ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 416
din 9 august 2022
cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile
aparţinând Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 59900/01.08.2022,

Analizând raportul nr. 59909/01.08.2022 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Conform art. 8 alin. (1), alin. (4) și art. 13 din Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, coroborat cu art. 2 din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare,

Ţinând cont de Contractul subsecvent de servicii nr. 6214/27.01.2022 încheiat între Municipiul Arad şi S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 57604/4/22.07.2022, nr. 57604/5/22.07.2022 și nr. 57604/6/22.07.2022,

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

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 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), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (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 a bunurilor imobile aparținând Statului Român/ Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, conform anexelor 1 – 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art. 2. Se completează Inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului Arad, conform Anexelor nr. 1 și 2 și a celor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român, conform Anexei nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesaţi prin grija Serviciului Administraţie Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
WAAS Liliana-Viorica

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 09.08.2022

Cod PMA -S4-02

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 406/02.08.2022

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA nr._____
din _____2022
cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile
aparţinând Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 59900/01.08.2022,

Analizând raportul nr. 59909/01.08.2022 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Conform art. 8 alin. (1), alin. (4) și art. 13 din Legea contabilităţii nr. 82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, coroborat cu art. 2 din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare,

Ţinând cont de Contractul subsecvent de servicii nr. 6214/27.01.2022 încheiat între Municipiul Arad şi S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 57604/4/22.07.2022, nr. 57604/5/22.07.2022 și nr. 57604/6/22.07.2022,

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. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (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 a bunurilor imobile aparținând Statului Român/ Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, conform anexelor 1 – 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se completează Inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului Arad, conform Anexelor nr. 1 și 2 și a celor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român, conform Anexei nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesaţi prin grija Serviciului Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
Red./Dact. D. H/D.H.

Cod: PMA-S4-01

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. 59900 din 01.08.2022

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, și cu aplicarea art. 37 din *Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad*, aprobat prin Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *„însuşirea rapoartelor de evaluare a 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 să se contracteze servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii juste, consider oportun să fie însușite Rapoartele de evaluare a bunurilor, întocmite de către evaluator autorizat EPI și EBM Beres Aron, membru titular al 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. 59909/01.08.2022

R A P O R T

Având în vedere faptul că în baza Contractului subsecvent de servicii nr. 6214/27.01.2022 încheiat între Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L. au fost evaluate bunurile imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad în vederea stabilirii valorii juste pentru înregistrarea acestora în evidențele financiar – contabile ale autorității publice, potrivit legii,

Ținând cont de:

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

– rapoartele de evaluare a unor bunuri aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L. prin evaluator autorizat EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 57604/4/22.07.2022, nr. 57604/5/22.07.2022 și nr. 57604/6/22.07.2022;

– art. 286 alin. (1), alin. (4) și art. 290 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Față 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 a bunurilor imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI și EBM Beres Aron, membru titular al ANEVAR, conform anexelor 1 – 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Completarea Inventarului bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului Arad, conform Anexelor nr. 1 și 2 și a celor aparținând domeniului privat al Muncipiului Arad/Statului Român, conform Anexei nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF BIROU	ȘEF SERVICIU	CONSILIER
Linda OCENIC	Mihaela BALAȘ	Diana HAICA

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 PRIVAT
AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

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

NR.CONTRACT: **8140 / 5 / 4 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 6214 / 2022)**

ADMINISTRATOR,

ZUBCOV 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 si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 163 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. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura terenurilor situate in 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 16 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
- Ministerul Culturii
- 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 Buzau
- Consiliul Judetean Prahova
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria 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 - 2022 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Timis: UAT Manastiur, UAT Saravale
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic, UAT Ramna
- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Brasov, UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Soars
- 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, UAT Soimari, UAT Fulga, UAT Carbunesti
- in judetul Vrancea: UAT Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu, UAT Barsesti, UAT Nistoresti, UAT Gugesti, UAT Spulber
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau, UAT Ciohorani, UAT Dolhesti, UAT Oteleni, UAT Schitu Duca
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea, UAT Independenta, UAT Dragalina
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti

- in judetul Dolj: UAT Diosti, UAT Izvoare
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Draganesti-Olt, UAT Curtisoara, UAT Falcoiu
- 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, UAT Faurei, UAT Ciocile
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racoviţeni
- 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
33	Teren - Ady Endre, nr. 46, CF nr. 345744 Arad, nr. top: 509-510/c	345744	509-510/c	295
34	Teren - Macedoniei, nr.16, CF nr. 356606 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/13/1	356606	356606	140
35	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356601 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2	356601	356601	500

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
36	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356604 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/1	356604	356604	172
37	Teren - Zona Mărului, CF nr. 316205 Arad, nr. CF vechi: 13305, nr. cad: 316205	316205	316205	5859
38	Teren - Zona Mărului, CF nr. 358853 Arad, nr. CF vechi: 358294, nr. cad: 358853	358853	358853	544
39	Teren - Ioan Flueraș nr. 30, CF nr. 350656 Arad, nr. top: 7334/6684/2/2	350656	7334/6684/2/2	696
40	Teren - Cameliei, CF nr. 355315 Arad, nr. CF vechi: 4764, nr. top: 3876/1/1/1/1	355315	3876/1/1/1/1	752
41	Teren - Exterior FN, CF nr. 352909 Arad, nr. CF vechi: 2136-Micalaca, nr. top: 2339/662/b: 2360/662/b: 2361/662/b/1	352909	352909	2906
42	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 356419 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	356419	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/ 2/4	192
43	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 358214 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2	358214	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/ 2/2	252
44	Teren - Faurilor CF nr. 356565 Arad, nr. CF vechi 20388, nr. top: 3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/4/3/6	356565	3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/ 4/3/6	381

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, 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 – 08.07.2022

Data inspectării bunurilor – 07-08.07.2022

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

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 privat al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)
33	Teren - Ady Endre, nr. 46, CF nr. 345744 Arad, nr. top: 509-510/c	345744	**86.836,20**
34	Teren - Macedoniei, nr.16, CF nr. 356606 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/13/1	356606	**24.696,00**
35	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356601 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2	356601	**117.515,00**
36	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356604 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/1	356604	**31.334,96**
37	Teren - Zona Mărului, CF nr. 316205 Arad, nr. CF vechi: 13305, nr. cad: 316205	316205	**547.757,91**
38	Teren - Zona Mărului, CF nr. 358853 Arad, nr. CF vechi: 358294, nr. cad: 358853	358853	**19.393,60**
39	Teren - Ioan Flueraș nr. 30, CF nr. 350656 Arad, nr. top: 7334/6684/2/2	350656	**163.274,64**
40	Teren - Cameliei, CF nr. 355315 Arad, nr. CF vechi: 4764, nr. top: 3876/1/1/1/1	355315	**72.718,40**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)
41	Teren - Exterior FN, CF nr. 352909 Arad, nr. CF vechi: 2136-Micalaca, nr. top: 2339/662/b: 2360/662/b: 2361/662/b/1	352909	**579.863,24**
42	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 356419 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	356419	**42.668,16**
43	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 358214 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2	358214	**90.674,64**
44	Teren - Faurilor CF nr. 356565 Arad, nr. CF vechi 20388, nr. top: 3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/4/3/6	356565	**88.548,21**

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 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 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 2022, 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 – Inspecţia proprietăţii a fost realizată de catre evaluator Beres Aron, in perioada 07-08.07.2022 - 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 **08.07.2022**.

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 2022
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 2022 - 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, respectiv terenuri neconstruibile a caror destinatie este cea de drum sau zona verde, precum si pentru cele care nu indeplinesc conditiile mentionate in HG 525/1996.
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.
33	Teren - Ady Endre, nr. 46, CF nr. 345744 Arad, nr. top: 509-510/c	345744	509-510/c
34	Teren - Macedoniei, nr.16, CF nr. 356606 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/13/1	356606	356606
35	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356601 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2	356601	356601
36	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356604 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/1	356604	356604
37	Teren - Zona Mărului, CF nr. 316205 Arad, nr. CF vechi: 13305, nr. cad: 316205	316205	316205
38	Teren - Zona Mărului, CF nr. 358853 Arad, nr. CF vechi: 358294, nr. cad: 358853	358853	358853
39	Teren - Ioan Flueraș nr. 30, CF nr. 350656 Arad, nr. top: 7334/6684/2/2	350656	7334/6684/2/2
40	Teren - Cameliei, CF nr. 355315 Arad, nr. CF vechi: 4764, nr. top: 3876/1/1/1/1	355315	3876/1/1/1/1

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
41	Teren - Exterior FN, CF nr. 352909 Arad, nr. CF vechi: 2136-Micalaca, nr. top: 2339/662/b: 2360/662/b: 2361/662/b/1	352909	352909
42	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 356419 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	356419	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4
43	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 358214 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2	358214	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2
44	Teren - Faurilor CF nr. 356565 Arad, nr. CF vechi 20388, nr. top: 3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/4/3/6	356565	3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/4/3/6

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.

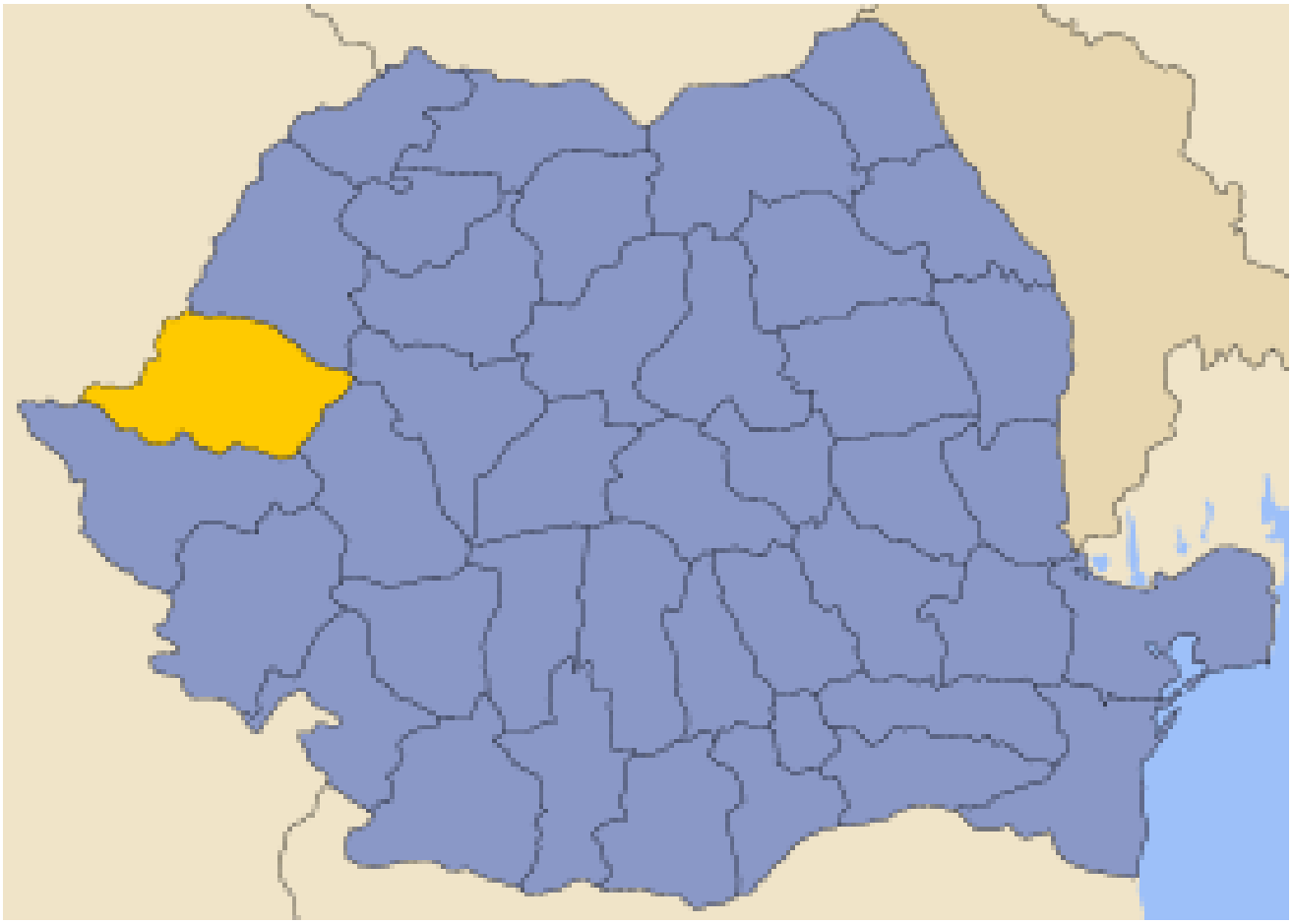
În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. O echipă de ingineri militari condusă 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!




ARAD
Chişineu-Criş
Sebiş
Lipova
Nădlac
Pecica
Sântana
Pâncota
Ineu
Sebeş
Deva
Hunedoara
Orăştie
Petroşani
Târgu Jiu
Târgu Cărbunesti
Târgu Cărbunești
Târgu Cărbunești
Târgu Cărbunești

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 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 Timişoara
- 1959 - Este înfiinţată prima fabrică de jucării din ţara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înfiinţată prima fabrică de ceasuri din ţara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din judeţul Arad
- 1968 - Oraşul primeşte statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraş, reşedinţă de judeţ din ţară care s-a alăturat revoltei începute în Timişoara*

Perioada postdecembristă

Ulterior modificărilor apărute odată cu dispariţia statului socialist român apar în oraş două instituţii de învăţământ superior: Universitatea „Aurel Vlaicu”, continuatoarea Institutului de Subingineri fondat în 1972, şi Universitatea de Vest „Vasile Goldiş”, ca universitate privată. La sfârşitul anilor '90 se înfiinţează în zona de nord-vest a oraşului, Zona Industrială Arad, ce reuneşte pe platforma sa cei mai mari angajatori din oraş

Geografie

Municipiul Arad este aşezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crişanei şi în nordul Banatului, în şesul 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 oraş important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureş, în apropierea ieşirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Oraşul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecţia unor importante reţele de comunicaţii rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul şoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecţia drumurilor europene E 68/60 la 594 km de Bucureşti (E) şi 275 km de Budapesta (V), precum şi E 671 la 50 km de Timişoara (S) şi 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică şi urbană.

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

Câmpia Aradului este situată între Munţii Zarandului şi albiile Ierului şi Mureşului Mort, în continuarea Câmpiei Crişurilor la sud de linia localităţilor Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Şimand şi Sânmartin până în valea Mureşului între Păuliş şi Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m. La poalele munţilor Zarandului se distinge o fâşie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureş şi care trece treptat într-o fâşie ceva mai joasă (puţin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureşului, Câmpia Aradului este formată din pietrişuri, nisipuri şi argile. La est de Arad apar loessuri şi depozite loessoide, iar în împrejurimile localităţii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii şi meandre părăsite, grinduri, lăcovişti şi sărături.

Climă

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

Cantitatea medie multianuală de precipitaţii este de 582 mm. Cele mai mari cantităţi de precipitaţii se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecinţă directă a dominaţiei vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un

minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm şi un alt minim în septembrie de 36,5 mm.
Datorită poziţiei în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecţiei aerului umed din vest şi ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici şi explicaţia frecvenţei ridicate a zilelor cu precipitaţii de 120.
Valoarea medie anuală a umidităţii relative este de 76%.
Frecvenţa medie a circulaţiei maselor de aer este cea sud-estică, frecvenţa maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) şi cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră şi faună

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

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădişte
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecţii
10. Funcţionarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureşel
17. Drăgăşani
18. Cadaş-Silvaş
19. Şega
20. 6 Vânători

Economie și transport

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

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

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil 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, Călin Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

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

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

Educație

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

- **Tenis de câmp**
  - Competiții
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
  - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
  - CSM 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
- 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

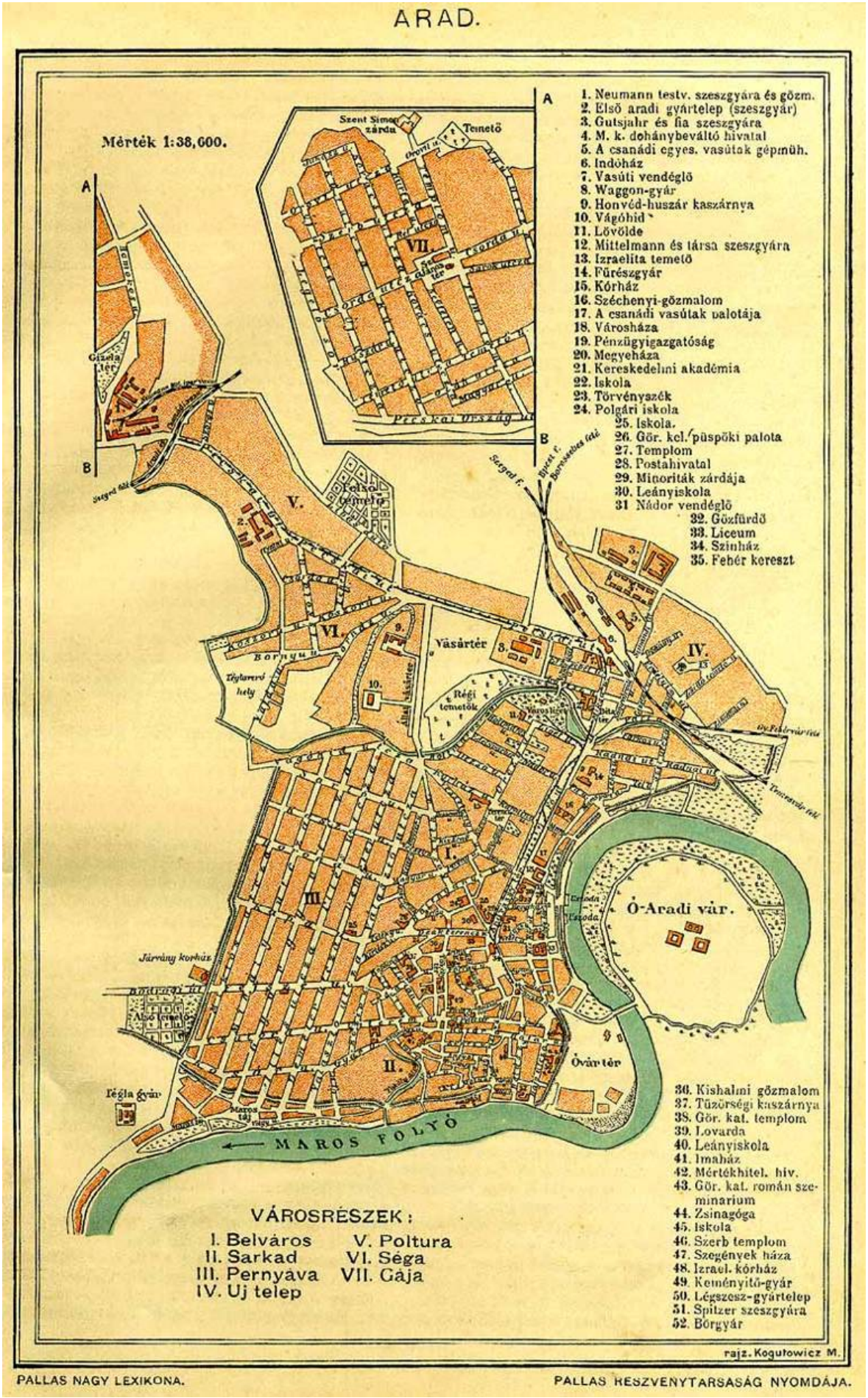
- Kirklees, Anglia
- Ditzingen, Germania
- Würzburg, Germania
- Trenčín, Slovacia
- Tatabánya, Ungaria

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
33	Teren - Ady Endre, nr. 46, CF nr. 345744 Arad, nr. top: 509-510/c	345744	509-510/c	295
34	Teren - Macedoniei, nr.16, CF nr. 356606 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/13/1	356606	356606	140
35	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356601 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2	356601	356601	500
36	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356604 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/1	356604	356604	172
37	Teren - Zona Mărului, CF nr. 316205 Arad, nr. CF vechi: 13305, nr. cad: 316205	316205	316205	5859
38	Teren - Zona Mărului, CF nr. 358853 Arad, nr. CF vechi: 358294, nr. cad: 358853	358853	358853	544
39	Teren - Ioan Fluerașnr. 30, CF nr. 350656 Arad, nr. top: 7334/6684/2/2	350656	7334/6684/2/2	696
40	Teren - Cameliei, CF nr. 355315 Arad, nr. CF vechi: 4764, nr. top: 3876/1/1/1/1	355315	3876/1/1/1/1	752
41	Teren - Exterior FN, CF nr. 352909 Arad, nr. CF vechi: 2136-Micalaca, nr. top: 2339/662/b: 2360/662/b: 2361/662/b/1	352909	352909	2906
42	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 356419 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	356419	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/ 2/4	192
43	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 358214 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2	358214	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/ 2/2	252
44	Teren - Faurilor CF nr. 356565 Arad, nr. CF vechi 20388, nr. top: 3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/4/3/6	356565	3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/ 4/3/6	381


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. Fürészgyár
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
Szent Simon zárda
Temető
Gizella tér
Ferenc tér
Felsőcsanádi temető
Vásártér
Régi temetők
Ó-Aradi vár.
Járvány kórház
Alsó temető
Tégla gyár
Óvár tér
MAROS FOLYÓ
VÁROSRÉSZEK:
I. Belváros
II. Sarkad
III. Pernyáva
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 RÉSZVÉNYTÁRSASÁG NYOMDÁJA.

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 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 şi valoarea descreşterii (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 descreşterii, 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 şi conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice şi instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1917/2005, cu modificările şi completările ulterioare, se modifică şi se completează astfel:

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" este un cont de pasiv. În creditul contului se înregistrează creşterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale, iar în debit, descreşterea 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 şi amenajărilor la terenuri";

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

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

1054 "Rezerve din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane şi materiale şi 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 descreşterea 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 descreşterea 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 descreşterea 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 descreşterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

211 "Terenuri şi 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.

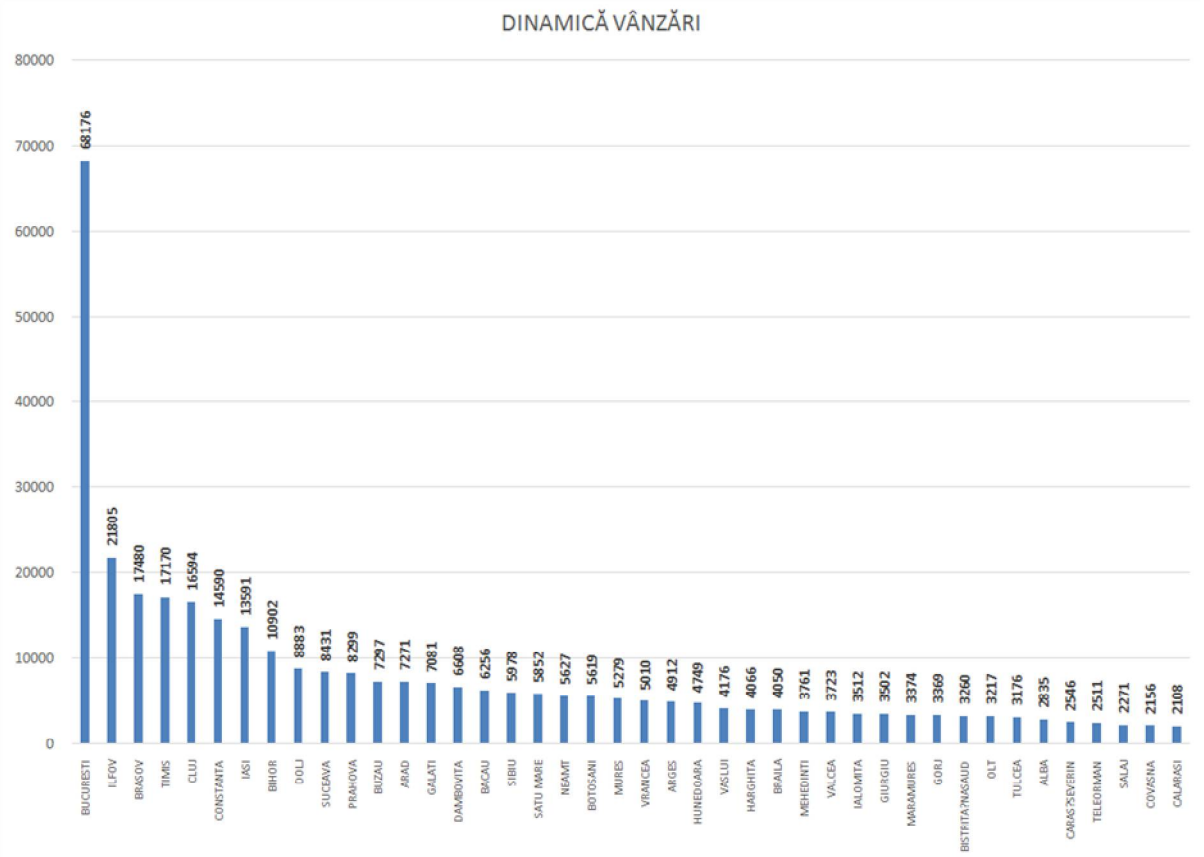
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000 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 judeţul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna iunie 2022, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	355	0	363	255	257	1.230

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 8 – 450 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.
Piata este afectata atat de efectele pandemiei cat si de conflictul dintre Rusia si Ucraina, elemente care genereaza incertitudini.

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 (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		27.946	540	1.039
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati in apropiere	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)		28,80	46,62	49,77
	Pret total de vanzare (EUR)		804.845	25.173	51.706

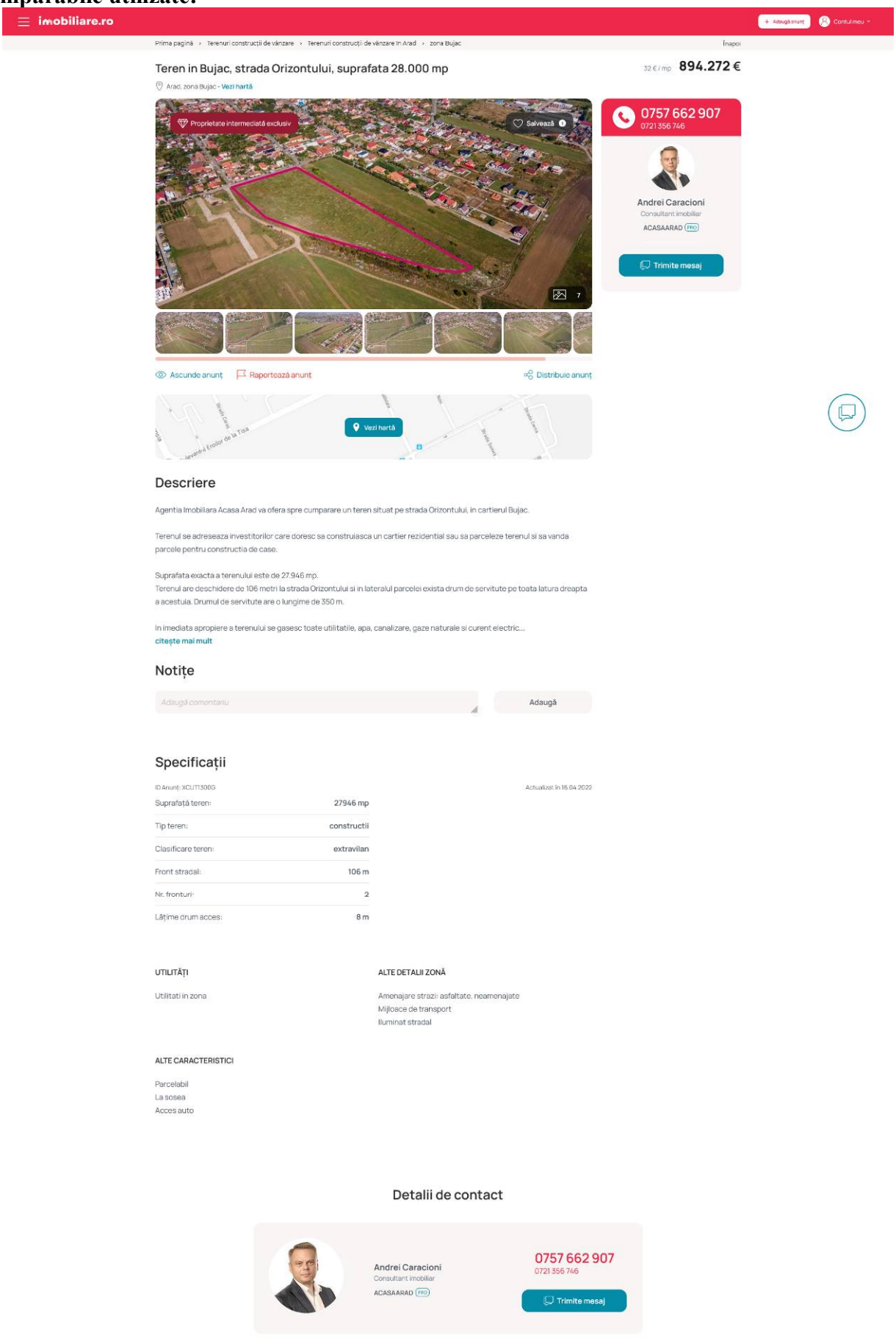
Justificarea ajustărilor:

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.

