarea unui preţ care ar fi just pentru un locator şi un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.
Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înţelege preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacţie reglementată pe piaţa principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condiţiile curente de piaţă (adică un preţ de ieşire), indiferent dacă respectivul preţ este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare***. ***Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidenţă de pe piaţă, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizaţi, potrivit legii. În situaţia în care nu există date pe piaţă privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor şi a frecvenţei reduse a tranzacţiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizaţi, potrivit legii.***
Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii, de recomandarile Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecţiei – Inspecția proprietății a fost realizată de catre personalul societatii, in data de 17.06.2021 - in baza documentelor puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client la data inspecţiei, dată la care sunt disponibile datele și informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **17.06.2021**.

1.7. Proprietarul activelor fixe corporale – **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON. Valorile exprimate nu conţin TVA.

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a ***valorii juste*** a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR :
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea justă*** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
Inspecția proprietăţii imobiliare;
Stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
Deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
Analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt: Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010
Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014
”Îndreprar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2021 - martie
Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţă imobiliară, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
Informaţiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
In cazul in care apar informatii noi care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, calculele aferente evaluarii vor fi refacute.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.
Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate in intravilanul municipiului.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren şi construcţii.Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:
Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege;
Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda şi de a folosi o anumită suprafaţă de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
Drept de folosinţă a terenului sau construcţiilor, fără un drept exclusiv de a poseda şi de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situaţia juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul public al municipiului).**
Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
11	Teren – Piața Faleza Sud, CF nr.333343 Arad, 168 mp	CF nr. 333343 Arad	nr. cad. 9729, nr. top. 1954-1971/1/1/1/58/1/2/2	168

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante judeţe ale ţării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, oraşul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi şi clădiri monumentale, pe cursul râului Mureş. Spectaculosul Pod Traian din inima oraşului a fost odinioară graniţă între provincii, ţări şi imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria şi 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 aristocraţi sunt măcelăriţi de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetăţii unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile şi astăzi în localitatea Vladimirescu.
Aradul se dezvoltă în perioada ocupaţiei otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic şi un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoţul cu sare, unde târgul ţinea zece zile şi zece nopţi.
Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac şi otoman, pe Mureş, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul şi Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ţinutul 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, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. 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) şi s-au efectuat de mii de şerbi. Legenda spune că pe o distanţă de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetăţii!

Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Naţiunilor. Aici sunt întemniţaţi 1200 de soldaţi francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794),soldaţii turci luaţi prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminaţi. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluţia din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 şi iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat oraşul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetăţii au fost executaţi de autorităţile austrice 13 generali ai armatei revoluţionare maghiare, iar liderul revoluţionarilor maghiari numeşte Aradul „Golgota Maghiară". Statuia Libertăţii, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din ţară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluţiei de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluţionar a avut aicicartierul general, aşa cum şi alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetăţii Aradului a fost Gavrilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moştenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi şi bosnieci au fost exterminaţi în Cetatea Aradului.

La sfârşitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mişcării politice, culturale şi istorice pentru unirea tuturor provinciilor româneşti. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria şi unirea cu România.

Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internaţional de la Nürnberg, care judeca atrocităţile naziste, s-a însurat la Arad. Soţia sa era fiica proprietarului Castelului de la Şofronea (unde astăzi funcţionează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roşie. După al Doilea Război Mondial, comuniştii l-au închis în beciul bisericii şi l-au lăsat acolo să moară de foame şi de sete.

În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale şi 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 şi dispariţia civilizaţiei.

Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de acelaşi arhitect care a proiectat şi Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble şi o sală festivă superbă, un important punct de atracţie pentru turişti.

Aradul este oraşul care dispune şi de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al oraşului oferă o imagine splendidă asupra istoriei şi a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului şi tot aici este şi Hanul „Crucea Albă", unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susţinut concerte extraordinare şi unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluţionarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coşbuc, Cincinat Pavelescu şi multe alte personalităţi.

O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susţine că doi dintre coloşii culturii europene, Ludwig van Beethoven şi Franz Kafka au avut idile arădene şi au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.

Secolul al XIX-lea găseşte Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prinţului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena şi Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franţei. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soţia arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza şi al lui Francisc I, fondatorul distaniei 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 şi oraşul de origine al unor importante personalităţi. Aici, veţi putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávor Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniştii Vasile Goldiş şi Ştefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) şi de mulţi alţii.

O moştenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Şi tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, şi Palatul Hofburg, de la Viena. Aşa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás şi la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal şi János.
Judeţul 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 „Roşu de Miniş”. Cadarca de Miniş şi Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute şi apreciate în toată Europa.
Lunca Mureşului, un loc sălbatic pentru drumeţii, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăposteşte peste 2000 de specii de păsări!
Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoş Bodrog, şi una dintre cele mai frumoase basilici din ţară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al judeţului nostru.
Aradul este cunoscut şi ca judeţul cu cele mai multe cetăţi, conace şi castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârşin, astăzi reşedinţă a Regelui Mihai I de România. Staţiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!



2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apaȍ/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.
La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie

Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ișpan al zonei.

Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară ***Arad vármegye***), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale

România 1918–
Austro-Ungaria 1867–1918
Imperiul Austriac 1804–1867
Imperiul Habsburgic 1687–1804
Imperiul Otoman 1613–1687
Principatul Transilvaniei 1595–1613
Imperiul Otoman 1526–1595
Regatul Ungariei –1526

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel" aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulului arădean, devenise „loc de autentificare" pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru"
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara
- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
  - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României[5][6]

- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare [7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
  - 1846 - Concertează Franz Liszt
  - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
  - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wiernawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Mureș 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 aprilie1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 -*Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
  - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile *Marta*
  - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Mureș 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*
  - Eroi martiri
  - Luptători cu brevet de revoluționar

Perioada postdecembristă

Ulterior modificărilor apărute odată cu dispariția statului socialist român apar în oraș două instituții de învățământ superior: Universitatea „Aurel Vlaicu”, continuatoarea Institutului de Subingineri fondat în 1972, și Universitatea de Vest „Vasile Goldiș”, ca universitate privată. La sfârșitul anilor '90 se înființează în zona de nord-vest a orașului, Zona Industrială Arad, ce reunește pe platforma sa cei mai mari angajatori din oraș

Geografie

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vărșand 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 pană 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 albii și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

Climă

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatura medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră și faună

În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi

găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plopi, anini.
Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kerneri, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirisum branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.
Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepei și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), baptiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Aurel Vlaicu
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate

Economie și transport

Pe parcursul secolelor XIX și XX, Aradul s-a afirmat ca unul dintre cele mai importante centre economice din regiune. În acest sens semnificativă este evaluarea făcută în anul 1937, potrivit căreia, raportat la activitatea celor 4001 societăți comerciale, orașul a fost considerat drept cel mai puternic centru economic din Transilvania și al patrulea din România.
În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță, și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi. Aceiași factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară.
Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producția de aparatură și instrumente de măsură verificare și control (Contor Group), industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.
În Arad își are sediul central și social Intesa Sanpaolo Bank România. O altă instituție de credit care își are începuturile în Arad este Banca Comercială Feroviară, a treia instituție de credit cu capital românesc.

Angajați pe sectoare de activitate

- Industrie - 41,5%

- Transport și telecomunicații - 12,27%
- Comerț - 10,75%
- Construcții - 7,92%
- Învățământ - 5,99%
- Sănătate și asistență socială - 5,14%
- Utilități - 3,16%
- Administrație publică - 2,28%
- Bănci și asigurări - 1,97%
- Agricultură - 1,73%

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renascentist
- Teatrul Clasic ”Ioan Slavici”, construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renascentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

- Statuia Sfântului Ioan de Nepomuk, realizată în anul 1729 în stil baroc
- Monumentul Sfânta Treime – ridicat, între anii 1738-1740, în amintirea victimelor răpuse de epidemia de ciumă

- Aleea personalităților arădene
- Parcul Reconcilierii, cu cele două monumente închinate Revoluției de la 1848-1849
  - Statuia Libertății, operă a sculptorului György Zala, ridicată a în anul 1890
  - Arcul de Triumf, realizat în anul 2004 de către sculptorul Ioan Bolborea
- Crucea Martirilor Unirii, ridicată în anul 1936, închinată preoților martiri din perioada noiembrie 1918 - primăvara 1919

Lăcașuri de cult

- Biserica sârbească "Sf. Petru și Pavel", edificată între anii 1698-1702 în stil baroc timpuriu
- Mănăstirea "Sf. Simion Stâlpnicul", construită în anul 1762 în stil baroc
- Catedrala ortodoxă română "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul", realizată între anii 1862-1865 după planurile arhitectului Anton Czigler, în stil neobaroc. Pe fațada vestică sunt plasate două turnuri cu clopotniță de un aspect maiestuos cu secțiune pătrată. Fiecare latură a acestora cuprinde câte un orologiu. Învelitoarea turnurilor, bogat ornamentată, a fost supraînălțată în anul 1905. Pictura murală îi aparține lui Anastase Damian. Execuția acestei lucrări a început în anul 1957 și s-a finalizat în anul următor.
- Biserica „Sf. Anton de Padova", ordinul călugărilor minoriți, a fost edificată în anul 1904 în stilul renascentist
- Biserica Roșie (evanghelic-luterană), construită în anul 1906 în stil neogotic
- Sinagoga neologă, construită în anul 1834 în stil *grec, toscan*
- Biserica Reformată, construită în anul 1847 în stil baroc
- Catedrala Ortodoxă Română "Sfânta Treime", construită în anul 2009

Muzee și expoziții

- Complexul Muzeal Arad
  - Secția istorie
  - Secția științele naturii
  - Secția Artă
- Muzeul Memorial "Vasile Goldiș"
- Colecția de artă Doina și Baruțu Arghezi
- Galeria Delta. Principalele evenimente cu o componentă de tradiție sunt: Salonul Bienal Internațional de Desen, Salonul Bienal de Sculptură Mică, Salonul Anual de Artă
- Galeria Alfa
- Galeria Clio
- Galeria Turnul de Apă
- Galeria Takács
- Galeria Carola's
- Expo Arad International, Centrul Expozițional din cadrul Camerei de Comerț Industrie și Agricultură a județului Arad, al doilea cel mai mare pavilion expozițional din România după Romexpo.

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Mălțăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza 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 minoriți au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădesc un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Rațț (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 in 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 roşie* și *Adevărul* (denumire schimbată la începutul anului 2008, prin decizie judecătorească în defavoarea ziarului *Adevărul de Bucureşti*). 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 inființată Agenția de Presă a Județului Arad NewsAr.

Sport

- **Fotbal**
  - FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6).
  - CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.
- **Baschet**
  - BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară
  - BC West Olympia Phoenix Arad
- **Polo**
  - AMEFA Arad
- **Rugby**
  - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
  - Competiții
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
  - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
  - CSM Arad
- **Escalada**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Scufundari - SCUBA**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Speologie**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Lupte Greco-Romane**
  - C.S.S. Gloria Arad
  - C.S."Astra" Arad
  - Fundația Lupte Club Gloria Arad
- **Judo**
  - CSM Gloria Arad
  - Rapid Arad

Personalități

Profesori:

- Dimitrie Țichindeal
- Alexandru Gavra
- Anastasie Șandor
- Constantin Diaconovici Loga
- Caius Iacob
- Nicolae Ștefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș

Oameni politici:
- Ștefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suciu
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu

Generali:
- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :
- Aron Chorin
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori
- Géza von Cziffra (1900-1989)

Actori
- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :
- Ivan Tabakovič
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza
- Dacian Andoni
- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chirița
- Iolanda Rosa
- Mihály Takács

Arhitecți :
- Lajos Szántay
- Milan Tabacovici
- Silvestru Răfiroiu
- Miloș Cristea

Sculptori :
- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

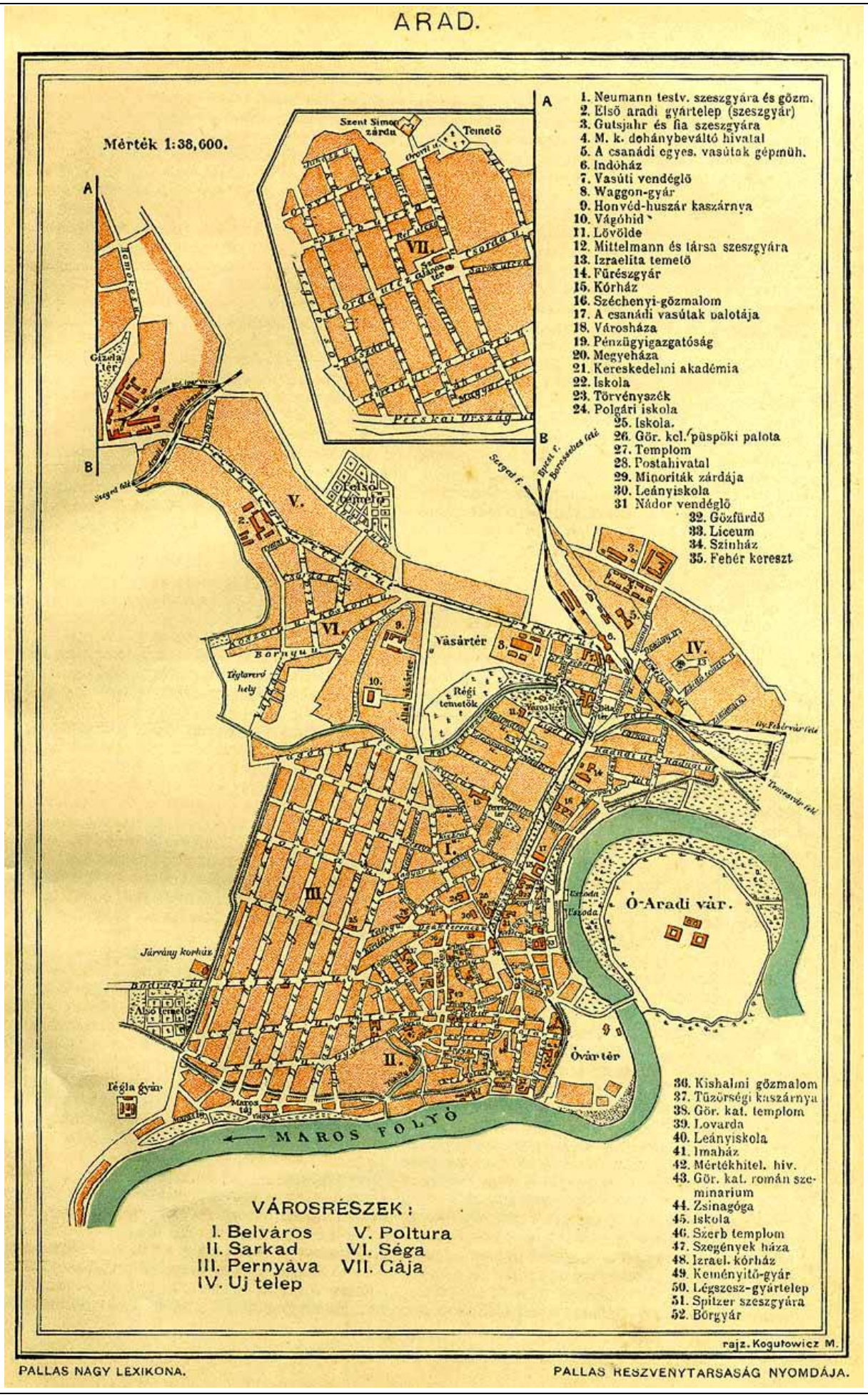
Compozitori:
- Ion Vidu
- Nicolae Brânzeu
- Sabin Drăgoi
- Emil Monția

Sportivi :
- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovszky - baschetbalistă
- Ladislau Brosovszky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

Relații externe

Orașe înfrățite
- Zrenjanin, Serbia
- **Atlit (עַתְלִית)**, Israel
- Fushun, China
- Gyula, Ungaria
- Hódmezővásárhely, Ungaria
- **Giv'atayim (גִּבְעָתַיִם)**, Israel
- Pecs, Ungaria
- Budapesta, Ungaria Înfrățit cu sectorul XII Hegyvidék

Orașe partenere
- Kirklees, Anglia
- Ditzingen, Germania
- Würzburg, Germania
- Trenčín, Slovacia
- Tatabánya, Ungaria


ARAD.
Mérték 1:38,600.
1. Neumann testv. szeszgyára és gőzm.
2. Első aradi gyártelep (szeszgyár)
3. Gutsjahr és fia szeszgyára
4. M. k. dohánybeváltó hivatal
5. A csanádi egyes. vasútak gépműh.
6. Indóház
7. Vasúti vendéglő
8. Waggon-gyár
9. Honvéd-huszár kaszárnya
10. Vágóhid
11. Lövölde
12. Mittelmann és társa szeszgyára
13. Izraelita temető
14. Fűrészgyár
15. Kórház
16. Széchenyi-gőzmalom
17. A csanádi vasútak palotája
18. Városháza
19. Pénzügyigazgatóság
20. Megyeháza
21. Kereskedelmi akadémia
22. Iskola
23. Törvényszék
24. Polgári iskola
25. Iskola.
26. Gör. kel. püspöki palota
27. Templom
28. Postahivatal
29. Minoriták zárdája
30. Leányiskola
31. Nádor vendéglő
32. Gőzfürdő
33. Liceum
34. Színház
35. Fehér kereszt
Szent Simon zárda
Temető
Vásártér
Régi temetők
Ó-Aradi vár.
Járvány kórház
Alsó temető
Óvár tér
Régla gyár
MAROS FOLYÓ
VÁROSRÉSZEK:
I. Belváros
II. Sarkad
III. Pernyava
IV. Uj telep
V. Poltura
VI. Séga
VII. Gája
36. Kishalmi gőzmalom
37. Tüzőrségi kaszárnya
38. Gör. kat. templom
39. Lovarda
40. Leányiskola
41. Imaház
42. Mértékhitel. hiv.
43. Gör. kat. román szeminarium
44. Zsinagóga
45. Iskola
46. Szerb templom
47. Szegények háza
48. Izrael. kórház
49. Keményitő-gyár
50. Légszesz-gyártelep
51. Spitzer szeszgyára
52. Borgyár
rajz. Kogutowicz M.
PALLAS NAGY LEXIKONA.
PALLAS RESZVENYTARSASÁG NYOMDÁJA.

2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea terenurilor de evaluat s-a facut in baza documentelor (extrase CF, HCL-uri, proiecte de hotarare, planuri de amplasament) puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale terenurilor se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Categoria de folosinta
11	Teren – Piața Faleza Sud, CF nr.333343 Arad, 168 mp	CF nr. 333343 Arad	nr. cad. 9729, nr. top. 1954-1971/1/1/1/58/1/2/2	168	CC

Capitolul 3
REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acţiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituţiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situaţiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanţului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare.
În situaţia în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizaţi, valoarea justă la data bilanţului se determină de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice.
ART. 2. Instituţiile publice, indiferent de sursa de finanţare a cheltuielilor şi de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, cu modificările ulterioare.
În cazul reevaluării efectuate de specialişti din cadrul instituţiilor publice, pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiunilor de inventariere şi reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică şi tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă şi la timp a inventarierii activelor fixe corporale şi să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică şi morală, utilitatea şi valoarea de piaţă a acestora.
Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.
În vederea realizării în bune condiţii a operaţiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialişti instituţiile subordonate.
ART. 3. Activele fixe corporale ale instituţiilor publice se reevaluează după cum urmează :
a) activele fixe corporale aflate în patrimonio : terenuri şi amenajări la terenuri, construcţii, instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale;
b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinţă gratuită persoanelor juridice fară scop patrimonial, precum şi cele date în administrarea regiilor autonome;
c) capacităţile puse în funcţiune parţial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiţii (modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanţare a investiţiilor.
Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări şi separat pentru valoarea investiţiei, prin aplicarea indicilor de preţ

corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.
Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;
e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;
f) activele fixe corporale aflate la reprezentanțele diplomatice, comerciale, militare din străinatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se reevaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.
Investițiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se reevaluează de operatorii economici/instituțiile publice care au efectuat investițiile.
ART. 4. Nu se reevaluează :
a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;
b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durata normală de funcționare expirată;
c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.
e) activele fixe corporale în curs de execuție.
ART. 5. Pentru determinarea diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:
a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se reevaluează;
b) data intrării în patrimoniu.
Data intrării în patrimoniu se consideră :
- data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;
c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;
d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";
e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică. Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa: www.insse.ro Se parcurg următorii pași :
- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).
Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferență între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:
În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, pe baza datelor din:
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1ª);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);
În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizați, pe baza datelor din:
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevazut in ANEXA 1d);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).
În situația în care instituțiile publice au în patrimoniu bunuri aparținând atât statului, cât și unităților administrativ-teritoriale, vor întocmi situații distincte pentru bunurile aparținând statului și pentru bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.
ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.
Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare.
Evidența rezervelor din reevaluare se ține cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".
Creșterea sau descreșterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operațiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fișa mijlocului fix respectiv.
ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie facută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creștere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creștere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o creștere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreștere a valorii contabile

nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o scădere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, cu valoarea minimă dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii (contul 105); eventuala diferență ramasă neacoperită din rezervele din reevaluare existente se înregistrează ca o cheltuială (contul 6813);
- ca o cheltuială cu întreaga valoare a descreșterii, dacă în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă aferentă acelui activ (contul 6813).

ART. 8. La reevaluarea activelor fixe amortizabile, amortizarea cumulată la data reevaluării se tratează într-unul din următoarele moduri:

a) recalculată proporțional cu schimbarea valorii contabile a activului fix (înregistrată în contul 2xx), astfel încât valoarea contabilă a activului fix, după reevaluare, să fie egală cu valoarea sa reevaluată. Această metodă este folosită deseori în cazul în care activul fix este reevaluat prin aplicarea unui indice (de exemplu, indicele prețurilor de consum – total);

b) eliminată din valoarea contabilă a activului fix (înregistrată în contul 2xx), iar valoarea netă astfel obținută devine valoarea reevaluată a activului fix. Metoda de reevaluare este bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea contabilă a activului fix. Această metodă este folosită deseori pentru clădiri care sunt reevaluate la valoarea lor de piață.

ART. 9. Diferențele din reevaluare evidențiate în contul 105 "Rezerve din reevaluare" urmează să fie trecute asupra contului 117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare" în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute etc. Prin inregistrarea: 105 = 117.15.

ART. 10. Funcțiunea contului 105 "Rezerve din reevaluare" prevăzută în Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează astfel:

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" este un cont de pasiv. În creditul contului se înregistrează creșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale, iar în debit, descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale.

Soldul creditor al contului reprezintă valoarea rezervelor din reevaluarea activelor fixe corporale existente în instituție, neamortizate integral.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se detaliază pe următoarele conturi sintetice de gradul II:

1051 "Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri";

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

1053 "Rezerve din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor";

1054 "Rezerve din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale";

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se creditează prin debitul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se debitează prin creditul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare"

- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situaţia în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcţiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.

211 "Terenuri şi amenajări la terenuri"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

281 "Amortizări privind activele fixe corporale"

- cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.

ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcţiilor şi terenurilor aflate în patrimoniul instituţiilor publice vor fi reevaluate cel puţin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice sau de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

În situatia în care reevaluarea construcţiilor şi terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare şi calcularea amortizării
ART. 14. Instituţiile publice amortizează activele fixe corporale şi activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.
Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale şi necorporale.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare din Catalogul privind duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului (CA = 100/durata normală de funcţionare). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituţiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcţionare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situaţia în care nu se cunoaşte anul punerii în funcţiune.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanţa Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările şi completările ulterioare.
Duratele normale de funcţionare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaţionale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele şi alineatele corespunzătoare.
Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcţiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcţionare.
Durata normală de funcţionare rămasă se determină ca diferenţa între durata normală de funcţionare stabilită potrivit legii şi durata normală de funcţionare consumată.
Instituţiile publice au obligatia să înscrie în documentul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat şi amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.
ART. 15. Data punerii în funcţiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:
a) activele fixe corporale independente, care nu necesita montaj si nici probe tehnologice, se consideră puse în funcţiune la data achiziţionării lor, pe baza procesului-verbal de recepţie;
b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care nu deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcţiei, pe baza procesului-verbal de recepţie;
c) utilajele şi instalaţiile care necesită montaj şi probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcţiune.
ART. 16 Capacităţile puse în funcţiune parţial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcţiune, cu ocazia recepţiei finale, amortizarea se determină în funcţie de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcţionare rămasă.
ART. 17. Investiţiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc., şi care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcţionare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcţionare cu 20%. Dacă investiţiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabileşte o nouă durată normală de funcţionare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcţionare iniţială.
ART. 18.Investiţiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălţilor, iazurilor, terenurilor şi pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituţiei publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 19. Plantaţiile tinere, precum şi plantaţiile de protecţie, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:
a) până la trecerea pe rod, pentru plantaţiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.
Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.
ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.
ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.
În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.
ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramasă, după caz.
La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.
În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.
ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.
ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4
STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE
Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situaţiilor financiare ale companiilor sau ale altor entităţi. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situaţia poziţiei financiare, alocarea preţului de achiziţie al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing şi datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit şi pierdere.
Secţiunea de aplicare a acestei Aplicaţii face referire la diferitele cerinţe ale Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deşi IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des şi standardele naţionale. Cu toate că într-un document internaţional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naţionale, multe dintre aceste standarde naţionale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant şi pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIŢII
În această Aplicaţie se folosesc definiţiile următoare:
- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situaţiilor periodice privind poziţia financiară a unei entităţi. Acestea se mai numesc şi standarde de contabilitate.
- Standarde Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele şi interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaţionale de Contabilitate (IAS-urile), şi Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).
Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINŢE
Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Termenii de referinţă ai evaluării (SEV 101)
Pentru a se conforma cerinţei SEV 101, paragraful 20.3(f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referinţă ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea. Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situaţiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea preţului de achiziţie în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

În plus faţă de cerinţa de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3(d), termenii de referinţă ai evaluării vor include şi precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare poate să fie diferit, în funcţie de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu:

- tratamentul *proprietăţi imobiliare* deţinută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entităţii, este deţinută ca o investiţie, este un surplus faţă de cerinţe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deţinute în scopul de a se obţine fluxuri de numerar contractuale, care conţin numai încasări de rate de rambursare a creditului şi de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit faţă de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziţie a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit faţă de activele similare deja deţinute de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont".

Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3(g), se va identifica în mod clar *tipul valorii.* Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă şi valoarea recuperabilă. Definiţia lor este conţinută în standardul de contabilitate relevant.

În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situaţiile financiare se elaborează pe ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.
De asemenea, este necesar să se declare şi ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinaţie cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.
În mod obişnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situaţie financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale.*

Când se iau în considerare restricţiile enunţate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:
- măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligaţia de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entităţii.
Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse in termenii de referinţă ai evaluării.

Raportare (SEV 103)
În plus faţă de cerinţele minime ale SEV 103 *Raportare,* un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situaţie financiară va include referinţele adecvate la aspectele abordate în termenii de referinţă ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informaţie pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informaţii referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele şi ipotezele semnificative folosite în evaluare şi măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referinţă preţurile observabile sau tranzacţiile recente de pe piaţă. Unele standarde cer şi informaţii despre sensibilitatea valorii faţă de modificările unor date de intrare semnificative.
Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
Pentru a se conforma cerinţei de a preciza restricţiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menţionată orice condiţie referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situaţiile financiare publicate ale entităţii.

GHID DE APLICARE
Această secţiune oferă informaţiile de fond privind cerinţele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). IRFS-urile cuprind standarde şi interpretări numerotate individual. Standardele publicate iniţial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaţionale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri şi referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundaţiei IFRS.

Referirile la IFRS-uri şi la alte publicaţii ale IASB sunt făcute pentru cele emise la data la care acest standard de evaluare a fost publicat. IFRS-urile şi interpretarea lor se schimbă pe parcursul timpului. În consecinţă, referirile din prezentul document sunt supuse riscului de a nu mai fi de actualitate. Acest document nu trebuie folosit pentru a înlocui referirile la IFRS-urile curente sau la interpretările publicate de către IASB sau de Fundaţia IFRS. Mai multe informaţii cu privire la IFRS-uri şi la alte publicaţii asociate pot fi obţinute de pe website-ul www.ifrs.org.

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiştii în evaluare şi pentru a-i ajuta pe utilizatori să înţeleagă anumite cerinţe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deşi scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerinţă obligatorie. Referirile la cerinţele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenţei unui conflict între prevederile acestui ghid şi IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Valoarea justă
G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. ***Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării***. Această definiţie a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață,* așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.
Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață,* conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Agregarea
G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unităţii de cont" pentru un activ sau o datorie, aşa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiţii, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanţii de pe piaţă ar putea rezulta din folosirea activului în combinaţie cu alte active şi datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste
G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste" care clasifică evaluările în funcţie de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:
1. datele de intrare de nivel 1 sunt „preţurile cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de preţurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

G5. IFRS 13 cere ca, în situaţiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie al oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerinţe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situaţiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informaţii suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Datorii
G6. IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii presupune faptul că aceasta este transferată unui participant de pe piaţă la data evaluării; nu se presupune a fi decontată cu cealaltă parte sau stinsă în alt mod. Atunci când pentru datorie nu există un preţ de piaţă observabil, valoarea sa trebuie estimată prin utilizarea aceleiaşi metode pe care ar folosi-o cealaltă parte în tranzacţie pentru a estima valoarea activului corespondent. Valoarea justă a unei datorii reflectă riscul de neperformanţă asociat cu datoria, dar îl consideră a fi acelaşi, înainte şi după presupusul transfer. Riscul de neperformanţă include efectul riscului de credit al entităţii.

G7. În IFRS 13 există prevederi speciale referitoare la situaţiile în care nu există un activ corespondent pentru o datorie, aşa cum este cazul multor datorii nefinanciare. De asemenea, în estimarea valorii juste a unei datorii există o cerinţă de a ignora orice restricţie contractuală sau de altă natură privind posibilitatea unei entităţi de a transfera datoria respectivă.

Deprecierea
G8. IAS 16 include o cerinţă pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situaţiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viaţă utilă a acestuia pentru o entitate. Există o cerinţă de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viaţă utilă similară şi care se amortizează într-un mod similar. În cazul proprietăţii imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înţelesuri diferite în evaluare şi în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost,* astfel încât să indice valoarea activului atunci

când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viaţă utilă pentru entitate.

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile". Aceasta este diferenţa, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă" a activului şi „valoarea reziduală" a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală", trebuie să se determine „durata de viaţă utilă" a activului. Aceşti termeni sunt definiţi în IAS 16, după cum urmează:
- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuieşte costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obţine-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea şi starea prevăzute la sfârşitul duratei sale de viaţă utilă;
- durata de viaţă utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unităţi de producţie sau alte unităţi similare pe care entitatea preconizează să le obţină de la activ.

G11. Trebuie reţinut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală şi durata de viaţă utilă trebuie să fie revizuite cel puţin la sfârşitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri şi construcţii
G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viaţă utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăţi imobiliare sau unei părţi a unei proprietăţi imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situaţiei financiare relevante şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietăţii imobiliare, adică terenul şi construcţiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcţiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcţiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

G13. După ce a fost stabilită valoarea teoretică pentru componenta construcţie, trebuie estimată valoarea reziduală a construcţiei. Pentru a face acest lucru este necesar să se estimeze durata de viaţă utilă. Este important de reţinut faptul că aceasta poate fi diferită de durata de viaţă economică rămasă, aşa cum aceasta ar fi recunoscută de un participant tipic de pe piaţă. Conform IAS 16, durata de viaţă utilă este specifică entităţii. Dacă proprietatea imobiliară nu ar fi disponibilă entităţii pentru întreaga sa durată de viaţă sau dacă entitatea decide că respectiva construcţie va fi în scurt timp un surplus pentru cerinţele sale, atunci aceasta reprezintă durata de viaţă utilă.

G14. Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situaţiei financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viaţă utilă şi într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Construcţiile pot avea o durată de viaţă economică care depăşeşte perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate şi, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

Deprecierea: componentizare
G16. Atunci când valoarea contabilă are la bază costul istoric trebuie să fie identificat costul curent al acelor componente care au atât un cost semnificativ în raport cu întregul, cât şi o durată de viaţă utilă care diferă semnificativ.

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deşi ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura maşinilor, echipamentelor şi instalaţiilor, dacă există o piaţă activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacţionate în mod activ. Situaţia din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcţii, de exemplu, construcţiile sunt rareori vândute fără instalaţiile mecanice şi electrice necesare pentru încălzire, iluminat şi aerisire, iar instalaţiile încorporate nu pot fi vândute fără construcţie. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului şi costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

G18. Conform IFRS 16, contractele de leasing sunt clasificate pentru a fi incluse în situaţiile financiare fie ca leasing-uri operaţionale, fie ca leasing-uri financiare. Aceste tipuri de leasing sunt definite în IFRS 16, astfel:

- un leasing financiar este operaţiunea de leasing care transferă în mare măsură toate riscurile şi recompensele aferente dreptului de proprietate asupra unui activ. Titlul de proprietate poate să fie transferat sau nu, în cele din urmă;
- un leasing operaţional este operaţiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.

În situaţiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosinţă/utilizare şi o datorie care decurge din contractul de leasing.

Evaluările pot fi cerute de exemplu pentru a stabili cum se clasifică un contract de leasing pentru locator sau pentru înregistrarea activelor de tipul drepturilor de folosinţă la valoarea justă, în cazul locatarului.

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investiţiile imobiliare,* elementele teren şi construcţie ale unei proprietăţi imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea
contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operaţional. Prevederile pentru *investiţiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 si G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, aşa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

G20. Testul de clasificare depinde mai degrabă de conţinutul contractului decât de forma acestuia. De exemplu, un contract între două părţi, pentru utilizarea unui activ în schimbul unei plăţi, poate să nu fie numit contract de leasing, dar dacă sunt îndeplinite condiţiile impuse de IFRS 16, atunci va fi necesar ca acest contract să fie clasificat ca şi contract de leasing.

G21. În IFRS 16 se enumeră următoarele exemple de situaţii care ar putea indica existenţa unui leasing financiar, fie individual, fie în combinaţie. Acestea reprezintă doar exemple:

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârşitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opţiunea de a cumpăra activul la un preţ estimat a fi suficient de mic faţă de valoarea justă de la data la care opţiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opţiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viaţă economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăţilor minime de leasing este cel puţin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deţinut în leasing;
- activele deţinute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

- dacă locatarul poate rezilia contractul de leasing, pierderile locatorului generate de rezilierea contractului sunt suportate de locatar;
- câştigurile sau pierderile rezultate din variaţia valorii juste a valorii reziduale cad în sarcina locatarului;
- locatarul are capacitatea de a continua leasingul pentru o a doua perioadă, la o chirie care este substanţial mai mică faţă de chiria de piaţă.

G22. IFRS 16 subliniază faptul că aceste criterii enumerate sunt doar exemple şi indicii şi nu sunt întotdeauna concludente. Dacă din alte caracteristici reiese clar că leasingul nu transferă în mare măsură toate riscurile şi beneficiile aferente dreptului de proprietate, atunci leasingul este clasificat drept leasing operaţional. De exemplu, acesta poate fi cazul când proprietatea asupra activului este transferată la sfârşitul contractului de leasing, în schimbul unei plăţi variabile egale cu valoarea sa justă la acel moment sau dacă există ajustări regulate ale chiriei, la nivelul chiriei de piaţă din acel moment sau prin indexare cu un indice.

G23. Clasificarea leasingului se face la începutul contractului de leasing. Clasificarea presupune o estimare a măsurii în care se transferă beneficiile economice printr-un contract de leasing. În multe cazuri, o apreciere calitativă a termenilor contractului de leasing va indica rapid clasificarea corectă, fără a fi necesară evaluarea diferitelor drepturi incluse în contractul de leasing. Totuşi, evaluările pot fi cerute pentru a ajuta la stabilirea beneficiilor locatorului şi respectiv ale locatarului, de exemplu, la estimarea valorii reziduale la sfârşitul contractului, pentru a stabili dacă leasingul a acoperit o parte semnificativă din durata de viaţă economică a activului.

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

G24. Atunci când un contract de leasing are ca obiect un teren şi o construcţie sau mai multe construcţii la un loc, IFRS 16 impune ca cele două componente să fie tratate separat în scopul clasificării. Dacă componenta contractului de leasing atribuibilă construcţiei este un leasing financiar, va fi necesar să se facă o alocare a chiriei iniţiale, luând drept criteriu valorile juste relative ale fiecărei componente, de la data începerii contractului de leasing.

G25. În cazul celor mai multe contracte de leasing imobiliar terenul şi construcţiile revin locatorului la sfârşitul contractului de leasing. Deseori există şi prevederi care impun ca chiria să fie reajustată periodic pentru a reflecta modificările intervenite în valoarea proprietăţii şi frecvent o obligaţie a locatarului de a înapoia locatorului construcţiile în stare bună. Acestea, de obicei, sunt indicii asupra faptului că locatorul nu a transferat locatarului în mare parte toate riscurile şi beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra construcţiilor sau terenului, atunci când a încheiat contractul de leasing. Ca urmare, multe contracte de leasing, care au ca obiect terenuri şi construcţii, sunt uşor identificabile drept contracte de leasing operaţional.

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri şi construcţii, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanţa o posibilă achiziţie a proprietăţii de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opţiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plăţile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanţare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existenţa unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plăţile chiriei nu susţin valoarea proprietăţii. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor şi beneficiilor transferate de la locator către locatar.

G27. În practică, contractele de leasing având ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spaţii de închiriat, de obicei, sunt leasing-uri operaţionale şi întreaga proprietate va fi clasificată ca investiţie imobiliară de către locator. În astfel de cazuri alocarea nu este necesară. În cazurile în care componenta clădire face, în mod clar, obiectul unui contract de leasing financiar, componenta teren

este în majoritatea cazurilor identificabilă. Se întâmplă rar ca o clădire să îndeplinească criteriile pentru a fi clasificată ca leasing operațional și componenta teren să nu poată fi clar identificată. Totuși, dacă există un astfel de caz, nu trebuie să fie realizată o alocare între teren și clădire pe baza unor criterii neconcludente. În astfel de situații, întreaga proprietatea imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.
În astfel de situaţii, întreaga proprietatea imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiţia imobiliară în leasing
G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren şi construcţii ale unei *investiţii imobiliare*, deţinută printr-un contract de leasing şi contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situaţiile sale financiare ca activ, un drept de folosinţă asupra activului suport, şi nu va trata componentele sale (dreptul de folosinţă asupra terenului, dreptul de folosinţă asupra construcţiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaţionate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing
G29. Conform IFRS 16, la data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing, în afară de excepţiile prevăzute în IFRS 16.

G30. La data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să evalueze datoria care decurge din contractul de leasing la valoarea actualizată a plăților de leasing care nu sunt achitate la acea dată. Plățile de leasing trebuie actualizate utilizând rata dobânzii implicită în contractul de leasing dacă acea rată poate fi determinată imediat. Dacă această rată nu poate fi determinată imediat, locatarul trebuie să utilizeze rata marginală de împrumut a locatarului.

G31. Cerințele privind amortizarea din IAS 16 se aplică și activelor în sistem de leasing și, de aceea, pot fi relevante și paragrafele G8−G17.

G32. Dacă un locatar aplică pentru investiția sa imobiliară modelul bazat pe valoarea justă din IAS 40 Investiții imobiliare, locatarul trebuie să aplice modelul bazat pe valoarea justă și în cazul activelor aferente dreptului de utilizare care corespund definiției unei investiții imobiliare din IAS 40.

G33. Dacă activele aferente dreptului de utilizare sunt asociate unei clase de imobilizări corporale căreia locatarul îi aplică modelul de reevaluare din IAS 16, un locatar poate opta să aplice acel model de reevaluare tuturor activelor aferente dreptului de utilizare care sunt asociate respectivei clase de imobilizări corporale.

Alocarea preţului de achiziţie
G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziţia unei participaţii care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacţia prin recunoaşterea activelor identificabile separat dobândite şi a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferenţa dintre preţul de achiziţie plătit pentru transferul întreprinderii şi valoarea justă a activelor nete identificabile achiziţionate.

G35. Activele corporale ale unei întreprinderi sunt, în general, uşor de identificat şi pot fi evaluate separat. Identificarea şi evaluarea separată a *activelor necorporale* identificabile poate provoca mai multe dificultăţi, însă partea de Introducere (paragraful 20) din SEV 210 *Active necorporale* conţine îndrumări relevante.

G36. IFRS 3 prezintă excepţii faţă de cele menţionate mai sus, privind recunoaşterea şi/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerinţele speciale se aplică datoriilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaţilor, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acţiuni şi activelor deţinute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierii

G37. Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depăşeşte valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 *Deprecierea activelor,* o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situaţii privind poziţia financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieţei sau tehnologiei, de învechirea activului, de subperformanţa activului în comparaţie cu beneficiul aşteptat sau de o intenţie de a întrerupe sau de a restructura activitatea entităţii. Anumite active (fondul comercial şi activele necorporale cu o durată de viaţă nedeterminată sau care nu sunt încă disponibile pentru a fi utilizate) trebuie testate anual pentru a identifica deprecierea.

G38. Dacă se consideră că a apărut deprecierea, valoarea contabilă a activului, obţinută fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul „valorii recuperabile". Aceasta este cea mai mare valoare dintre „valoarea de utilizare" a activului şi „valoarea sa justă minus costurile asociate vânzării".

Testarea deprecierii – valoarea recuperabilă

G39. Valoarea recuperabilă este cea mai mare valoare dintre valoarea de utilizare şi valoarea justă minus costurile asociate vânzării. Nu este întotdeauna necesar să se determine ambele valori; dacă una dintre acestea depăşeşte valoarea contabilă a activului, activul nu este depreciat şi nu mai este necesară estimarea celeilalte valori.

Testarea deprecierii – valoarea de utilizare

G40. Valoarea de utilizare este definită de IAS 36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obţină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.

G41. Valoarea de utilizare este specifică entităţii, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se aşteaptă se le obţină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viaţă utilă anticipată şi din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:
- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variaţii ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcţie de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piaţă;
- preţul suportării incertitudinii inerente activului;
- alţi factori, cum ar fi absenţa lichidităţii, pe care participanţii pe piaţă ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv.

G43. Fluxurile de numerar preconizate trebuie testate pentru a le verifica rezonabilitatea, asigurându-se că ipotezele care stau la baza previziunilor făcute de entitate sunt în concordanţă cu rezultatele

efective anterioare, cu condiţia ca efectele unor evenimente sau situaţii ulterioare, care nu au existat când aceste fluxuri efective de numerar au fost generate, să justifice aceste
rezultate. Fluxurile de numerar se estimează pentru activul aflat în situaţia lui curentă şi, de aceea, fluxurile de numerar preconizate nu trebuie să reflecte orice creşteri ale acestora datorate oricăror restructurări sau modernizări ale activului, la care entitatea nu s-a angajat încă.

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilităţii pe care participanţii de pe piaţă o cer pentru o investiţie care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp şi profil de risc cu cele pe care entitatea se aşteaptă să le obţină din utilizarea activului.

G45. IAS 36 prezintă considerente detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării
G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unităţi generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obţinută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacţii nepărtinitoare, între părţi hotărâte şi aflate în cunoştinţă de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepţia cazului în care entitatea deţinătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării,* fără o durată adecvată de expunere pe piaţă, aceasta nu este o vânzare forţată.

G47. Costurile asociate vânzării sunt costurile direct atribuibile tranzacţiei, de exemplu, taxele legale, costurile de marketing, costurile aferente îndepărtării activului, taxele nerecuperabile aferente tranzacţiei şi orice cost direct pentru scoaterea la vânzare a activului sau a unităţii generatoare de numerar. Aceste costuri nu includ costurile colaterale, de exemplu, acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii după transferul activului.

Capitolul 5
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare

Piaţa reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţurilor.

Piaţa studiată este cea a terenurilor, aflate in domeniul public si privat al localitatii.

Natura zonei studiate este: UAT Arad (terenuri intravilane - grupate pe cartiere).

5.2. Analiza cererii si a ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Județul Arad, situat în vestul țării, este unul dintre cele mai prospere județe din România din punct de vedere economic. Poziționarea strategică a acestuia, la granița de vest a României, pe culoarul IV paneuropean, a atras atenția mai multor investitori, astfel în județ activând companii din domeniul materialului rulant și al pieselor. Conexiunea facilă cu vestul Europei atât prin autostradă cât și prin calea ferată, garantează un potențial economic enorm pentru acest județ.

Principalul motor economic al acestui județ este Municipiul Arad, un oraș frumos situat pe cursul inferior al râului Mureș și care are totodată o piață imobiliară foarte dinamică. Aradul este în același timp și un centru universitar, iar acest fapt îl face un oraș și mai dinamic pe sectorul chiriilor de locuințe. Printre cele mai importante companii care activează în Municipiul Arad putem aminti: Astra Vagoane, Alcoa Fujikura, Maschio-Gaspardo, sau Takata Petri. Nivelul prețului mediu pe mp în Arad este în continuă creștere, ajungând la peste 800 EUR pe mp. Aradul se prezintă astfel drept una dintre cele mai scumpe piețe imobiliare din România, fiind cu siguranță în top 10.

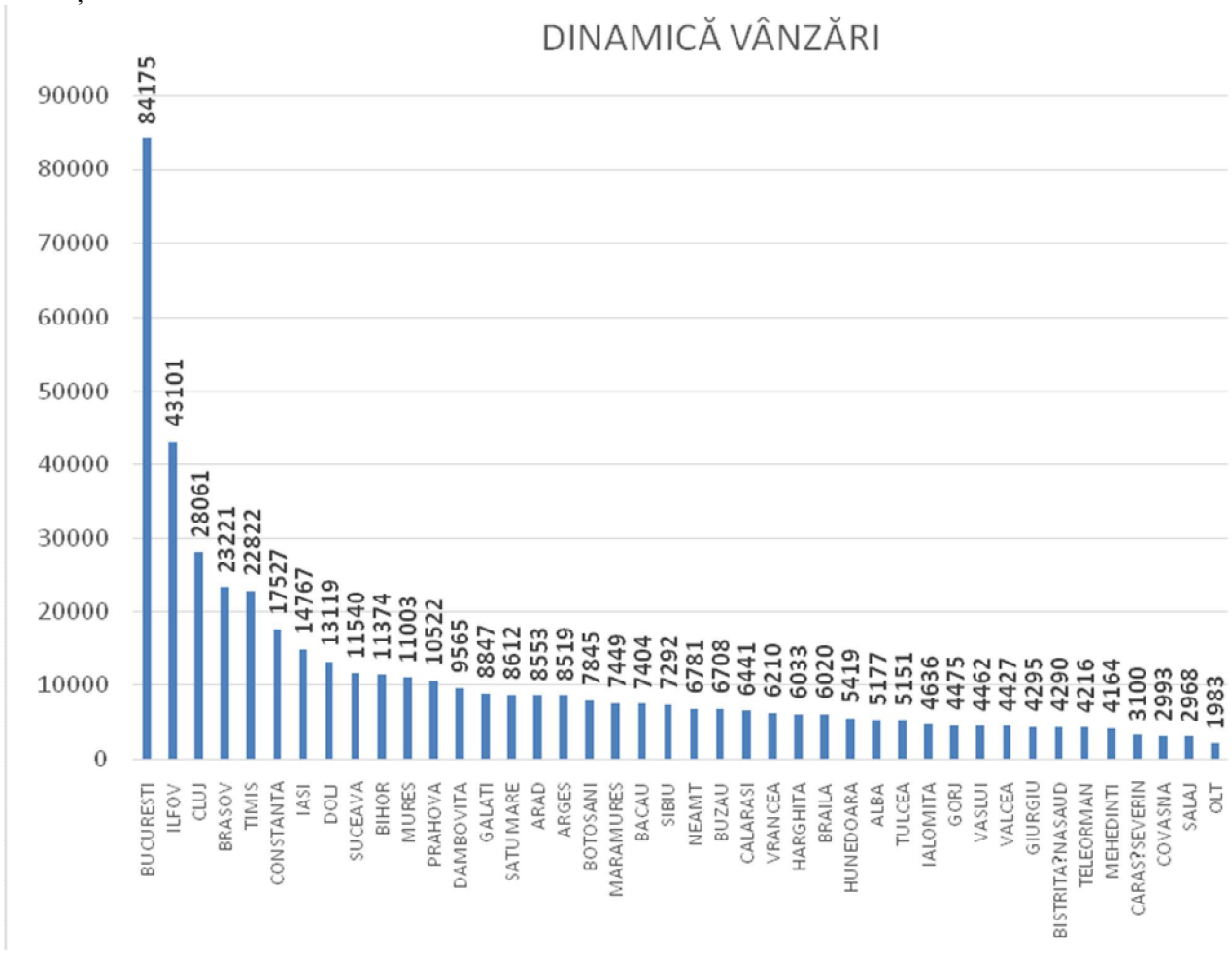
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000 EUR, în funcție de locație, finisaje, suprafață și alte aspect. Pentru apartamentele de 3 camere, prețurile pot varia de la 32000 EUR la 146000 EUR.