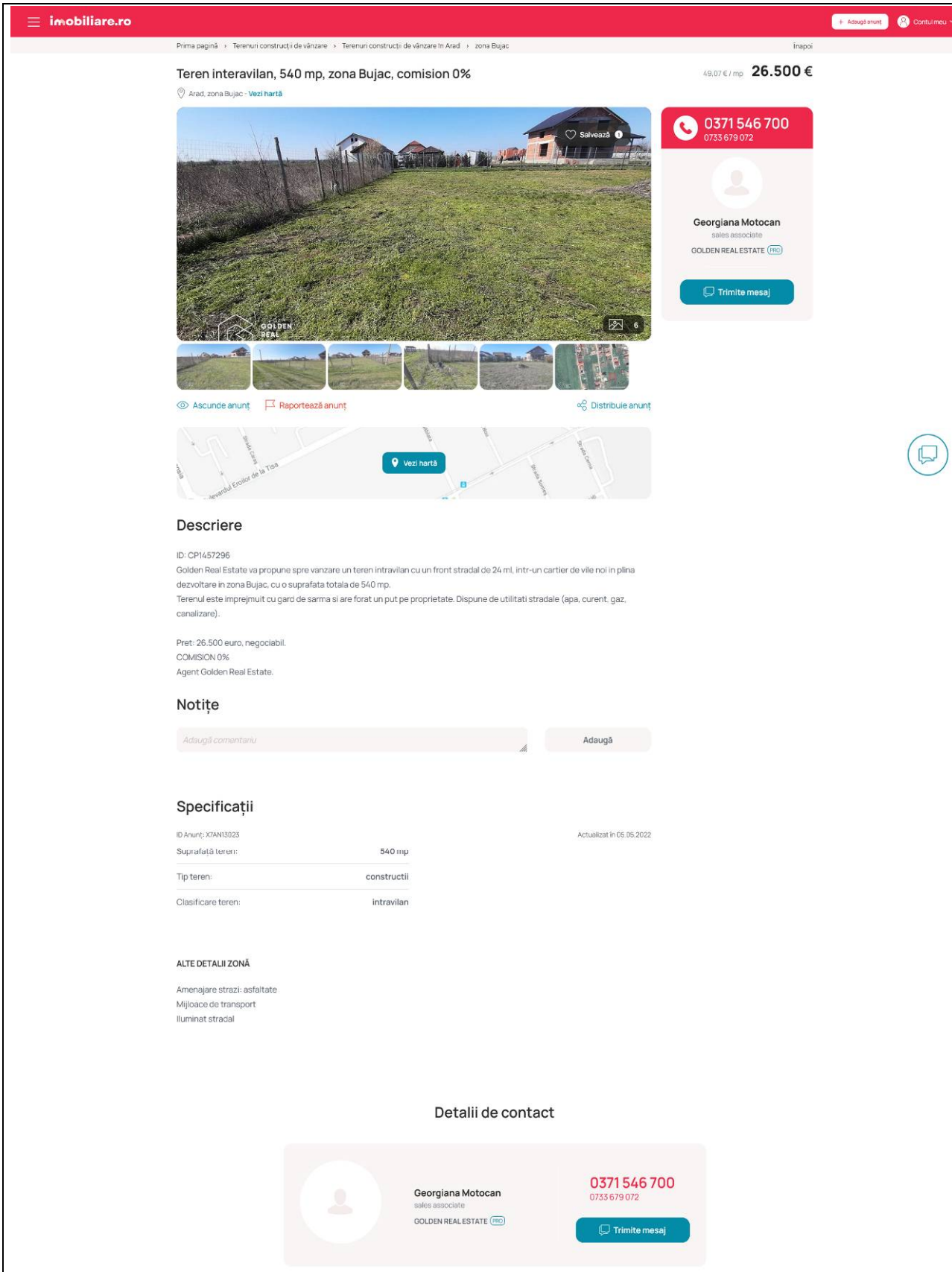
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	27.946	540	1.039
Pret oferta [EUR/mp]	32,00	49,07	53,80
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,20	2,45	4,04
Pret de vanzare [EUR/mp]	**28,80**	**46,62**	**49,77**

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, 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.

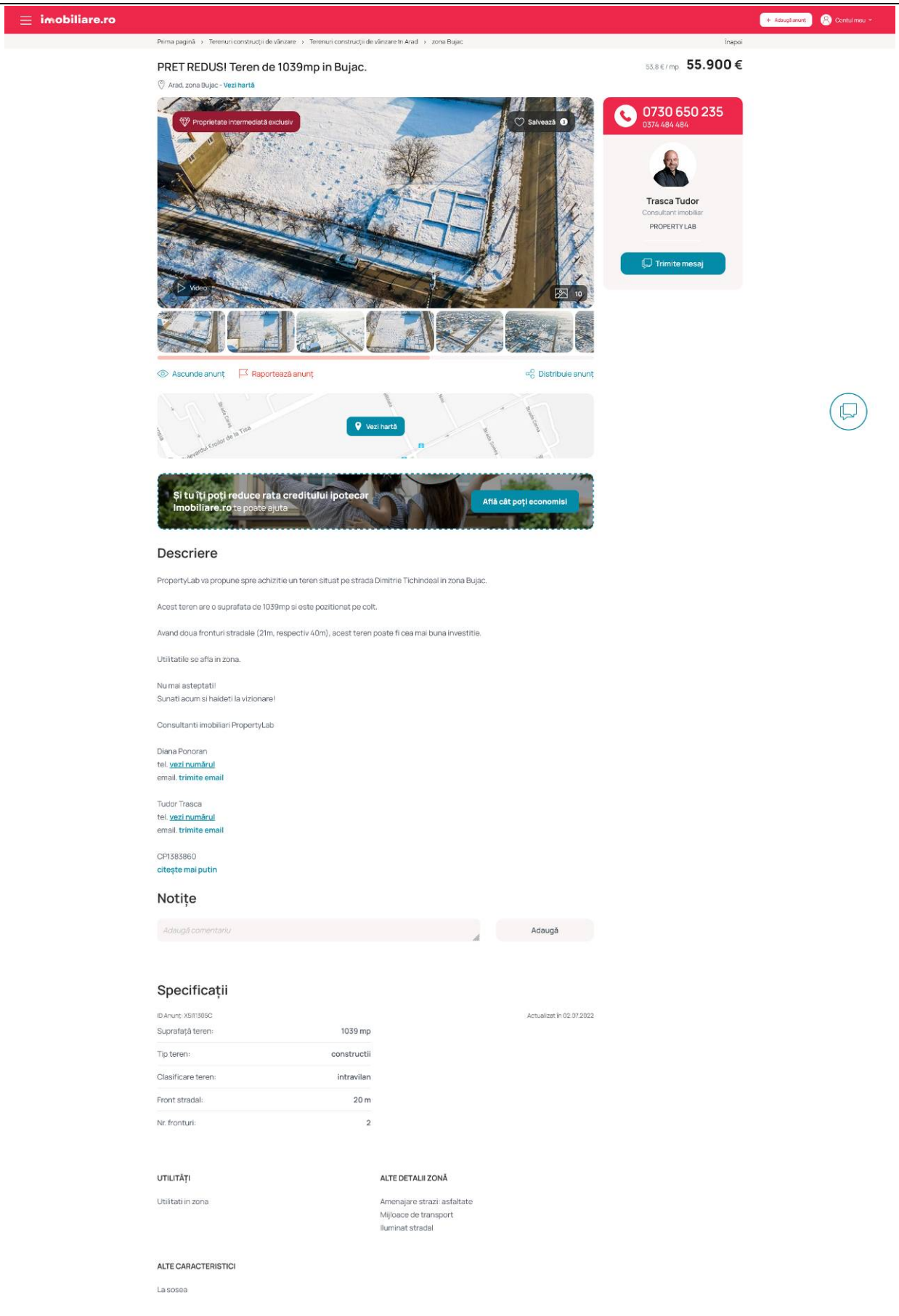
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



imobiliare.ro

Prima pagină › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Bujac

Înapoi

PRET REDUS! Teren de 1039mp in Bujac.

53,8 € / mp **55.900 €**

Arad, zona Bujac - Vezi hartă

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Video

10

0730 650 235
0374 484 484

Trasca Tudor
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

PropertyLab va propune spre achizitie un teren situat pe strada Dimitrie Tichindeal in zona Bujac.

Acest teren are o suprafata de 1039mp si este pozitionat pe colt.

Avand doua fronturi stradale (21m, respectiv 40m), acest teren poate fi cea mai buna investitie.

Utilitatile se afla in zona.

Nu mai asteptati!
Sunati acum si haideti la vizionare!

Consultanti imobiliari PropertyLab

Diana Ponoran
tel. vezi numărul
email. trimite email

Tudor Trasca
tel. vezi numărul
email. trimite email

CPI383860
citește mai putin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X5111305C

Actualizat în 02.07.2022

Suprafață teren:	1039 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aradul Nou / 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 Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		939	1.237	3.420
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata cu drum acces de 4 m latime	regulata cu doua fronturi
	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)		38,45	40,71	60,53
	Pret total de vanzare (EUR)		36.101	50.355	206.996

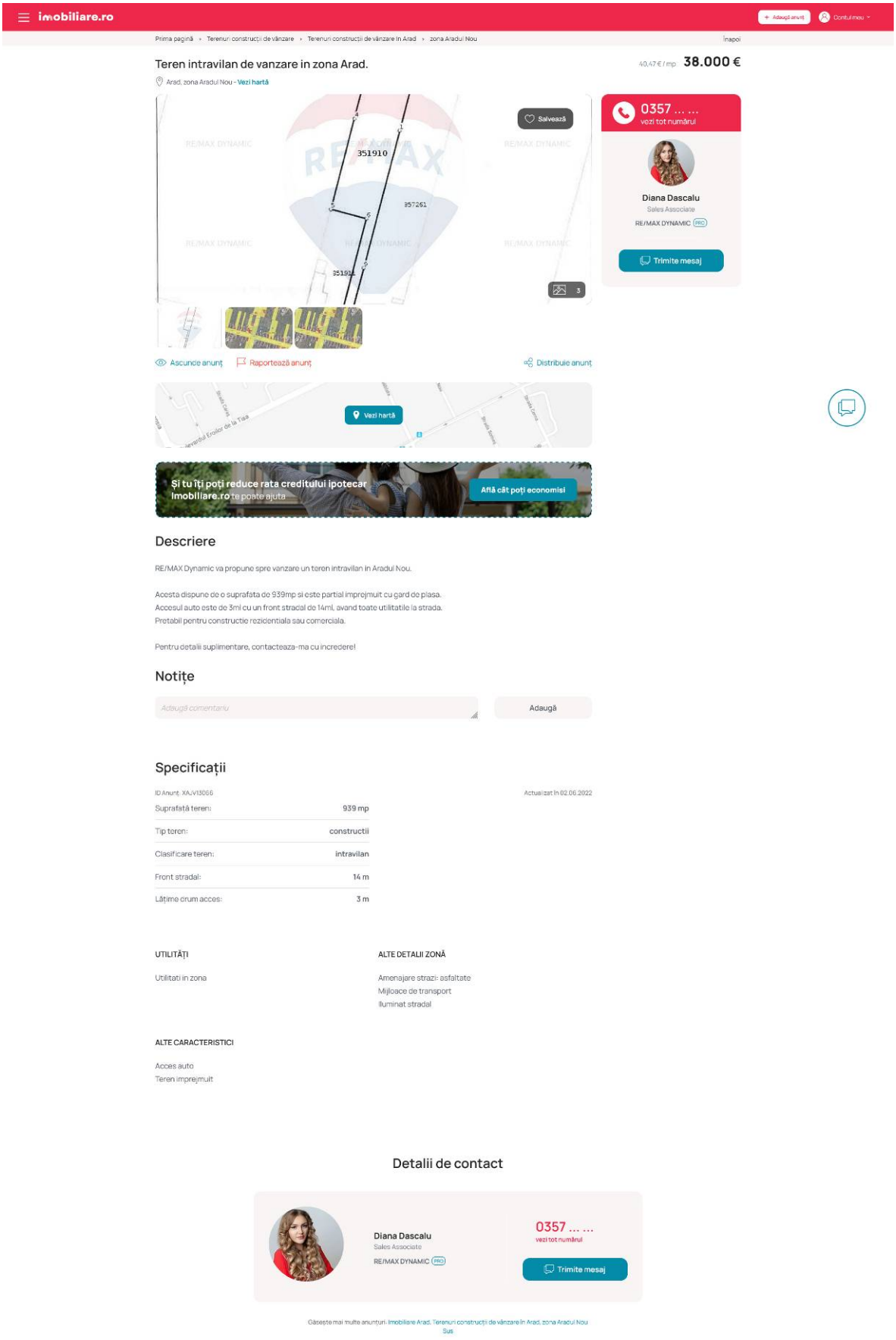
Justificarea ajustărilor:

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.

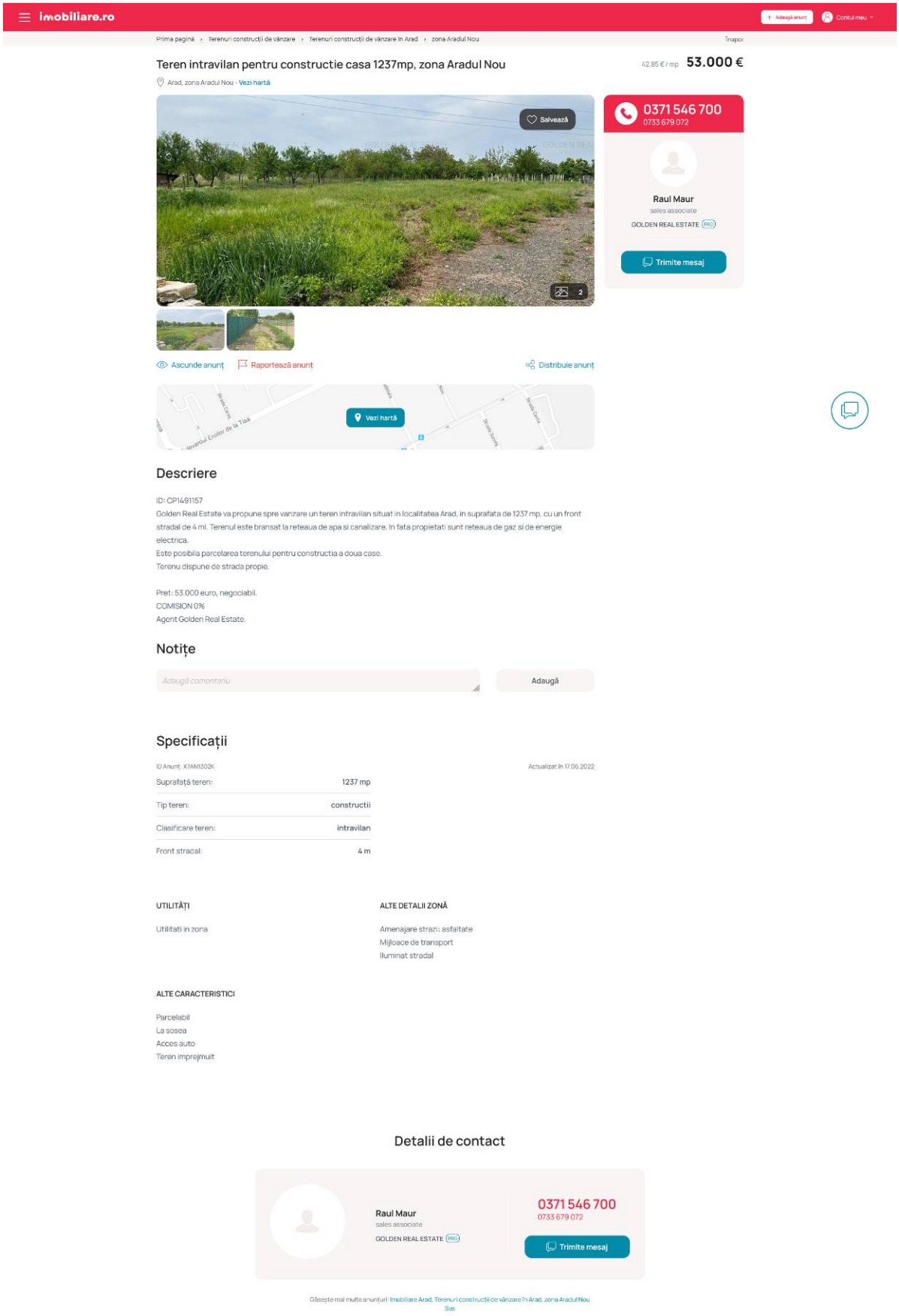
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	939	1.237	3.420
Pret oferta [EUR/mp]	40,47	42,85	67,25
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,02	2,14	6,73
Pret de vanzare [EUR/mp]	**38,45**	**40,71**	**60,53**

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, 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.

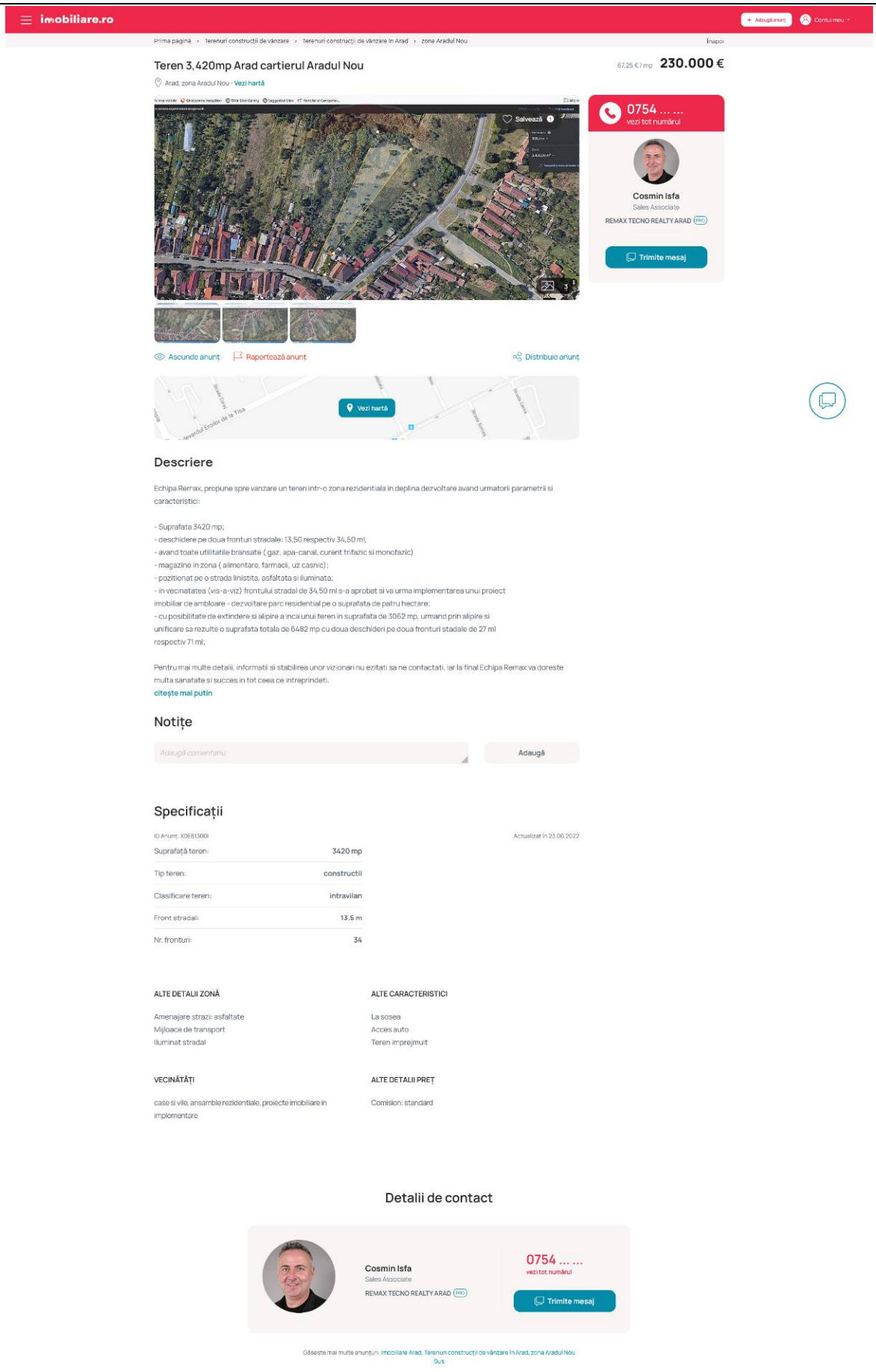
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



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 (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 Micalaca	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.451	1.475	935
	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)		87,29	57,00	89,25
	Pret total de vanzare (EUR)		126.653	84.075	83.449

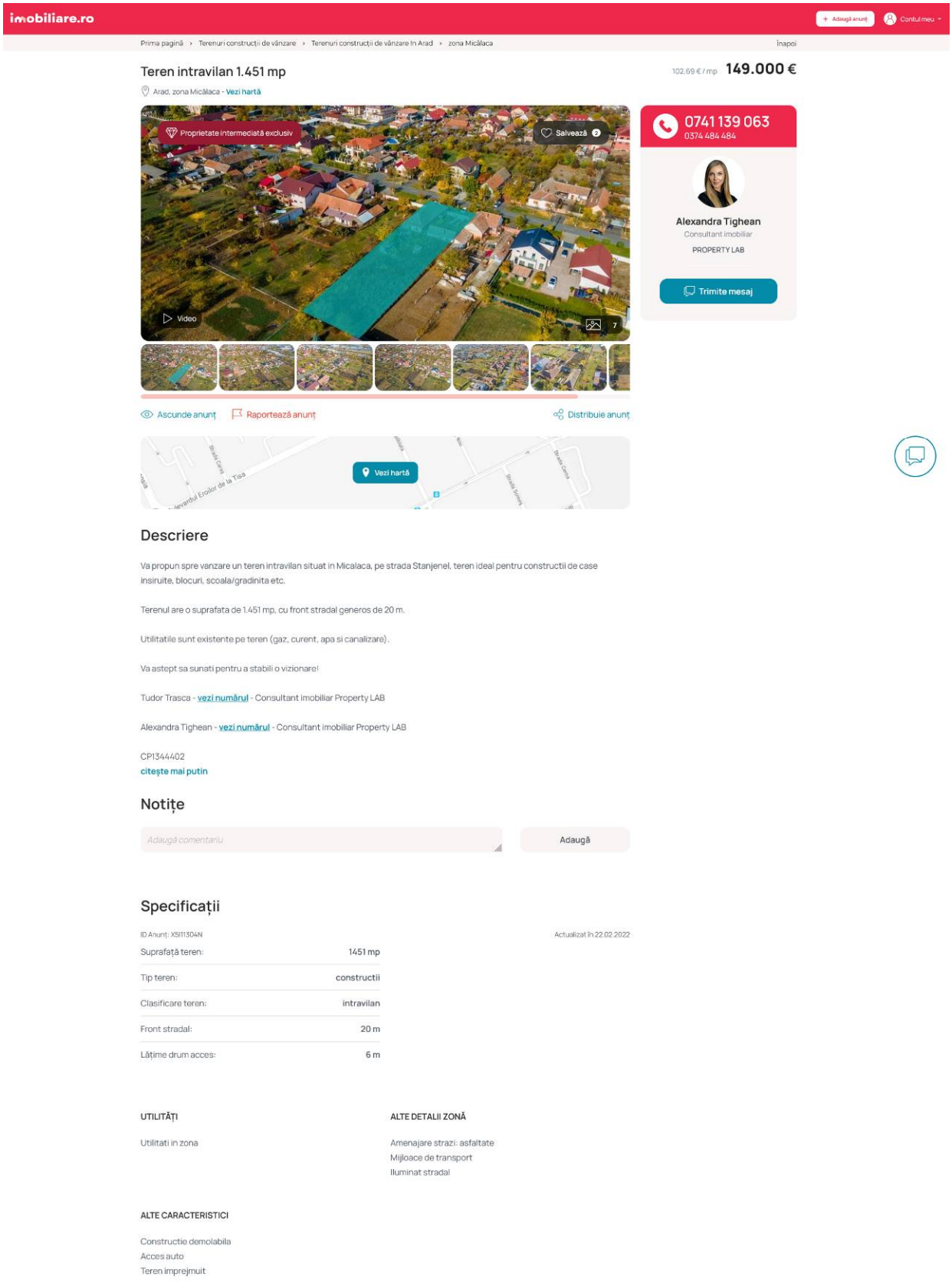
Justificarea ajustărilor:

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.

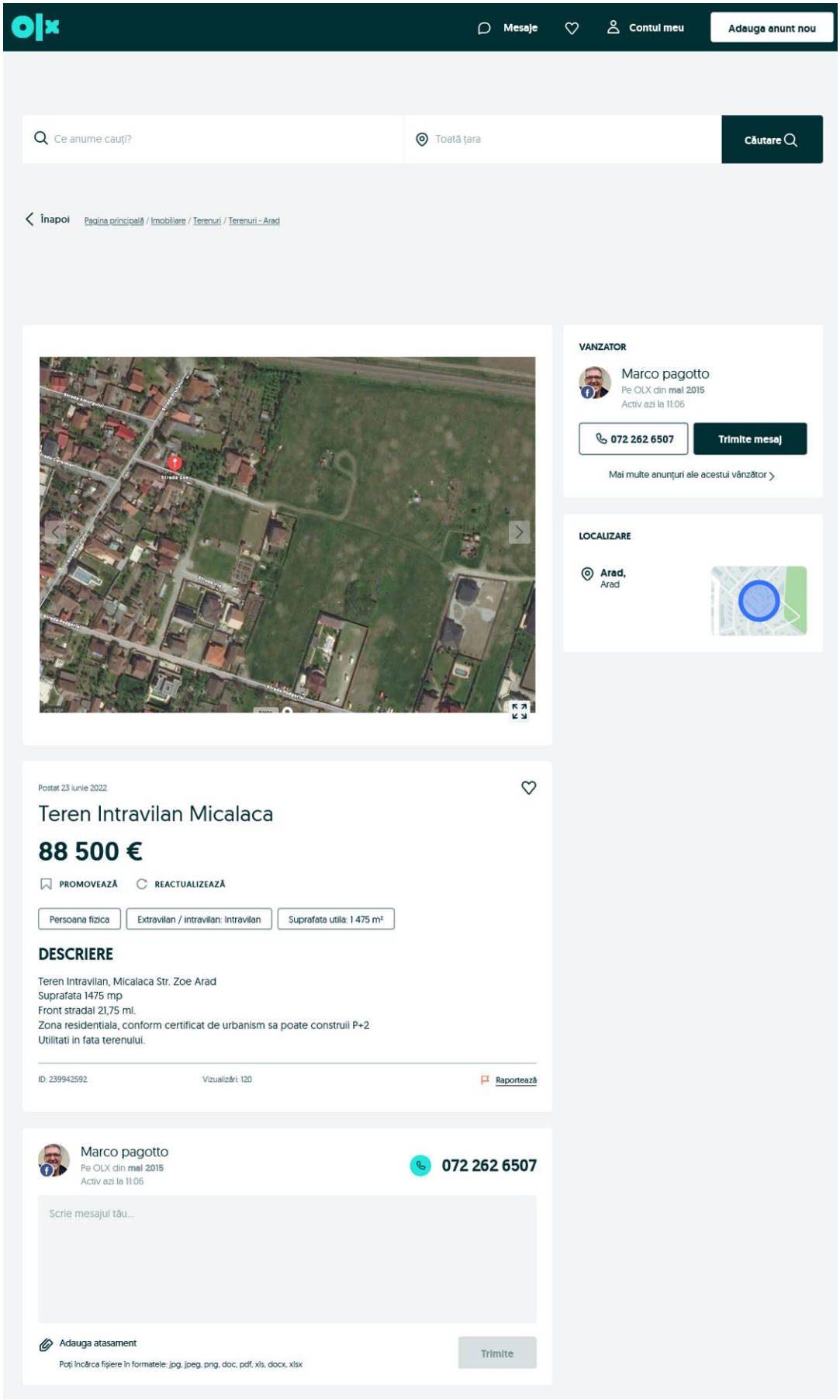
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.451	1.475	935
Pret oferta [EUR/mp]	102,69	60,00	105,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	15,40	3,00	15,75
Pret de vanzare [EUR/mp]	**87,29**	**57,00**	**89,25**

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, 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



Comparabila 2

storia Для України Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

← Înapoi la listă | Teren de Vanzare > Arad (judetul) > Arad > Micalaca > Teren zona Micalaca 966 mp





Teren zona Micalaca 966 mp

Arad (judet), Micalaca

25 000 €

26 €/m²

Rata estimata: 544 RON /luna | Avans: 18.563 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Mihaela
Agentie
0745 821 001

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

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	**966 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatie	**plat**	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**

Agentie imobiliara
Hera Imobiliare

747 afiseaza numarul

Romania, Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

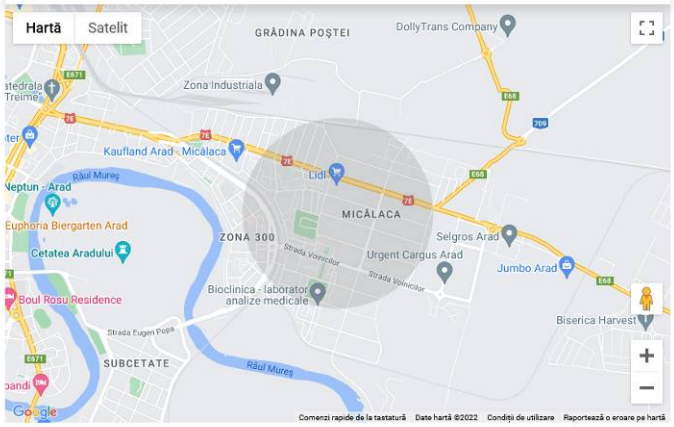
Teren de vanzare in Arad, zona Micalaca, Est, avand suprafata de 966 mp, 19 m front stradal si 51 m lungime. Pretul de promovare al acestui imobil este 25000 euro negociabil. Pentru informatii suplimentare puteti contacta consultantul agentiei imobiliare la numarul de telefon: 0745.821.001

Particularitati

Infrastructura	**electricitate, apa curenta**
Comoditati	**conducta de gaze naturale**
Caracteristici	**apa curenta**
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	**transport public**

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



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 (casa demolabila pe teren)	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 Aurel Vlaicu	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		573	1.669	475
	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)		204,19	280,50	227,70
	Pret total de vanzare (EUR)		117.002	468.155	108.158

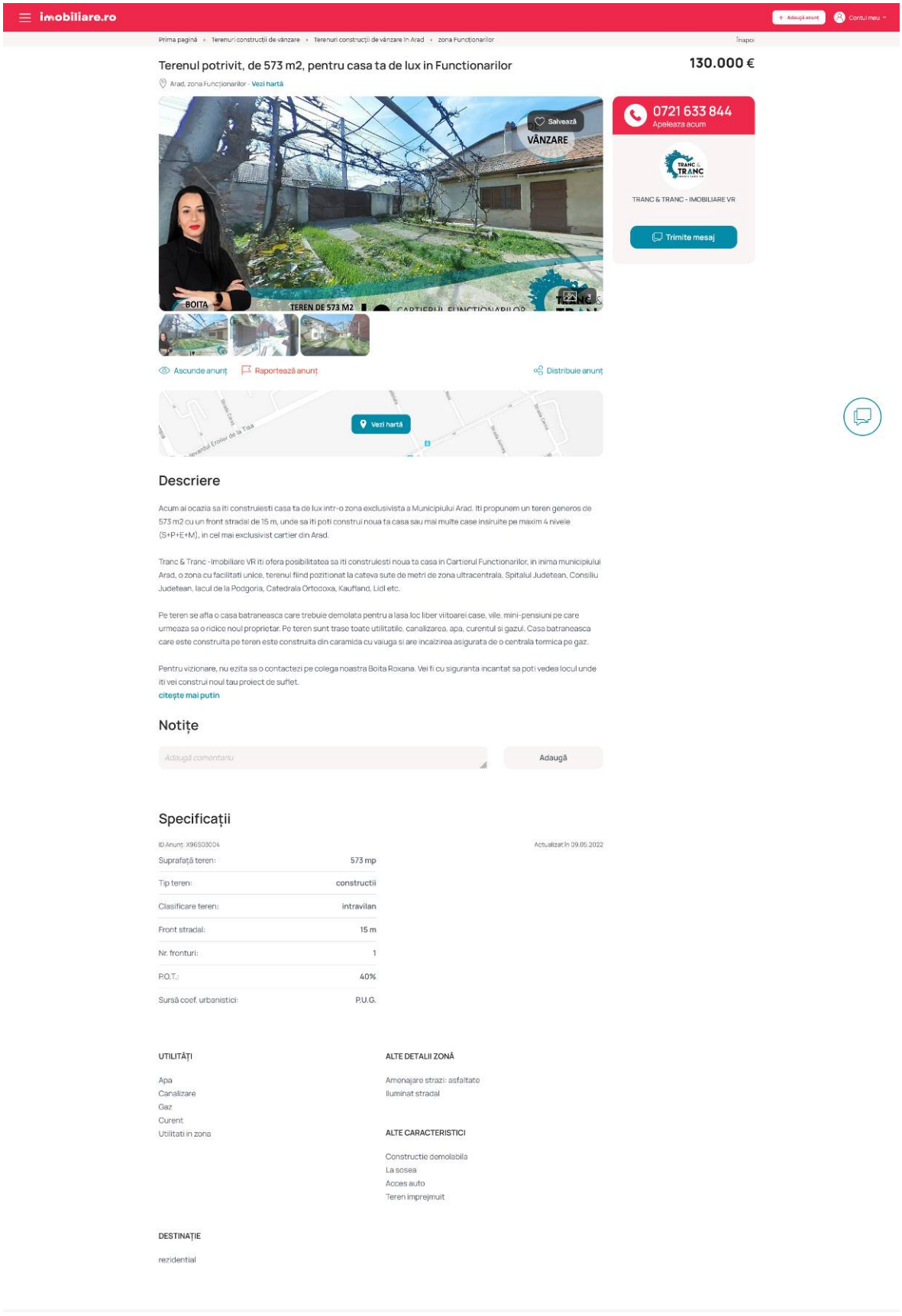
Justificarea ajustărilor:

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.

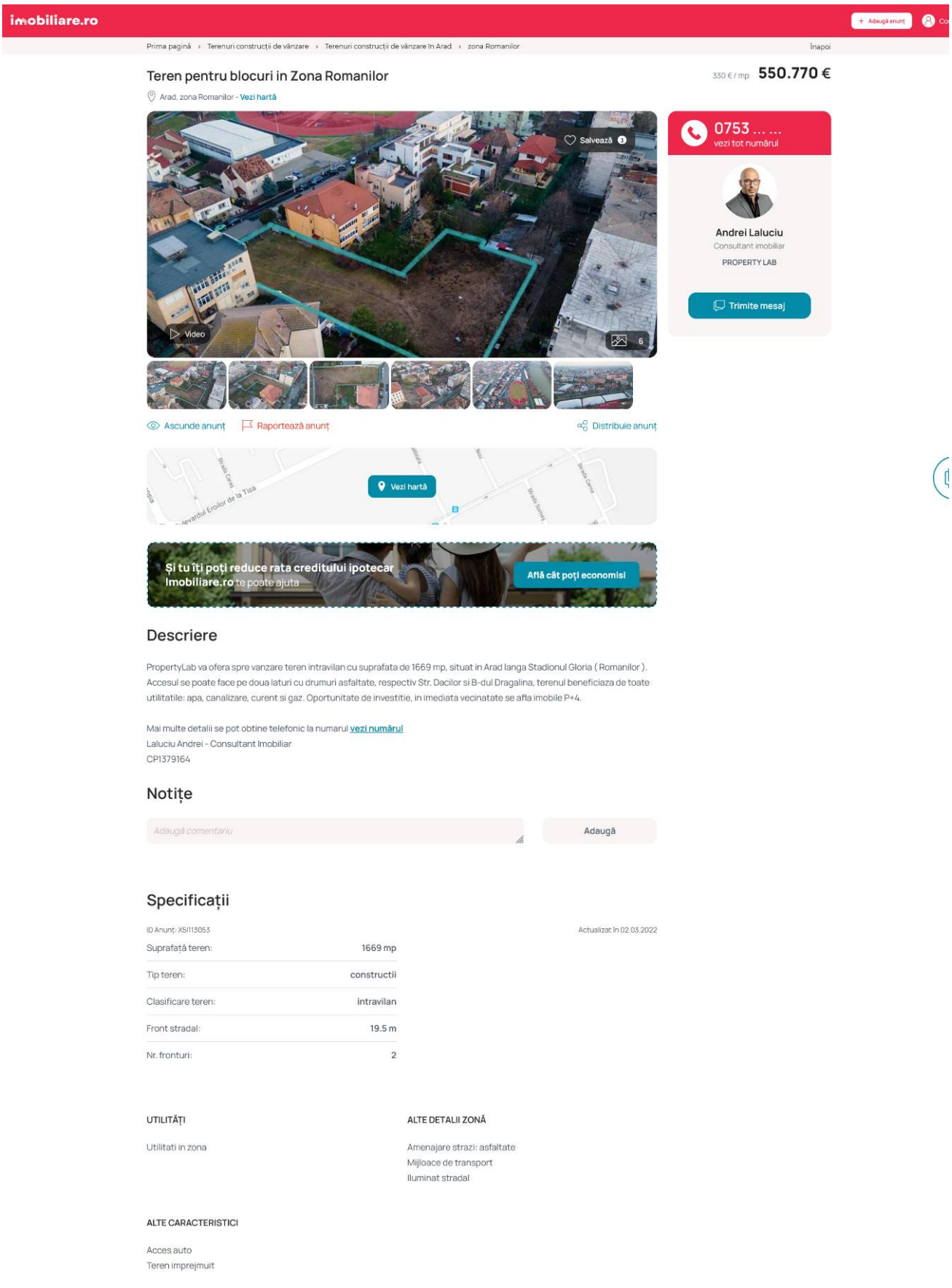
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	573	1.669	475
Pret oferta [EUR/mp]	226,88	330,00	253,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	22,69	49,50	25,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	**204,19**	**280,50**	**227,70**

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, 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.

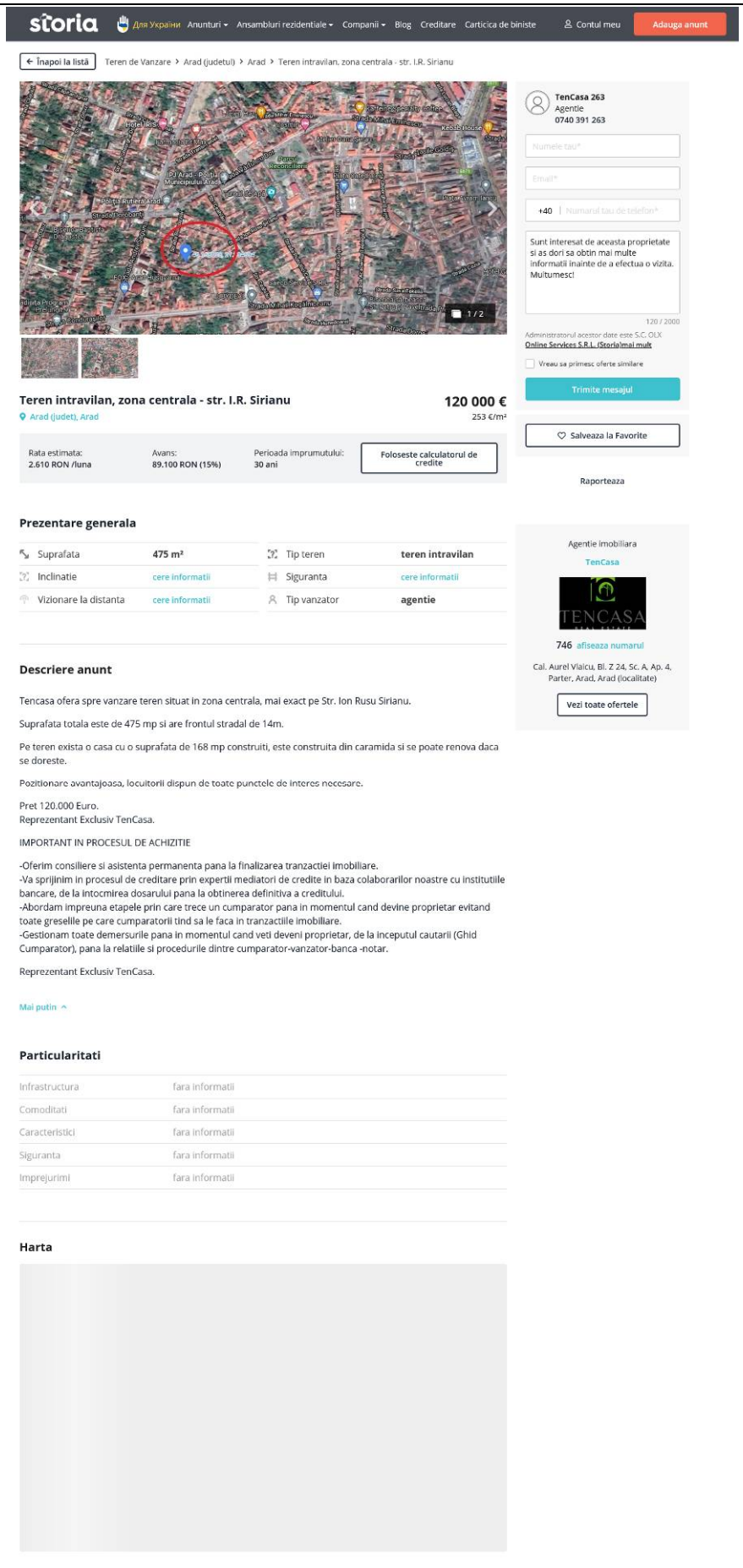
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



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	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 Gai	zona Gai
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		478	1.100	1.382
	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)		49,43	64,77	56,70
	Pret total de vanzare (EUR)		23.627	71.248	78.359

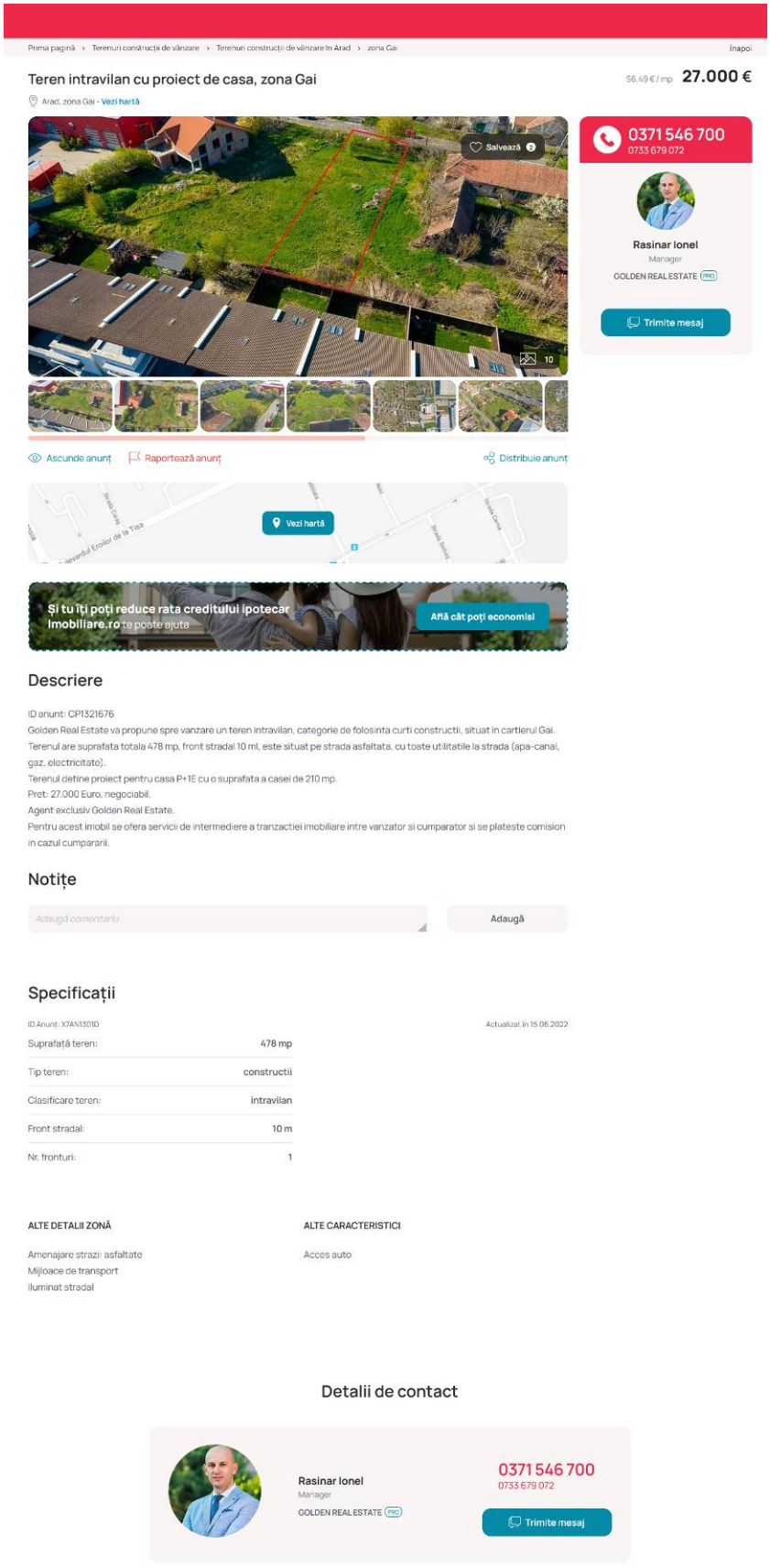
Justificarea ajustărilor:

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.

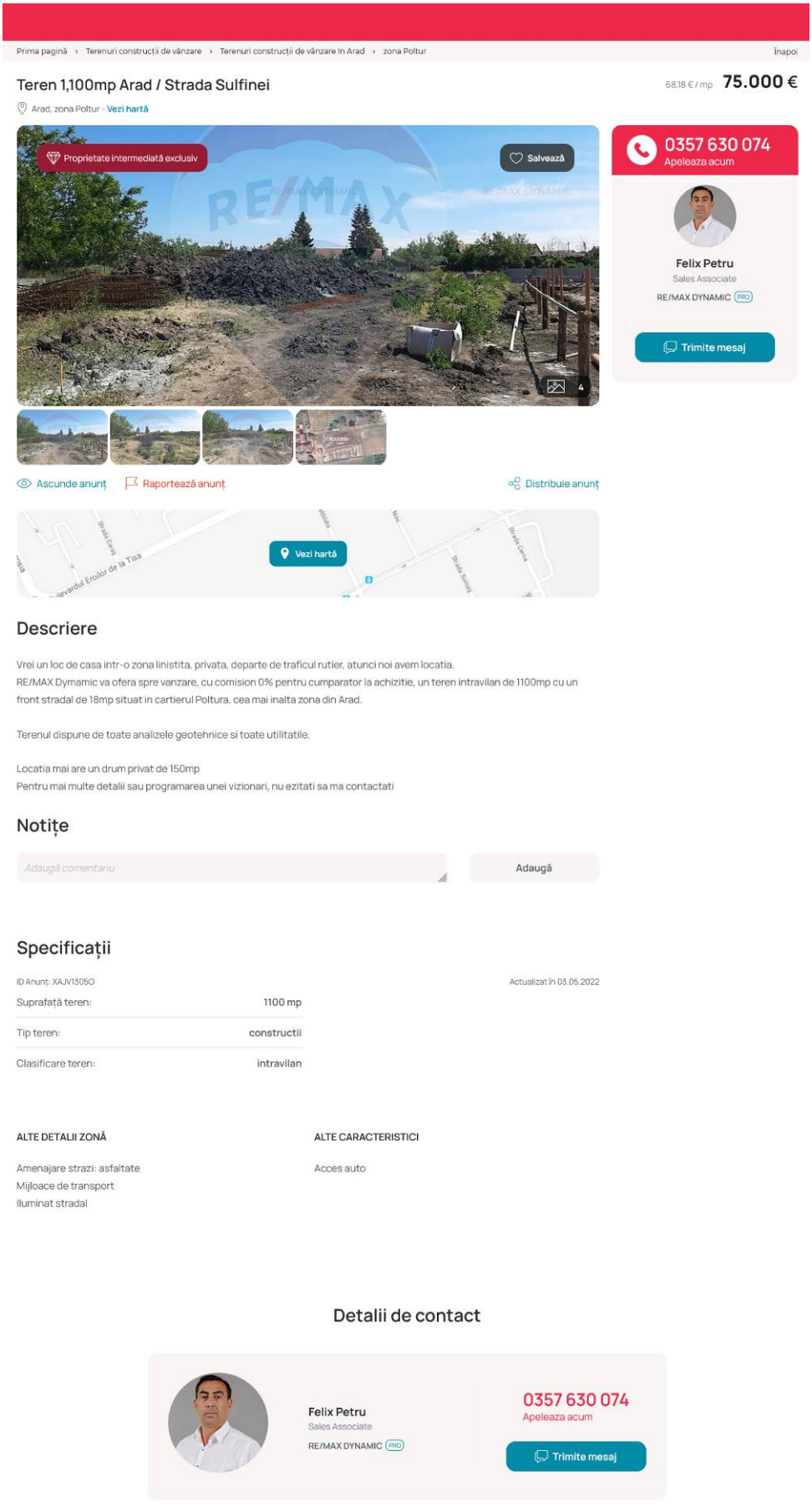
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	478	1.100	1.382
Pret oferta [EUR/mp]	56,49	68,18	63,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	7,06	3,41	6,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	**49,43**	**64,77**	**56,70**

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, 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.