Intervalul mediu de al prețurilor apartamentelor tranzacționate în Arad este de 30000 – 36000 EUR, dar în zonele mai puțin populare cum ar fi Aurel Vlaicu sau Confecții, prețurile variază între 20000 și 32000 EUR. În zone precum Micălaca, prețurile pentru astfel de apartamente variază între 25000 EUR și 35000 EUR, iar în Intim prețurile variază între 30000 și 37000 EUR. În oferta agențiilor imobiliare sunt și multe case de vânzare sau de închiriat, ofertele fiind pentru toate gusturile și buzunarele.

În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de altfel și cele mai numeroase oferte. Printre zonele rezidențiale ale orașului se numără UTA, Micălaca, Aurel Vlaicu, Confecții, Aradul Nou, Intim, Subcetate, Grădiște, Polivalentă etc.

Aradul este unul dintre cele mai frumoase orașe din România, cu arhitectură barocă care fură ochiul oricărui turist, iar situația economică și apropierea față de graniță, îl face unul dintre cele mai atractive orașe din România, impulsionând astfel piața imobiliară a orașului. Cei interesați de o

relocare, ar putea lua serios în considerare Aradul, din motive că oferă o calitate a vieții ridicată, oferă locuri de muncă numeroase, și este un oraș superb. La toate acestea se adaugă și un preț al locuințelor foarte rezonabil.



În județul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna mai 2021, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	266	9	255	144	164	838

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, functie de amplasare, forma, utilitati, restrictii existente etc.

5.3. Echilibrul pieţei, previziuni

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 ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai muti factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Momentan pietele din aceasta zona a tarii sunt in stagnare.

Capitolul 6
ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparaţia directă, extracţia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.

1. Comparaţia directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferii o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparaţia directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului şi este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informaţii despre vânzări comparabile.

RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.

2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii 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.

RESTRICŢII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate şi este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului şi valoarea totală a proprietăţii sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, 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 informaţii despre vânzările de teren

RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piaţă se aplică rentei funciare a proprietăţii respective

APLICABILITATE – Metoda se foloseşte când rentele, ratele, şi factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

6. Analiza parcelării şi dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe şi indirecte, precum şi profilul investitorului se scad din estimarea preţului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piaţă pentru perioada de dezvoltare şi absorbţie.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.
RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

6.2. Constructii
Abordări în evaluare Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV100 *Cadrul general,* pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra *proprietăţii imobiliare*.

Abordarea prin piaţă
Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi construcţiile, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piaţă* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altor drepturi asupra *proprietăţii imobiliare,* care au fost recent tranzacţionate sau care pot fi disponibile pe piaţă, este normal să se adopte un criteriu de comparaţie adecvat. Criteriile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru o clădire sau a preţului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu, în cazul producţiei agricole. Un criteriu de comparaţie este util numai atunci când este selectat în mod judicios şi este aplicat proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparaţie utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii de pe piaţa relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informaţiei despre preţul oricărei comparabile se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare şi ale tranzacţiei din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate. Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:
- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi specificaţiile construcţiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* solicitată.

Abordarea prin venit
Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiţii imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spaţiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potenţial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potenţialului comercial al proprietăţii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câştigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aştepta sau câştigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aştepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum şi riscurile şi recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situaţia că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se

modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă în general pe piaţă sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca şi în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum şi pe riscurile şi recompensările proprietarului, ataşate fluxului de numerar în cauză.
Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potenţial, în baza criteriilor de investiţii proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilităţii cerută de aceştia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piaţă*, rata se va obţine din examinarea rentabilităţilor implicite derivate din preţurile plătite pentru drepturile asupra *proprietăţii imobiliare* tranzacţionate pe piaţă între participanţii de pe piaţă. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacţiile de piaţă. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată,plecând de la o rată tipică „fără risc“ a rentabilităţii, corectată pentru riscurile şi oportunităţile adiţionale specifice unui anumit drept asupra *proprietăţii imobiliare*.Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde şi de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente(termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflaţiei sau deflaţiei viitoare preconizate.

Abordarea prin cost
Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare* prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre preţurile de tranzacţionare pentru proprietăţi imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piaţă, cu excepţia cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte şi toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare şi cheltuielile de finanţare care ar fi suportate de un participant de pe piaţă pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin indici
Această abordare se folosește doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele prețurilor de consum (total) stabilit de Institutul național de Statistică.
Indicii folositi in prezenta lucrare, au fost calculati tinand cont de data ultimei reevaluari, respectiv, de data punerii in functiune a obiectivului (daca aceasta data este ulterioara ultimei reevaluari).

Capitolul 7
EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare *– este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune şi profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind disponibilă şi gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătăţirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil şi nu poate fi îndepartată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii 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 proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat. Tradiţional, 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 construcţia.

Cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă şi 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, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere.Dacă nu există restricţii 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 - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor 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 proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere

cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi 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 şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordamţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

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 construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi 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 piaţa 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 construcţiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecţia de la proprietăţi comparabile şi să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe – Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparaţie includ, suplimentar faţă de cele prezentate la abordarea prin piaţă a proprietăţii imobiliare, următoarele: restricţii legale, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparaţii cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială şi terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Faleza Sud - Parneava:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Faleza Sud - Parneava	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		8.200	435	1.080
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		23,75	38,22	37,38
	Pret total de vinzare (EUR)		194.750	16.625	40.373

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	8.200	435	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	25,00	40,23	39,35
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,25	2,01	1,97
Pret de vanzare [EUR/mp]	**23,75**	**38,22**	**37,38**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren 8200 m2 in zona Confecţii Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-8200-m2-in-zona-confectii-IDdZw4g.ht...

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 542 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT

Anunț fifor.ro



Vanzator

Stefan

Pe site din feb 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

01 02 Fotografie mare

Teren 8200 m2 in zona Confecții

25 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: Proprietar Extravilan / intravilan: Intravilan



Job în Olanda pe termen lung

Locuri de munca in Olanda, fara comisi

acum din posturile disponibile!

Anunț Eastmen

Descriere

TELEFON: 0732 440 296

Teren 8200 m2 in zona Confecții, (Cadas), front stradal 80 m, situat în zona caselor, lângă noul cartier ce se construiește in zona, utilitățile in fata terenului, pret 25 euro metrul pătrat, nu se parceleaza, nu raspund la mesaje, telefon 0732 440 296 .

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#6061545b5b

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, Judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii își vor putea descărca energia într-un skatepark

Anunț Mihai Fifor



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.
Front stradal 18,5 ml.
Utilitati: apa,canalizare, gaz(in curs de extindere pe strada)

Pentru alte detalii si programari sunati la nr. de telefon: 749 - **arata telefon** - .

Anunț publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi alte utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere,zona Alfa...

56 900 €



Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

Teren pentru constructie, utilitati pe proprietate, apa, gaz, curent. Suprafata 1080mp, parcelabila, acces auto, mijloace de transport in apropiere. Pe teren exista casa batraneasca, demolabila.

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	24 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	100 mp

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp - teren constructii de... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-c...

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

408 mp 20 m

38.000 €

Arad, Gai

1242 mp 17 m

20.000 €

Arad, Gai

400 mp 29 m

Comparabila 3

Capitolul 8
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

Valoarea justă a construcţiilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda costurilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor, având în vedere destinaţia acestora şi faptul că fac parte din domeniul public al localităţii.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport - valoare justă în vederea înregistrării în evidenţele contabile.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicţie.

Valoarea justă a imobilelor aparţinând domeniului public al UAT ARAD, de înregistrat în evidenţa contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 17.06.2021 (lei)
11	Teren – Piaţa Faleza Sud, CF nr.333343 Arad, 168 mp	CF nr. 333343 Arad	**30.749,04**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cs. Beres Aron

ANEXA 1

FISA 11	Teren – Piața Faleza Sud, CF nr.333343 Arad, 168 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Piața Faleza Sud	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	168,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Piața Faleza Sud	zona Confectii	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		20%	2%	2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,75	0,76	0,75
Pret ajustat		28,50	38,98	38,13
Suprafata	168	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		8,03%	0,27%	0,91%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,91	0,10	0,34
Pret ajustat		30,41	39,08	38,47
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,41	39,08	38,47
Acces la proprietate	strada asfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,41	39,08	38,47
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,41	39,08	38,47
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,41	39,08	38,47
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		**29,22**	**37,17**	**36,60**
Total ajustare bruta - procentual		**33,03%**	**7,27%**	**7,91%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 37,17**		
		RON 183,03		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 6.245**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 30.749,04**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	62245
Ziua	29
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare 100103895412

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 333343 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan PIATA FALEZA SUD Nr. CF vechi:72864

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 9729 Top: 1954-1971/1/1/1/5/1/2/2	168	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
73945 / 07/10/2013		
Act Administrativ nr. 52356, din 15/05/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 110/11-05-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 3/29-08-2001 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, în baza Legii nr. 213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
73945 / 07/10/2013		
Act Administrativ nr. 52356, din 15/05/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 110/11-05-2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 3/29-08-2001 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC "TARGURI, OBOARE, PIETE" SA ARAD**, CIF:8145406	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



DN ST
DANINA STAR

PROIECTARE
CONSULTANTA; REZISTENTA SI INSTALATII; CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
ARHITECTURA SI DESIGN; URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.; STUDII DE FEZABILITATE.
CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE
RIDICARI TOPOGRAFICE; DEZMEMBRARI, CONTOPRI; EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE; DETERMINARI PUNCTE GPS. INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;
EXPERTIZE | EVALUARI
PROPRIETATI IMOBILIARE; ACTIVE CORPORALE; SOCIETATI COMERCIALE;
BUNURI MOBILE; ACTIVE NECORPORALE; CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001 ISO/IEC 27001
SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT
OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE A IMOBILELOR AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

EVALUATOR: **SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487**

NR.CONTRACT: **8140 / 3 / 1 - 2 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 34451 / 2021)**

ADMINISTRATOR,

ORMENIȘAN DANINA

CUPRINS

Elemente introductive şi sinteza lucrării
Declaraţie de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
1.1 Identificarea proprietăţii imobiliare – obiectul evaluării
1.2 Scopul evaluării
1.3 Utilizarea evaluării
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
1.5 Data inspecţiei
1.6 Data estimării valorii
1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
1.8 Moneda raportului
1.9 Standardele aplicabile
1.10 Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
1.11 Ipoteze generale
1.12 Conditii limitative
1.13 Clauza de nepublicare
1.14 Responsabilitatea faţă de terţi

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea județului Arad
2.4 Descrierea municipiului Arad
2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR

4. STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
5.1 Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare
5.2 Analiza cererii si a ofertei
5.3 Echilibrul pieţei, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII
6.1 Terenuri – abordari in evaluare
6.2 Constructii – abordari in evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
7.1 Cea mai buna utilizare – CMBU
7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparatiei

8. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul si informatii utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate in patrimoniul municipiului Arad - domeniul privat (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 124 de pagini

Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL UAT ARAD**

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de reevaluare al activelor corporale de natura terenurilor situate in intravilanul mun. Arad, aflate în domeniul privat al **UAT ARAD.**

Date de contact evaluator ARON BERES:
tel: 0754.345.384
fax: 0368.780.127
e-mail: aron.beres@yahoo.com
adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; 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 judecatoresti, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finatelor Publice
- Ministerul Cercetarii si Inovarii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanța
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranta Maxima Bucuresti
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe langa Curtea de Apel Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita

- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman
- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Județean Covasna
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- Primaria Orașului Mizil
- Primaria Orașului Cehu Silvaniei
- Primaria Orașulu Cernavodă
- Primăria Orașului Băicoi
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz

- Romgaz
- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 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 Raciu, 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 Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu
- 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
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic

- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- in judetul Cluj: UAT Aschileu
- in judetul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- in judetul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- in judetul Satu Mare: UAT Andrid
- in judetul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani
- in judetul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul Bacau: UAT Solont
- in judetul Teleorman: UAT Nanov
- in judetul Neamt: UAT Ion Creanga
- in judetul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- in judetul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- in judetul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni

2. Identificarea clientului – UAT ARAD cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ.**

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD,** conform tabel anexat:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
1	Ștefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C, CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou, nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3, S=10/565 mp	CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou	nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3	10
2	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33, CF nr. 304541-C1-U1 Arad, nr. cad:304541-C1-U1, S=17/386 mp	CF nr. 304541-C1-U1 Arad	nr. cad:304541-C1-U1	17
3	Zona Colonia UTA, CF nr. 314575 Arad, nr. CF vechi: 38822, nr. top: 3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, S=16956 mp	CF nr. 314575 Arad	nr. top: 3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1	16956
4	Zona Industrială Sud, CF nr. 357281 Arad, nr. cad 357281, S=1539 mp	CF nr. 357281 Arad	nr. cad 357281	1539

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
5	Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, S= 320 mp	CF nr. 351820 Arad	nr. cad: 351820	320
6	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp	CF nr. 354901 Arad	nr. cad: 354901	9095
7	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp	CF nr. 358053 Arad	nr. top: 4941/1/43/8/1	490
8	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp	CF nr. 357980 Arad	nr. top: 4941/1/43/7/6	1885
9	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp	CF nr. 358049 Arad	nr. top: 4941/1/43/1/1	70
10	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp	CF nr. 357982 Arad	nr. top: 4941/1/43/9/1	1755

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare şi conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul activelor fixe corporale – UAT ARAD cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**

7. Data evaluării – 17.06.2021

Data inspectării bunurilor – 17-18.06.2021

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

Ordonanța Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, modificată de Legea nr.79/2008

Ordinul Ministerului Finanţelor Publice nr.1917/2005 pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, cu modificările şi completările ulterioare.

Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiuni de aplicare a acestuia, modificat de Ordinul 2021/2013

Ordinul Ministerului Finanţelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituţiilor publice, modificat de Ordinul Ministerului Finanţelor Publice nr. 221/2015

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate

Extrase de carte funciara, incheieri, hotarari de consiliu local, proiecte de hotarare, planuri de amplasament

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină ***valoarea justă*** în vederea înregistrării în contabilitate şi raportării financiare. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării şi a rezultat în urma calculelor efectuate şi din analiza comparativă a datelor deţinute de evaluator.

Valoarea justă a imobilelor aparţinând domeniului privat al UAT ARAD, de înregistrat în evidenţa contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 17.06.2021 (lei)
1	Ştefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C, CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou, nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3, S=10/565 mp	CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou	**2.864,40**
2	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33, CF nr. 304541-C1-U1 Arad, nr. cad:304541-C1-U1, S=17/386 mp	CF nr. 304541-C1-U1 Arad	**3.141,77**
3	Zona Colonia UTA, CF nr. 314575 Arad, nr. CF vechi: 38822, nr. top: 3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1, S=16956 mp	CF nr. 314575 Arad	**4.254.090,84**
4	Zona Industrială Sud, CF nr. 357281 Arad, nr. cad 357281, S=1539 mp	CF nr. 357281 Arad	**260.999,01**
5	Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, S= 320 mp	CF nr. 351820 Arad	**149.836,80**
6	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp	CF nr. 354901 Arad	**476.487,05**
7	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp	CF nr. 358053 Arad	**79.046,80**
8	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp	CF nr. 357980 Arad	**298.150,45**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 17.06.2021 (lei)
9	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp	CF nr. 358049 Arad	**11.357,50**
10	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp	CF nr. 357982 Arad	**278.097,30**

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de către personalul societății.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri şi clădiri - aflate în proprietatea **UAT ARAD, JUDEŢ ARAD.**

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate şi raportării financiare.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, în calitate de client şi destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu îşi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare şi tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu scopul ei, reprezintă o estimare a ***valorii juste*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare şi conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări şi metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.
Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii**:** ***Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării.*** Definiţia valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiţia de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu definiţia *valorii de piaţă*. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situaţii financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*. *Valoarea justă* cere estimarea preţului care este just pentru ambele părţi identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obţine din tranzacţie. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piaţă* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanţii de pe piaţă, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât v*aloarea de piaţă*. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel obtenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piaţă,* cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.
Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preţ care este just pentru participaţia într-o întreprindere necotată, deoarece preţul pentru doi deţinători anumiţi poate fi just pentru aceştia, dar diferit de preţul care ar putea fi obţinut pe piaţă; (b) determinarea unui preţ care ar fi just pentru un locator şi un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.
Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înţelege preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacţie reglementată pe piaţa principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condiţiile curente de piaţă (adică un preţ de ieşire), indiferent dacă respectivul preţ este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare***. ***Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidenţă de pe piaţă, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizaţi, potrivit legii. În situaţia în care nu există date pe piaţă privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor şi a frecvenţei reduse a tranzacţiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizaţi, potrivit legii.***
Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii, de recomandarile Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecţiei – Inspecția proprietății a fost realizată de catre personalul societatii, in perioada 17-18.06.2021 - in baza documentelor puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client la data inspecţiei, dată la care sunt disponibile datele și informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **17.06.2021**.

1.7. Proprietarul activelor fixe corporale – UAT ARAD cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON. Valorile exprimate nu conţin TVA.

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a ***valorii juste*** a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR :
Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea justă*** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:
Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
Inspecția proprietăţii imobiliare;
Stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
Deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
Analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt: Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010
Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014
”Îndreprar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2020 - iunie
Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţă imobiliară, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare

şi din publicaţii de profil, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
Informaţiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
In cazul in care apar informatii noi care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, calculele aferente evaluarii vor fi refacute.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.
Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate in intravilanul municipiului.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.14. Responsabilitatea faţă de terţi – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizat. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren şi construcţii.Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:
Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege;
Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda şi de a folosi o anumită suprafaţă de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
Drept de folosinţă a terenului sau construcţiilor, fără un drept exclusiv de a poseda şi de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

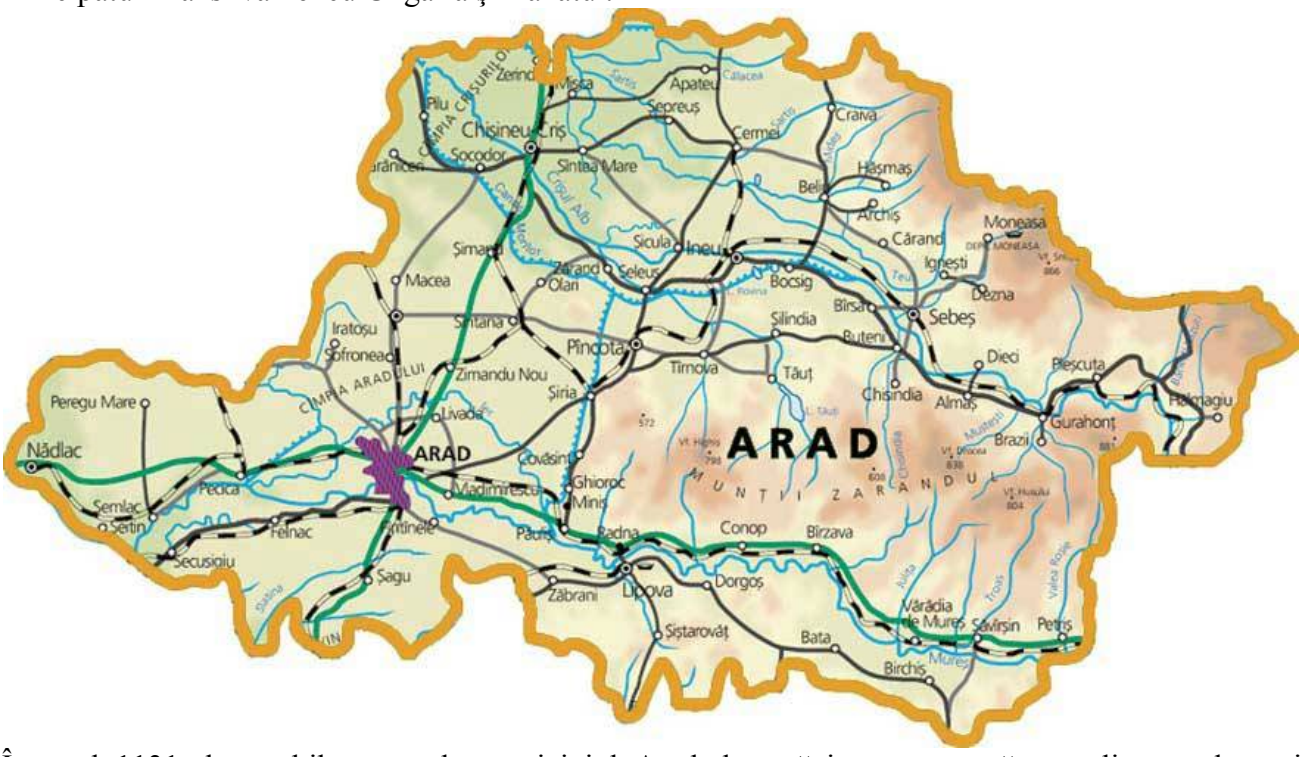
2.2. Situaţia juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul privat al municipiului).**
Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
1	Ștefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C, CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou, nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3, S=10/565 mp	CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou	nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3	10
2	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33, CF nr. 304541-C1-U1 Arad, nr. cad:304541-C1-U1, S=17/386 mp	CF nr. 304541-C1-U1 Arad	nr. cad:304541-C1-U1	17
3	Zona Colonia UTA, CF nr. 314575 Arad, nr. CF vechi: 38822, nr. top: 3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, S=16956 mp	CF nr. 314575 Arad	nr. top: 3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1	16956
4	Zona Industrială Sud, CF nr. 357281 Arad, nr. cad 357281, S=1539 mp	CF nr. 357281 Arad	nr. cad 357281	1539
5	Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, S= 320 mp	CF nr. 351820 Arad	nr. cad: 351820	320
6	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp	CF nr. 354901 Arad	nr. cad: 354901	9095
7	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp	CF nr. 358053 Arad	nr. top: 4941/1/43/8/1	490
8	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp	CF nr. 357980 Arad	nr. top: 4941/1/43/7/6	1885
9	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp	CF nr. 358049 Arad	nr. top: 4941/1/43/1/1	70
10	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp	CF nr. 357982 Arad	nr. top: 4941/1/43/9/1	1755

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă", de istoricii români „A Treia Romă", iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară", orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.



În anul 1131, la un kilometru de municipiul Arad de astăzi, se consumă una dintre cele mai sângeroase episoade din istoria Ungariei: 68 dintre cei mai de seamă aristocrați sunt măcelăriți de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetății unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile și astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupației otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic și un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoțul cu sare, unde târgul ținea zece zile și zece nopți.

Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac și otoman, pe Mureș, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul și Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ținutul Aradului a fost al ducelui Rinaldo de Modena.

În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, orașul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetății Aradului a marcat profund istoria orașului. O echipă de ingineri militari condusă de Ferdinand Philipp Harsch a proiectat cetatea în stil Vauban-Tenaille. Lucrările au durat peste 20 de ani (1763-1783) și s-au efectuat de mii de șerbi. Legenda spune că pe o distanță de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetății!

Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Națiunilor. Aici sunt întemnițați 1200 de soldați francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794),soldații turci luați prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminați. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluția din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 și iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat orașul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetății au fost executați de autoritățile austrice 13 generali ai armatei revoluționare maghiare, iar liderul

revoluţionarilor maghiari numeşte Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertăţii, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din ţară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.
În timpul revoluţiei de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluţionar a avut aicicartierul general, aşa cum şi alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.
Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetăţii Aradului a fost Gavrilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moştenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi şi bosnieci au fost exterminaţi în Cetatea Aradului.
La sfârşitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mişcării politice, culturale şi istorice pentru unirea tuturor provinciilor româneşti. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria şi unirea cu România.
Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internaţional de la Nürnberg, care judeca atrocităţile naziste, s-a însurat la Arad. Soţia sa era fiica proprietarului Castelului de la Şofronea (unde astăzi funcţionează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roşie. După al Doilea Război Mondial, comuniştii l-au închis în beciul bisericii şi l-au lăsat acolo să moară de foame şi de sete.
În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale şi 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 şi dispariţia civilizaţiei.
Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de acelaşi arhitect care a proiectat şi Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble şi o sală festivă superbă, un important punct de atracţie pentru turişti.
Aradul este oraşul care dispune şi de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al oraşului oferă o imagine splendidă asupra istoriei şi a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului şi tot aici este şi Hanul „Crucea Albă”, unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susţinut concerte extraordinare şi unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluţionarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coşbuc, Cincinat Pavelescu şi multe alte personalităţi.
O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susţine că doi dintre coloşii culturii europene, Ludwig van Beethoven şi Franz Kafka au avut idile arădene şi au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.
Secolul al XIX-lea găseşte Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prinţului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena şi Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franţei. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soţia arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza şi al lui Francisc I, fondatorul distaniei 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 şi oraşul de origine al unor importante personalităţi. Aici, veţi putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávor Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniştii Vasile Goldiş şi Ştefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) şi de mulţi alţii.
O moştenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Şi tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, şi Palatul Hofburg, de la Viena. Aşa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás şi la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal şi János.
Judeţul 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 „Roşu de Miniş". Cadarca de Miniş şi Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute şi apreciate în toată Europa.
Lunca Mureşului, un loc sălbatic pentru drumeţii, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăposteşte peste 2000 de specii de păsări!
Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoş Bodrog, şi una dintre cele mai frumoase basilici din ţară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al judeţului nostru.
Aradul este cunoscut şi ca judeţul cu cele mai multe cetăţi, conace şi castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârşin, astăzi reşedinţă a Regelui Mihai I de România.
Staţiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!

2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apaȍ/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.
La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie
Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ișpan al zonei.
Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară ***Arad vármegye***), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale
România 1918–
Austro-Ungaria 1867–1918
Imperiul Austriac 1804–1867
Imperiul Habsburgic 1687–1804
Imperiul Otoman 1613–1687
Principatul Transilvaniei 1595–1613
Imperiul Otoman 1526–1595
Regatul Ungariei –1526

Perioada medievală
Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel" aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258.
Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor

executați. În perioada maximă de glorie a capitulului arădean, devenise „loc de autentificare" pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru"
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara
- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
    - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium*/*Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României[5][6]
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare [7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
    - 1846 - Concertează Franz Liszt
    - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
    - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wiernawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad"
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 -*Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
    - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83

- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile *Marta*
    - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Mureș 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*
    - Eroi martiri
    - Luptători cu brevet de revoluționar

Perioada postdecembristă

Ulterior modificărilor apărute odată cu dispariția statului socialist român apar în oraș două instituții de învățământ superior: Universitatea „Aurel Vlaicu”, continuatoarea Institutului de Subingineri fondat în 1972, și Universitatea de Vest „Vasile Goldiș”, ca universitate privată. La sfârșitul anilor '90 se înființează în zona de nord-vest a orașului, Zona Industrială Arad, ce reunește pe platforma sa cei mai mari angajatori din oraș

Geografie

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de

54 km, precum și Vărșand 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 pană 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 albii și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

Climă
Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatura medie de -1 °C.
Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.
Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.
Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.
Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră și faună
În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plopi, anini.
Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kerneri, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirisum branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.
Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepei și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), baptiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului
Arad are 14 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Aurel Vlaicu
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate

Economie și transport

Pe parcursul secolelor XIX și XX, Aradul s-a afirmat ca unul dintre cele mai importante centre economice din regiune. În acest sens semnificativă este evaluarea făcută în anul 1937, potrivit căreia, raportat la activitatea celor 4001 societăți comerciale, orașul a fost considerat drept cel mai puternic centru economic din Transilvania și al patrulea din România.

În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță, și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi. Aceiași factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producția de aparatură și instrumente de măsură verificare și control (Contor Group), industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

În Arad își are sediul central și social Intesa Sanpaolo Bank România. O altă instituție de credit care își are începuturile în Arad este Banca Comercială Feroviară, a treia instituție de credit cu capital românesc.

Angajați pe sectoare de activitate

- Industrie - 41,5%
- Transport și telecomunicații - 12,27%
- Comerț - 10,75%
- Construcții - 7,92%
- Învățământ - 5,99%
- Sănătate și asistență socială - 5,14%
- Utilități - 3,16%
- Administrație publică - 2,28%
- Bănci și asigurări - 1,97%
- Agricultură - 1,73%

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renascentist
- Teatrul Clasic ”Ioan Slavici”, construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate

complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.

- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renascentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

- Statuia Sfântului Ioan de Nepomuk, realizată în anul 1729 în stil baroc
- Monumentul Sfânta Treime – ridicat, între anii 1738-1740, în amintirea victimelor răpuse de epidemia de ciumă
- Aleea personalităților arădene
- Parcul Reconcilierii, cu cele două monumente închinate Revoluției de la 1848-1849
  - Statuia Libertății, operă a sculptorului György Zala, ridicată a în anul 1890
  - Arcul de Triumf, realizat în anul 2004 de către sculptorul Ioan Bolborea
- Crucea Martirilor Unirii, ridicată în anul 1936, închinată preoților martiri din perioada noiembrie 1918 - primăvara 1919

Lăcașuri de cult

- Biserica sârbească "Sf. Petru și Pavel", edificată între anii 1698-1702 în stil baroc timpuriu
- Mănăstirea "Sf. Simion Stâlpnicul", construită în anul 1762 în stil baroc
- Catedrala ortodoxă română "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul", realizată între anii 1862-1865 după planurile arhitectului Anton Czigler, în stil neobaroc. Pe fațada vestică sunt plasate două turnuri cu clopotniță de un aspect maiestuos cu secțiune pătrată. Fiecare latură a acestora cuprinde câte un orologiu. Învelitoarea turnurilor, bogat ornamentată, a fost supraînălțată în

anul 1905. Pictura murală îi aparţine lui Anastase Damian. Execuţia acestei lucrări a început în anul 1957 şi s-a finalizat în anul următor.
- Biserica „Sf. Anton de Padova”, ordinul călugărilor minoriţi, a fost edificată în anul 1904 în stilul renascentist
- Biserica Roşie (evanghelic-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 şi expoziţii
- Complexul Muzeal Arad
  - Secţia istorie
  - Secţia ştiinţele naturii
  - Secţia Artă
- Muzeul Memorial "Vasile Goldiş"
- Colecţia de artă Doina şi Baruţu Arghezi
- Galeria Delta. Principalele evenimente cu o componentă de tradiţie sunt: Salonul Bienal Internaţional de Desen, Salonul Bienal de Sculptură Mică, Salonul Anual de Artă
- Galeria Alfa
- Galeria Clio
- Galeria Turnul de Apă
- Galeria Takács
- Galeria Carola's
- Expo Arad International, Centrul Expoziţional din cadrul Camerei de Comerţ Industrie şi Agricultură a judeţului Arad, al doilea cel mai mare pavilion expoziţional din România după Romexpo.

Turismul de agrement
- Ştrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureşului
- Pădurea Ceala cu Lacul Mălţăreţ şi Insula Mureş (Trei Insule)
- Faleza Mureşului
- Păduricea (Piaţa Podgoria)
- Patinoar

Administraţie şi politică
Municipiul Arad este administrat de un primar şi un consiliu local compus din 23 consilieri. Primarul, Laurenţiu Bibarţ, de la Partidul Naţional Liberal, este în funcţie din 2020.
Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componenţă pe partide politice:

	Partid	Consilieri	Componenţa Consiliului
	Partidul Naţional Liberal	9	
	Uniunea Salvaţi România	7	
	Platforma Social-Liberal Creştină	3	
	Partidul Mişcarea Populară	2	
	Uniunea Democrată Maghiară din România	2	

Educaţie
Prima şcoală elementară din Arad, s-a înfiinţat în 1707 de călugărul de origine bavareză, **Fr. Camil Nöffrich**. În 1745 şcoala începătoare devine *şcoală latină*, apoi în 1762 *gimnaziu*. În 1844-1845 se aplică o nouă reformă şcolară în Austria, introdusă un an mai târziu şi în Ungaria, în urma căreia gimnaziul din Arad se completează iniţial cu 7 clase, apoi cu 8 clase, devenind în 1851-1852 *gimnaziu superior complet*, iar în 1868 ia denumirea de *gimnaziu superior regal*. Şcoala latină şi gimnaziul din Arad, patronate de călugării minoriţi au funcţionat pe rând în două localuri, proprietăţi

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 Rațț (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 in 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 inființată Agenția de Presă a Județului Arad NewsAr.

Sport

- **Fotbal**
  - FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6).
  - CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.
- **Baschet**
  - BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară
  - BC West Olympia Phoenix Arad
- **Polo**
  - AMEFA Arad
- **Rugby**
  - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
  - Competiții
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
  - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
  - CSM Arad
- **Escalada**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Scufundari - SCUBA**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Speologie**
  - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Lupte Greco-Romane**
  - C.S.S. Gloria Arad
  - C.S."Astra" Arad
  - Fundația Lupte Club Gloria Arad
- **Judo**
  - CSM Gloria Arad
  - Rapid Arad

Personalități

Profesori:

- Dimitrie Țichindeal
- Alexandru Gavra
- Anastasie Șandor
- Constantin Diaconovici Loga
- Caius Iacob
- Nicolae Ștefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suciu
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu

Generali:

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr
- Géza von Cziffra (1900-1989)

Lideri comunitari :
- Aron Chorin

Actori
- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :
- Ivan Tabakovič
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza
- Dacian Andoni
- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chirița
- Iolanda Rosa
- Mihály Takács

Arhitecți :
- Lajos Szántay
- Milan Tabacovici
- Silvestru Răfiroiu
- Miloș Cristea

Sculptori :
- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

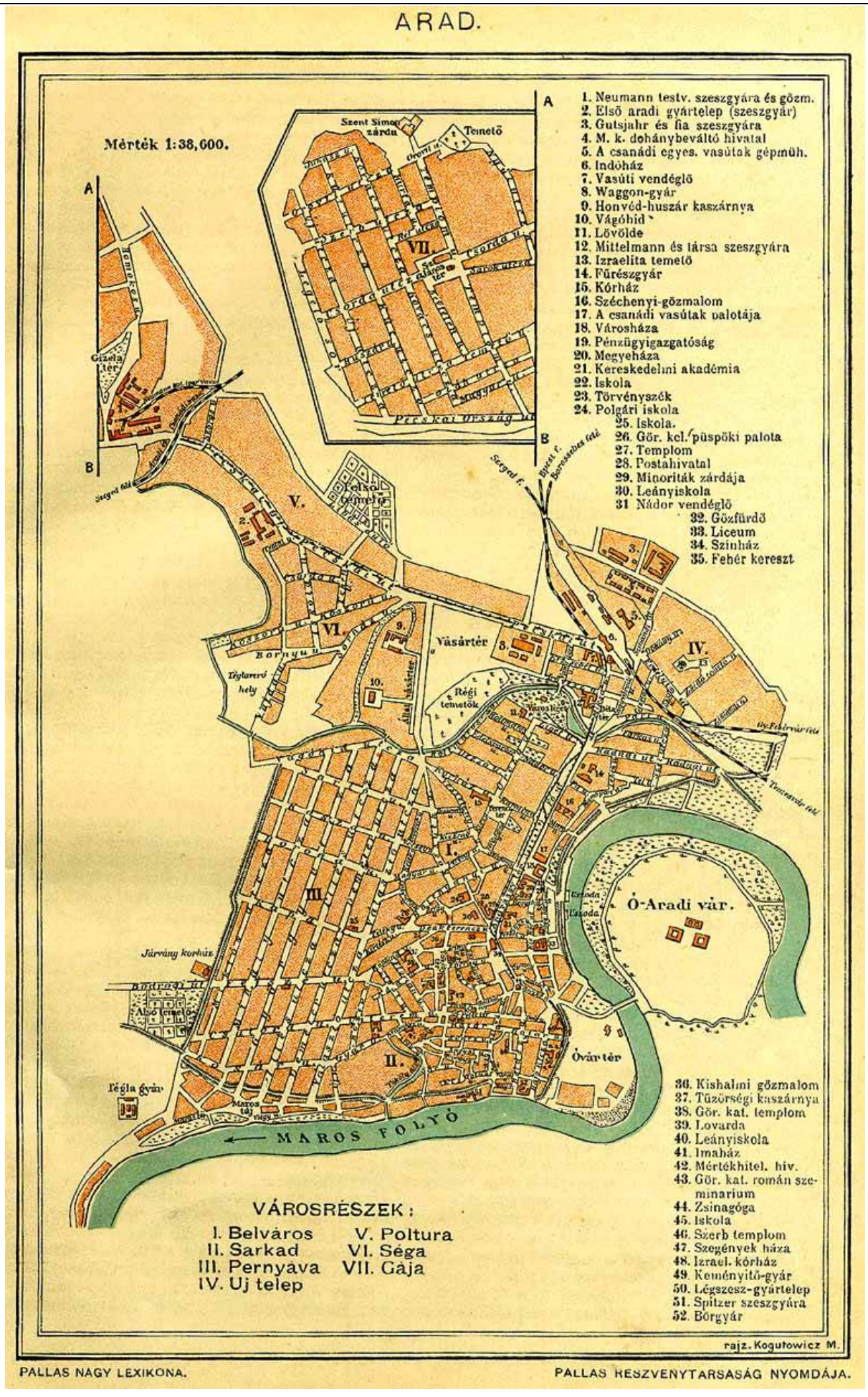
Compozitori:
- Ion Vidu
- Nicolae Brânzeu
- Sabin Drăgoi
- Emil Monția

Sportivi :
- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovszky - baschetbalistă
- Ladislau Brosovszky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

Relații externe

Orașe înfrățite
- Zrenjanin, Serbia
- **Atlit (עַתְלִית)**, Israel
- Fushun, China
- Gyula, Ungaria
- Hódmezővásárhely, Ungaria
- **Giv'atayim (גִּבְעָתַיִם)**, Israel
- Pecs, Ungaria
- Budapesta, Ungaria Înfrățit cu sectorul XII Hegyvidék

Orașe partenere
- Kirklees, Anglia
- Ditzingen, Germania
- Würzburg, Germania
- Trenčín, Slovacia
- Tatabánya, Ungaria


ARAD.
Mérték 1:38,600.
1. Neumann testv. szeszgyára és gőzm.
2. Első aradi gyártelep (szeszgyár)
3. Gutsjahr és fia szeszgyára
4. M. k. dohánybeváltó hivatal
5. A csanádi egyes. vasútak gépmüh.
6. Indóház
7. Vasúti vendéglő
8. Waggon-gyár
9. Honvéd-huszár kaszárnya
10. Vágóhid
11. Lövölde
12. Mittelmann és társa szeszgyára
13. Izraelita temető
14. Fűrészgyár
15. Kórház
16. Széchenyi-gőzmalom
17. A csanádi vasútak palotája
18. Városháza
19. Pénzügyigazgatóság
20. Megyeháza
21. Kereskedelmi akadémia
22. Iskola
23. Törvényszék
24. Polgári iskola
25. Iskola.
26. Gör. kel. püspöki palota
27. Templom
28. Postahivatal
29. Minoriták zárdája
30. Leányiskola
31 Nádor vendéglő
32. Gőzfürdő
33. Liceum
34. Szinház
35. Fehér kereszt
36. Kishalmi gőzmalom
37. Tűzörségi kaszárnya
38. Gör. kat. templom
39. Lovarda
40. Leányiskola
41. Imaház
42. Mértékhitel. hiv.
43. Gör. kat. román szeminarium
44. Zsinagóga
45. Iskola
46. Szerb templom
47. Szegények háza
48. Izrael. kórház
49. Keményitő-gyár
50. Légszesz-gyártelep
51. Spitzer szeszgyára
52. Bőrgyár
Szent Simon zárda
Temető
Gizela tér
Felső temető
Vásártér
Régi temetők
Ó-Aradi vár.
Óvár tér
Járvány kórház
Alsó temető
Tégla gyár
MAROS FOLYÓ
VÁROSRÉSZEK:
I. Belváros
II. Sarkad
III. Pernyáva
IV. Uj telep
V. Poltura
VI. Séga
VII. Gája
rajz. Kogutowicz M.
PALLAS NAGY LEXIKONA.
PALLAS RESZVENYTARSASÁG NYOMDÁJA.

2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea terenurilor de evaluat s-a facut in baza documentelor (extrase CF, HCL-uri, proiecte de hotarare, planuri de amplasament) puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale terenurilor se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Categoria de folosinta
1	Ștefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C, CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou, nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3, S=10/565 mp	CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou	10	cota indiviza
2	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33, CF nr. 304541-C1-U1 Arad, nr. cad:304541-C1-U1, S=17/386 mp	CF nr. 304541-C1-U1 Arad	17	cota indiviza
3	Zona Colonia UTA, CF nr. 314575 Arad, nr. CF vechi: 38822, nr. top: 3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1, S=16956 mp	CF nr. 314575 Arad	16956	CC
4	Zona Industrială Sud, CF nr. 357281 Arad, nr. cad 357281, S=1539 mp	CF nr. 357281 Arad	1539	Ps
5	Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, S= 320 mp	CF nr. 351820 Arad	320	CC
6	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp	CF nr. 354901 Arad	9095	CC
7	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp	CF nr. 358053 Arad	490	CC
8	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp	CF nr. 357980 Arad	1885	CC
9	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp	CF nr. 358049 Arad	70	CC
10	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp	CF nr. 357982 Arad	1755	CC

Capitolul 3
REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUŢIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acţiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituţiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situaţiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanţului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare.
În situaţia în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizaţi, valoarea justă la data bilanţului se determină de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice.
ART. 2. Instituţiile publice, indiferent de sursa de finanţare a cheltuielilor şi de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, cu modificările ulterioare.
În cazul reevaluării efectuate de specialişti din cadrul instituţiilor publice, pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiunilor de inventariere şi reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică şi tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă şi la timp a inventarierii activelor fixe corporale şi să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică şi morală, utilitatea şi valoarea de piaţă a acestora.
Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.
În vederea realizării în bune condiţii a operaţiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialişti instituţiile subordonate.
ART. 3. Activele fixe corporale ale instituţiilor publice se reevaluează după cum urmează :
a) activele fixe corporale aflate în patrimonio : terenuri şi amenajări la terenuri, construcţii, instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale;
b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinţă gratuită persoanelor juridice fară scop patrimonial, precum şi cele date în administrarea regiilor autonome;
c) capacităţile puse în funcţiune parţial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiţii (modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanţare a investiţiilor.
Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări şi separat pentru valoarea investiţiei, prin aplicarea indicilor de preţ

corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.
Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;
e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;
f) activele fixe corporale aflate la reprezentanțele diplomatice, comerciale, militare din străinatate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se reevaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.
Investițiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se reevaluează de operatorii economici/instituțiile publice care au efectuat investițiile.
ART. 4. Nu se reevaluează :
a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;
b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durata normală de funcționare expirată;
c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.
e) activele fixe corporale în curs de execuție.
ART. 5. Pentru determinarea diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:
a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se reevaluează;
b) data intrării în patrimoniu.
Data intrării în patrimoniu se consideră :
- data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;
- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;
c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;
d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";
e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică. Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa: www.insse.ro Se parcurg următorii pași :
- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).
Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferență între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:
În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, pe baza datelor din:
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1ª);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);
În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizați, pe baza datelor din:
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevazut in ANEXA 1d);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).
În situația în care instituțiile publice au în patrimoniu bunuri aparținând atât statului, cât și unităților administrativ-teritoriale, vor întocmi situații distincte pentru bunurile aparținând statului și pentru bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.
ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.
Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare.
Evidența rezervelor din reevaluare se ține cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".
Creșterea sau descreșterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operațiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fișa mijlocului fix respectiv.
ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie facută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creștere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creștere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o creștere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).
Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreștere a valorii contabile

nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o scădere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, cu valoarea minimă dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii (contul 105); eventuala diferență ramasă neacoperită din rezervele din reevaluare existente se înregistrează ca o cheltuială (contul 6813);
- ca o cheltuială cu întreaga valoare a descreșterii, dacă în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă aferentă acelui activ (contul 6813).

ART. 8. La reevaluarea activelor fixe amortizabile, amortizarea cumulată la data reevaluării se tratează într-unul din următoarele moduri:

a) recalculată proporțional cu schimbarea valorii contabile a activului fix (înregistrată în contul 2xx), astfel încât valoarea contabilă a activului fix, după reevaluare, să fie egală cu valoarea sa reevaluată. Această metodă este folosită deseori în cazul în care activul fix este reevaluat prin aplicarea unui indice (de exemplu, indicele prețurilor de consum – total);

b) eliminată din valoarea contabilă a activului fix (înregistrată în contul 2xx), iar valoarea netă astfel obținută devine valoarea reevaluată a activului fix. Metoda de reevaluare este bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea contabilă a activului fix. Această metodă este folosită deseori pentru clădiri care sunt reevaluate la valoarea lor de piață.

ART. 9. Diferențele din reevaluare evidențiate în contul 105 "Rezerve din reevaluare" urmează să fie trecute asupra contului 117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare" în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute etc. Prin inregistrarea: 105 = 117.15.

ART. 10. Funcțiunea contului 105 "Rezerve din reevaluare" prevăzută în Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează astfel:

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" este un cont de pasiv. În creditul contului se înregistrează creșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale, iar în debit, descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale.

Soldul creditor al contului reprezintă valoarea rezervelor din reevaluarea activelor fixe corporale existente în instituție, neamortizate integral.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se detaliază pe următoarele conturi sintetice de gradul II:

1051 "Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri";

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

1053 "Rezerve din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor";

1054 "Rezerve din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale";

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se creditează prin debitul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale"
- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se debitează prin creditul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităţilor administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale"

- cu creşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităţilor administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare"

- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situaţia în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcţiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.

211 "Terenuri şi amenajări la terenuri"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor şi a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea construcţiilor.

213 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea instalaţiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor şi plantaţiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale"

- cu descreşterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecţie a valorilor umane şi materiale şi a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"

- cu creşterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

281 "Amortizări privind activele fixe corporale"

- cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.

ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcţiilor şi terenurilor aflate în patrimoniul instituţiilor publice vor fi reevaluate cel puţin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice sau de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

În situatia în care reevaluarea construcţiilor şi terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare şi calcularea amortizării
ART. 14. Instituţiile publice amortizează activele fixe corporale şi activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.
Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale şi necorporale.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare din Catalogul privind duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului (CA = 100/durata normală de funcţionare). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituţiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcţionare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situaţia în care nu se cunoaşte anul punerii în funcţiune.
Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 şi durata normală de funcţionare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanţa Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările şi completările ulterioare.
Duratele normale de funcţionare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaţionale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele şi alineatele corespunzătoare.
Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcţiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcţionare.
Durata normală de funcţionare rămasă se determină ca diferenţa între durata normală de funcţionare stabilită potrivit legii şi durata normală de funcţionare consumată.
Instituţiile publice au obligatia să înscrie în documentul "Fişa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat şi amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.
ART. 15. Data punerii în funcţiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:
a) activele fixe corporale independente, care nu necesita montaj si nici probe tehnologice, se consideră puse în funcţiune la data achiziţionării lor, pe baza procesului-verbal de recepţie;
b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care nu deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcţiei, pe baza procesului-verbal de recepţie;
c) utilajele şi instalaţiile care necesită montaj şi probe tehnologice, precum şi clădirile şi construcţiile speciale care deservesc procese tehnologice se consideră puse în funcţiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcţiune.
ART. 16 Capacităţile puse în funcţiune parţial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcţiune, cu ocazia recepţiei finale, amortizarea se determină în funcţie de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcţionare rămasă.
ART. 17. Investiţiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc., şi care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcţionare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcţionare cu 20%. Dacă investiţiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabileşte o nouă durată normală de funcţionare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcţionare iniţială.
ART. 18.Investiţiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălţilor, iazurilor, terenurilor şi pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituţiei publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 19. Plantaţiile tinere, precum şi plantaţiile de protecţie, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:
a) până la trecerea pe rod, pentru plantaţiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.
Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.
ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.
ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.
În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.
Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.
ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.
Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramasă, după caz.
La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.
În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.
ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.
ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4
STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE
Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situaţiilor financiare ale companiilor sau ale altor entităţi. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situaţia poziţiei financiare, alocarea preţului de achiziţie al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing şi datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit şi pierdere.
Secţiunea de aplicare a acestei Aplicaţii face referire la diferitele cerinţe ale Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deşi IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des şi standardele naţionale. Cu toate că într-un document internaţional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naţionale, multe dintre aceste standarde naţionale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant şi pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIŢII
În această Aplicaţie se folosesc definiţiile următoare:
- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situaţiilor periodice privind poziţia financiară a unei entităţi. Acestea se mai numesc şi standarde de contabilitate.
- Standarde Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele şi interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaţionale de Contabilitate (IAS-urile), şi Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).
Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINŢE
Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Termenii de referinţă ai evaluării (SEV 101)
Pentru a se conforma cerinţei SEV 101, paragraful 20.3(f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referinţă ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea. Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situaţiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea preţului de achiziţie în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

În plus faţă de cerinţa de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3(d), termenii de referinţă ai evaluării vor include şi precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare poate să fie diferit, în funcţie de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu:

- tratamentul *proprietăţi imobiliare* deţinută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entităţii, este deţinută ca o investiţie, este un surplus faţă de cerinţe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deţinute în scopul de a se obţine fluxuri de numerar contractuale, care conţin numai încasări de rate de rambursare a creditului şi de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit faţă de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziţie a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit faţă de activele similare deja deţinute de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont".

Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3(g), se va identifica în mod clar *tipul valorii.* Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă şi valoarea recuperabilă. Definiţia lor este conţinută în standardul de contabilitate relevant.

În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situaţiile financiare se elaborează pe ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.
De asemenea, este necesar să se declare şi ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinaţie cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.
În mod obişnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situaţie financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale.*

Când se iau în considerare restricţiile enunţate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:
- măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligaţia de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entităţii.
Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse in termenii de referinţă ai evaluării.

Raportare (SEV 103)
În plus faţă de cerinţele minime ale SEV 103 *Raportare,* un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situaţie financiară va include referinţele adecvate la aspectele abordate în termenii de referinţă ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informaţie pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informaţii referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele şi ipotezele semnificative folosite în evaluare şi măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referinţă preţurile observabile sau tranzacţiile recente de pe piaţă. Unele standarde cer şi informaţii despre sensibilitatea valorii faţă de modificările unor date de intrare semnificative.
Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.
Pentru a se conforma cerinţei de a preciza restricţiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menţionată orice condiţie referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situaţiile financiare publicate ale entităţii.

GHID DE APLICARE
Această secţiune oferă informaţiile de fond privind cerinţele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). IRFS-urile cuprind standarde şi interpretări numerotate individual. Standardele publicate iniţial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaţionale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri şi referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundaţiei IFRS.

Referirile la IFRS-uri şi la alte publicaţii ale IASB sunt făcute pentru cele emise la data la care acest standard de evaluare a fost publicat. IFRS-urile şi interpretarea lor se schimbă pe parcursul timpului. În consecinţă, referirile din prezentul document sunt supuse riscului de a nu mai fi de actualitate. Acest document nu trebuie folosit pentru a înlocui referirile la IFRS-urile curente sau la interpretările publicate de către IASB sau de Fundaţia IFRS. Mai multe informaţii cu privire la IFRS-uri şi la alte publicaţii asociate pot fi obţinute de pe website-ul www.ifrs.org.

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiştii în evaluare şi pentru a-i ajuta pe utilizatori să înţeleagă anumite cerinţe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deşi scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerinţă obligatorie. Referirile la cerinţele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenţei unui conflict între prevederile acestui ghid şi IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Valoarea justă
G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. ***Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării***. Această definiţie a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață,* așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.
Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață,* conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Agregarea
G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unităţii de cont" pentru un activ sau o datorie, aşa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiţii, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanţii de pe piaţă ar putea rezulta din folosirea activului în combinaţie cu alte active şi datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste
G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste" care clasifică evaluările în funcţie de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:
1. datele de intrare de nivel 1 sunt „preţurile cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de preţurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

G5. IFRS 13 cere ca, în situaţiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie al oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerinţe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situaţiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informaţii suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Datorii
G6. IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii presupune faptul că aceasta este transferată unui participant de pe piaţă la data evaluării; nu se presupune a fi decontată cu cealaltă parte sau stinsă în alt mod. Atunci când pentru datorie nu există un preţ de piaţă observabil, valoarea sa trebuie estimată prin utilizarea aceleiaşi metode pe care ar folosi-o cealaltă parte în tranzacţie pentru a estima valoarea activului corespondent. Valoarea justă a unei datorii reflectă riscul de neperformanţă asociat cu datoria, dar îl consideră a fi acelaşi, înainte şi după presupusul transfer. Riscul de neperformanţă include efectul riscului de credit al entităţii.

G7. În IFRS 13 există prevederi speciale referitoare la situaţiile în care nu există un activ corespondent pentru o datorie, aşa cum este cazul multor datorii nefinanciare. De asemenea, în estimarea valorii juste a unei datorii există o cerinţă de a ignora orice restricţie contractuală sau de altă natură privind posibilitatea unei entităţi de a transfera datoria respectivă.

Deprecierea
G8. IAS 16 include o cerinţă pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situaţiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viaţă utilă a acestuia pentru o entitate. Există o cerinţă de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viaţă utilă similară şi care se amortizează într-un mod similar. În cazul proprietăţii imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înţelesuri diferite în evaluare şi în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost,* astfel încât să indice valoarea activului atunci

când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viaţă utilă pentru entitate.

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile". Aceasta este diferenţa, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă" a activului şi „valoarea reziduală" a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală", trebuie să se determine „durata de viaţă utilă" a activului. Aceşti termeni sunt definiţi în IAS 16, după cum urmează:
- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuieşte costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obţine-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea şi starea prevăzute la sfârşitul duratei sale de viaţă utilă;
- durata de viaţă utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unităţi de producţie sau alte unităţi similare pe care entitatea preconizează să le obţină de la activ.

G11. Trebuie reţinut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată şi pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală şi durata de viaţă utilă trebuie să fie revizuite cel puţin la sfârşitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri şi construcţii
G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viaţă utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăţi imobiliare sau unei părţi a unei proprietăţi imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situaţiei financiare relevante şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietăţii imobiliare, adică terenul şi construcţiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcţiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcţiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

G13. După ce a fost stabilită valoarea teoretică pentru componenta construcţie, trebuie estimată valoarea reziduală a construcţiei. Pentru a face acest lucru este necesar să se estimeze durata de viaţă utilă. Este important de reţinut faptul că aceasta poate fi diferită de durata de viaţă economică rămasă, aşa cum aceasta ar fi recunoscută de un participant tipic de pe piaţă. Conform IAS 16, durata de viaţă utilă este specifică entităţii. Dacă proprietatea imobiliară nu ar fi disponibilă entităţii pentru întreaga sa durată de viaţă sau dacă entitatea decide că respectiva construcţie va fi în scurt timp un surplus pentru cerinţele sale, atunci aceasta reprezintă durata de viaţă utilă.

G14. Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situaţiei financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viaţă utilă şi într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Construcţiile pot avea o durată de viaţă economică care depăşeşte perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate şi, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

Deprecierea: componentizare
G16. Atunci când valoarea contabilă are la bază costul istoric trebuie să fie identificat costul curent al acelor componente care au atât un cost semnificativ în raport cu întregul, cât şi o durată de viaţă utilă care diferă semnificativ.

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deşi ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura maşinilor, echipamentelor şi instalaţiilor, dacă există o piaţă activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacţionate în mod activ. Situaţia din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcţii, de exemplu, construcţiile sunt rareori vândute fără instalaţiile mecanice şi electrice necesare pentru încălzire, iluminat şi aerisire, iar instalaţiile încorporate nu pot fi vândute fără construcţie. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului şi costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

G18. Conform IFRS 16, contractele de leasing sunt clasificate pentru a fi incluse în situaţiile financiare fie ca leasing-uri operaţionale, fie ca leasing-uri financiare. Aceste tipuri de leasing sunt definite în IFRS 16, astfel:

- un leasing financiar este operaţiunea de leasing care transferă în mare măsură toate riscurile şi recompensele aferente dreptului de proprietate asupra unui activ. Titlul de proprietate poate să fie transferat sau nu, în cele din urmă;
- un leasing operaţional este operaţiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.

În situaţiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosinţă/utilizare şi o datorie care decurge din contractul de leasing.

Evaluările pot fi cerute de exemplu pentru a stabili cum se clasifică un contract de leasing pentru locator sau pentru înregistrarea activelor de tipul drepturilor de folosinţă la valoarea justă, în cazul locatarului.

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investiţiile imobiliare,* elementele teren şi construcţie ale unei proprietăţi imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea
contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operaţional. Prevederile pentru *investiţiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 si G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, aşa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

G20. Testul de clasificare depinde mai degrabă de conţinutul contractului decât de forma acestuia. De exemplu, un contract între două părţi, pentru utilizarea unui activ în schimbul unei plăţi, poate să nu fie numit contract de leasing, dar dacă sunt îndeplinite condiţiile impuse de IFRS 16, atunci va fi necesar ca acest contract să fie clasificat ca şi contract de leasing.

G21. În IFRS 16 se enumeră următoarele exemple de situaţii care ar putea indica existenţa unui leasing financiar, fie individual, fie în combinaţie. Acestea reprezintă doar exemple:

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârşitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opţiunea de a cumpăra activul la un preţ estimat a fi suficient de mic faţă de valoarea justă de la data la care opţiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opţiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viaţă economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăţilor minime de leasing este cel puţin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deţinut în leasing;
- activele deţinute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

- dacă locatarul poate rezilia contractul de leasing, pierderile locatorului generate de rezilierea contractului sunt suportate de locatar;
- câştigurile sau pierderile rezultate din variaţia valorii juste a valorii reziduale cad în sarcina locatarului;
- locatarul are capacitatea de a continua leasingul pentru o a doua perioadă, la o chirie care este substanţial mai mică faţă de chiria de piaţă.

G22. IFRS 16 subliniază faptul că aceste criterii enumerate sunt doar exemple şi indicii şi nu sunt întotdeauna concludente. Dacă din alte caracteristici reiese clar că leasingul nu transferă în mare măsură toate riscurile şi beneficiile aferente dreptului de proprietate, atunci leasingul este clasificat drept leasing operaţional. De exemplu, acesta poate fi cazul când proprietatea asupra activului este transferată la sfârşitul contractului de leasing, în schimbul unei plăţi variabile egale cu valoarea sa justă la acel moment sau dacă există ajustări regulate ale chiriei, la nivelul chiriei de piaţă din acel moment sau prin indexare cu un indice.

G23. Clasificarea leasingului se face la începutul contractului de leasing. Clasificarea presupune o estimare a măsurii în care se transferă beneficiile economice printr-un contract de leasing. În multe cazuri, o apreciere calitativă a termenilor contractului de leasing va indica rapid clasificarea corectă, fără a fi necesară evaluarea diferitelor drepturi incluse în contractul de leasing. Totuşi, evaluările pot fi cerute pentru a ajuta la stabilirea beneficiilor locatorului şi respectiv ale locatarului, de exemplu, la estimarea valorii reziduale la sfârşitul contractului, pentru a stabili dacă leasingul a acoperit o parte semnificativă din durata de viaţă economică a activului.

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

G24. Atunci când un contract de leasing are ca obiect un teren şi o construcţie sau mai multe construcţii la un loc, IFRS 16 impune ca cele două componente să fie tratate separat în scopul clasificării. Dacă componenta contractului de leasing atribuibilă construcţiei este un leasing financiar, va fi necesar să se facă o alocare a chiriei iniţiale, luând drept criteriu valorile juste relative ale fiecărei componente, de la data începerii contractului de leasing.

G25. În cazul celor mai multe contracte de leasing imobiliar terenul şi construcţiile revin locatorului la sfârşitul contractului de leasing. Deseori există şi prevederi care impun ca chiria să fie reajustată periodic pentru a reflecta modificările intervenite în valoarea proprietăţii şi frecvent o obligaţie a locatarului de a înapoia locatorului construcţiile în stare bună. Acestea, de obicei, sunt indicii asupra faptului că locatorul nu a transferat locatarului în mare parte toate riscurile şi beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra construcţiilor sau terenului, atunci când a încheiat contractul de leasing. Ca urmare, multe contracte de leasing, care au ca obiect terenuri şi construcţii, sunt uşor identificabile drept contracte de leasing operaţional.

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri şi construcţii, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanţa o posibilă achiziţie a proprietăţii de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opţiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plăţile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanţare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existenţa unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plăţile chiriei nu susţin valoarea proprietăţii. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor şi beneficiilor transferate de la locator către locatar.

G27. În practică, contractele de leasing având ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spaţii de închiriat, de obicei, sunt leasing-uri operaţionale şi întreaga proprietate va fi clasificată ca investiţie imobiliară de către locator. În astfel de cazuri alocarea nu este necesară. În cazurile în care componenta clădire face, în mod clar, obiectul unui contract de leasing financiar, componenta teren

este în majoritatea cazurilor identificabilă. Se întâmplă rar ca o clădire să îndeplinească criteriile pentru a fi clasificată ca leasing operațional și componenta teren să nu poată fi clar identificată. Totuși, dacă există un astfel de caz, nu trebuie să fie realizată o alocare între teren și clădire pe baza unor criterii neconcludente. În astfel de situații, întreaga proprietatea imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.
În astfel de situaţii, întreaga proprietatea imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiţia imobiliară în leasing
G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren şi construcţii ale unei *investiţii imobiliare*, deţinută printr-un contract de leasing şi contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situaţiile sale financiare ca activ, un drept de folosinţă asupra activului suport, şi nu va trata componentele sale (dreptul de folosinţă asupra terenului, dreptul de folosinţă asupra construcţiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaţionate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing
G29. Conform IFRS 16, la data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing, în afară de excepţiile prevăzute în IFRS 16.

G30. La data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să evalueze datoria care decurge din contractul de leasing la valoarea actualizată a plăților de leasing care nu sunt achitate la acea dată. Plățile de leasing trebuie actualizate utilizând rata dobânzii implicită în contractul de leasing dacă acea rată poate fi determinată imediat. Dacă această rată nu poate fi determinată imediat, locatarul trebuie să utilizeze rata marginală de împrumut a locatarului.

G31. Cerințele privind amortizarea din IAS 16 se aplică și activelor în sistem de leasing și, de aceea, pot fi relevante și paragrafele G8−G17.

G32. Dacă un locatar aplică pentru investiția sa imobiliară modelul bazat pe valoarea justă din IAS 40 Investiții imobiliare, locatarul trebuie să aplice modelul bazat pe valoarea justă și în cazul activelor aferente dreptului de utilizare care corespund definiției unei investiții imobiliare din IAS 40.

G33. Dacă activele aferente dreptului de utilizare sunt asociate unei clase de imobilizări corporale căreia locatarul îi aplică modelul de reevaluare din IAS 16, un locatar poate opta să aplice acel model de reevaluare tuturor activelor aferente dreptului de utilizare care sunt asociate respectivei clase de imobilizări corporale.

Alocarea preţului de achiziţie
G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziţia unei participaţii care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacţia prin recunoaşterea activelor identificabile separat dobândite şi a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferenţa dintre preţul de achiziţie plătit pentru transferul întreprinderii şi valoarea justă a activelor nete identificabile achiziţionate.

G35. Activele corporale ale unei întreprinderi sunt, în general, uşor de identificat şi pot fi evaluate separat. Identificarea şi evaluarea separată a *activelor necorporale* identificabile poate provoca mai multe dificultăţi, însă partea de Introducere (paragraful 20) din SEV 210 *Active necorporale* conţine îndrumări relevante.

G36. IFRS 3 prezintă excepţii faţă de cele menţionate mai sus, privind recunoaşterea şi/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerinţele speciale se aplică datoriilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaţilor, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acţiuni şi activelor deţinute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierii

G37. Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depăşeşte valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 *Deprecierea activelor,* o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situaţii privind poziţia financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieţei sau tehnologiei, de învechirea activului, de subperformanţa activului în comparaţie cu beneficiul aşteptat sau de o intenţie de a întrerupe sau de a restructura activitatea entităţii. Anumite active (fondul comercial şi activele necorporale cu o durată de viaţă nedeterminată sau care nu sunt încă disponibile pentru a fi utilizate) trebuie testate anual pentru a identifica deprecierea.

G38. Dacă se consideră că a apărut deprecierea, valoarea contabilă a activului, obţinută fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul „valorii recuperabile". Aceasta este cea mai mare valoare dintre „valoarea de utilizare" a activului şi „valoarea sa justă minus costurile asociate vânzării".

Testarea deprecierii – valoarea recuperabilă

G39. Valoarea recuperabilă este cea mai mare valoare dintre valoarea de utilizare şi valoarea justă minus costurile asociate vânzării. Nu este întotdeauna necesar să se determine ambele valori; dacă una dintre acestea depăşeşte valoarea contabilă a activului, activul nu este depreciat şi nu mai este necesară estimarea celeilalte valori.

Testarea deprecierii – valoarea de utilizare

G40. Valoarea de utilizare este definită de IAS 36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obţină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.

G41. Valoarea de utilizare este specifică entităţii, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se aşteaptă se le obţină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viaţă utilă anticipată şi din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:
- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variaţii ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcţie de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piaţă;
- preţul suportării incertitudinii inerente activului;
- alţi factori, cum ar fi absenţa lichidităţii, pe care participanţii pe piaţă ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se aşteaptă să le obţină de la activul respectiv.

G43. Fluxurile de numerar preconizate trebuie testate pentru a le verifica rezonabilitatea, asigurându-se că ipotezele care stau la baza previziunilor făcute de entitate sunt în concordanţă cu rezultatele

efective anterioare, cu condiţia ca efectele unor evenimente sau situaţii ulterioare, care nu au existat când aceste fluxuri efective de numerar au fost generate, să justifice aceste
rezultate. Fluxurile de numerar se estimează pentru activul aflat în situaţia lui curentă şi, de aceea, fluxurile de numerar preconizate nu trebuie să reflecte orice creşteri ale acestora datorate oricăror restructurări sau modernizări ale activului, la care entitatea nu s-a angajat încă.

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilităţii pe care participanţii de pe piaţă o cer pentru o investiţie care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp şi profil de risc cu cele pe care entitatea se aşteaptă să le obţină din utilizarea activului.

G45. IAS 36 prezintă considerente detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

Testarea deprecierii – valoarea justă minus costurile asociate vânzării
G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unităţi generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obţinută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacţii nepărtinitoare, între părţi hotărâte şi aflate în cunoştinţă de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepţia cazului în care entitatea deţinătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării,* fără o durată adecvată de expunere pe piaţă, aceasta nu este o vânzare forţată.

G47. Costurile asociate vânzării sunt costurile direct atribuibile tranzacţiei, de exemplu, taxele legale, costurile de marketing, costurile aferente îndepărtării activului, taxele nerecuperabile aferente tranzacţiei şi orice cost direct pentru scoaterea la vânzare a activului sau a unităţii generatoare de numerar. Aceste costuri nu includ costurile colaterale, de exemplu, acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii după transferul activului.

Capitolul 5
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare

Piaţa reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţurilor.

Piaţa studiată este cea a terenurilor și construcțiilor, aflate in domeniul privat al localitatii.

Natura zonei studiate este: UAT Arad (terenuri intravilane - grupate pe cartiere).

5.2. Analiza cererii si a ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Județul Arad, situat în vestul țării, este unul dintre cele mai prospere județe din România din punct de vedere economic. Poziționarea strategică a acestuia, la granița de vest a României, pe culoarul IV paneuropean, a atras atenția mai multor investitori, astfel în județ activând companii din domeniul materialului rulant și al pieselor. Conexiunea facilă cu vestul Europei atât prin autostradă cât și prin calea ferată, garantează un potențial economic enorm pentru acest județ.

Principalul motor economic al acestui județ este Municipiul Arad, un oraș frumos situat pe cursul inferior al râului Mureș și care are totodată o piață imobiliară foarte dinamică. Aradul este în același timp și un centru universitar, iar acest fapt îl face un oraș și mai dinamic pe sectorul chiriilor de locuințe. Printre cele mai importante companii care activează în Municipiul Arad putem aminti: Astra Vagoane, Alcoa Fujikura, Maschio-Gaspardo, sau Takata Petri. Nivelul prețului mediu pe mp în Arad este în continuă creștere, ajungând la peste 800 EUR pe mp. Aradul se prezintă astfel drept una dintre cele mai scumpe piețe imobiliare din România, fiind cu siguranță în top 10.