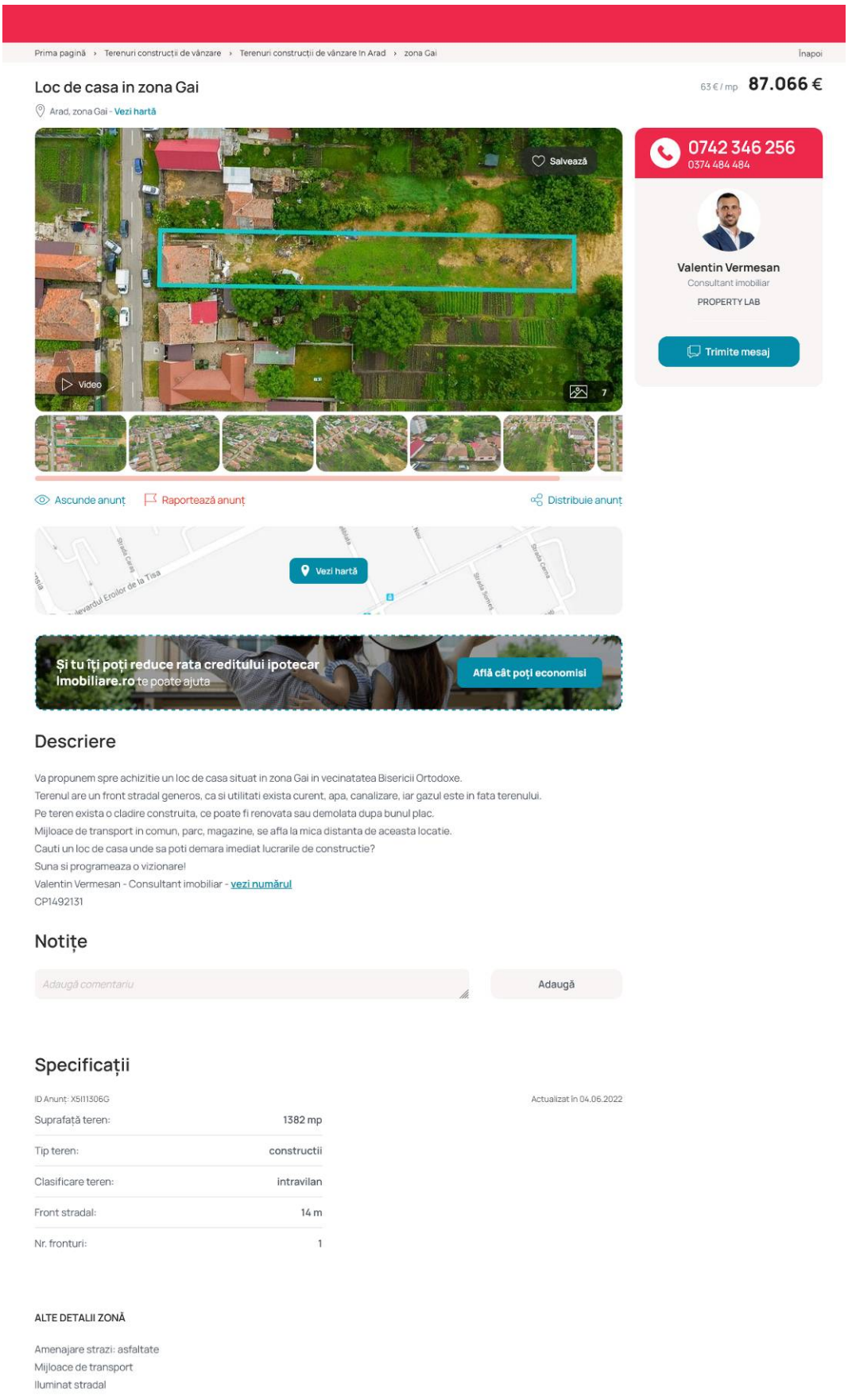
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona aeroport:

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	in vecinatatea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		3.500	31.000	100.000
	Acces la proprietate		drum pietruit	drum asfaltat	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 vanzare / mp (EUR)		26,60	26,83	25,50
	Pret total de vanzare (EUR)		93.100	831.575	2.550.000

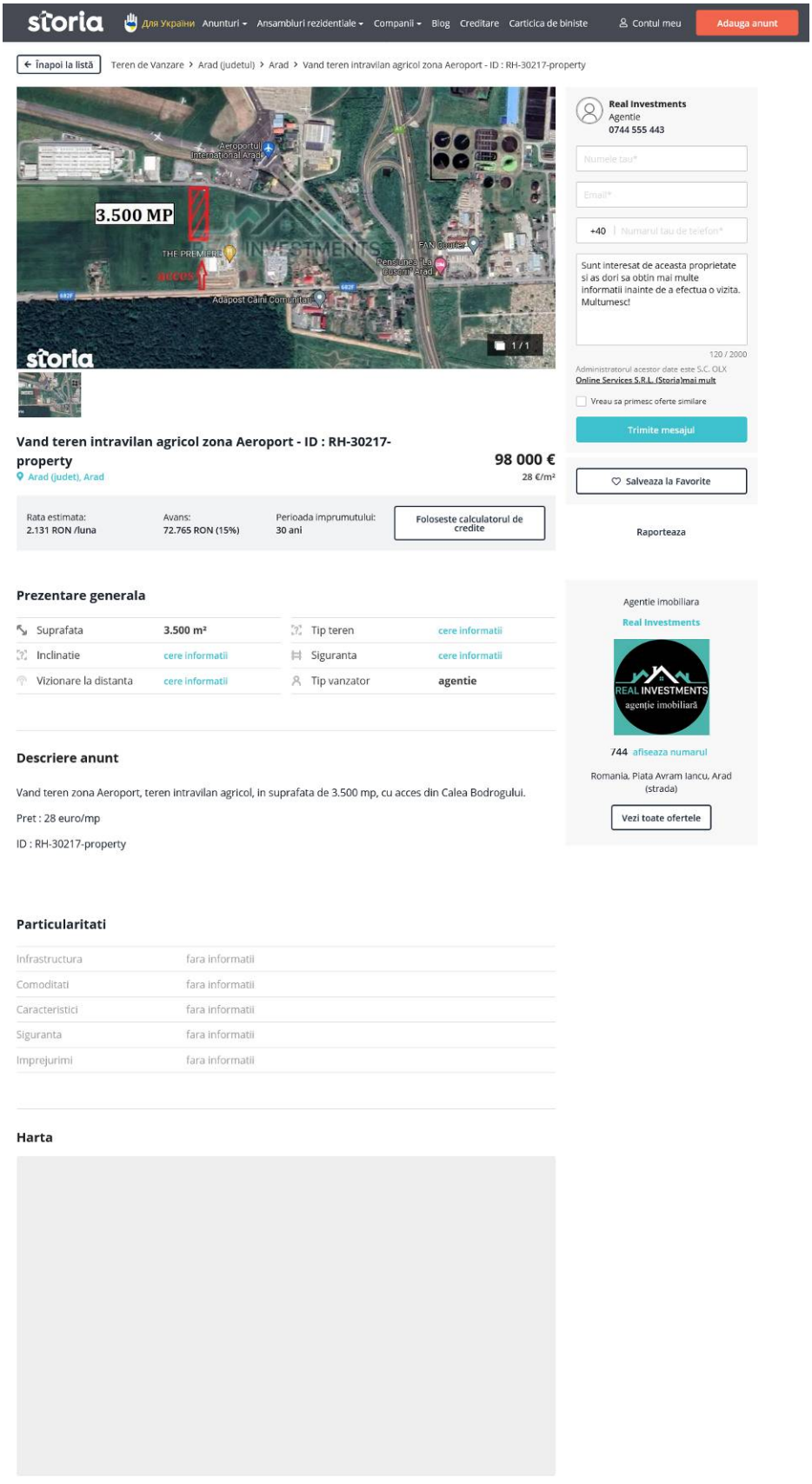
Justificarea ajustărilor:

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.

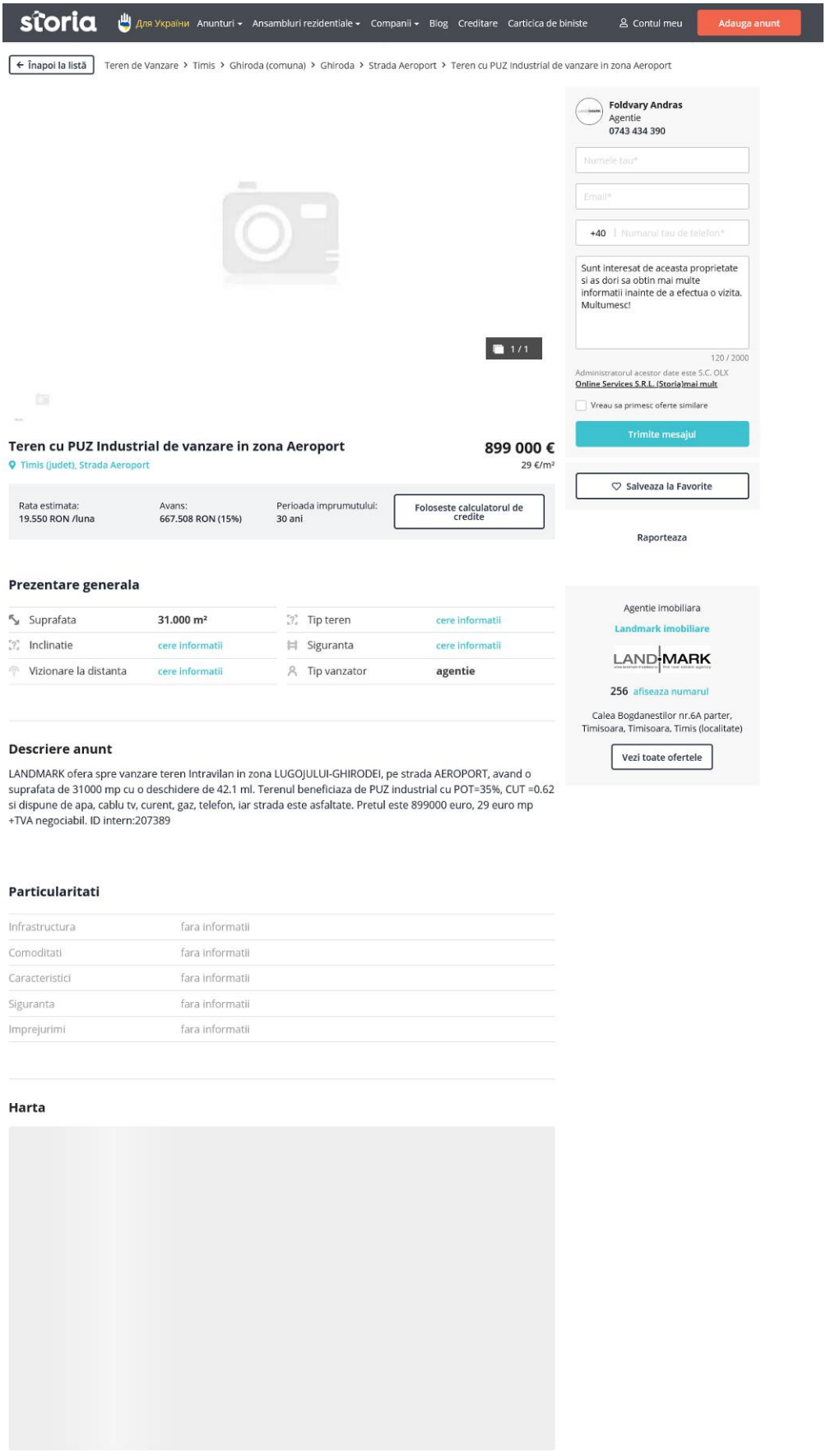
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	3.500	31.000	100.000
Pret oferta [EUR/mp]	28,00	29,00	30,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,40	2,18	4,50
Pret de vanzare [EUR/mp]	**26,60**	**26,83**	**25,50**

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, 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.

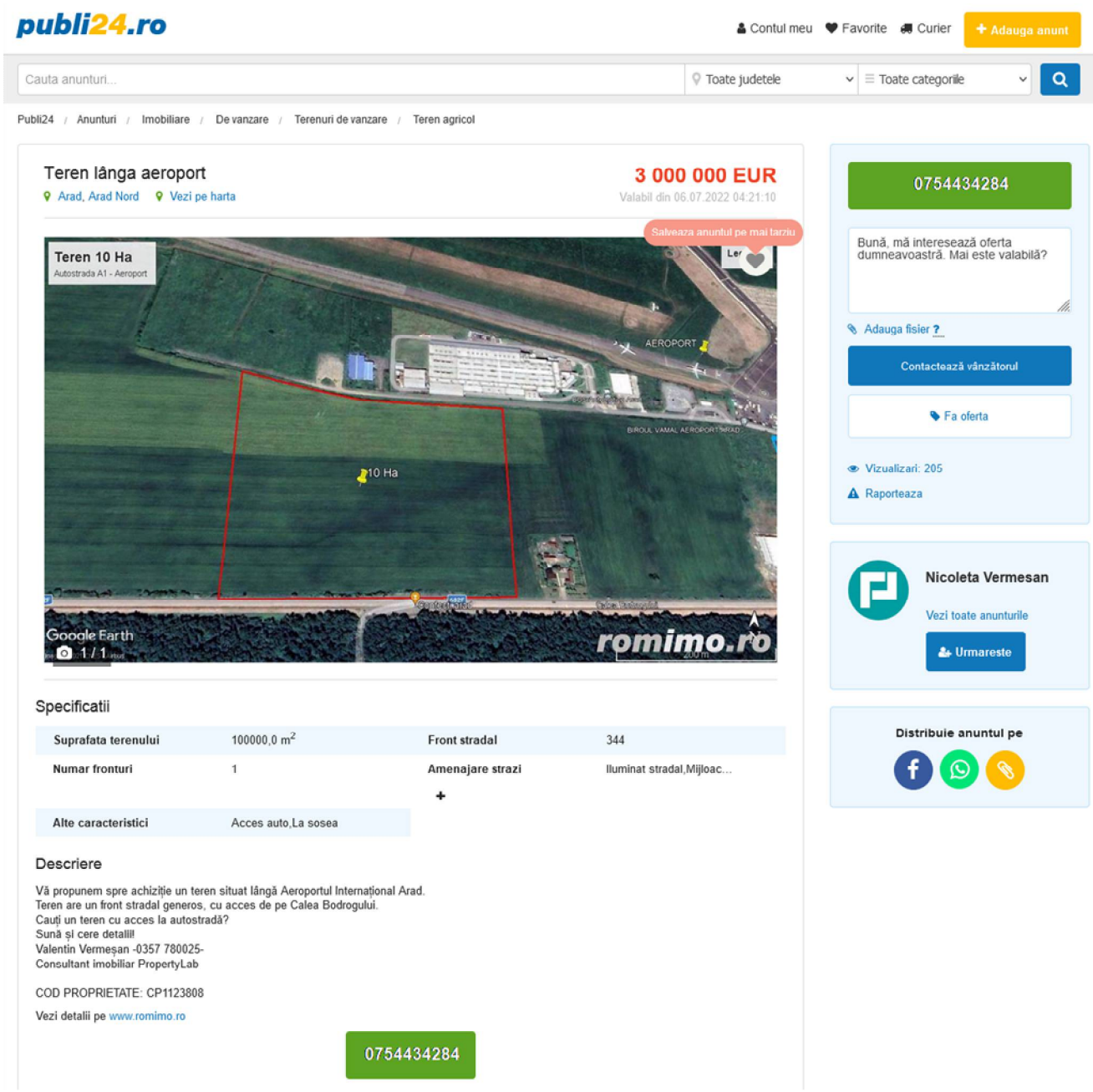
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



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 privat 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 privat al UAT ARAD, de înregistrat în evidenţa contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)
33	Teren - Ady Endre, nr. 46, CF nr. 345744 Arad, nr. top: 509-510/c	345744	**86.836,20**
34	Teren - Macedoniei, nr.16, CF nr. 356606 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/13/1	356606	**24.696,00**
35	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356601 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2	356601	**117.515,00**
36	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356604 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/1	356604	**31.334,96**
37	Teren - Zona Mărului, CF nr. 316205 Arad, nr. CF vechi: 13305, nr. cad: 316205	316205	**547.757,91**
38	Teren - Zona Mărului, CF nr. 358853 Arad, nr. CF vechi: 358294, nr. cad: 358853	358853	**19.393,60**
39	Teren - Ioan Flueraş nr. 30, CF nr. 350656 Arad, nr. top: 7334/6684/2/2	350656	**163.274,64**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)
40	Teren - Cameliei, CF nr. 355315 Arad, nr. CF vechi: 4764, nr. top: 3876/1/1/1/1	355315	**72.718,40**
41	Teren - Exterior FN, CF nr. 352909 Arad, nr. CF vechi: 2136-Micalaca, nr. top: 2339/662/b: 2360/662/b: 2361/662/b/1	352909	**579.863,24**
42	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 356419 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	356419	**42.668,16**
43	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 358214 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2	358214	**90.674,64**
44	Teren - Faurilor CF nr. 356565 Arad, nr. CF vechi 20388, nr. top: 3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5;3500/b/4/3/6	356565	**88.548,21**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



ANEXA 1

FISA 33	Teren - Ady Endre, nr. 46, CF nr. 345744 Arad, nr. top: 509-510/c			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Ady Endre, nr. 46	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	295,00	939	1.237	3.420
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,45	40,71	60,53
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		38,45	40,71	60,53
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		38,45	40,71	60,53
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		38,45	40,71	60,53
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,45	40,71	60,53
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Ady Endre, nr. 46	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,84	4,07	3,03
Pret ajustat		42,29	44,78	63,55
Suprafata	295	939	1.237	3.420
Ajustare procentuala (%)		0,32%	0,47%	1,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,12	0,19	0,95
Pret ajustat		42,41	44,97	64,50
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		42,41	44,97	64,50
Acces la proprietate	din str. Ady Endre	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,41	44,97	64,50
Forma teren	regulata	regulata	regulata cu drum acces de 4 m latime	regulata cu doua fronturi
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	2%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,90	-1,93
Pret ajustat		42,41	45,87	62,56
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,41	45,87	62,56
Cea mai buna utilizare	rezidential (in teren in dom public / privat)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,92	-2,04	-3,03
Pret ajustat		**40,49**	**43,83**	**59,54**
Total ajustare bruta - procentual		**15,32%**	**17,47%**	**14,56%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 59,54**		
		RON 294,36		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 17.564**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 86.836,20**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	40101
Ziua	01
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100114588394

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 345744 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1917-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str Ady Endre, Nr. 46, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 509-510/c	295	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 509-510/c	Loc. Arad, Str Ady Endre, Nr. 46, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7881 / 20/10/1947		
Act nr. 10745;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de expropriere, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1917-Aradul Nou)	
491 / 23/06/1951		
Act nr. 0;		
B2	se noteaza recursul lui Simonits Elena pentru restabilirea proprietatii	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1917-Aradul Nou)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
283 / 23/02/1923		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1, A1.1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1917-Aradul Nou)	

Evaluare doar teren

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. 345744 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 509-510/c	295	

* 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	295	-	-	509-510/c	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 509-510/c	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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
01-04-2022
Data eliberării,
__/__/____

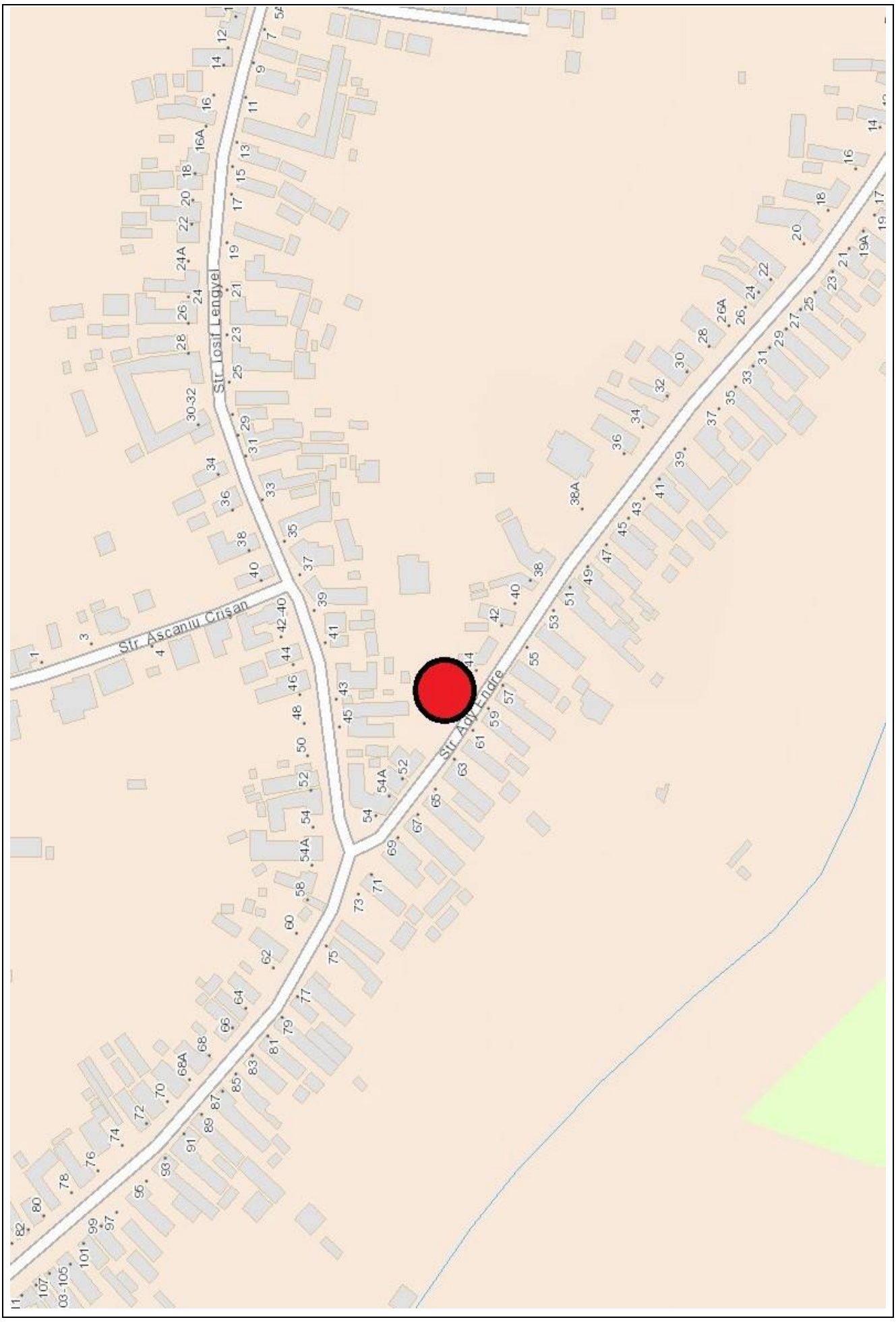
Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


E671
Google Earth
Strada Iosif Conțiu
Strada Aciy Endre
Strada Aciy Endre
Strada Ascanio Crișan
33
Strada Constituției
Strada Aciy Endre


Str. Iosif Lengyel
Str. Ascanio Crișan
Str. Ady Endre

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

FISA 34	Teren - Macedoniei, nr.16, CF nr. 356606 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/13/1			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Macedonici, nr. 16	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	140,00	27.946	540	1.039
Pret de vanzare [EUR/mp]		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
Restrictii legale	restrictii (teren cu suprafata sub 200 mp)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,88	-4,66	-4,98
Pret ajustat		25,92	41,95	44,79
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		25,92	41,95	44,79
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,79
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Macedoniei, nr. 16	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,79
Suprafata	140	27.946	540	1.039
Ajustare procentuala (%)		27,81%	0,40%	0,90%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		8,01	0,19	0,45
Pret ajustat		33,93	42,14	45,24
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		5%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,70	0,00	0,00
Pret ajustat		35,62	42,14	45,24
Acces la proprietate	fara acces direct	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-10%	-7%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,56	-2,95	-4,52
Pret ajustat		32,06	39,19	40,71
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,96	-1,18	-1,22
Pret ajustat		31,10	38,02	39,49
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		31,10	38,02	39,49
Cea mai buna utilizare	rezidential (in cazul alipirii la parcele invecinate)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,44	-2,33	-2,49
Pret ajustat		**29,66**	**35,68**	**37,00**
Total ajustare bruta - procentual		**60,81%**	**25,40%**	**28,90%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 35,68**		
		RON 176,40		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 4.995**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 24.696,00**

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	16605
Ziua	11
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113083426

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356606 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1979-Bujac
Nr. topografic:1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/13/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Macedoniei, Nr. 16, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	356606	140	imobil imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16605 / 11/02/2022		
Act Administrativ nr. 498, din 01/11/2021 emis de Consiliul Local Arad;		
B4	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	

Carte Funciară Nr. 356606 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

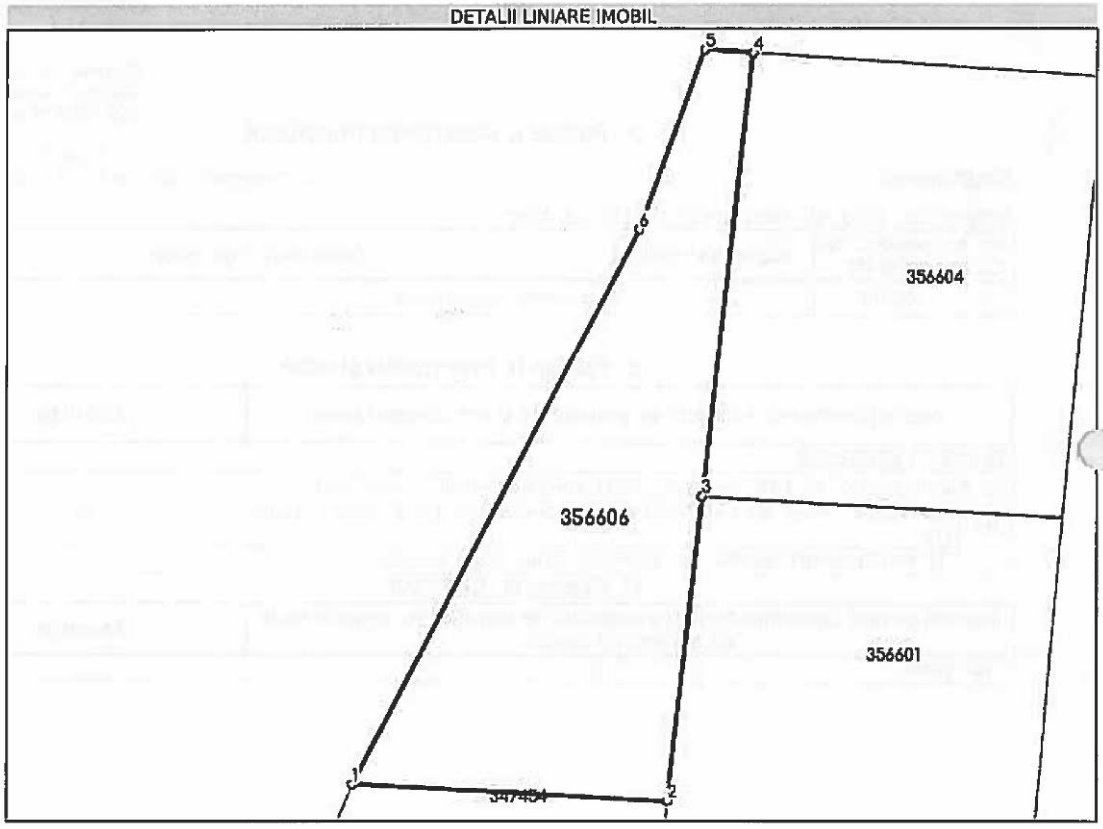
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
356606	140	Imobil imprejmuit 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	140	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/2-11/13/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.442
2	3	10.08
3	4	14.638
4	5	1.591
5	6	6.27
6	1	20.559

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 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,
16-02-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN

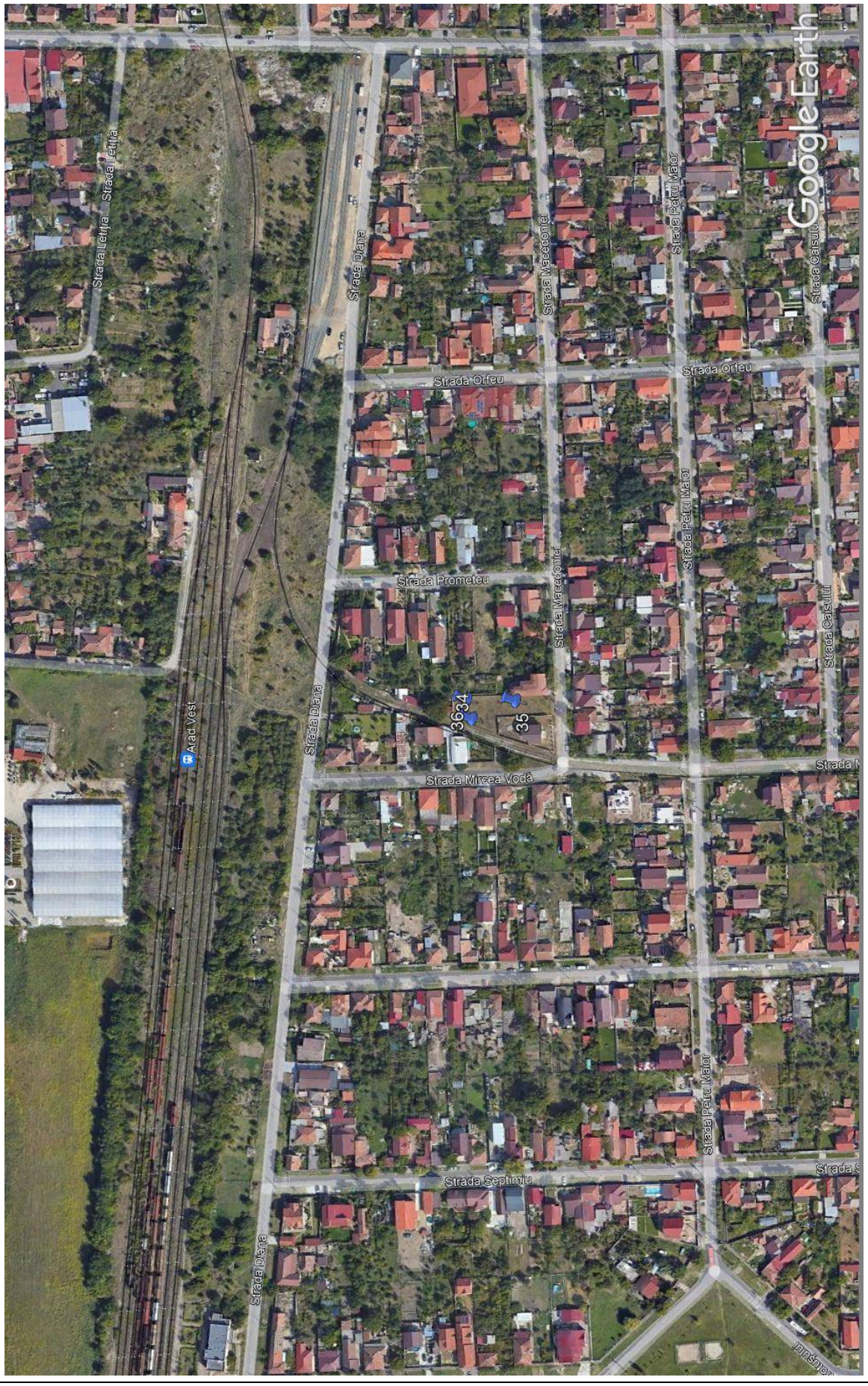
(parafa şi semnătura)

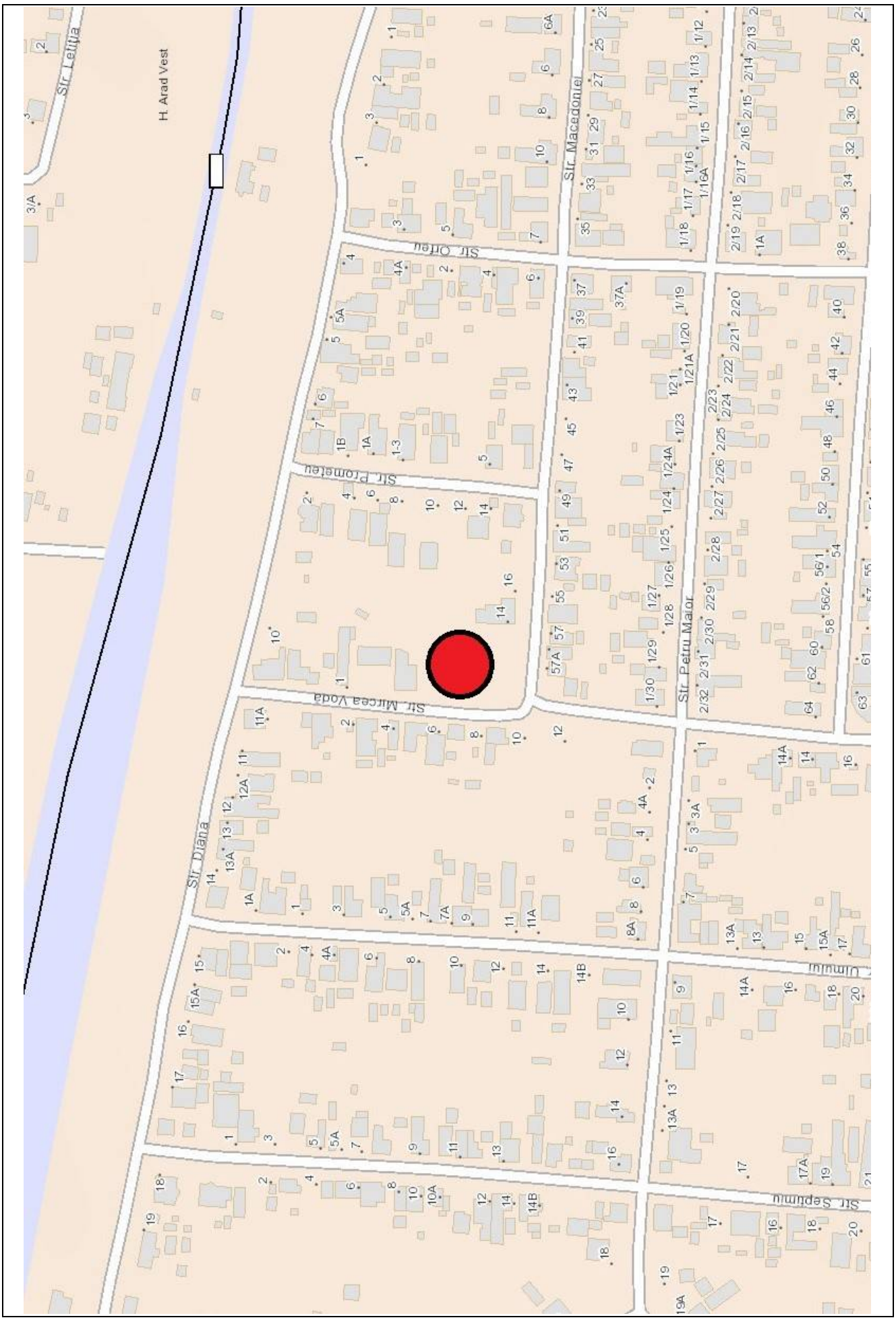
CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

Referent,

(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Ieșilor
Strada Diana
Strada Macedonia
Strada Petru Maior
Strada Carsului
Strada Orfeu
Strada Prometeu
Strada Mircea Vodă
Strada Septimiu
Arad Vest
3634
35


Str Letitia
H. Arad Vest
Str Macedoniei
Str Ortea
Str Prometeu
Str Mircea Voda
Str Diana
Str Petru Maior
Str Septimiu


JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 3

FISA 35	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356601 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Macedonici, nr. 14	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	500,00	27.946	540	1.039
Pret de vanzare [EUR/mp]		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,80	46,62	49,77
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Macedoniei, nr. 14	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,80	46,62	49,77
Suprafata	500	27.946	540	1.039
Ajustare procentuala (%)		27,45%	0,04%	0,54%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		7,90	0,02	0,27
Pret ajustat		36,70	46,64	50,03
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		5%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,84	0,00	0,00
Pret ajustat		38,54	46,64	50,03
Acces la proprietate	din str. Macedoniei (asfalt)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,40	0,00
Pret ajustat		38,54	48,03	50,03
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		38,54	48,03	50,03
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,54	48,03	50,03
Cea mai buna utilizare	rezidential (in teren in dom public / privat)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,44	-2,33	-2,49
Pret ajustat		**37,10**	**45,70**	**47,54**
Total ajustare bruta - procentual		**37,45%**	**8,04%**	**5,54%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 47,54**		
		RON 235,03		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 23.770**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 117.515,00**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	15562
Ziua	09
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113007642

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356601 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1979-Bujac
TEREN Intravilan Nr. topografic:1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2

Adresa: Loc. Arad, Str Macedoniei, Nr. 14, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	356601	500	Teren imprejmuit; parţial

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
171219 / 19/11/2021		
Act Administrativ nr. 498, din 01/11/2021 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	

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.

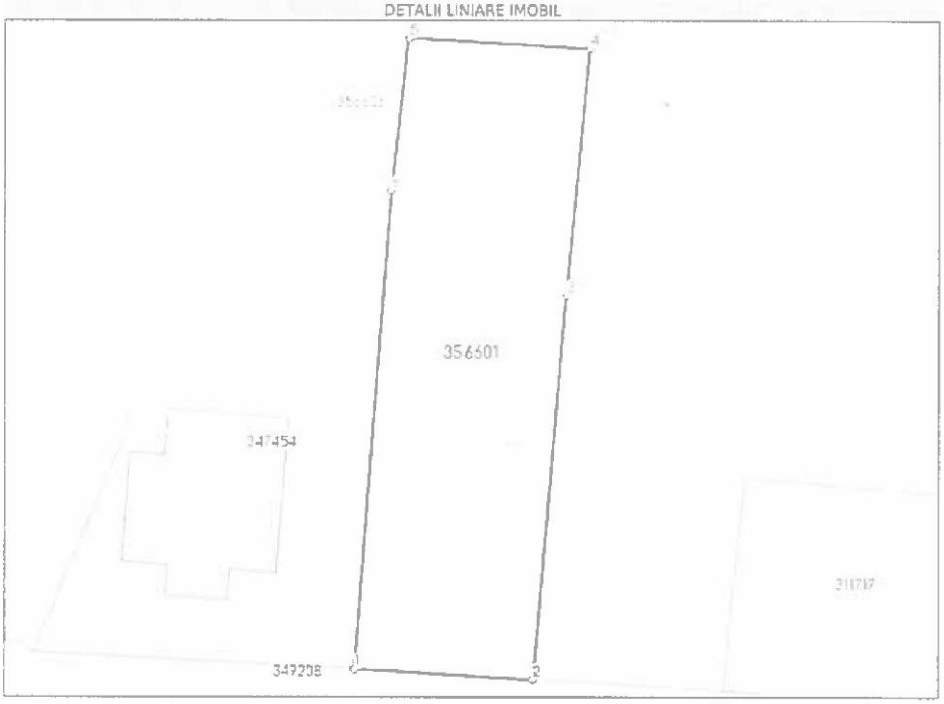
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
356601	500	parţial

* 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	500	-	-	1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	11.808
2	3	25.299
3	4	16.412
4	5	11.962
5	6	10.081
6	1	31.63

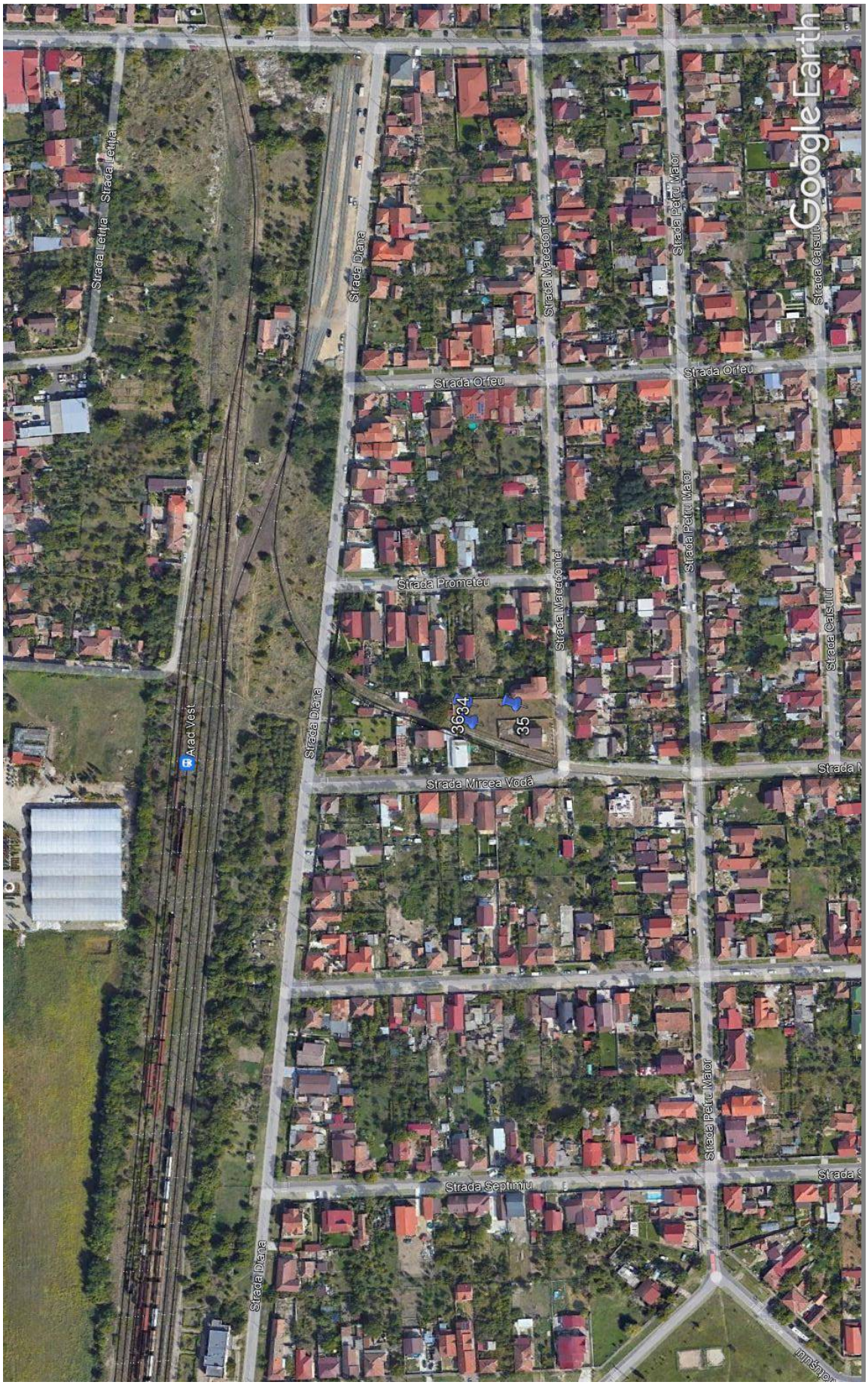
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

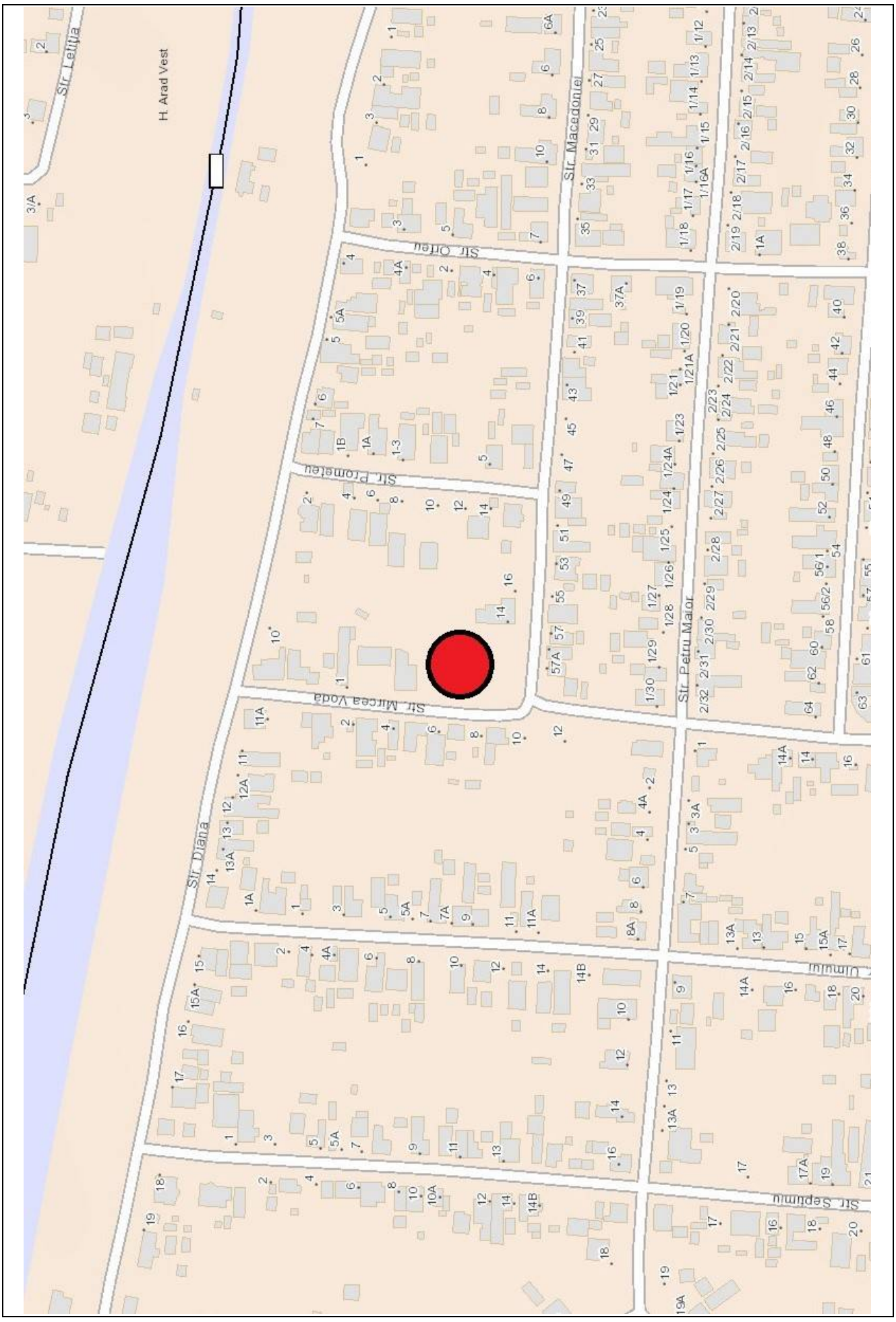
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,
09/02/2022, 12:16

PLANURI


Google Earth
Strada Ienija
Strada Diana
Strada Macedonia
Strada Păltiș Maior
Strada Orfeu
Strada Prometeu
Strada Mircea Vodă
Strada Septimiu
Arad Vest
3634
35


Str Letitia
H. Arad Vest
Str Macedoniei
Str Ortea
Str Prometeu
Str Mircea Voda
Str Diana
Str Petru Maior
Str Septimiu


JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 4

FISA 36	Teren - Macedoniei, nr.14, CF nr. 356604 Arad, nr. CF vechi: 1979-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/2-11/12/1			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Macedonici, nr. 14	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	172,00	27.946	540	1.039
Pret de vanzare [EUR/mp]		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
Restrictii legale	restrictii (teren cu suprafata sub 200 mp)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,88	-4,66	-4,98
Pret ajustat		25,92	41,95	44,79
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		25,92	41,95	44,79
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,79
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Macedoniei, nr. 14	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,92	41,95	44,79
Suprafata	172	27.946	540	1.039
Ajustare procentuala (%)		27,77%	0,37%	0,87%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		8,00	0,17	0,43
Pret ajustat		33,92	42,13	45,22
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		5%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,70	0,00	0,00
Pret ajustat		35,61	42,13	45,22
Acces la proprietate	fara acces direct	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-10%	-7%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,56	-2,95	-4,52
Pret ajustat		32,05	39,18	40,70
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		32,05	39,18	40,70
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,05	39,18	40,70
Cea mai buna utilizare	rezidential (in cazul alipirii la parcele invecinate)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,44	-2,33	-2,49
Pret ajustat		**30,61**	**36,85**	**38,21**
Total ajustare bruta - procentual		**57,77%**	**22,37%**	**25,87%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 36,85**		
		RON 182,18		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 6.338**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 31.334,96**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	130188
Ziua	18
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106965752

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356604 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:1979-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Macedoniei, Nr. 14, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/2-11/12/1	172	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
483 / 03/08/1972		
Act nr. 2288, din 01/01/1949 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cu titlul de prop. in baza disp. L. 119/1948, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1
B2	Se noteaza dreptul de adm. operativa in baza adresei 2807/III din 01.08.1972 in favoarea : CONSILIULUI POPULAR AL 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 [illegible]

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/2-11/12/1	172	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

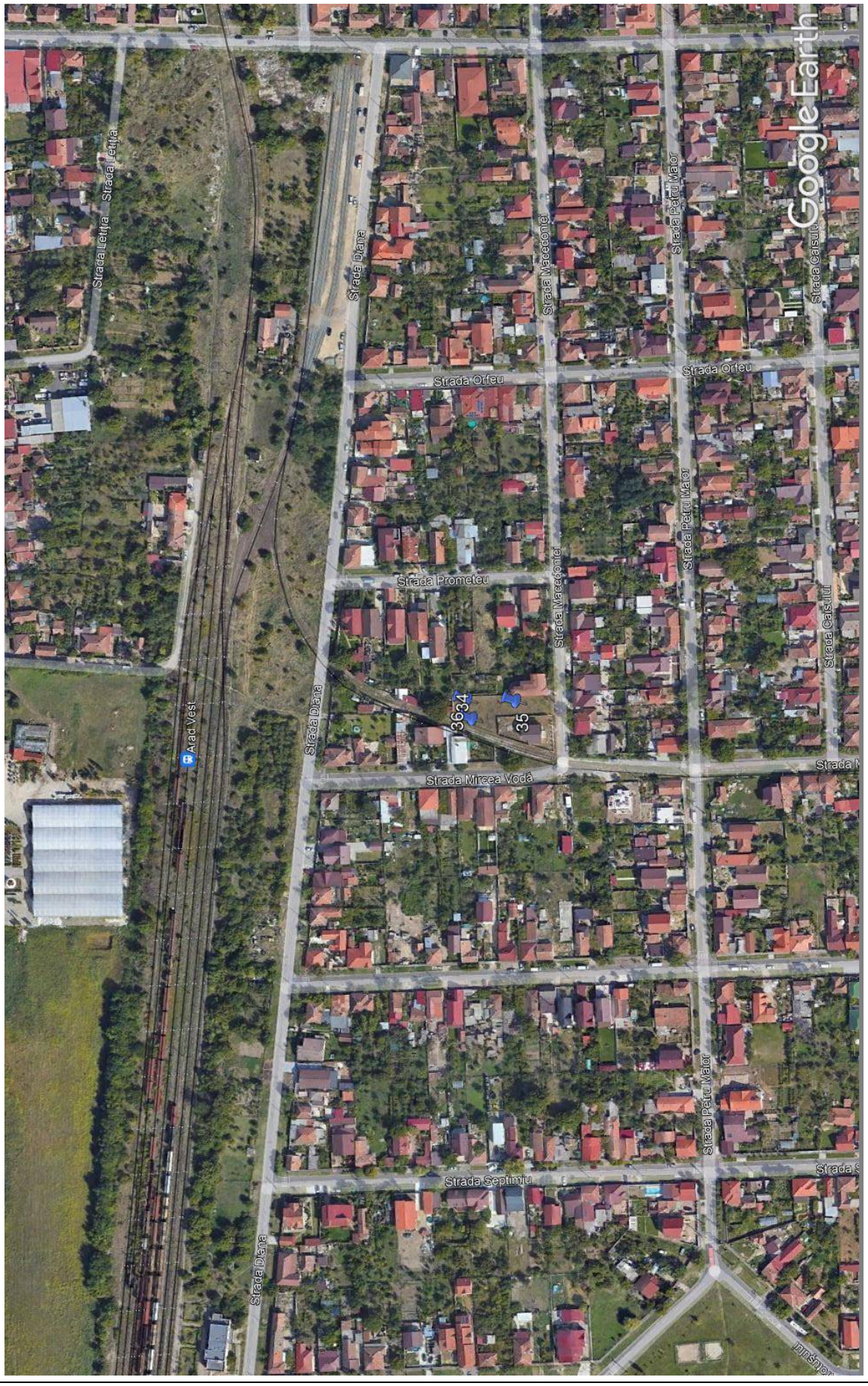
Date referitoare la teren

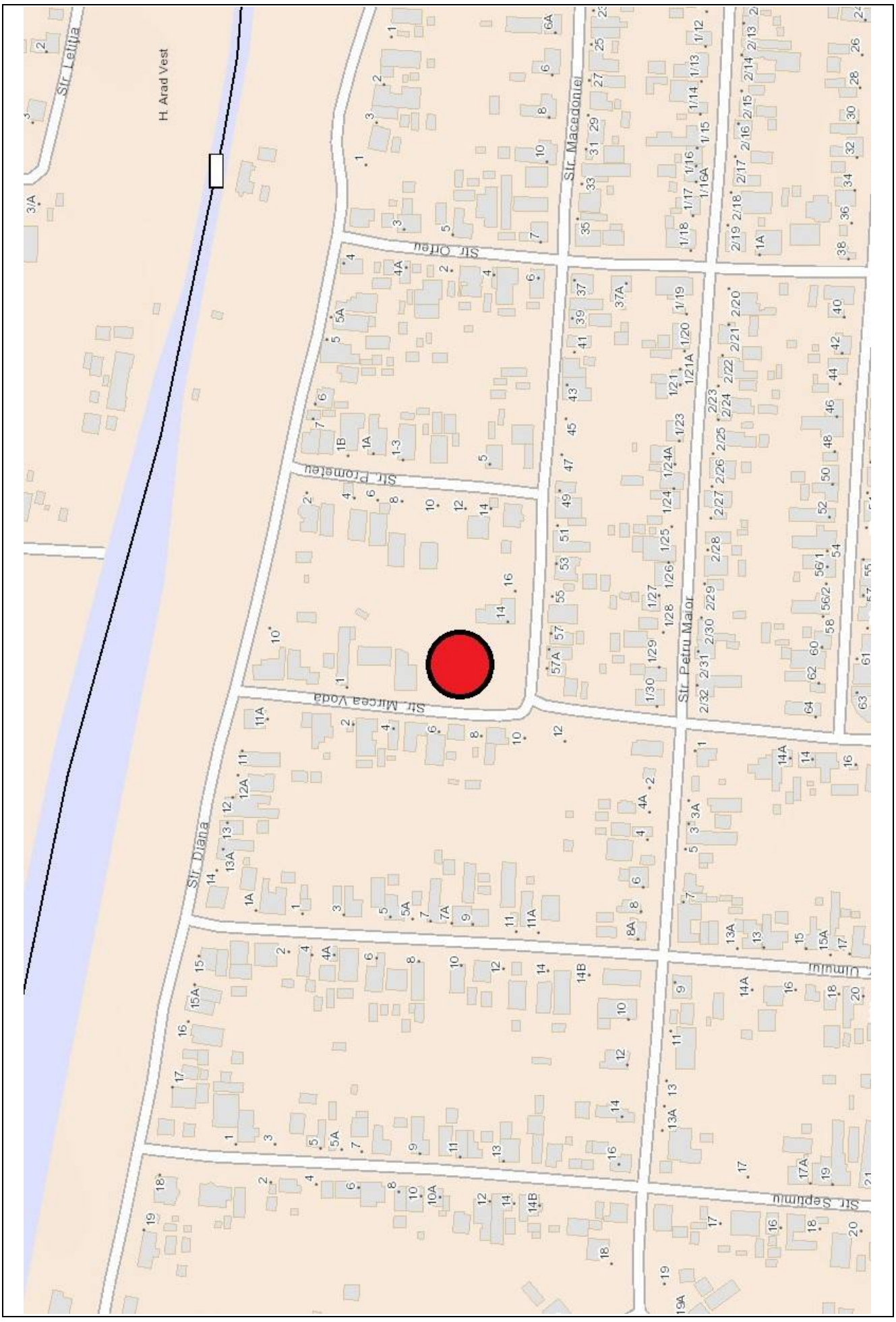
Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	172	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/2-11/12/1	

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,
18/08/2021, 10:01

PLANURI


Google Earth
Strada Ieiția
Strada Diana
Strada Macedoniei
Strada Petru Maior
Strada Cărșului
Strada Orfeu
Strada Prometeu
Strada Mircea Vodă
Strada Septimiu
Arad Vest
3634
35


Str Letitia
H. Arad Vest
Str Macedoniei
Str Ortea
Str Prometeu
Str Mircea Voda
Str Diana
Str Petru Maior
Str Septimiu


JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 5

FISA 37	Teren - Zona Mărului, CF nr. 316205 Arad, nr. CF vechi: 13305, nr. cad: 316205			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Marului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului
Suprafata [mp]	5.859,00	3.500	31.000	100.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		26,60	26,83	25,50
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		26,60	26,83	25,50
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		26,60	26,83	25,50
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		26,60	26,83	25,50
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		26,60	26,83	25,50
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Marului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,32	-5,37	-5,10
Pret ajustat		21,28	21,46	20,40
Suprafata	5.859	3.500	31.000	100.000
Ajustare procentuala (%)		-2,36%	5,03%	18,83%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,63	1,35	4,80
Pret ajustat		20,65	22,81	25,20
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		20,65	22,81	25,20
Acces la proprietate	din str. Marului (balast)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-1,14	-1,26
Pret ajustat		20,65	21,67	23,94
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,41	-0,43	-0,48
Pret ajustat		20,24	21,24	23,46
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		20,24	21,24	23,46
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,33	-1,34	-1,28
Pret ajustat		**18,91**	**19,89**	**22,19**
Total ajustare bruta - procentual		**29,36%**	**37,03%**	**50,83%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 18,91**		
		RON 93,49		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 110.794**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 547.757,91**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	152508
Ziua	12
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108613321

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316205 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intrav Ian — Nr. cadastral vechi:13305

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad — Zona Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	316205	5.859	Teren neimprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1 1	316205-C1	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:765 mp; S. construita desfasurata 765 mp; Fabrica de caramida, regim inaltime P

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3518 / 19/01/2016		
Act Notarial nr. 47, din 18/01/2016 emis de BATEA CALIN SILVIU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **HUBNER HELMUT ROMULUS**, casatorit cu 2) **HUBNER ELENA-RAMONA**, bun comun	
136476 / 02/09/2021		
Act Administrativ nr. 335 din 22/07/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE , PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	
152508 / 12/10/2021		
Act Administrativ nr FN 2021, din 07/10/2021 emis de SCPA MARIAN POPA SI ASOCIATII		
B13	se noteaza respingerea cererii de reexaminare a intrarii 136476 02.09.2021 formulata de Hubner Helmuth Romulus si SCPA Marian, Popa si asociatii privind mentinerea solutiei din	

C. Partea III. SARCINI ,

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

Carte Funciară Nr. 316205 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
316205	5.859	

* 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	5.859	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1 1	316205-C1	constructii industriale si edilitare	765	Cu acte	S. construita la sol:765 mp; S. construita desfasurata 765 mp; fabrice de caramida; regim inaltime: P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	60.508
2	3	99.686
3	4	94.288

Carte Funciară Nr. 316205 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
4	5	10.409
5	6	3.506
6	7	102.01
7	8	60.904
8	9	0.136
9	1	94.634

** 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, 241.

Data soluţionării,
03-11-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

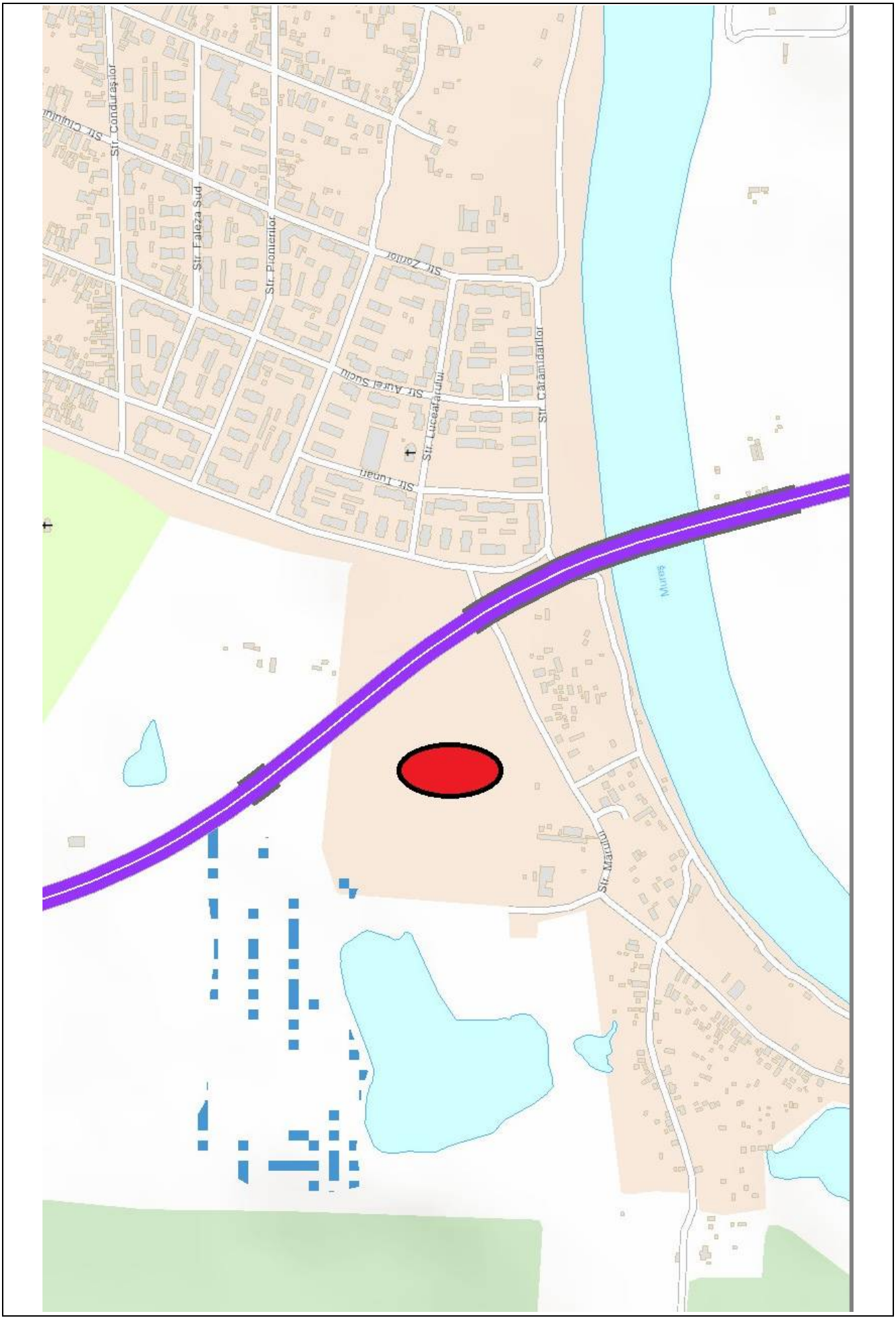
CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

Document care face parte din cartea funciară, potrivit art. 30 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. *Pagina 3 din 3*

Extras emis cu semnătură electronică de pe platforma eTerra - epay.ancpi.ro

PLANURI


Google Earth
Strada Zorilor
Strada Aurel Suciu
Strada Bazar Latviei
Strada Lunarilor
Strada Pădurii
Strada Marului
Mureș
Strada Colonia Sărăței
Strada Sărăței
Homocul Mare
38
37


Str. Condurașilor
Str. Faleza Sud
Str. Pionierilor
Str. Zorilor
Str. Aurel Suciu
Str. Luceafărului
Str. Cătămădarilor
Str. Lunii
Str. Mărului
Mureș


Judeţul ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 6

FISA 38	Teren - Zona Mărului, CF nr. 358853 Arad, nr. CF vechi: 358294, nr. cad: 358853			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Marului	in apropierea acroportului	in apropierea acroportului	in apropierea acroportului
Suprafata [mp]	544,00	3.500	31.000	100.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		26,60	26,83	25,50
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		26,60	26,83	25,50
Restrictii legale	teren neconstruibil (forma terenului - HG 525/1996)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-13,30	-13,41	-12,75
Pret ajustat		13,30	13,41	12,75
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		13,30	13,41	12,75
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,30	13,41	12,75
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Marului	in apropierea acroportului	in apropierea acroportului	in apropierea acroportului
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,66	-2,68	-2,55
Pret ajustat		10,64	10,73	10,20
Suprafata	544	3.500	31.000	100.000
Ajustare procentuala (%)		2,96%	6,09%	19,89%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,79	1,63	5,07
Pret ajustat		11,43	12,36	15,27
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		11,43	12,36	15,27
Acces la proprietate	din str. Marului (balast)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,62	-0,76
Pret ajustat		11,43	11,75	14,51
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,23	-0,23	-0,29
Pret ajustat		11,20	11,51	14,22
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,20	11,51	14,22
Cea mai buna utilizare	teren aferent cale de acces	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,99	-4,02	-3,83
Pret ajustat		**7,21**	**7,49**	**10,39**
Total ajustare bruta - procentual		**89,96%**	**98,09%**	**111,89%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 7,21**		
		RON 35,65		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 3.922**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 19.393,60**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	123245
Ziua	02
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106509381

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358853 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:358294

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad Zona Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	358853	544	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
123245 / 02/08/2021		
Act Administrativ nr. 335, din 22/07/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 394, din 18/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	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. 358853 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

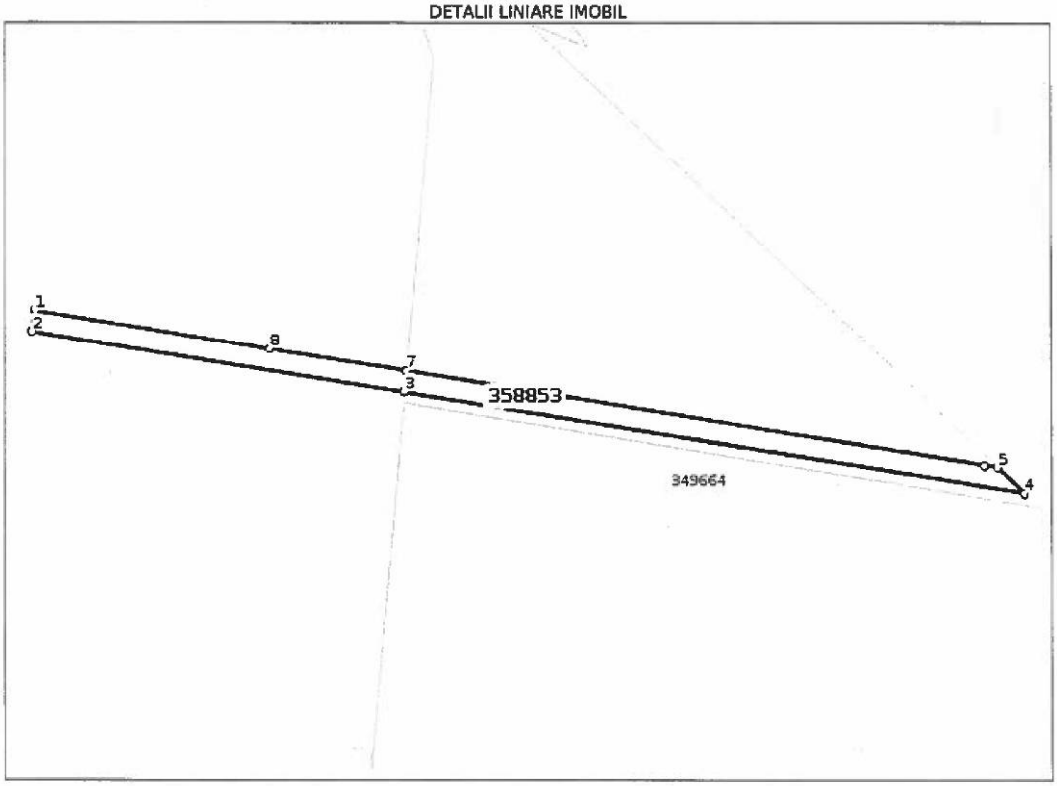
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
358853	544	

* 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	544	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
1	2	3.417
2	3	60.904
3	4	102.01
4	5	6.03
5	6	2.164
6	7	95.019

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 vers unica 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	22.452
8	1	38.418

**** 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. 211.

Data soluţionării,
24-08-2021
Data eliberării,
__/__/____

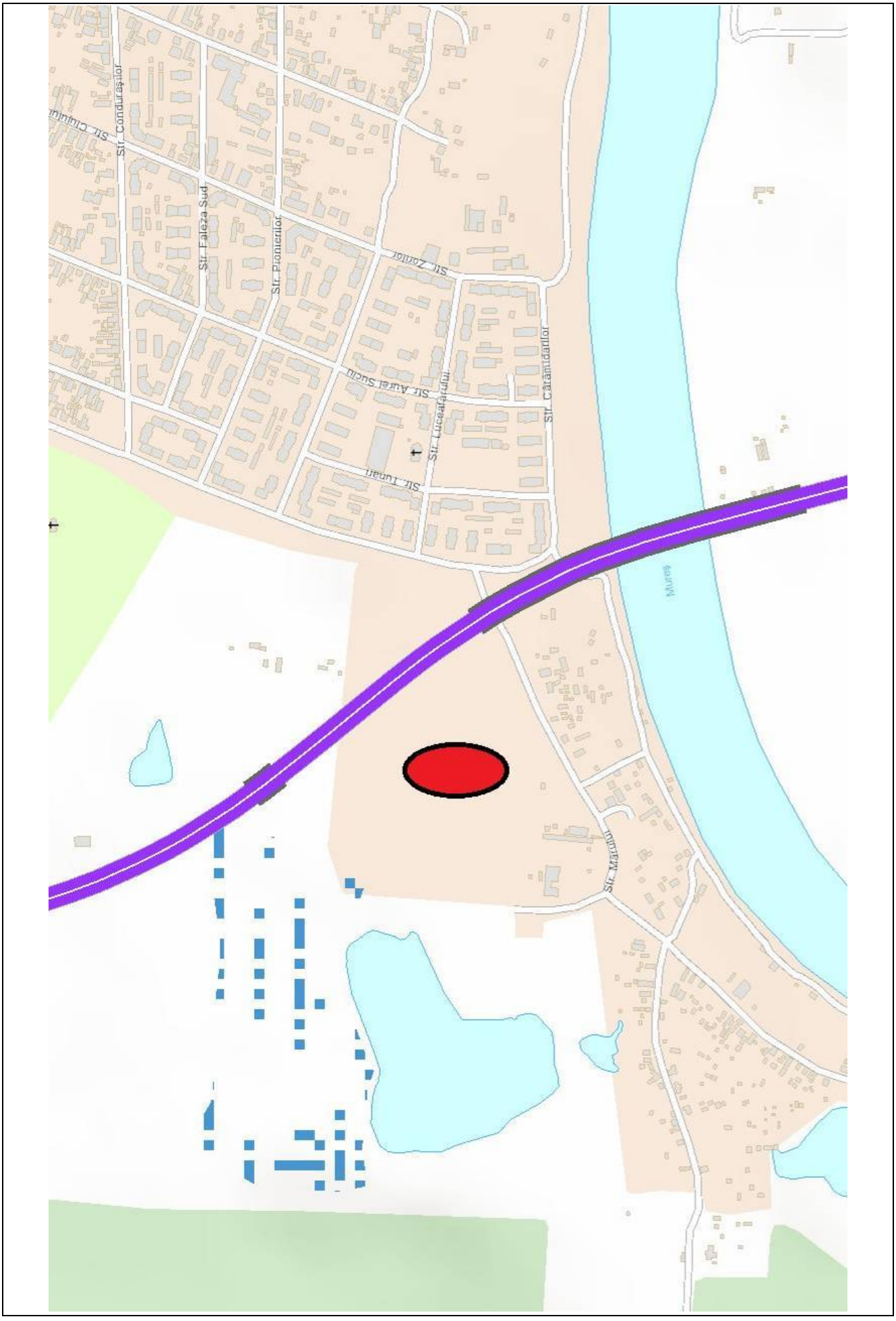
Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

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

PLANURI


Google Earth
Strada Zorilor
Strada Aurel Suciu
Strada Bujorilor
Strada Lunarilor
Strada Păcii
Strada Mărului
Strada Gloriei
Strada Școlii
Mureș
Homocul Mare
38
37


Str. Condurașilor
Str. Faleza Sud
Str. Pionierilor
Str. Zorilor
Str. Aurel Suciu
Str. Luceafărului
Str. Lunii
Str. Căramidarilor
Str. Mărului
Mureș



IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 7

FISA 39	**Teren - Ioan Flueraş nr. 30, CF nr. 350656 Arad, nr. top: 7334/6684/2/2**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Ioan Flueras, nr. 30	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	696,00	27.946	540	1.039
Pret de vanzare [EUR/mp]		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,80	46,62	49,77
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Ioan Flueras, nr. 30	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,80	46,62	49,77
Suprafata	696	27.946	540	1.039
Ajustare procentuala (%)		27,25%	-0,16%	0,34%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		7,85	-0,07	0,17
Pret ajustat		36,65	46,54	49,94
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		5%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,83	0,00	0,00
Pret ajustat		38,48	46,54	49,94
Acces la proprietate	din str. Ioan Flueras (asfalt)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,40	0,00
Pret ajustat		38,48	47,94	49,94
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		38,48	47,94	49,94
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,48	47,94	49,94
Cea mai buna utilizare	rezidential (teren in dom public / privat)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,44	-2,33	-2,49
Pret ajustat		**37,04**	**45,61**	**47,45**
Total ajustare bruta - procentual		**37,25%**	**8,16%**	**5,34%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 47,45**		
		RON 234,59		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 33.025**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 163.274,64**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	57746
Ziua	10
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115574003

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 350656 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:54873

Adresa: Loc. Arad, Str Ioan Flueras, Nr. 30, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 7334/6684/2/2	696	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
45554 / 13/04/2022		
Act Administrativ nr. 154, din 23/03/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	
57746 / 10/05/2022		
Act Administrativ nr. 184, din 24/06/2003 emis de Consiliul Local Arad;		
B4	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT	A1
	1) **COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE "VALEA CRISULUI ALB"- BISERICA CRESTINA BAPTISTA A ROMILOR "PREGATIREA"**	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 350656 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 7334/6684/2/2	696	

* 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	696	-	-	7334/6684/2/2	

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. 231, 241.

Data soluţionării,
16-05-2022
Data eliberării,
__/__/____

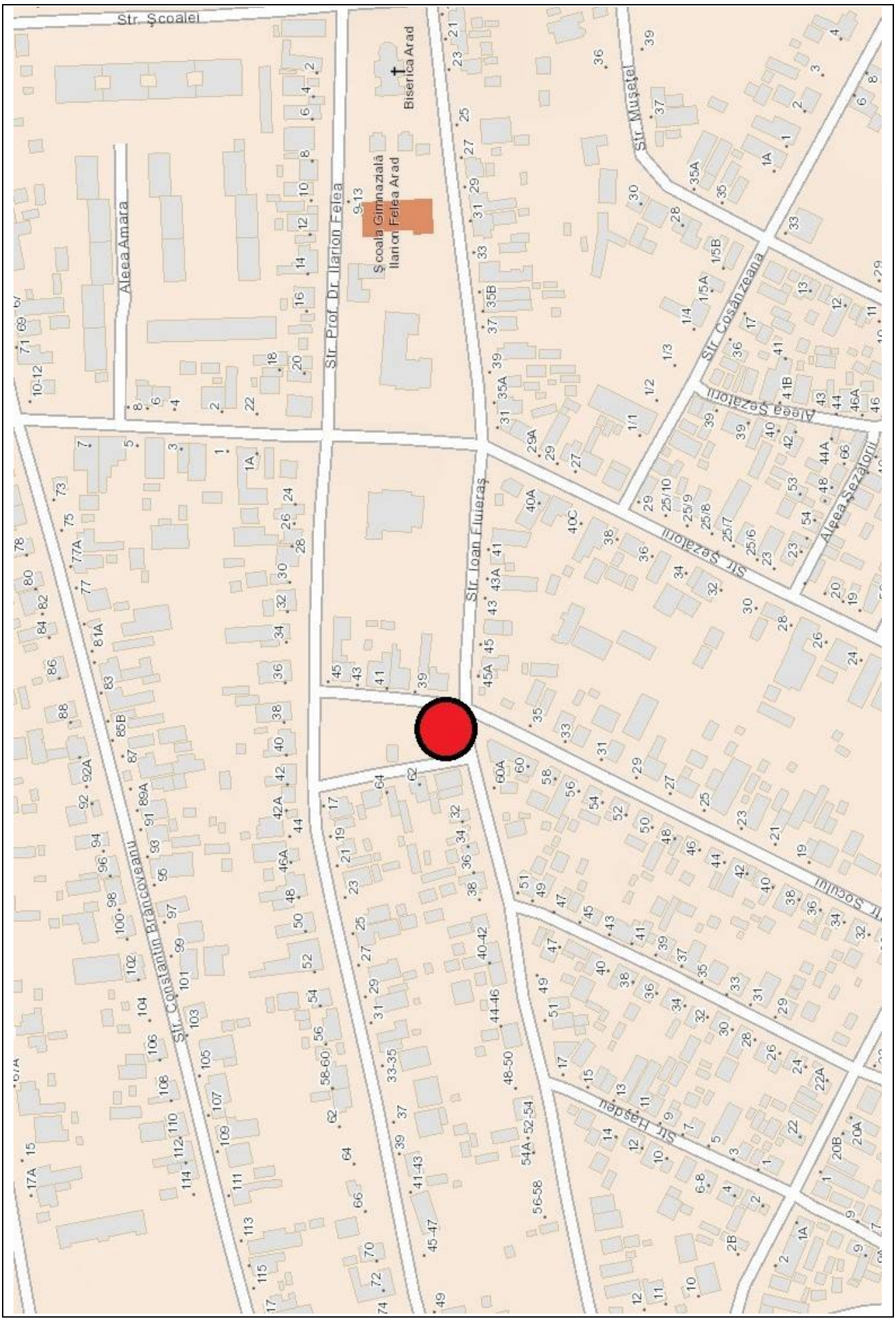
Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
Strada Bucegi
Strada Mahmet
Strada Circului
Strada Cosbuc
Strada Ioan Slavici
Strada Cosânzeana
Aleea Ana Ipatescu
Strada Constantin Brâncuși
Strada Școlii
Strada Ioan Popovici Bănățeanu
Strada Ioan Hulicas
Strada Dragoș Vodă
Strada Lăcrămioarei
Strada Doctor Ilarion Felea
39


Str. Școalei
Biserica Arad
Școala Gimnazială Ilarion Felea Arad
Str. Prof. Dr. Ilarion Felea
Aleea Amara
Str. Mușetel
Str. Cosânzeana
Aleea Sezătorii
Str. Sezătorii
Str. Ioan Fluieraș
Str. Constantin Brâncoveanu
Str. Hașdeu

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 8

FISA 40	Teren - Cameliei, CF nr. 355315 Arad, nr. CF vechi: 4764, nr. top: 3876/1/1/1/1			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Cameliei	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Suprafata [mp]	752,00	478	1.100	1.382
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,43	64,77	56,70
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		49,43	64,77	56,70
Restrictii legale	restrictii - teren aferent drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-24,71	-32,39	-31,19
Pret ajustat		24,71	32,39	25,52
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		24,71	32,39	25,52
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		24,71	32,39	25,52
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Cameliei	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		10%	5%	8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,47	1,62	2,04
Pret ajustat		27,19	34,00	27,56
Suprafata	752	478	1.100	1.382
Ajustare procentuala (%)		-0,27%	0,35%	0,63%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,14	0,23	0,36
Pret ajustat		27,05	34,23	27,91
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		27,05	34,23	27,91
Acces la proprietate	din str. Camelici	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,05	34,23	27,91
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,35	-1,71	-1,40
Pret ajustat		25,70	32,52	26,52
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		25,70	32,52	26,52
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,89	-12,95	-11,34
Pret ajustat		**15,81**	**19,56**	**15,18**
Total ajustare bruta - procentual		**85,27%**	**80,35%**	**88,63%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 19,56**		
		RON 96,70		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 14.709**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 72.718,40**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	138582
Ziua	08
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare 100107579934

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355315 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4764

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3876/1/1/1/1	752	teritoriu de strada

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7727 / 21/12/1988		
Act nr. 401/1988, din 01/01/1988 emis de cpm arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEanterior donatie, 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**

Carte Funciară Nr. 355315 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3876/1/1/1/1	752	teritoriu de strada

* 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	752	-	-	3876/1/1/1/1	teritoriu de strada

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.1810497/08-09-2021 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
08-09-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)

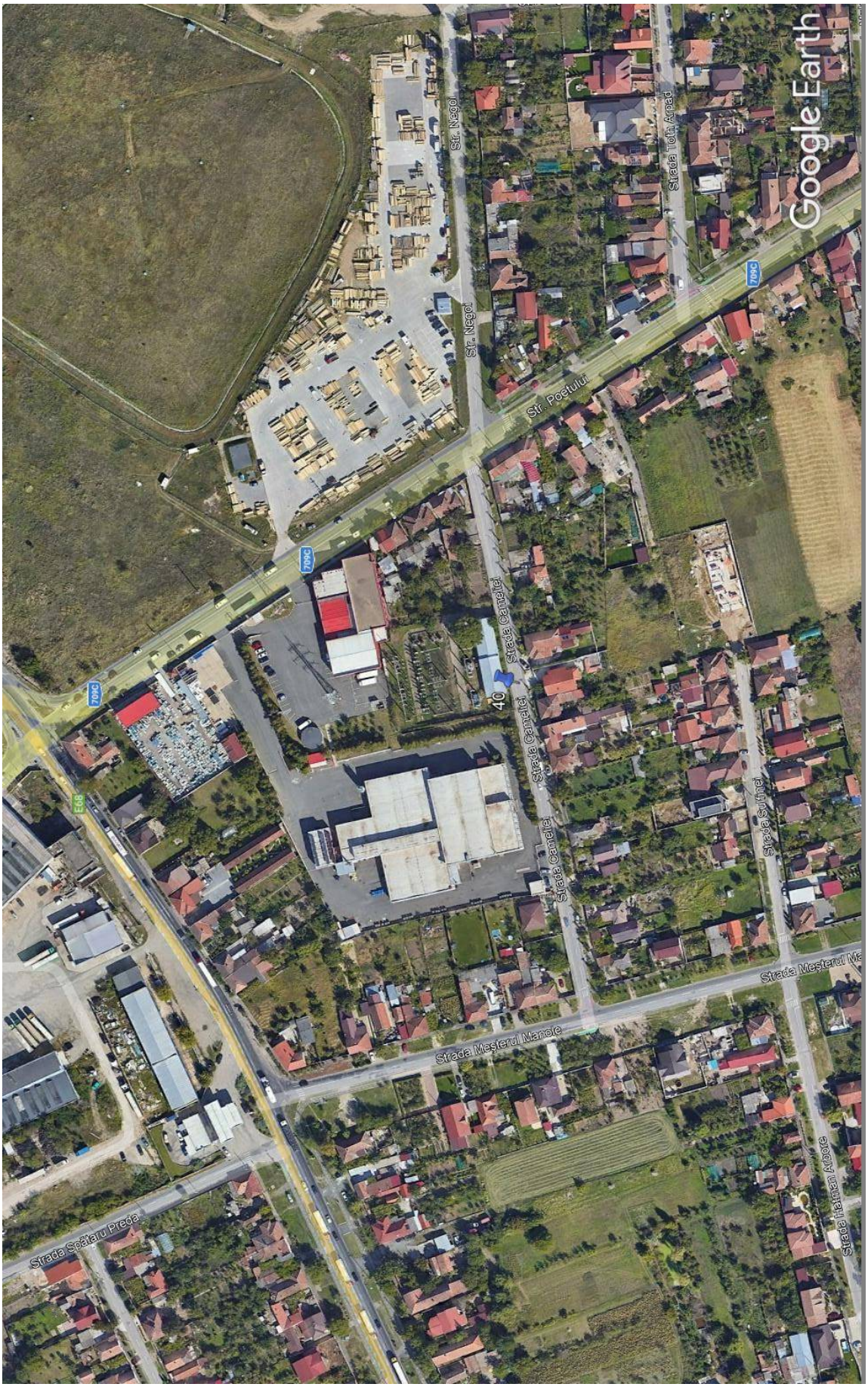
Referent,
(parafa şi semnătura)