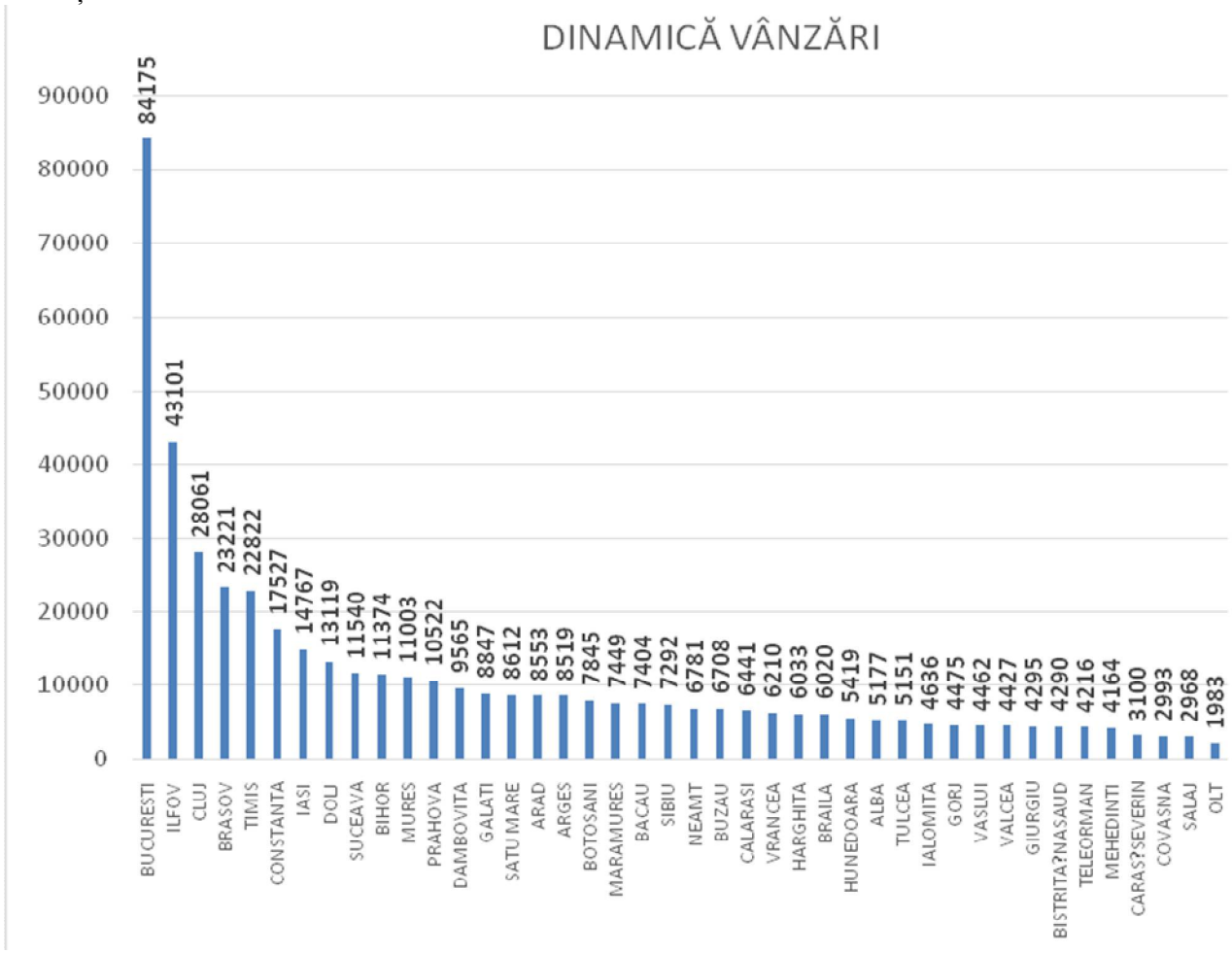
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000 EUR, în funcție de locație, finisaje, suprafață și alte aspect. Pentru apartamentele de 3 camere, prețurile pot varia de la 32000 EUR la 146000 EUR.

Intervalul mediu de al prețurilor apartamentelor tranzacționate în Arad este de 30000 – 36000 EUR, dar în zonele mai puțin populare cum ar fi Aurel Vlaicu sau Confecții, prețurile variază între 20000 și 32000 EUR. În zone precum Micălaca, prețurile pentru astfel de apartamente variază între 25000 EUR și 35000 EUR, iar în Intim prețurile variază între 30000 și 37000 EUR. În oferta agențiilor imobiliare sunt și multe case de vânzare sau de închiriat, ofertele fiind pentru toate gusturile și buzunarele.

În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de altfel și cele mai numeroase oferte. Printre zonele rezidențiale ale orașului se numără UTA, Micălaca, Aurel Vlaicu, Confecții, Aradul Nou, Intim, Subcetate, Grădiște, Polivalentă etc.

Aradul este unul dintre cele mai frumoase orașe din România, cu arhitectură barocă care fură ochiul oricărui turist, iar situația economică și apropierea față de graniță, îl face unul dintre cele mai atractive orașe din România, impulsionând astfel piața imobiliară a orașului. Cei interesați de o

relocare, ar putea lua serios în considerare Aradul, din motive că oferă o calitate a vieții ridicată, oferă locuri de muncă numeroase, și este un oraș superb. La toate acestea se adaugă și un preț al locuințelor foarte rezonabil.



În județul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna mai 2021, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	266	9	255	144	164	838

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, functie de amplasare, forma, utilitati, restrictii existente etc.

5.3. Echilibrul pieţei, previziuni

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 ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai muti factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Momentan pietele din aceasta zona a tarii sunt in stagnare.

Capitolul 6
ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparaţia directă, extracţia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.

1. Comparaţia directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferii o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparaţia directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului şi este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informaţii despre vânzări comparabile.

RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.

2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii 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.

RESTRICŢII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate şi este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului şi valoarea totală a proprietăţii sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, 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 informaţii despre vânzările de teren

RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piaţă se aplică rentei funciare a proprietăţii respective

APLICABILITATE – Metoda se foloseşte când rentele, ratele, şi factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

6. Analiza parcelării şi dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe şi indirecte, precum şi profilul investitorului se scad din estimarea preţului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piaţă pentru perioada de dezvoltare şi absorbţie.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.
RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

6.2. Constructii
Abordări în evaluare Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV100 *Cadrul general,* pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra *proprietăţii imobiliare*.

Abordarea prin piaţă
Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi construcţiile, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piaţă* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altor drepturi asupra *proprietăţii imobiliare,* care au fost recent tranzacţionate sau care pot fi disponibile pe piaţă, este normal să se adopte un criteriu de comparaţie adecvat. Criteriile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru o clădire sau a preţului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu, în cazul producţiei agricole. Un criteriu de comparaţie este util numai atunci când este selectat în mod judicios şi este aplicat proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparaţie utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii de pe piaţa relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informaţiei despre preţul oricărei comparabile se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare şi ale tranzacţiei din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate. Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:
- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi specificaţiile construcţiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* solicitată.

Abordarea prin venit
Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiţii imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spaţiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potenţial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potenţialului comercial al proprietăţii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câştigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aştepta sau câştigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aştepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum şi riscurile şi recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situaţia că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se

modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă în general pe piaţă sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca şi în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum şi pe riscurile şi recompensările proprietarului, ataşate fluxului de numerar în cauză.
Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potenţial, în baza criteriilor de investiţii proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilităţii cerută de aceştia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piaţă*, rata se va obţine din examinarea rentabilităţilor implicite derivate din preţurile plătite pentru drepturile asupra *proprietăţii imobiliare* tranzacţionate pe piaţă între participanţii de pe piaţă. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacţiile de piaţă. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată,plecând de la o rată tipică „fără risc“ a rentabilităţii, corectată pentru riscurile şi oportunităţile adiţionale specifice unui anumit drept asupra *proprietăţii imobiliare*.Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde şi de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente(termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflaţiei sau deflaţiei viitoare preconizate.

Abordarea prin cost
Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare* prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre preţurile de tranzacţionare pentru proprietăţi imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piaţă, cu excepţia cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant de pe piaţă, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte şi toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare şi cheltuielile de finanţare care ar fi suportate de un participant de pe piaţă pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin indici
Această abordare se folosește doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele prețurilor de consum (total) stabilit de Institutul național de Statistică.
Indicii folositi in prezenta lucrare, au fost calculati tinand cont de data ultimei reevaluari, respectiv, de data punerii in functiune a obiectivului (daca aceasta data este ulterioara ultimei reevaluari).

Capitolul 7
EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare *– este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune şi profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind disponibilă şi gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătăţirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil şi nu poate fi îndepartată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii 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 proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat. Tradiţional, 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 construcţia.

Cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă şi 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, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere.Dacă nu există restricţii 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 - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor 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 proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere

cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi 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 şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordamţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

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 construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi 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 piaţa 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 construcţiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecţia de la proprietăţi comparabile şi să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe – Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie. Elementele de comparaţie includ, suplimentar faţă de cele prezentate la abordarea prin piaţă a proprietăţii imobiliare, următoarele: restricţii legale, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparaţii cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială şi terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie fiind legate de optimizarea utilizării şi nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie. Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Calea Timisorii:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.246	1.080	4.000
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		95,00	121,50	95,00
	Pret total de vinzare (EUR)		213.370	131.220	380.000

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.246	1.080	4.000
Pret oferta [EUR/mp]	100,00	135,00	100,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	5,00	13,50	5,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**95,00**	**121,50**	**95,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică ajustări procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat ajustări valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren pentru case de vanzare!!! - teren constructii de vanzare in Arad, ju... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro ID Anunt: #XV06031AL

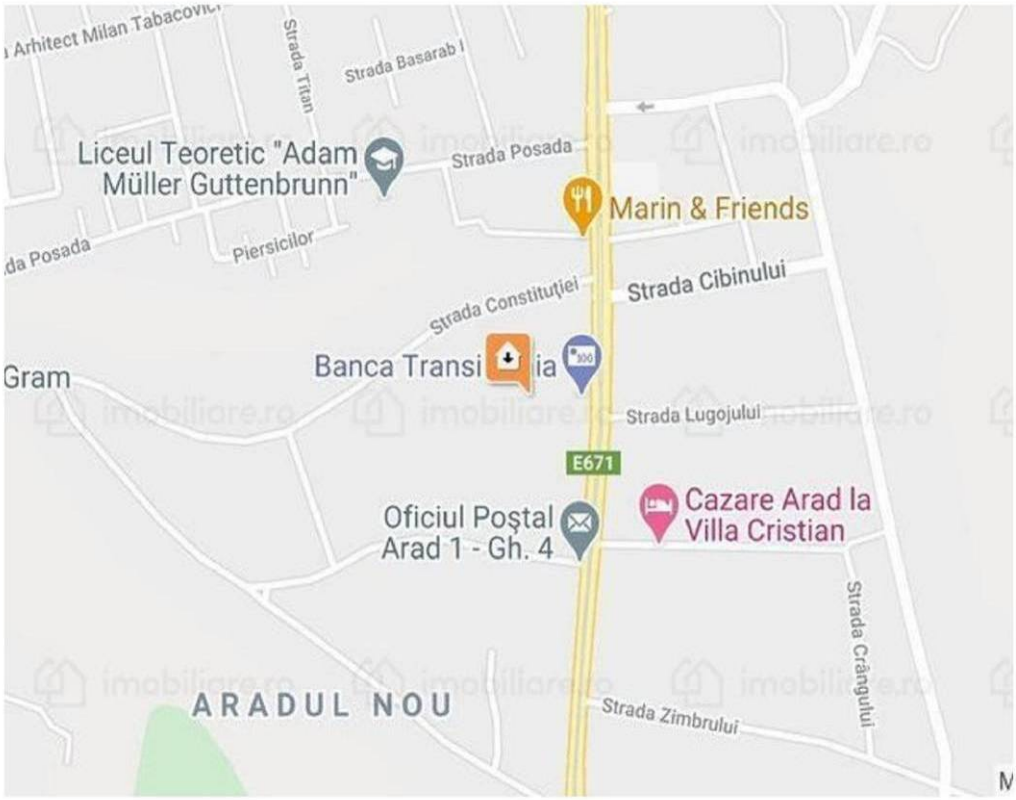
Teren pentru case de vanzare!!!

Arad, zona Aradul Nou Actualizat în 26.08.2020

224.600 EUR

100 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Teren in suprafata de 2246 mp, situat in Aradul Nou, Calea TIMISORII nr 50, langa Stadionul Motorul, la pretul de 100 euro/ mp. Relatii la telefon vezi numărul

Caracteristici

Suprafață teren:	2246 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 1

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #XA8B0300P

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0%

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 29.08.2020

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **TEPES AGENCY**

145.800 EUR *

135 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Tepes Agency S.R.L. va ofera in exclusivitate sansa de a achizitiona un teren pentru constructii, 1080 mp, situat in Municipiul Arad, pe Calea Timisorii nr. 102, artera cu vad comercial, ideal pentru constructia unui imobil de birouri, reprezentata, alte destinatii comerciale, dar si pentru locuit.

Terenul are o suprafata de 1080 mp si un front stradal de aproximativ 14 m, iar pe teren se afla o casa veche cu 3 camere, hol bucatarie si baie, pivnita.

Teren, rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, com=0% - ... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

Suprafete:

- arie construită: 187 m2;

- arie utilă pivniță: 23,36 m2;

- suprafață utilă încălzită: 111,19 m2;

- tip proprietate: casă unifamilială și teren;

- front stradal: aprox. 14 m;

- destinație actuală: construcție veche, edificată in scop rezidential.

- vecinătăți: case unifamiliale și clădiri cu destinație economică.

- posibila utilizare: zonă mixtă preponderent cu case unifamiliale și inserții de proprietăți

nerezindențiale cu destinație economică și industrială

Utilitati: -in interior curent, si retea de apa si canal.

-la strada este reteaua de gaz

Fotografii cu amplasarea imobilului in zona sunt atasate la acest anunt.

Pret pentru teren : 135 euro/mp de teren, pretul casei este inclus in pretul terenului. Comision din partea cumparatorului = 0%

ww.agentie-imobiliare-timisoara.ro

Caracteristici

Suprafață teren:	1080 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	187 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Comparabila 2

Teren 4,000mp Arad / Calea Timisorii - teren constructii de vanzare in A... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/aradul-nou/te...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113003

Teren 4,000mp Arad / Calea Timisorii

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020

400.000 EUR

100 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va oferim spre achizitie o parcela de teren in suprafata de 4000 mp, cu 1 front stradal de 40 m la drumul principal (la 100 m de sensul giratoriu de coborare / urcare pe autostrada).

Destinatia terenului este de INTRAVILAN, fiind pretabil pentru activitate comerciala sau benzinarie

Utilitatile sunt pe teren

CP 614588

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	40 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		586	1.290	800
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret de vinzare / mp (EUR)		94,84	84,76	200,00
	Pret total de vinzare (EUR)		55.575	109.339	160.000

Justificarea ajustărilor:

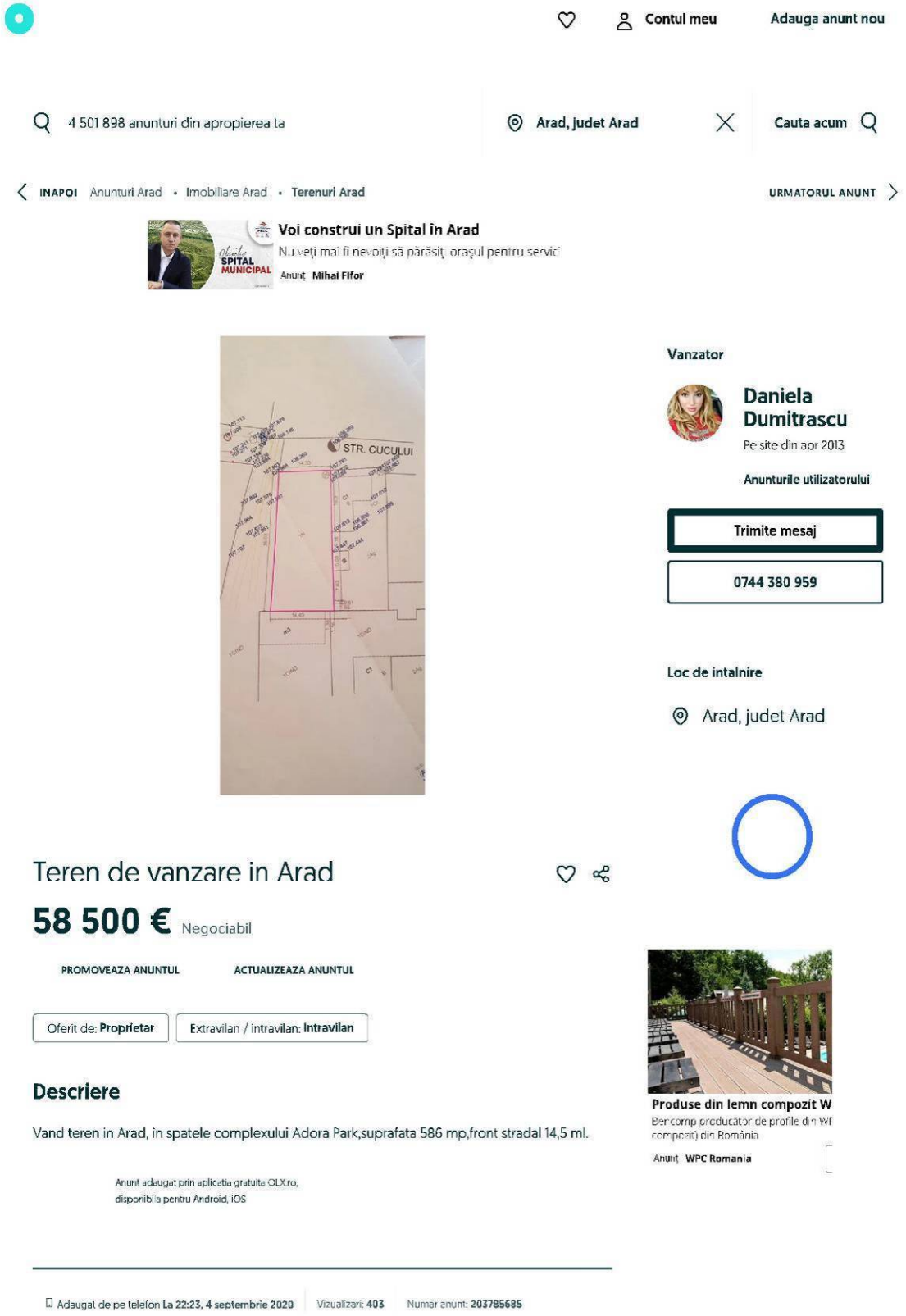
Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	586	1.290	800
Pret oferta [EUR/mp]	99,83	89,22	250,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,99	4,46	50,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**94,84**	**84,76**	**200,00**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-arad-IDdN3XT.html#71ad...



Comparabila 1

Teren in vecinatatea zonei Intim. - teren constructii de vanzare in Arad, j... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/intim/teren-c...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Va propunem spre achizitie un teren situat in vecinatatea zonei Intim.

Terenul are o suprafata de 1290mp si o deschidere de 41 mp.

Acest teren este ideal pentru constructia de locuinte (case sau bloc de apartamente).

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-vezi numărul

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

Suprafață teren:	1289 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	41 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 2

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare Arad... https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-vlaicu-5-colturi-pretabil-constr...

Contul meu Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta Arad, judet Arad Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Produse din lemn compozit WPC

Bencomp producător ce profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare

200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **800 m²**

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!
-P+4 Bloc+Parcare,
-Spalatorie cu fise
-Cladire birouri etc.
In jurul terenului fiind doar blocuri
Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.



Produse din lemn compozit W

Bencomp producător de profile din WP compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Gai:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona Gai	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.664	10.460	2.081
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		49,55	48,50	37,75
	Pret total de vinzare (EUR)		82.447	507.310	78.563

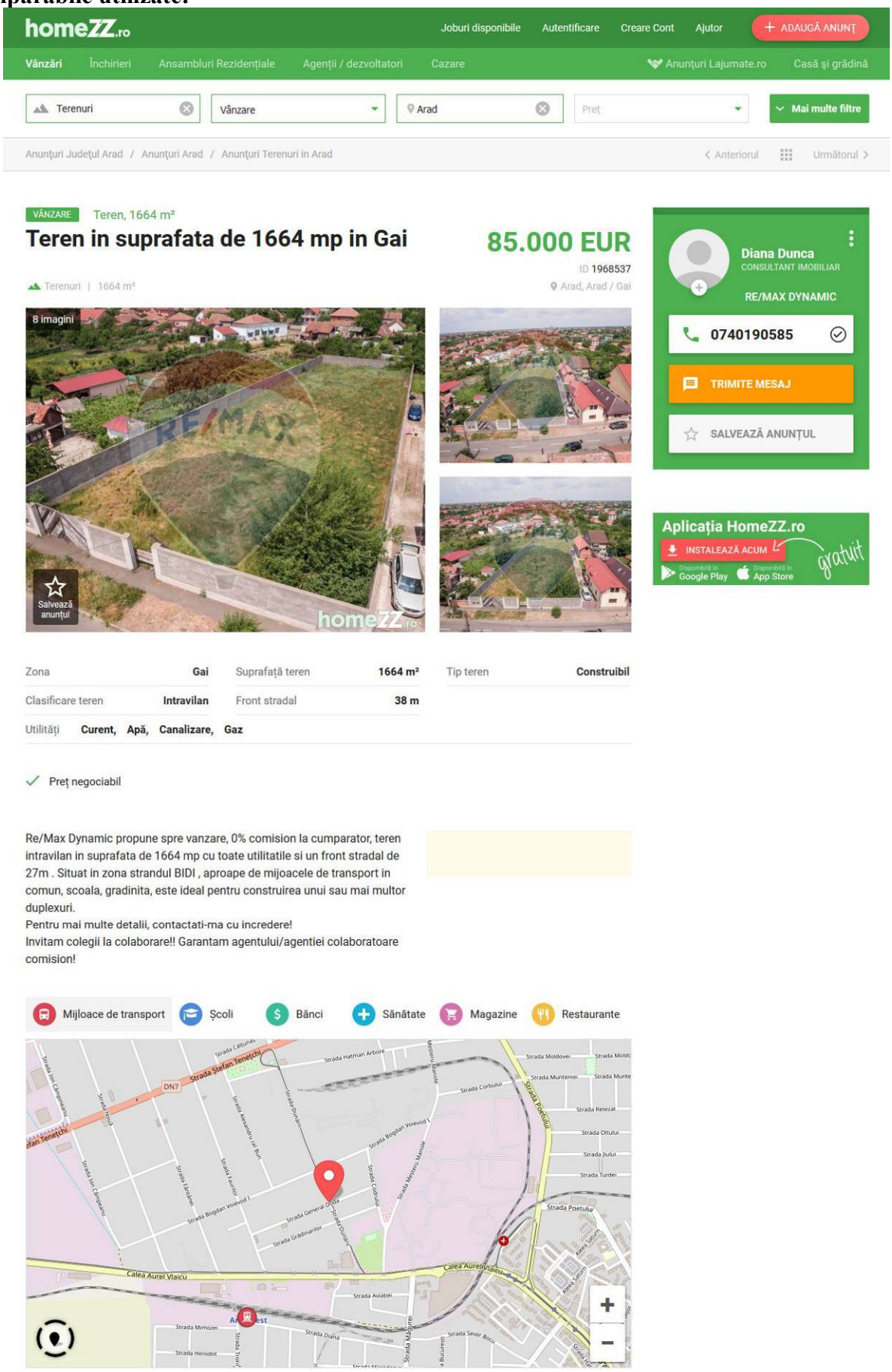
Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.664	10.460	2.081
Pret oferta [EUR/mp]	51,08	50,00	38,92
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,53	1,50	1,17
Pret de vanzare [EUR/mp]	**49,55**	**48,50**	**37,75**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:



Comparabila 1

Teren intravilan Arad • OLX.ro https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdDhso.html#18fc53f8cc

4 500 542 anunturi din apropierea ta | Arad, judet Arad | Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad URMATORUL ANUNT



Meritați mai mult

De ce să intrați cu teama în Spitalul Matern, să nu vă

Anunț **Mihai Fifor**

Vanzator

Florin

Pe site din iul 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj



Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren intravilan

50 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafata utila: **10 460 m²**



Producător Profile WPC Roma

Bercomp producător de profile din WP compozit din România

Anunț **WPC Romania**

Descriere

Vindem teren intravilan in zona Poltura,Arad.Curent, gaz,apa, canalizare la preț de 50 euro/mp

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

Adaugat de pe telefon **La 21:19, 23 august 2020** Vizualizari: **560** Numar anunt: **201454268**

Comparabila 2

Teren intravilan constructii, zona Gai - teren constructii de vanzare in Ara... https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gai/teren-con...

imobiliare.ro

ID Anunt: #X5I113009

Teren intravilan constructii, zona Gai

Arad, zona Gai

Actualizat în 22.07.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

81.000 EUR

38,92 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

PropertyLAB va propune spre vanzare un teren intravilan, situat in Gai, pe strada Noua cu o suprafata de 2081 mp si o deschidere de 18 ml la drumul principal. Terenul dispune de curent trifazic, apa, canalizare si gaz la strada.