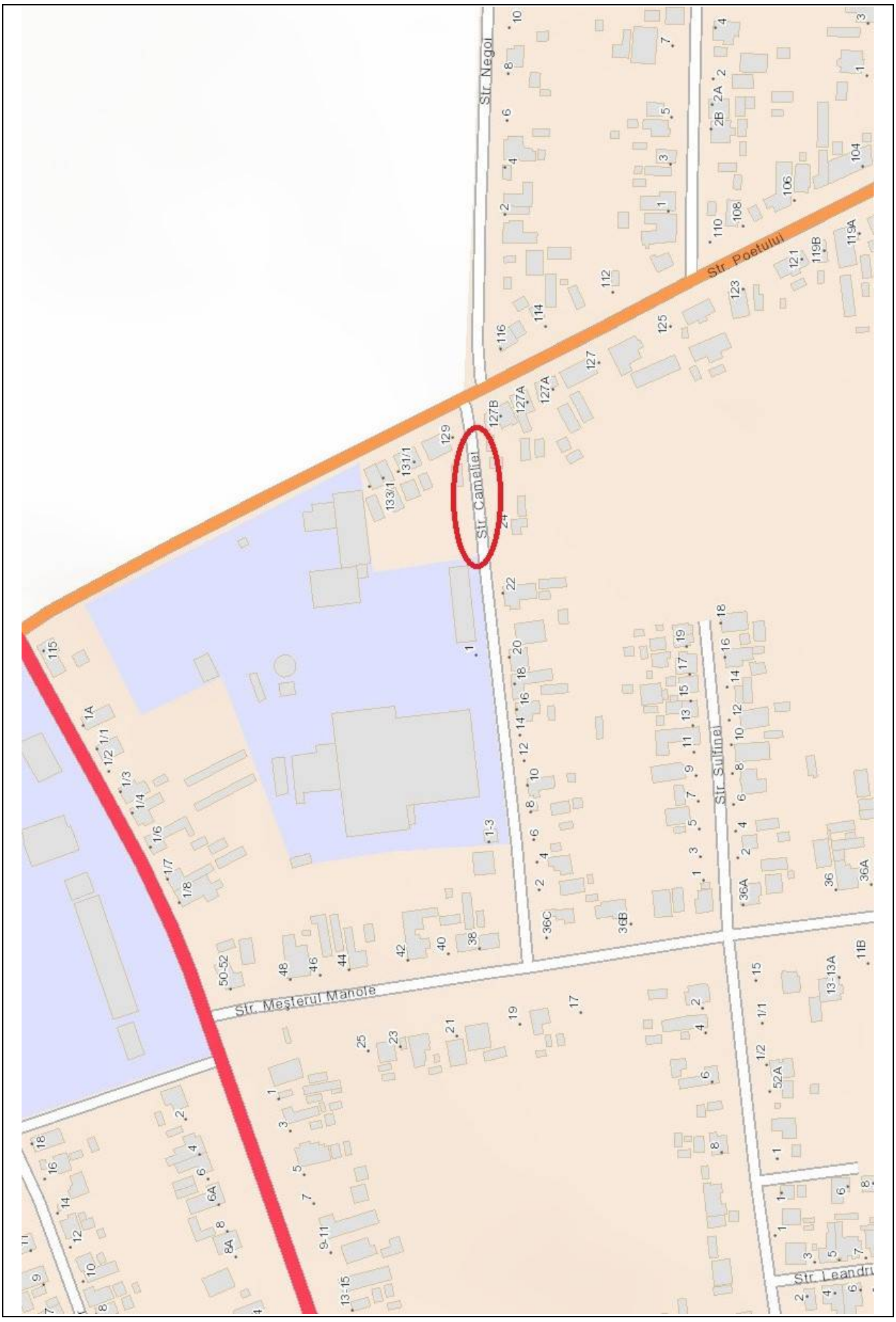
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Str. Negoi
Strada Toth Árpád
Str. Poetului
Strada Cantalei
Strada Cantalei
Strada Cantalei
Strada Sufinei
Strada Meșterul Manole
Strada Meșterul Manole
Strada Hanman Arbore
Strada Șoșdaru Prepa
709C
709C
709C
E68
40


Str. Negoi
Str. Poetului
Str. Camelia
Str. Sulfinei
Str. Meșterul Manole
Str. Leandri

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 41	Teren - Exterior FN, CF nr. 352909 Arad, nr. CF vechi: 2136-Micalaca, nr. top: 2339/662/b: 2360/662/b: 2361/662/b/1			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona exterior	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoc	zona Micalaca - Calea Radnei
Suprafata [mp]	2.906,00	1.451	1.475	935
Pret de vanzare [EUR/mp]		87,29	57,00	89,25
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		87,29	57,00	89,25
Restrictii legale	in apropierea parcului	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,36	-2,85	-8,93
Pret ajustat		82,92	54,15	80,33
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		82,92	54,15	80,33
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		82,92	54,15	80,33
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona exterior	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoc	zona Micalaca - Calea Radnei
Ajustare procentuala (%)		-20%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,58	-2,71	-20,08
Pret ajustat		66,34	51,44	60,24
Suprafata	2.906	1.451	1.475	935
Ajustare procentuala (%)		-0,73%	-0,72%	-0,99%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,64	-0,41	-0,88
Pret ajustat		65,70	51,03	59,36
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]		-3,29	-2,55	-2,97
Pret ajustat		62,42	48,48	56,40
Acces la proprietate	strada secundara din str. G-ral Praporgescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,12	-2,42	-2,82
Pret ajustat		59,30	46,06	53,58
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		59,30	46,06	53,58
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		59,30	46,06	53,58
Cea mai buna utilizare	zona verde / constructii cu caracter sportiv	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,73	-5,70	-8,93
Pret ajustat		**50,57**	**40,36**	**44,65**
Total ajustare bruta - procentual		**45,73%**	**30,72%**	**55,99%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 40,36**		
		RON 199,54		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 117.286**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 579.863,24**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	143800
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107952190

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 352909 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi.2136-Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str Exterior, Nr. fn, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2339/662/b; 2360/662/b; 2361/662/b/1-Micalaca	2.906	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
258 / 09/01/2004		
Act nr. 85/2004, din 01/01/2004 emis de bnp;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, 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. 332909 Comuna/Oraș/Municipiul Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2339/662/b; 2360/662/b; 2361/662/b/1-Micalaca	2.906	

* 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	2.906	-	-	2339/662/b; 2360/662/b; 2361/662/b/1-Micalaca	

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. 241.

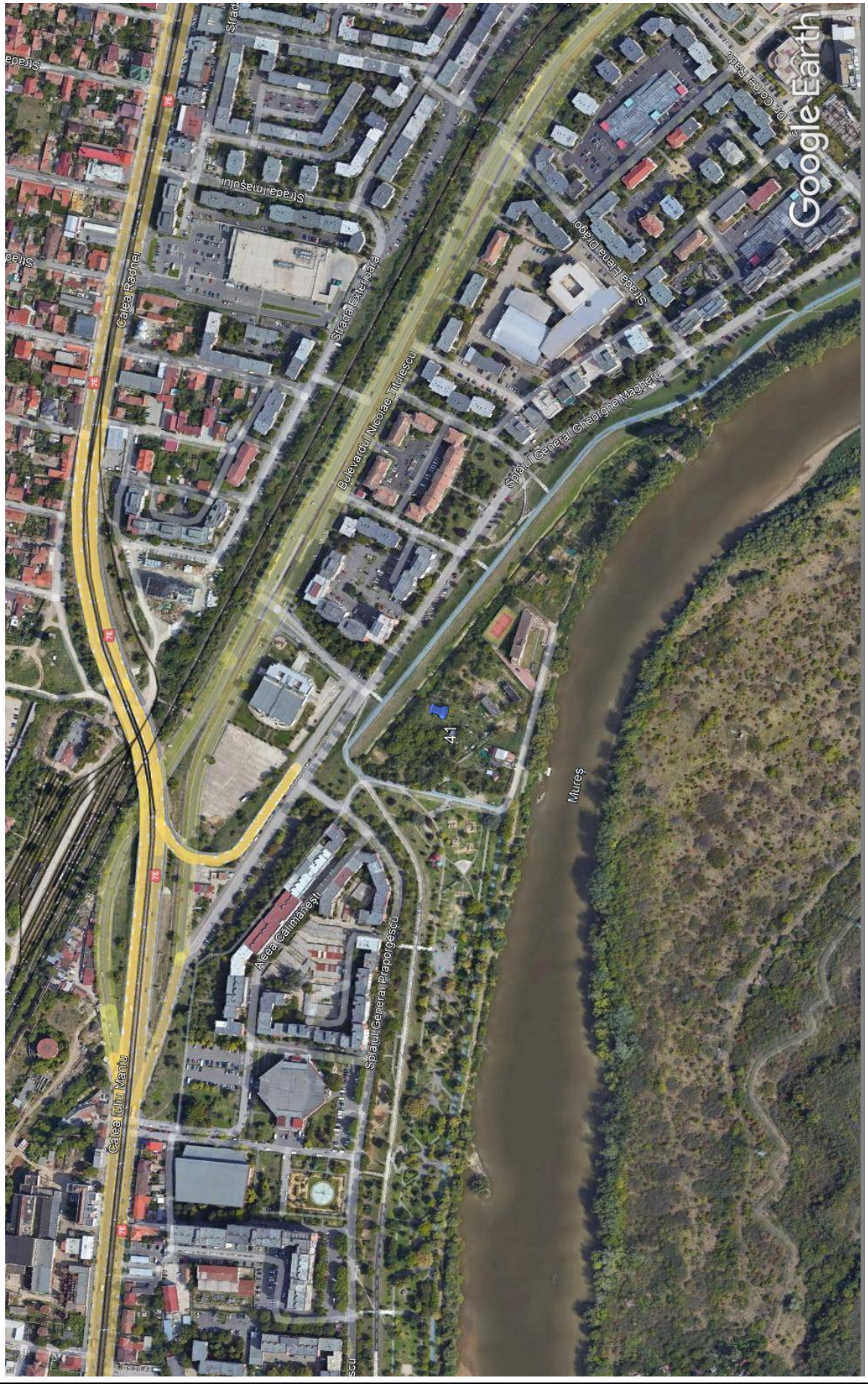
Data soluționării,
27-09-2021
Data eliberării,
__/__/____

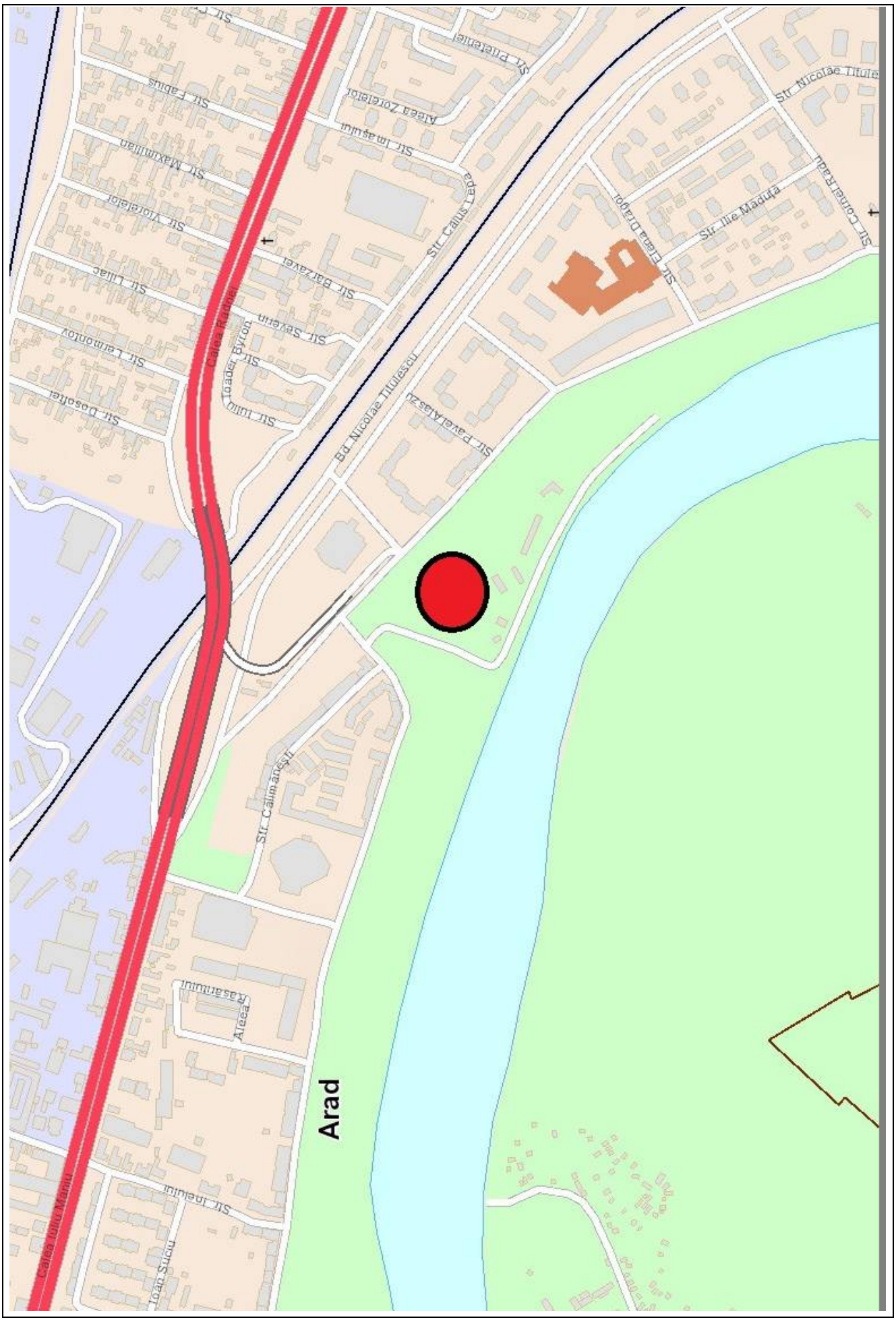
Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
_____
(parafa și semnătura)

COPIE CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

Referent,
_____
(parafa și semnătura)

PLANURI


Google Earth
Calea Radnei
Strada Mașinului
Strada Exerciţiului
Bulevardul Nicolae Titulescu
Splaiul General Gheorghe Magheru
Strada Ilarie Chendi
Strada Ilarie D. Negoi
Mureș
Aleea Câmpanești
Splaiul General Praporgescu
Calea lui Mânu


Arad
Bd. Nicolae Titulescu
Str. Calea Aradului
Str. Calea Dorobanți
Str. Ilie Măduța
Str. Nicolae Titulescu
Str. Byron
Str. Iuliu
Str. Călmănești
Str. Pavel Aliasz
Str. Caius Lepa
Calea Ioan Maniu


JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 10

FISA 42	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 356419 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top:			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Aurel Vlaicu, nr. 140 - piata agroalimentara	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	192,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	restrictii (teren aferent parcare)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-25%	-15%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,05	-42,08	-56,93
Pret ajustat		153,14	238,43	170,78
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		153,14	238,43	170,78
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		153,14	238,43	170,78
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Aurel Vlaicu, nr. 140 - piata agroalimentara	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-55%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-68,91	-131,13	-85,39
Pret ajustat		84,23	107,29	85,39
Suprafata	192	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,76%	2,95%	0,57%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,56	8,29	1,29
Pret ajustat		85,79	115,58	86,68
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		85,79	115,58	86,68
Acces la proprietate	din str. Fulgerului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,79	115,58	86,68
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		85,79	115,58	86,68
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,79	115,58	86,68
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-40,84	-56,10	-45,54
Pret ajustat		**44,95**	**59,48**	**41,14**
Total ajustare bruta - procentual		**90,76%**	**92,95%**	**95,57%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 44,95**		
		RON 222,23		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 8.630**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 42.668,16**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere 148706
Ziua 01
Luna 10
Anul 2021
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356419 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi: 23790

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 140, Jud. Arad — Bfa Agroalimentară

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	192	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1904 / 12/06/1975	
Decret nr. 238, 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 .

Inscrieri privind dezmembramintele 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. 356419 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	192	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

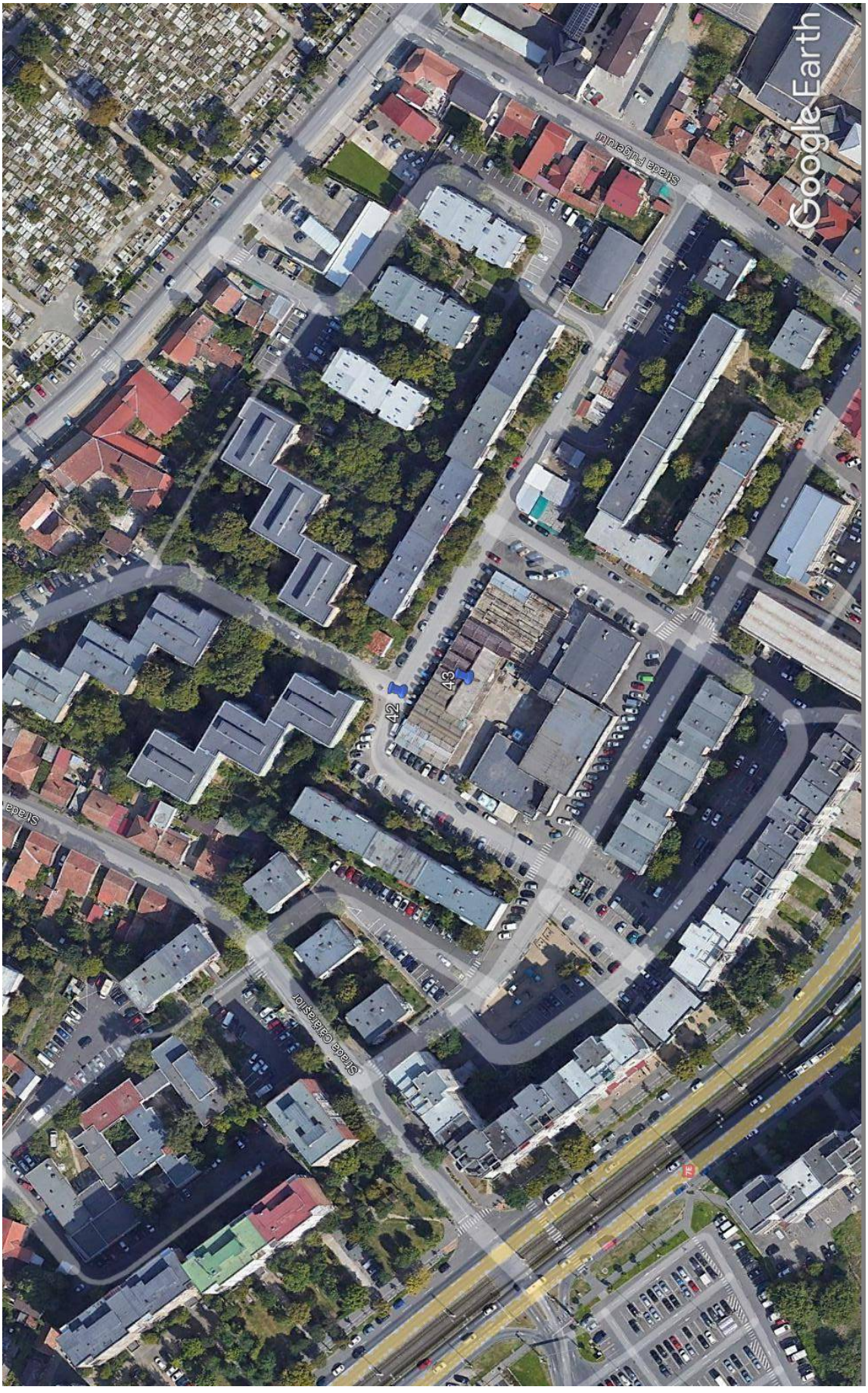
Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	192	-	-	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/4	

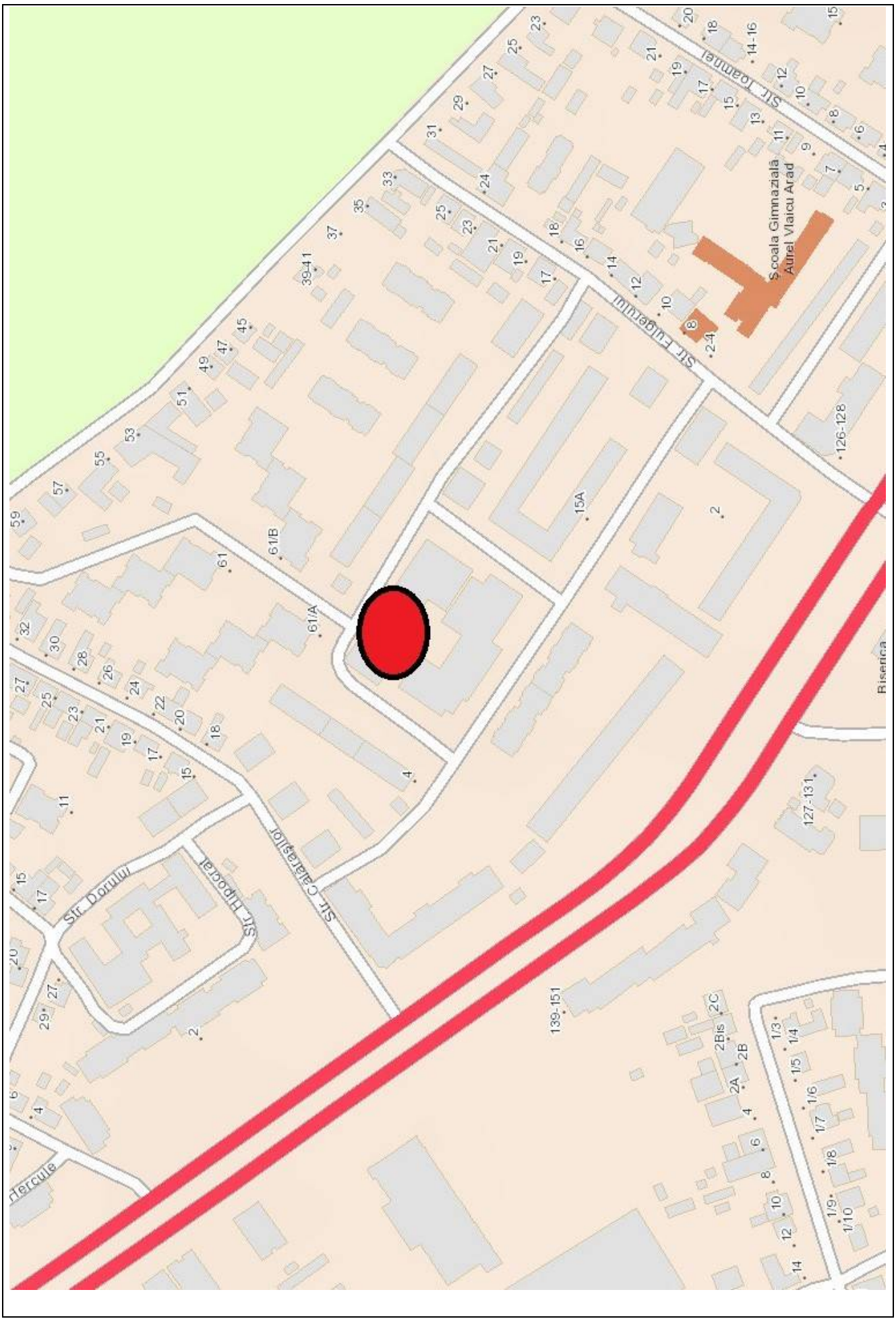
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

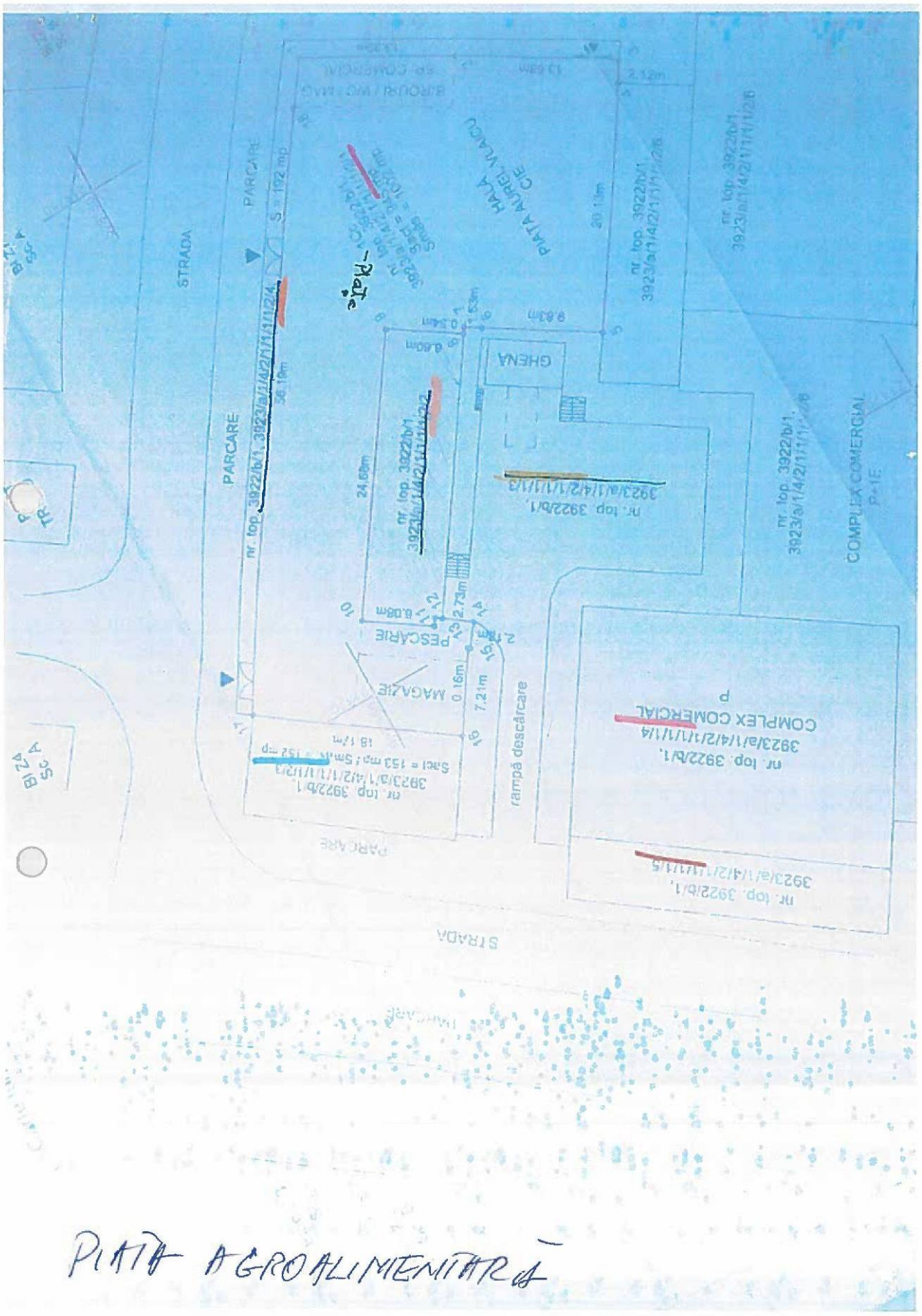
Data şi ora generării,
01/10/2021, 11:26