Terenul este o solutie ideala pentru cei care isi doresc sa-si construiasca propria casa. Sunteti, asadar atat de aproape de proiectul casei la care va ganditi de ceva vreme!

Cu un simplu telefon oportunitatea poate fi a dumneavoastra!

Kis Lavinia - consultant imobiliar PropertyLab -vezi numărul

Cod Proprietate CP910087

Caracteristici

Suprafață teren:	2081 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona CET:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	zona CET	zona centura	zona centura	zona CET
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		10.000	7.600	10.500
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum neasfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vinzare / mp (EUR)		11,40	23,75	11,40
	Pret total de vinzare (EUR)		114.000	180.500	119.700

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecţie de -3%…-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	10.000	7.600	10.500
Pret oferta [EUR/mp]	12,00	25,00	12,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	0,60	1,25	0,60
Pret de vanzare [EUR/mp]	**11,40**	**23,75**	**11,40**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.
Condiţiile de piaţă – discuţiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieţei imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creşteri faţa de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.
Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.
Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale.
Caracteristici fizice – criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.
Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.
Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.
Comparabile utilizate:

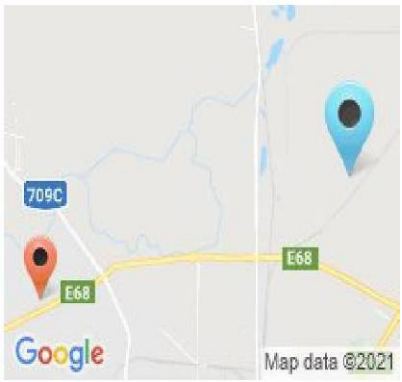
Teren, Constructii, supraf. de 10000 mp ID: 3996250

Status: la vanzare din 9 martie 2020, retras la 24 mai 2021, data curenta: 22 iunie 2021

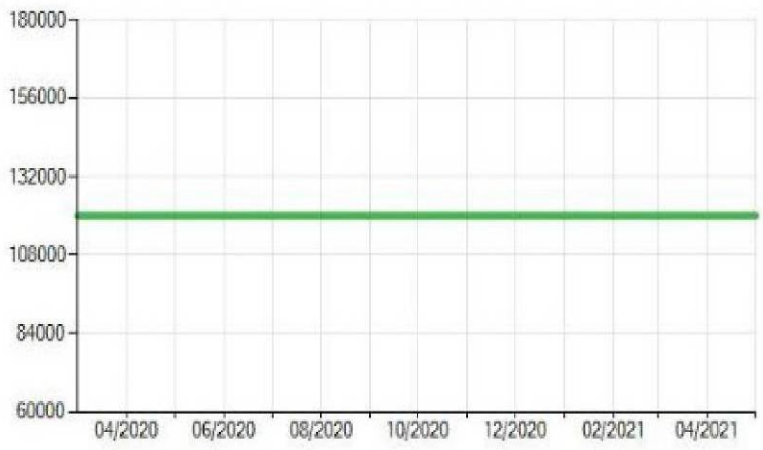
Adresa:	Centura, Gai, Arad, Arad	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	442 zile	E-mail:	
Primul pret solicitat:	120.000 EUR	Actualizat:	olx.ro - 28.05.2021 olx.ro - 09.03.2020 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	120.000 EUR 12 EUR/mp		

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vând teren agricol intravilan in suprafa?a de 1 ha in apropiere de centura in Gai. Pret: 12 euro/mp, negociabil.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Comparabila 1

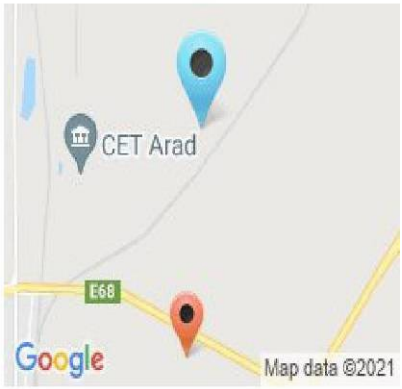
Teren, Agricol, supraf. de 7600 mp, F.S. de 15 mp — ID: 1RF13FAMRSG

Status: la vanzare din 22 aprilie 2015, retras la 27 noiembrie 2020, data curenta: 22 iunie 2021

Adresa:	Gradiste, Arad, Arad	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	2.047 zile	Telefoane:	0722274880, 07292748800729687051
Primul pret solicitat:	144.000 EUR	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	188.000 EUR 25 EUR/mp	Actualizat:	Imobiliare.ro - 27.11.2020

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	7.600 mp
Front stradal:	15 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	rezidential
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica





Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Comparabila 2

storia Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

‹ Inapoi la cautare Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Strada Ovidiu › Teren 10.500mp cu PUZ in lucru, sosea in fata CET Arad

Teren 10.500mp cu PUZ in lucru, sosea in fata CET Arad

126 000 €

12 €/m²

Arad (judet), Strada Ovidiu





AGENTIE

Pelea Dorin Florin

0752 113 315

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **10 500 m²**

Tip proprietate: **teren industrial**

Descriere anunt

Oferte vanzare teren construibil zona CET in Arad.
Va oferim spre vanzare teren construibil 10.500mp format din 3 parcele a cite 3.500mp la sosea asfaltata în fata CET-ului Arad(accept variante de schimb), front stradal 102 ml, la o parcela de 3.500 mp nivelul terenului este ridicat cca.1 ml cu pietris si asfalt din decopertari având infrastructura facuta, Certificat de urbanism aprobat pt. sediu firma, garaj, hale productie si depozitare, regim înaltime P+2E, acte obtinute pt. PUZ în vederea construiri pe fiecare parcela a cite 2 hale 300mp si 520mp pe 3500 mp, curent electric în spate si apa-canal în fata, pret 126.000 Euro tot sau 45.000 Euro/parcela . Telefon 0752113315, 0722273759. Profi Imobiliare Arad

Mai mult

Agentie imobiliara

Profi Imobiliare Arad

Profi Imobiliare

722 Afiseaza numarul

Bulevardul Revolutiei, numarul 65, Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Particularitati

- acces - drum asfaltat
- apa curenta

Infrastructura

- apa curenta
- canalizare
- electricitate

Comparabila 3

Capitolul 8

RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor** pentru terenuri, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport - valoare justă în vederea înregistrării în evidențele contabile.

Valoare nu conține TVA.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicţie.

Valoarea justă a imobilelor aparținând domeniului privat al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 17.06.2021 (lei)
1	Ștefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C, CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou, nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3, S=10/565 mp	CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou	**2.864,40**
2	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33, CF nr. 304541-C1-U1 Arad, nr. cad:304541-C1-U1, S=17/386 mp	CF nr. 304541-C1-U1 Arad	**3.141,77**
3	Zona Colonia UTA, CF nr. 314575 Arad, nr. CF vechi: 38822, nr. top: 3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, S=16956 mp	CF nr. 314575 Arad	**4.254.090,84**
4	Zona Industrială Sud, CF nr. 357281 Arad, nr. cad 357281, S=1539 mp	CF nr. 357281 Arad	**260.999,01**
5	Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, S= 320 mp	CF nr. 351820 Arad	**149.836,80**
6	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp	CF nr. 354901 Arad	**476.487,05**
7	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp	CF nr. 358053 Arad	**79.046,80**
8	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp	CF nr. 357980 Arad	**298.150,45**
9	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp	CF nr. 358049 Arad	**11.357,50**
10	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp	CF nr. 357982 Arad	**278.097,30**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



ANEXA 1

FISA 1	Ștefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C, CF nr. 300731-C1-U7 Arad, nr. CF vechi: 6648-Aradul Nou, nr. cad: 4332-1-10/XXXVII/3, S=10/565 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Ștefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	10,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	cota indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,00	-24,30	-19,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Conditii de piata (data vanzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,00	97,20	76,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Ștefan cel Mare, bl. 4, sc. B, ap. 17/C	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-35%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,20	-34,02	-15,20
Pret ajustat		60,80	63,18	60,80
Suprafata	10	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		2,24%	1,07%	3,99%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,12	1,30	3,79
Pret ajustat		62,92	64,48	64,59
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,92	64,48	64,59
Acces la proprietate	din str. Stefan cel Mare	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,92	64,48	64,59
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,92	64,48	64,59
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,92	64,48	64,59
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**58,17**	**58,41**	**59,84**
Total ajustare bruta - procentual		**47,24%**	**61,07%**	**48,99%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 58,17**		
		RON 286,44		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 582**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 2.864,40**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	40134
Ziua	25
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099948152

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300731-C1-U7 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:6648 Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Bl. 4, Sc. B, Ap. 17C, Jud. Arad, parter
Părţi comune: subsol tehnic, casa scarii, 2 camere pubele, 2 uscatorii, 2 logii, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, de gaz, acoperis terasa, antena radio TV

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 4332-1-10/XXXVII/3	-	-		10/565	In suprafata de 62 mp compus din 2 depozite, degajament, sala servire. Cota parte din constructii: 62/3440. Cota parte din teren: 10/565 in propr. Statului cu drept de folosinta in CF el. 300731 Arad (CF 5440 Aradul Nou).

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
61886 / 21/08/2013		
Act Notarial nr. 1704, din 14/08/2013 emis de TOMA OANA ADINA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 3/12	A1 / B.9
	2) [redacted]	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/3	A1
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted] - ca bun comun -	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/3	A1
	1) [redacted] divortat, bun propriu	
90492 / 29/08/2019		
Act Notarial nr. 1887, din 20/08/2019 emis de Cadariu Alexandru;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/12	A1
	1) [redacted] casatorita cu 2) [redacted] bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bl. 4, Sc. B, Ap. 17C, Jud. Arad, parter
Părţi comune: subsol tehnic, casa scarii, 2 camere pubele, 2 uscatorii, 2 logii, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, de gaz, acoperis terasa, antena radio TV

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 4332-1-10/XXXVII/3	-	-	-	10/565	in suprafata de 62 mp compus din 2 depozite, degajament, sala servire. Cota parte din constructii: 62/3440. Cota parte din teren: 10/565 in propr. Statului cu drept de folosinta in CF el. 300731 Arad (CF 5440 Aradul Nou).

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
25/03/2021, 11:11

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

FISA 2	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33, CF nr. 304541-C1-U1 Arad, nr. cad:304541-C1-U1, S=17/386 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	17,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, ap. 33	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-45%	-65%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,14	-30,51	-104,00
Pret ajustat		41,73	37,29	56,00
Suprafata	17	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,57%	1,27%	0,78%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,54	1,08	1,57
Pret ajustat		42,27	38,37	57,57
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,37	57,57
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,37	57,57
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,37	57,57
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,27	38,37	57,57
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**37,53**	**34,13**	**47,57**
Total ajustare bruta - procentual		**70,57%**	**71,27%**	**90,78%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 37,53**		
		RON 184,81		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 638**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 3.141,77**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	97243
Ziua	03
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104853686

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304541-C1-U1 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:53504
Nr. topografic:3239/a/2/7/1/2: 3239/a/2/7/2/2: 3239/a/2/8/1/2: 3239/a/2/8/2/2/XXXIII

Unitate individuală
Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, Ap. 33, Jud. Arad, parter
Părţi comune: terenul, fatadele, subsolul, racord instalatii termice, electrice, apa, canalizare, casa scarii, uscatorie, liftul, camera troliu, camera pubele, intrari parter, acoperis tip terasa, antena RTV

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	304541-C1-U1	133	-	133/3011	17/386	compus din 2 sali vânzare, birou, coridor, vestiar, lavoar, 2 WC. Cota de teren 17/386 aferent apt. in proprietatea Statului Roman in rangul inch. nr. 15614/1995 dobandit prin expropriere.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
13676 / 27/11/1996	
Act nr. 0 (documentatia anexata);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **S.C. AMET S.A.** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 53504)*	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 304541-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Bl. 9, Ap. 33, Jud. Arad, parter
Părţi comune: terenul, fatadele, subsolul, racord instalatii termice, electrice, apa, canalizare, casa scarii, uscatorie, liftul, camera troliu, camera pubele, intrari parter, acoperis tip terasa, antena RTV

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	304541-C1-U1	133	-	133/3011	17/386	compus din 2 sali vânzare, birou, coridor, vestiar, lavoar, 2 WC. Cota de teren 17/386 aferent apt. in proprietatea Statului Roman in rangul inch. nr. 15614/1995 dobandit prin expropriere.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
03/06/2021, 10:53

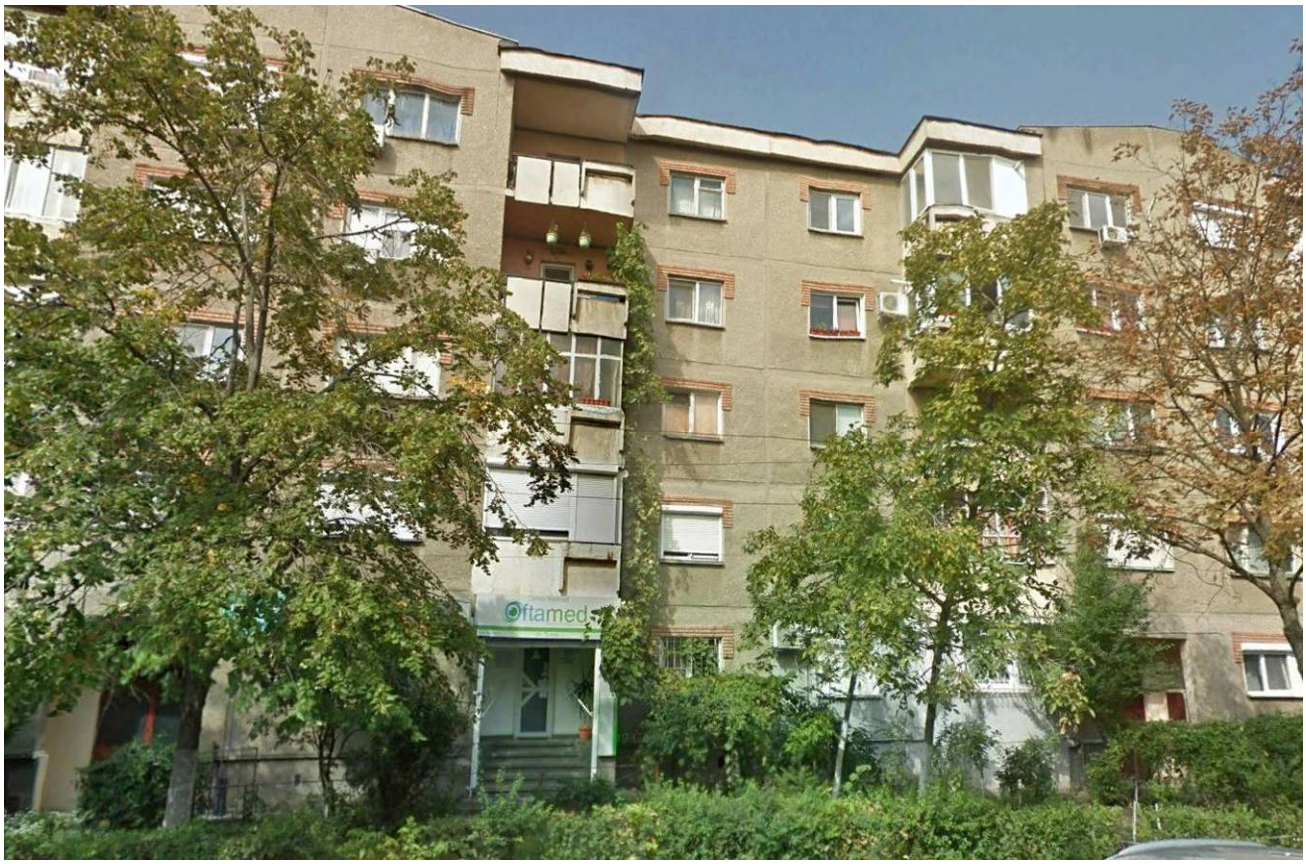
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 2 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 3

FISA 3	Zona Colonia UTA, CF nr. 314575 Arad, nr. CF vechi: 38822, nr. top: 3927-			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona Colonia UTA	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	16.956,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona Colonia UTA	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-30%	-30%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,45	-25,43	-100,00
Pret ajustat		66,39	59,33	100,00
Suprafata	16.956	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-8,19%	-7,83%	-8,08%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,76	-6,64	-16,16
Pret ajustat		58,62	52,69	83,84
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		58,62	52,69	83,84
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		58,62	52,69	83,84
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,93	-2,63	-4,19
Pret ajustat		55,69	50,06	79,65
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		55,69	50,06	79,65
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**50,95**	**45,82**	**69,65**
Total ajustare bruta - procentual		**48,19%**	**47,83%**	**68,08%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 50,95**		
		RON 250,89		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 863.908**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 4.254.090,84**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	66588
Ziua	13
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare 100104196263

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 314575 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:38822
Nr. topografic:3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad COLONIA UTA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	314575	16.956	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
7912 / 09/10/1985	
Decret nr. 369/1975 emis de Consiliul De Stat Al R.S.R.;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEexpropriere si parcelare act nr. 169/2005 in rangul inch. nr.42100/2006, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 38822)*	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 314575 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

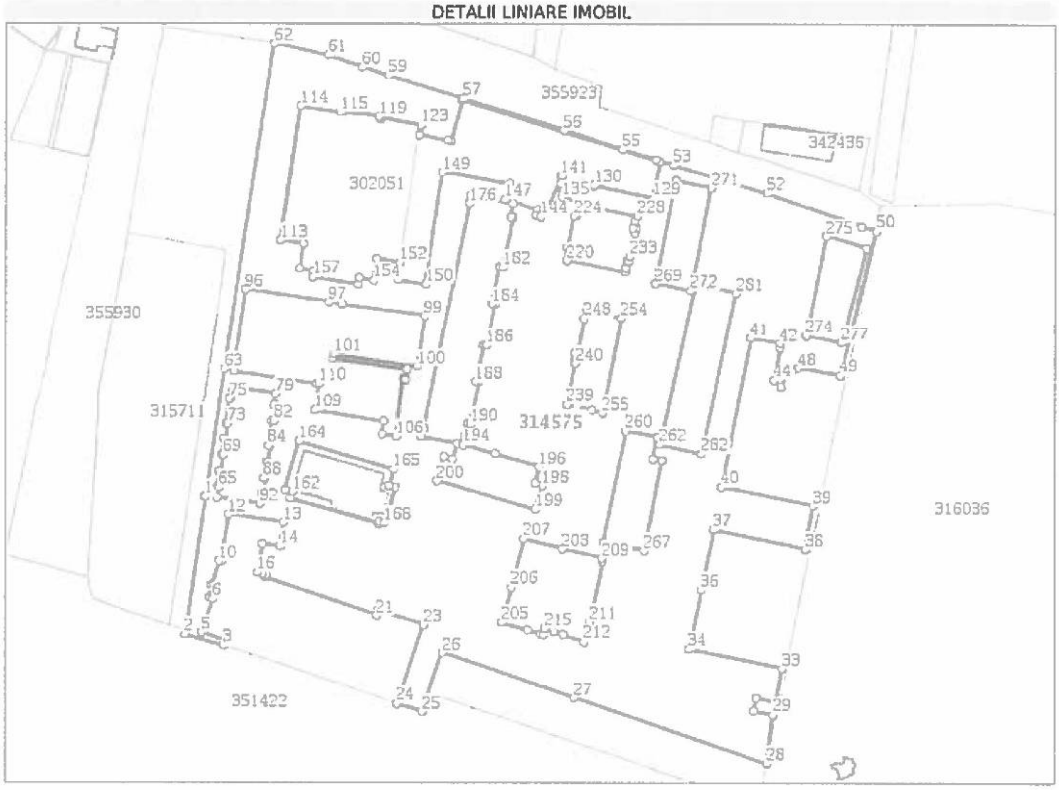
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
314575	16.956	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	16.956	-	-	3927-3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1	Domeniu public in administrarea Primariei Municipiului Arad

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	41.605	2	3	12.036	3	4	1.675
4	5	7.631	5	6	10.466	6	7	0.889
7	8	3.558	8	9	0.778	9	10	7.525
10	11	0.782	11	12	14.407	12	13	16.625
13	14	7.254	14	15	5.381	15	16	8.761
16	17	1.347	17	18	0.241	18	19	1.29
19	20	0.943	20	21	35.134	21	22	1.906

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 314575 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
22	23	14.336	23	24	24.784	24	25	8.003
25	26	18.623	26	27	41.543	27	28	60.933
28	29	14.713	29	30	6.051	30	31	3.932
31	32	6.082	32	33	10.097	33	34	28.617
34	35	4.17	35	36	13.86	36	37	18.354
37	38	28.044	38	39	13.185	39	40	28.117
40	41	45.387	41	42	8.983	42	43	1.27
43	44	9.912	44	45	2.899	45	46	3.833
46	47	2.004	47	48	2.135	48	49	12.75
49	50	44.877	50	51	4.558	51	52	30.221
52	53	29.201	53	54	5.605	54	55	10.335
55	56	18.59	56	57	31.386	57	58	0.815
58	59	22.848	59	60	8.175	60	61	10.764
61	62	16.45	62	63	98.775	63	64	38.519
64	65	4.794	65	66	0.606	66	67	4.846
67	68	0.567	68	69	4.881	69	70	0.642
70	71	4.575	71	72	0.531	72	73	4.709
73	74	0.575	74	75	7.509	75	76	0.549
76	77	2.437	77	78	0.786	78	79	12.976
79	80	3.323	80	81	0.569	81	82	4.606
82	83	0.561	83	84	7.536	84	85	0.545
85	86	4.776	86	87	0.535	87	88	4.942
88	89	0.49	89	90	4.599	90	91	0.54
91	92	3.201	92	93	13.05	93	94	3.073
94	95	34.971	95	96	24.928	96	97	25.166
97	98	3.957	98	99	25.183	99	100	15.52
100	101	25.266	101	102	1.421	102	103	22.601
103	104	3.086	104	105	0.722	105	106	17.128
106	107	4.297	107	108	3.995	108	109	20.933
109	110	8.111	110	111	0.587	111	112	25.049
112	113	41.992	113	114	40.416	114	115	12.028
115	116	0.208	116	117	0.685	117	118	0.238
118	119	11.015	119	120	0.327	120	121	0.73
121	122	0.27	122	123	11.91	123	124	2.849
124	125	8.617	125	126	0.997	126	127	12.81
127	128	62.156	128	129	11.09	129	130	18.035
130	131	0.441	131	132	3.111	132	133	3.9
133	134	2.056	134	135	5.101	135	136	1.981
136	137	0.226	137	138	1.807	138	139	1.2
139	140	2.17	140	141	0.6	141	142	11.729
142	143	1.139	143	144	1.736	144	145	1.521
145	146	1.757	146	147	10.284	147	148	4.805
148	149	20.41	149	150	33.997	150	151	8.465
151	152	5.327	152	153	7.06	153	154	6.49
154	155	4.35	155	156	1.813	156	157	13.755
157	158	1.791	158	159	4.372	159	160	7.517
160	161	6.889	161	162	75.648	162	163	2.3
163	164	15.0	164	165	29.547	165	166	5.001
166	167	1.905	167	168	11.276	168	169	1.737
169	170	0.742	170	171	27.395	171	172	2.106
172	173	41.962	173	174	2.422	174	175	0.296
175	176	69.044	176	177	0.286	177	178	2.423
178	179	12.997	179	180	4.158	180	181	0.775
181	182	15.037	182	183	0.984	183	184	11.444
184	185	0.94	185	186	12.8	186	187	0.987
187	188	11.203	188	189	0.98	189	190	12.79

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 314575 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
190	191	0.963	191	192	3.913	192	193	0.274
193	194	2.454	194	195	9.671	195	196	13.933
196	197	5.182	197	198	2.305	198	199	7.44
199	200	30.627	200	201	7.464	201	202	2.586
202	203	4.909	203	204	10.956	204	205	60.765
205	206	10.949	206	207	15.034	207	208	12.143
208	209	12.028	209	210	0.911	210	211	18.461
211	212	6.159	212	213	6.484	213	214	2.861
214	215	2.899	215	216	2.022	216	217	0.808
217	218	3.95	218	219	8.025	219	220	110.349
220	221	1.386	221	222	2.238	222	223	0.724
223	224	9.856	224	225	0.664	225	226	2.229
226	227	1.416	227	228	18.036	228	229	1.48
229	230	2.185	230	231	1.213	231	232	1.395
232	233	7.197	233	234	1.383	234	235	0.554
235	236	2.169	236	237	1.352	237	238	17.75
238	239	43.398	239	240	12.642	240	241	0.45
241	242	0.63	242	243	0.201	243	244	2.255
244	245	0.192	245	246	0.616	246	247	0.411
247	248	10.185	248	249	2.426	249	250	3.483
250	251	1.581	251	252	2.918	252	253	1.575
253	254	4.389	254	255	29.074	255	256	3.34
256	257	4.351	257	258	3.163	258	259	42.653
259	260	34.057	260	261	9.813	261	262	2.236
262	263	2.234	263	264	6.52	264	265	0.315
265	266	2.421	266	267	27.386	267	268	12.551
268	269	79.309	269	270	31.333	270	271	10.873
271	272	31.34	272	273	10.833	273	274	47.818
274	275	30.599	275	276	12.517	276	277	29.37
277	278	10.965	278	279	54.744	279	280	49.304
280	281	12.596	281	282	49.539	282	1	12.857

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
13/05/2021, 10:06

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Rosiorilor
Calea Victoriei
DN7E
Strada Bumbacului
Strada Cocorilor
Strada Poetului
Strada Cipriani Porumbescu
Strada Tepes Voda
Strada Paltinului
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 4

FISA 4	Zona Industrială Sud, CF nr. 357281 Arad, nr. cad 357281, S=1539 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona Industrială Sud	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	1.539,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona Industrială Sud	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-55%	-80%	-55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-52,25	-97,20	-52,25
Pret ajustat		42,75	24,30	42,75
Suprafata	1.539	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		0,71%	-0,46%	2,46%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,67	-0,56	2,34
Pret ajustat		43,42	23,74	45,09
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		43,42	23,74	45,09
Acces la proprietate	din strada neasfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,17	-1,19	-2,25
Pret ajustat		41,25	22,56	42,83
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,06	-1,13	-2,14
Pret ajustat		39,19	21,43	40,69
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,19	21,43	40,69
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		**34,44**	**15,35**	**35,94**
Total ajustare bruta - procentual		**70,71%**	**95,46%**	**72,46%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 34,44**		
		RON 169,59		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 53.003**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 260.999,01**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	64594
Ziua	10
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare 100164077426

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357281 Arad

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, Zona industriala

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	357281	1 539	Teren neimprejmuit. Lot 1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
64594 / 10/05/2021	
Act Administrativ nr. 206, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 206, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 49446, din 05/04/2021 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. 652, din 13/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 652, din 13/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se înfiinţează cartea funciară 357281 a imobilului cu numărul cadastral 357281 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 352108 înscris în cartea funciară 352108;	A1
Act Administrativ nr. 18/4, din 06/01/2010 emis de CNADNR S.A.;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, în seria rangului înch.cf.nr. 17419/2004, înch.cf.nr.29918/2005 şi înch.cf.nr.61516/2009, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **MUNICIPIUL ARAD**	
OBSERVATII: poziţie transcrisă din CF 352108/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 67501 din 01/07/2019; poziţie transcrisă din CF 315942/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 63159 din 28/07/2011;	
Acţiune în instanţă nr. 3625/55/2011, din 04/03/2011 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B4 Se notează contestaţia la executare înregistrată la Judecătoria Arad sub nr. 3625/55/2001 formulată de către Comisia Locală pentru stabilire dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Arad împotriva procesului verbal încheiat la data de 16.02.2011 în dosar executional nr. 99/2007 de B.E.J. Horia Pasculescu.	A1
OBSERVATII: poziţie transcrisă din CF 352108/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 67501 din 01/07/2019; poziţie transcrisă din CF 315942/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 63159 din 28/07/2011;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 357281 Comuna/Oraș/Municipiul Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357281	1.539	Lot 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.539	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.878
2	3	3.64
3	4	17.743
4	5	14.413
5	6	0.19
6	7	20.86

Carte Funciară Nr. 357281 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	5.342
8	9	29.083
9	10	25.092
10	11	50.044
11	12	25.296
12	13	0.343
13	14	24.327
14	1	7.099

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
10-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnatura)

PLANURI


Google Earth
Strada Pinului
Strada Petunie
Strada Viilor
DJ 682
Strada Armoniei
Strada Dr. Mihai Marcus
682
Strada Dr. Gheorghe Serban
Strada Constantin Ticu Dumitrescu
A1
Strada Cornelia Bodea
© 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies
Image © 2021 CNES / Airbus



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 5

FISA 5	Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 351820 Arad, nr. cad: 351820, S= 320 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	320,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,74	4,24	-30,00
Pret ajustat		99,58	89,00	170,00
Suprafata	320	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,27%	0,97%	0,48%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,25	0,82	0,96
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Acces la proprietate	din Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		99,83	89,82	170,96
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		**95,09**	**85,58**	**160,96**
Total ajustare bruta - procentual		**10,27%**	**10,97%**	**20,48%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 95,09**		
		RON 468,24		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 30.429**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 149.836,80**

ACTE UTILIZATE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere	97267
Ziua	03
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104855617

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 351820 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	351820	320	Teren impre|muit; partial

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	351820-C1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Jud. Arad	S. construita la sol:87 mp; spatii comerciale
A1.2	351820-C2	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Jud. Arad	S. construita la sol:168 mp; spatii comerciale

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
52045 / 23/05/2019	
Act Administrativ nr. 94, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;	
B1 Se infiinteaza cf. 351820 a imobilului cu nr. cad. 351820/Arad ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.304543\cf.304543; -- nr.cad.304544\cf.304544;	A1
Act nr. 0;	
B7 se notează notificarea în baza L.10/2001 în baza notificării formulate de Motorca Ioan Iancu înregistrată la Biroul Exec.Judecătoresc Horia Păsculescu,dosar exec.68/07.03.2003. *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304544/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 8679 din 12/04/2005; (provenita din conversia CF 53504)*	A1, A1.2
Hotarare Judecatoreasca nr. 8409, din 14/10/2009 emis de JUDECATORIA ARAD (hotarare judecatoreasca nr. 462 A/02-12-2010 emis de TRIBUNALUL ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 420/14-04-2011 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;);	
B8 se noteaza spre informare sentinta civila nr. 8409/14.10.2009 pronuntata de Judecatoria Arad in dosarul nr.4847/55/2009, avand ca obiect rectificare c.f., in snur cu Decizia Civila nr.462 A/02.12.2010 a Tribunalului Arad si Decizia civila nr.420/14.04.2011 a Curtii de Apel Timisoara *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 304544/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 86546 din 28/10/2011;*	A1, A1.2
Act Administrativ nr. 94, din 28/02/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul inch. nr. 15614/1995, incheierea nr. 13676 din 27/11/1996;, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATEincheierea nr. 13676 din 27/11/1996;, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **SC AMET SA**, CIF:1689354	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 351820 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

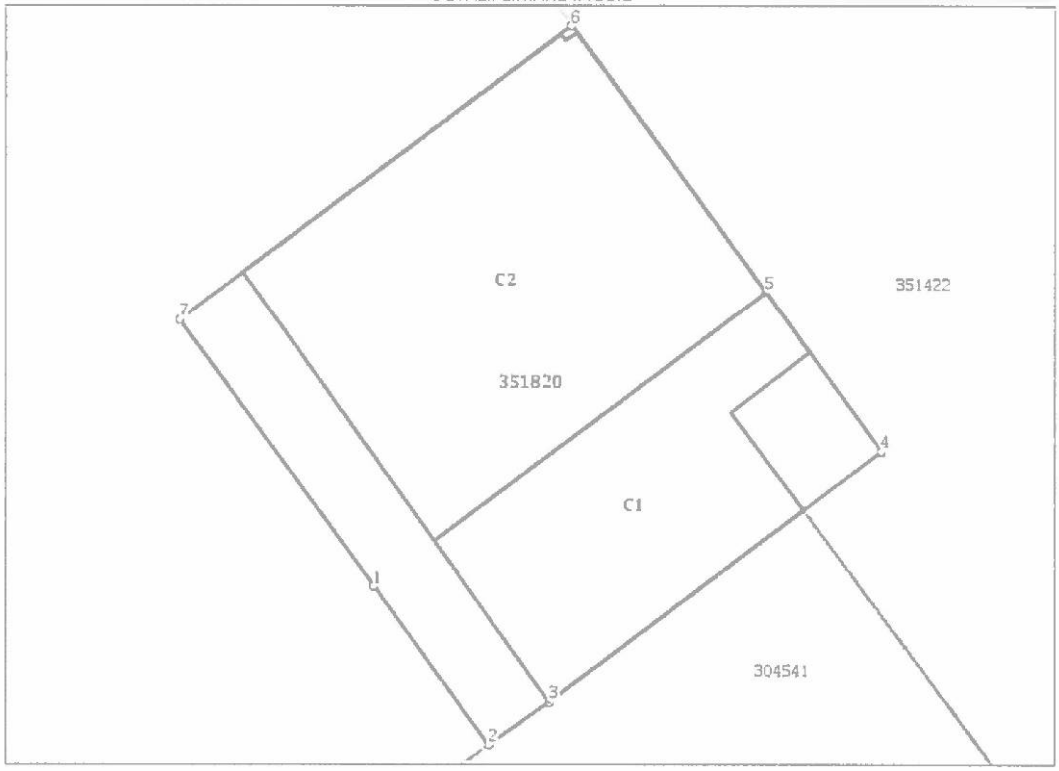
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
351820	320	partial

* 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	curti constructii	DA	320	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	351820-C1	constructii industriale si edilitare	87	Cu acte	S. construita la sol:87 mp; spatii comerciale
A1.2	351820-C2	constructii industriale si edilitare	168	Cu acte	S. construita la sol:168 mp; spatii comerciale

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.874

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.597
3	4	14.655
4	5	6.949
5	6	11.596
6	7	17.252
7	1	11.596

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
03/06/2021, 11:09

PLANURI


Google Earth
Strada Poetului
Strada Ulmului
Strada Dorului
Strada Cetății
Calea Aurel Vlaicu
Strada Fiului
Strada Viilor
Strada Oituz
Strada Constantin Brâncoveanu
Strada Ștefan Luchian
Strada Ștefan Luchian
Strada Oituz
Strada Stejarului
Strada Horea
Strada Lucian Blaga
Strada Ștefan Luchian
Strada Ștefan Luchian
Strada Ștefan Luchian



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 6

FISA 6	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp	zona centura	zona centura	zona CET
Suprafata [mp]	9.095,00	10.000	7.600	10.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		11,40	23,75	11,40
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,40	23,75	11,40
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,40	23,75	11,40
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,40	23,75	11,40
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,40	23,75	11,40
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona CET CF nr. 354901 Arad, nr. cad: 354901, S=9095 mp	zona centura	zona centura	zona CET
Ajustare procentuala (%)		-5%	-25%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,57	-5,94	0,00
Pret ajustat		10,83	17,81	11,40
Suprafata	9.095	10.000	7.600	10.500
Ajustare procentuala (%)		0,91%	-1,50%	1,41%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,10	-0,36	0,16
Pret ajustat		10,93	17,46	11,56
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,93	17,46	11,56
Acces la proprietate	din strada neasfaltata	drum asfaltat	drum neasfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,33	-0,52	-0,35
Pret ajustat		10,61	16,93	11,21
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,61	16,93	11,21
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,61	16,93	11,21
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,57	-1,19	-0,57
Pret ajustat		**10,04**	**15,75**	**10,64**
Total ajustare bruta - procentual		**13,91%**	**34,50%**	**9,41%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 10,64**		
		RON 52,39		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 96.771**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 476.487,05**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere 87532
Ziua 01
Luna 09
Anul 2020
Cod verificare
100087760165

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354901 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354901	9.095	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87532 / 01/09/2020		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.336, din 21/08/2020 emis de Consiliul Local Arad;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 354901 a imobilului cu numarul cadastral 354901/Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 339001 inscris in cartea funciara 339001;	A1
Act Normativ nr. 468/1998, din 01/01/1950 emis de GUVERNUL ROMANIEI (HOTARARE);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:9999999999999, PROPRIETATE PRIVATA	
	OBSERVATII pozitie transcrisa din CF 339001/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 83140 din 21/10/2013: incheiere 603/2006;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrasul poate fi verificat prin accesarea adresei **epay.ancpi.ro**

Carte Funciară Nr. 354901 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

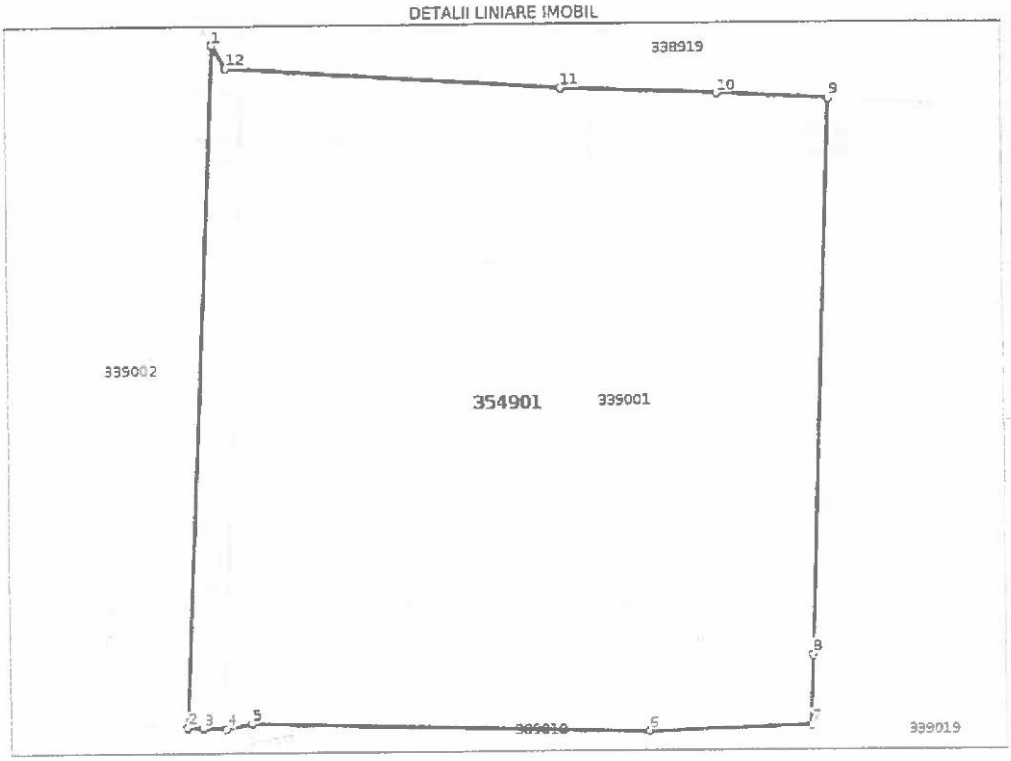
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354901	9.095	partial imprejmuit

* 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	curti constructii	DA	9.095	184	1706/3/1	-	LOT 1

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.671,767 531.538,428	2	217.667,111 531.435,962	102.572
2	217.667,111 531.435,962	3	217.669,407 531.435,912	2.297
3	217.669,407 531.435,912	4	217.673,007 531.435,749	3.604
4	217.673,007 531.435,749	5	217.676,82 531.436,515	3.889

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

epay.ancpi.ro

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	217.676,82 531.436,515	6	217.737,122 531.435,015	60.321
6	217.737,122 531.435,015	7	217.761,638 531.435,762	24.527
7	217.761,638 531.435,762	8	217.762,034 531.446,229	10.474
8	217.762,034 531.446,229	9	217.765,198 531.529,777	83.608
9	217.765,198 531.529,777	10	217.748,304 531.530,656	16.917
10	217.748,304 531.530,656	11	217.724,628 531.531,612	23.695
11	217.724,628 531.531,612	12	217.673,908 531.534,96	50.83
12	217.673,908 531.534,96	1	217.671,767 531.538,428	4.076

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
02-09-2020
Data eliberării,
—/—/03 SEP. 2020

Asistent Registrator,
AURICA-LELICA KISS
[redacted]
(parafa şi semnătura)

Referent,
CONSILIER
ZAHA [redacted]
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
6
Image © 2021 Google
Image © 2021 Maxar Technologies


Imobil
Numar cadastral: 354901
Nr. carte funciara: 354901
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Zoom to
ARAD
C339027-C1
C339028-C27
C339046-C1
esri

ANEXA 7

FISA 7	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	490,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	restrictii (LEA)	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,91	-9,70	-11,33
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona Industrială vest, CF nr. 358053 Arad, nr. top: 4941/1/43/8/1, S=490 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,98	0,00	-1,32
Pret ajustat		37,66	38,80	25,11
Suprafata	490	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		1,17%	9,97%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,58	4,84	0,60
Pret ajustat		38,24	43,64	25,71
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,15	-1,31	-0,77
Pret ajustat		37,09	42,33	24,93
Acces la proprietate	din str. IV	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,09	42,33	24,93
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,85	-2,12	-1,25
Pret ajustat		35,24	40,21	23,69
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		35,24	40,21	23,69
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**32,76**	**37,79**	**21,80**
Total ajustare bruta - procentual		**39,17%**	**42,97%**	**49,59%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 32,76**		
		RON 161,32		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 16.052**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 79.046,80**

ACTE UTILIZATE

0744 / 397.404 Al. Cătană!

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

ANCPI

Nr. cerere 69602
Ziua 19
Luna 05
Anul 2021
Cod verificare
100104422205

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358053 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:62734

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4941/1/43/8/1	490	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7704 / 14/06/2002		
Hotarare nr. 114, din 01/01/2002 emis de Consiliul Local Municipal Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-in baza L. 18/1991 in rangul inch. 13688/2001-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Nu sunt în INV

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare pe linie la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 358053 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 4941/1/43/8/1	490	

* 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	curti constructii	DA	490	-	-	4941/1/43/8/1	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1345158/19-05-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
21-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Olimpia-Elena Stefanut

Semnat digital de Olimpia-Elena Stefanut
DN: c=RO, l=Mun. Arad, o=OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD, ou=Biroul de cadastru si publicitate imobiliara, title=Asistent registrator, cn=Olimpia-Elena Stefanut, serialNumber=50E13, givenName=Olimpia-Elena, sn=Stefanut, 2.5.4.97=9700563
Data: 2021.05.21 10:43:40 +03'00'

PLANURI


Strada Pământ
Strada Anton Pann
Strada Nouă
Strada Ion Creangă
Strada IV Zona Industrială Arad Vest
7-10
Google Earth



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 8

FISA 8	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	1.885,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	restrictii (LEA)	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,91	-9,70	-11,33
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona Industrială vest, CF nr. 357980 Arad, nr. top: 4941/1/43/7/6, S=1885 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,98	0,00	-1,32
Pret ajustat		37,66	38,80	25,11
Suprafata	1.885	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		-0,22%	8,58%	0,20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,11	4,16	0,07
Pret ajustat		37,55	42,96	25,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,13	-1,29	-0,76
Pret ajustat		36,42	41,67	24,42
Acces la proprietate	din str. IV	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,42	41,67	24,42
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,82	-2,08	-1,22
Pret ajustat		34,60	39,59	23,20
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,60	39,59	23,20
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**32,12**	**37,16**	**21,32**
Total ajustare bruta - procentual		**38,22%**	**41,58%**	**48,20%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 32,12**		
		RON 158,17		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 60.546**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 298.150,45**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	69606
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104421055

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357980 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:62734

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4941/1/43/7/6	1.885	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7704 / 04/06/2002		
Hotarare nr. 114, din 01/01/2002 emis de Consiliul Local Municipal Arad;		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE-in baza L.18/1991 in rangul inch. 13688/2001-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 357980 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 4941/1/43/7/6	1.885	

* Suprafaţa este determinată in 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	curti constructii	DA	1.885	-	-	4941/1/43/7/6	

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,
19/05/2021, 15:20

PLANURI


Strada Pământ
Strada Anton Pann
Strada Nouă
Strada Ion Creangă
Strada IV Zona Industrială Arad Vest
7-10
Google Earth



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 9	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	70,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	restrictii (LEA)	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,91	-9,70	-11,33
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona Industrială vest, CF nr. 358049 Arad, nr. top: 4941/1/43/1/1, S=70 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,98	0,00	-1,32
Pret ajustat		37,66	38,80	25,11
Suprafata	70	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		1,59%	10,39%	2,01%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,79	5,04	0,76
Pret ajustat		38,45	43,84	25,86
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,15	-1,32	-0,78
Pret ajustat		37,29	42,52	25,09
Acces la proprietate	din str. IV	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,29	42,52	25,09
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,86	-2,13	-1,25
Pret ajustat		35,43	40,40	23,83
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		35,43	40,40	23,83
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**32,95**	**37,97**	**21,95**
Total ajustare bruta - procentual		**39,59%**	**43,39%**	**50,01%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 32,95**		
		RON 162,25		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 2.307**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 11.357,50**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	69601
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104422208

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358049 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan — Nr. CF vechi:62734

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4941/1/43/1/1	70	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7704 / 04/06/2002		
Hotarare nr. 114, din 01/01/2002 emis de Consiliul Local Municipal Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-in baza L. 18/1991 in rangul inch. 13688/2001-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 358049 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 4941/1/43/1/1	70	

* 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	curti constructii	DA	70	-	-	4941/1/43/1/1	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1345159/19-05-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
21-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Olimpia-Elena Stefanut
Semnat digital de Olimpia-Elena Stefanut
Dn: c=RO, l=Mun. Arad, o=OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD, ou=Biroul de cadastru si publicitate imobiliara, title=Asistent registrator, cn=Olimpia-Elena Stefanut, serialNumber=SOE13, givenName=Olimpia-Elena, sn=Stefanut, 2.5.4.97=9700563
Data: 2021.05.21 10:15:08 +03'00'

PLANURI


Strada Pământ
Strada Anton Pann
Strada Nouă
Strada Ion Creangă
Strada IV Zona Industrială Arad Vest
7-10
Google Earth



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 10

FISA 10	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	1.755,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	restrictii (LEA)	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,91	-9,70	-11,33
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Conditii de piata (data vinzarii)	iunie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,64	38,80	26,43
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Zona Industrială vest, CF nr. 357982 Arad, nr. top: 4941/1/43/9/1, S=1755 mp	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,98	0,00	-1,32
Pret ajustat		37,66	38,80	25,11
Suprafata	1.755	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		-0,09%	8,71%	0,33%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,05	4,22	0,12
Pret ajustat		37,61	43,02	25,23
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,13	-1,29	-0,76
Pret ajustat		36,48	41,73	24,47
Acces la proprietate	din str. IV	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,48	41,73	24,47
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,82	-2,09	-1,22
Pret ajustat		34,66	39,64	23,25
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		34,66	39,64	23,25
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		**32,18**	**37,22**	**21,36**
Total ajustare bruta - procentual		**38,09%**	**41,71%**	**48,33%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 32,18**		
		RON 158,46		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9242**	**Valoare teren**	**EUR 56.476**
Data evaluarii	**17-Jun-2021**		**RON 278.097,30**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	69605
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104422222

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357982 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:62734

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 4941/1/43/9/1	1.755	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7704 / 04/06/2002		
Hotarare nr. 114, din 01/01/2002 emis de Consiliul Local Municipal Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-in baza L.18/1991 in rangul inch. 13688/2001-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 2*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 4941/1/43/9/1	1.755	

* 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	curti constructii	DA	1.755	-	-	4941/1/43/9/1	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
19/05/2021, 15:20

PLANURI


Strada Pământ
Strada Anton Pann
Strada Nouă
Strada Ion Creangă
Strada IV Zona Industrială Arad Vest
7-10
Google Earth



IMAGINI IMOBIL EVALUAT