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

PLANURI




Scoala Gimnaziala
Aurel Vlaicu Arad
Str. Calarasilor
Str. Hipocrat
Str. Dorului
Biserica



PIAȚA AGROALIMENTARĂ

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 11

FISA 43	Teren - Aurel Vlaicu, nr.140, CF nr. 358214 Arad, nr. CF vechi: 23790, nr. top:			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Aurel Vlaicu, nr. 140 - piata agroalimentara	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	252,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,42	0,00	-22,77
Pret ajustat		183,77	280,50	204,93
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		183,77	280,50	204,93
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		183,77	280,50	204,93
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Aurel Vlaicu, nr. 140 - piata agroalimentara	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-50%	-60%	-55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-91,89	-168,30	-112,71
Pret ajustat		91,89	112,20	92,22
Suprafata	252	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,64%	2,83%	0,45%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,31	7,95	1,02
Pret ajustat		93,20	120,15	93,23
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		93,20	120,15	93,23
Acces la proprietate	din str. Fulgerului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		93,20	120,15	93,23
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		93,20	120,15	93,23
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		93,20	120,15	93,23
Cea mai buna utilizare	teren aferent piata agroalimentara	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,42	-28,05	-22,77
Pret ajustat		**72,78**	**92,10**	**70,46**
Total ajustare bruta - procentual		**70,64%**	**72,83%**	**75,45%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 72,78**		
		RON 359,82		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 18.341**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 90.674,64**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere 148703
Ziua 01
Luna 10
Anul 2021
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358214 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:23790

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad — Pta Agroalimentară Vlaicu

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/ 1/1/2/2	252	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
892 / 02/04/1975	
Act nr. 631/1973, din 01/01/1973 emis de -:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, 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	

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

Carte Funciară Nr. 358214 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2	252	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

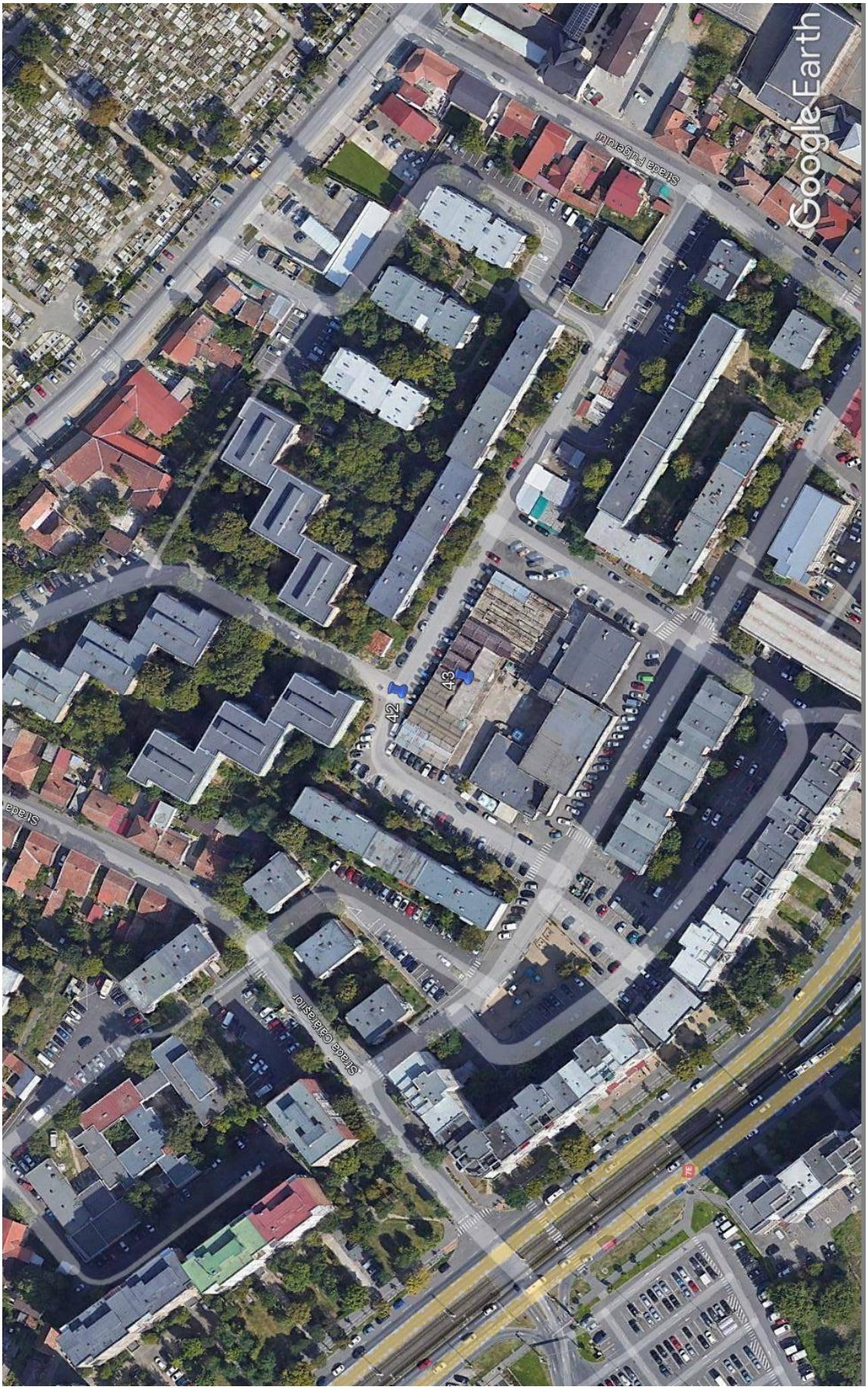
Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	252	-	-	3922/b/1: 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/2	

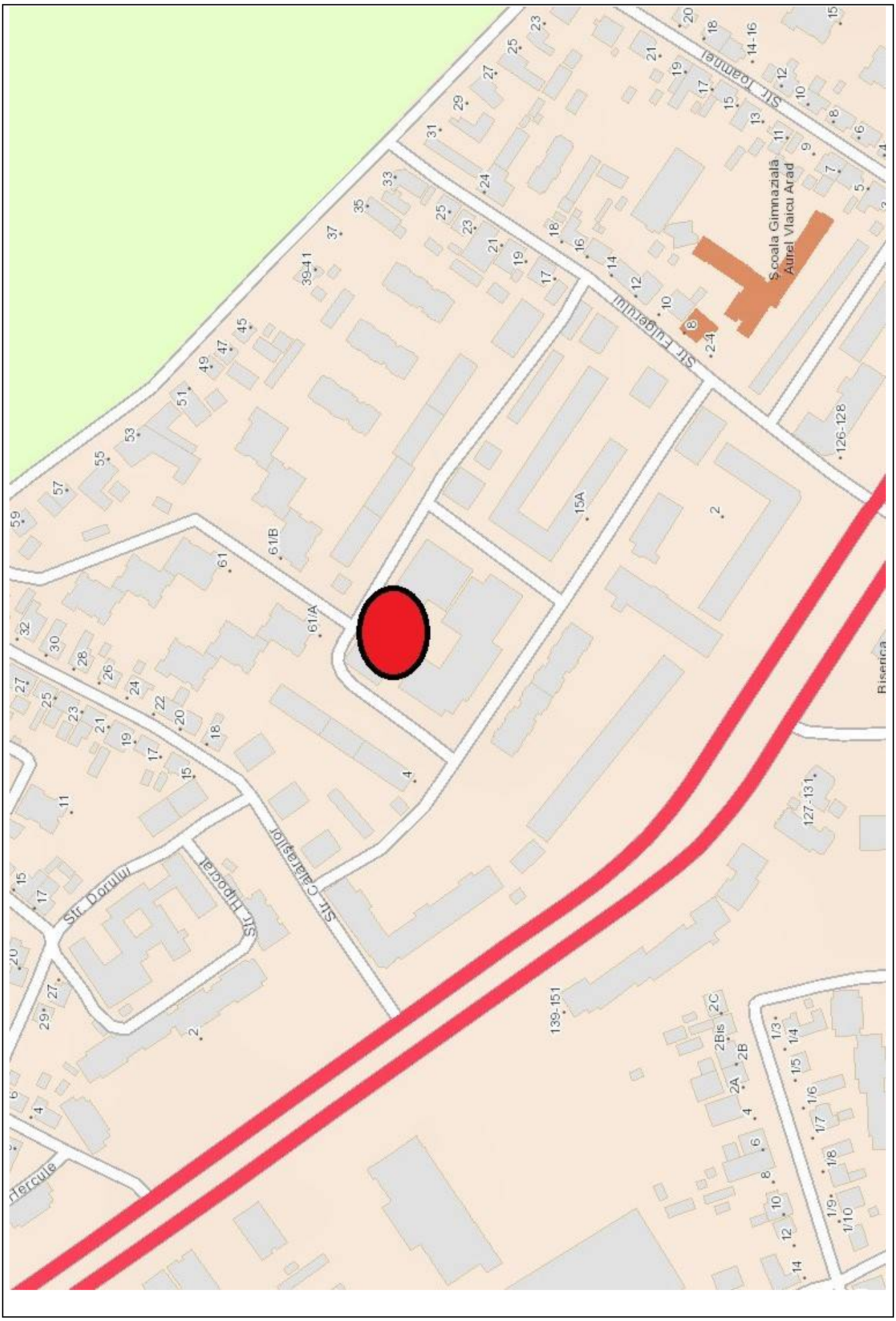
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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.

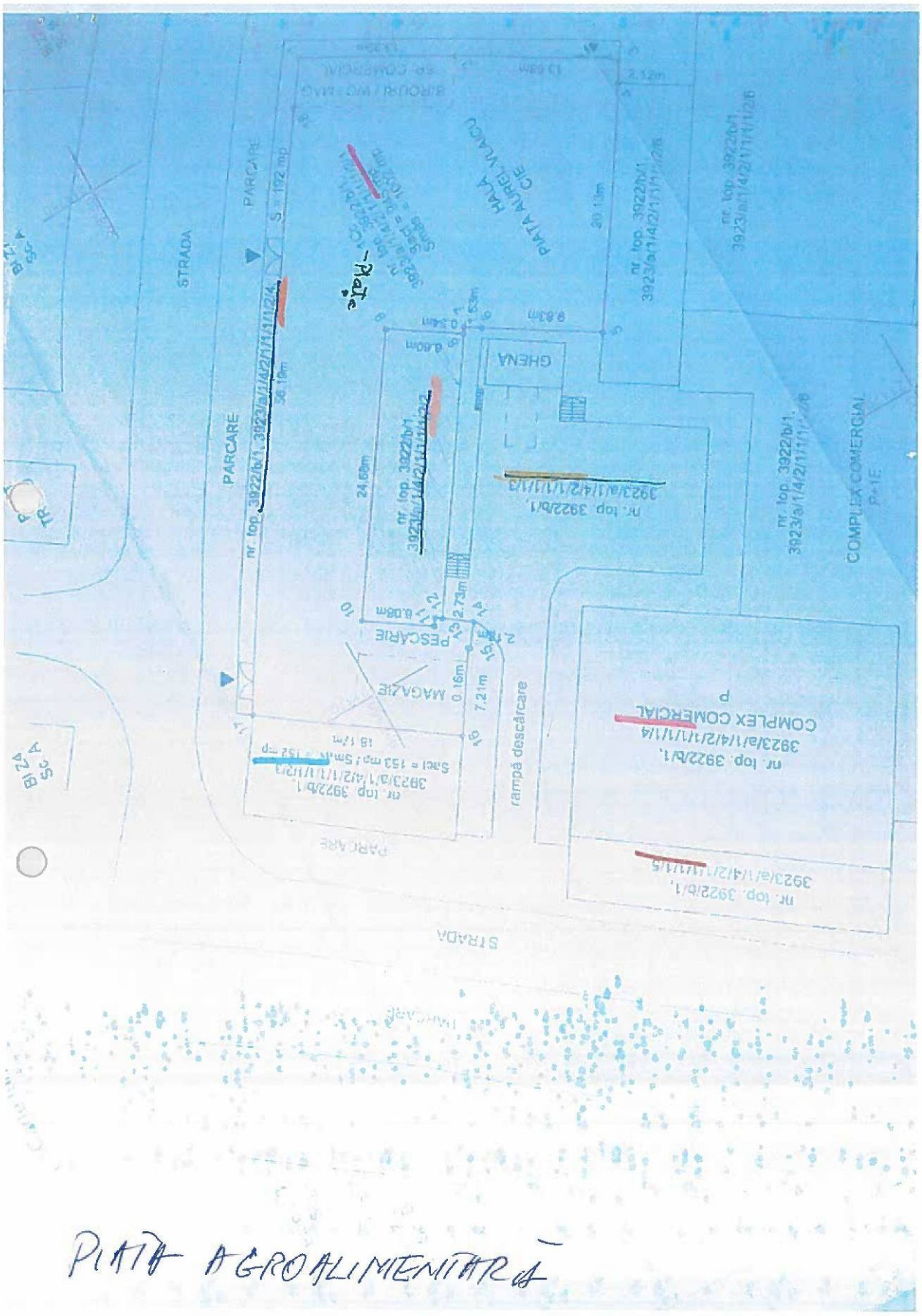
Data şi ora generării,
01/10/2021, 11:25

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

PLANURI




Scoala Gimnaziala
Aurel Vlaicu Arad
Str. Hulgerului
Str. Calarasilor
Str. Hipocrat
Str. Dorului
Hercule
Biserica


PIAȚA AGROALIMENTARĂ
STRADA
PARCARE
PIAȚA AUREL VLAICU
GHENA
PESCĂRIE
MAGAZIE
rampă descărcare
COMPLEX COMERCIAL
nr. top. 3922/b/1
nr. top. 3922/b/1, 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/4
nr. top. 3922/b/1, 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2
nr. top. 3922/b/1, 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/3
nr. top. 3922/b/1, 3923/a/1/4/2/1/1/1/1/5
3923/a/1/4/2/1/1/1/1/4
3923/a/1/4/2/1/1/1/1/2/3
Sc A
Bl 24

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 12

FISA 44	Teren - Faurilor CF nr. 356565 Arad, nr. CF vechi 20388, nr. top: 3500/b/4/2/7;			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Faurilor, nr. 64A	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Suprafata [mp]	381,00	478	1.100	1.382
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,43	64,77	56,70
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		49,43	64,77	56,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-2,84
Pret ajustat		49,43	64,77	53,87
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		49,43	64,77	53,87
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,43	64,77	53,87
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Faurilor, nr. 64A	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		0%	-5%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-3,24	-1,08
Pret ajustat		49,43	61,53	52,79
Suprafata	381	478	1.100	1.382
Ajustare procentuala (%)		0,10%	0,72%	1,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,05	0,47	0,57
Pret ajustat		49,48	62,00	53,36
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		49,48	62,00	53,36
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		49,48	62,00	53,36
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		49,48	62,00	53,36
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,48	62,00	53,36
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,47	-3,24	-2,84
Pret ajustat		**47,01**	**58,76**	**50,52**
Total ajustare bruta - procentual		**5,10%**	**10,72%**	**13,00%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 47,01**		
		RON 232,41		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 17.911**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 88.548,21**

ACTE UTILIZATE

Ev.5

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

ANCPI

Nr. cerere	32651
Ziua	11
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099103145

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 356565 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:20388

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad In spate la Favorita nr 64/a

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5; 3500/b/4/3/6	381	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3213 / 15/06/1971		
Decret nr. 218/1960 si 712/1966, din 01/01/1960 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	

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. 356565 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3500/b/4/2/7; 3500/b/4/3/3; 3500/b/4/3/4; 3500/b/4/3/5; 3500/b/4/3/6	381	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

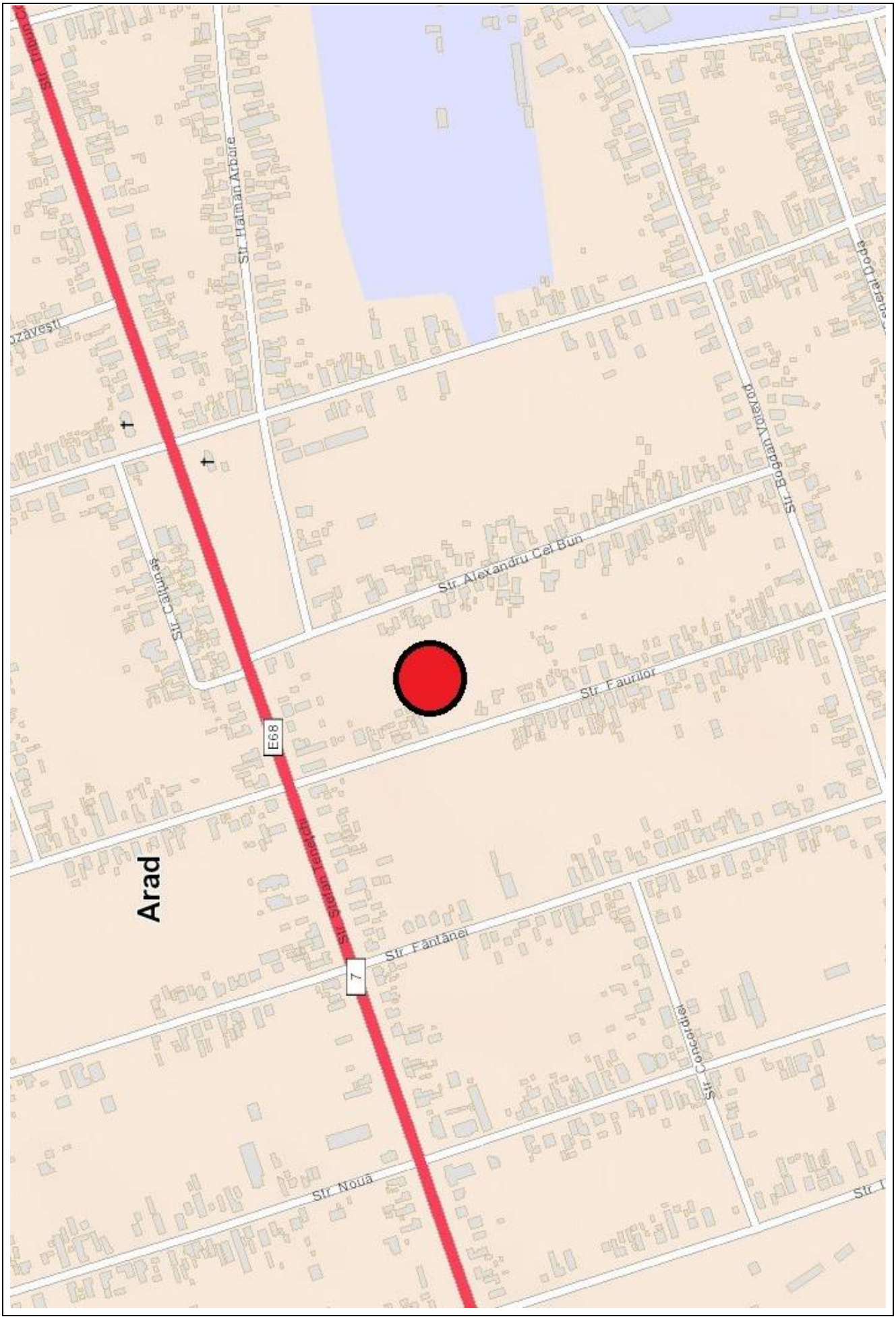
Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	65	-	-	3500/b/4/2/7	
2	curti constructii	DA	79	-	-	3500/b/4/3/3	
3	curti constructii	DA	79	-	-	3500/b/4/3/4	
4	curti constructii	DA	79	-	-	3500/b/4/3/5	
5	curti constructii	DA	79	-	-	3500/b/4/3/6	

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,
11/03/2021, 12:39

PLANURI


Google Earth
Strada Dunării
Strada Dunării
Strada Alexandru cel Bun
Strada Alexandru cel Bun
Strada Făurilor
Strada Făurilor
Strada Făurilor
Strada Fântânii
Strada Ștefan Tarcaiu
Strada Nouă
E68
E68
44


Str. Hatman Arbore
Str. Călugăreni
Str. Alexandru Cel Bun
Str. Bogdan Vodă
Str. Făurilor
E68
Arad
Str. Fânfânei
7
Str. Concordiei
Str. Nouă

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





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 CLĂDIRILOR DIN CADRUL
STADIONULUI MUNICIPAL UTA - FRANCISC NEUMAN

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

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

NR.CONTRACT: **8140 / 5 / 5 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 6214 / 2022)**

ADMINISTRATOR,

ZUBCOV 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 municipiului Arad
2.4 Descrierea clădirilor

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 Constructii – abordari in evaluare

7. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul si informatii utilizate pentru stabilirea valorii juste a clădirilor din cadrul Stadionului Municipal UTA - Francisc Neuman, aflate in patrimoniul municipiului Arad - domeniul public (acte de proprietate, planuri si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 79 de pagini

Referitor la: **EVALUAREA CLĂDIRILOR DIN CADRUL STADIONULUI MUNICIPAL UTA - FRANCISC NEUMAN**

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. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al clădirilor (C1-...-C6) din cadrul Stadionului Municipal UTA situate in 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 16 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
- Ministerul Culturii
- 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 Buzau
- Consiliul Judetean Prahova
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria 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 & 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 - 2022 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Timis: UAT Manastiur, UAT Saravale
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic, UAT Ramna
- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Brasov, UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Soars
- 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, UAT Soimari, UAT Fulga, UAT Carbunesti
- in judetul Vrancea: UAT Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu, UAT Barsesti, UAT Nistoresti, UAT Gugesti, UAT Spulber
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau, UAT Ciohorani, UAT Dolhesti, UAT Oteleni, UAT Schitu Duca
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea, UAT Independenta, UAT Dragalina
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti, UAT Izvoare

- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Draganesti-Olt, UAT Curtisoara, UAT Falcoiu
- 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, UAT Faurei, UAT Ciocile
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni
- 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	Carte funciara	Regim de inaltime	Suprafata desfasurata
1	Tribuna oficiala (C1)	316036	D+P+2E	5.160,92
2	Tribuna 2 (C2)	316036	P	446,10
3	Peluza nord (C3)	316036	P	308,56
4	Peluza sud (C4)	316036	P	319,29
5	Casa de bilete (C5)	316036	P	35,17
6	Rezervor apa si camera tehnica (C6)	316036	S	160,45

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, 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 – 08.07.2022

Data inspectării bunurilor – 07-08.07.2022

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

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

Extras de carte funciara

Autorizatia de construire

Proiectul vizat spre neschimbare

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 clădirilor aparţinând domeniului public al UAT ARAD, reprezentând construcții din cadrul Stadionului Municipal UTA - FRANCISC NEUMAN, este de:

Nr. crt.	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata desfasurata	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)	Valoare justa la 08.07.2022 (euro)
1	Tribuna oficiala (C1)	D+P+2E	5.160,92	**19.452.561**	**3.934.659**
2	Tribuna 2 (C2)	P	446,10	**1.474.807**	**298.308**
3	Peluza nord (C3)	P	308,56	**1.065.267**	**215.471**
4	Peluza sud (C4)	P	319,29	**1.157.802**	**234.188**
5	Casa de bilete (C5)	P	35,17	**150.333**	**30.408**
6	Rezervor apa si camera tehnica (C6)	S	160,45	**250.142**	**50.596**

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) și utilizând documentele puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Béres Áron



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 - clădiri din cadrul Stadionului Municipal UTA - FRANCISC NEUMAN - 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 2022, 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 07-08.07.2022 - 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 **08.07.2022**.

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 2022
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 2022 - 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
Actele puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului
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;
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.
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. Calculele au fost efectuate umai pentru clădirile C1-C6, fă acoperiș spațial, fară locurile amenajate în tribune, spațiu de joc, instalație de nocturnă etc..
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 Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul public al municipiului).**
Clădirile evaluate nu sunt înscrise ăn evidențele de carte funciară, ele fiind amplasate pe terenul identificat prin CF 316036 Arad (atasat prezentului raport).
Clădirile evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciara	Regim de inaltime	Suprafata desfasurata
1	Tribuna oficiala (C1)	316036	D+P+2E	5.160,92
2	Tribuna 2 (C2)	316036	P	446,10
3	Peluza nord (C3)	316036	P	308,56
4	Peluza sud (C4)	316036	P	319,29
5	Casa de bilete (C5)	316036	P	35,17
6	Rezervor apa si camera tehnica (C6)	316036	S	160,45

2.3. 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 şi Henryk Wiernawski
- 1890 - Se înfiinţează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociaţia Vâslaşilor Mureş Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înfiinţează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria şi de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populaţia oraşului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* şi a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Naţional Român Central*; Iluştrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiş, Ştefan Cicio-Pop, Ioan Flueraş, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 -*Consiliul Naţional Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
  - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunţă public pentru prima oară opţiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria şi unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universităţii Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluţiei 83
- 1920 - Este înfiinţată 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 naţional* de canotaj din România, în organizarea Asociaţiei Vâslaşilor Mureş din Arad (actualul Club Sportiv "Voinţa" Arad)
- 1926 – Este înfiinţată Fabrica de zahăr
- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimţită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înfiinţată Fabrica de lacuri şi vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înfiinţată Uzina Tehnică Arad, producţie becuri
- 1937 - Oraşul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania*şi al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ţinutul Timiş

Perioada postbelică

- 1956 - Face parte din regiunea Arad
- 1956 - Face parte din regiunea Timişoara
- 1959 - Este înfiinţată prima fabrică de jucării din ţara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înfiinţată prima fabrică de ceasuri din ţara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din judeţul Arad
- 1968 - Oraşul primeşte statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraş, reşedinţă de judeţ din ţară care s-a alăturat revoltei începute în Timişoara*

Perioada postdecembristă

Ulterior modificărilor apărute odată cu dispariţia statului socialist român apar în oraş două instituţii de învăţământ superior: Universitatea „Aurel Vlaicu”, continuatoarea Institutului de Subingineri fondat în 1972, şi Universitatea de Vest „Vasile Goldiş”, ca universitate privată. La sfârşitul anilor '90 se înfiinţează în zona de nord-vest a oraşului, Zona Industrială Arad, ce reuneşte pe platforma sa cei mai mari angajatori din oraş.

Geografie

Municipiul Arad este aşezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crişanei şi în nordul Banatului, în şesul 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 oraş important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureş, în apropierea ieşirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Oraşul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecţia unor importante reţele de comunicaţii rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul şoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecţia drumurilor europene E 68/60 la 594 km de Bucureşti (E) şi 275 km de Budapesta (V), precum şi E 671 la 50 km de Timişoara (S) şi 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică şi urbană.

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

Câmpia Aradului este situată între Munţii Zarandului şi albiile Ierului şi Mureşului Mort, în continuarea Câmpiei Crişurilor la sud de linia localităţilor Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Şimand şi Sânmartin până în valea Mureşului între Păuliş şi Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m. La poalele munţilor Zarandului se distinge o fâşie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureş şi care trece treptat într-o fâşie ceva mai joasă (puţin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureşului, Câmpia Aradului este formată din pietrişuri, nisipuri şi argile. La est de Arad apar loessuri şi depozite loessoide, iar în împrejurimile localităţii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii şi meandre părăsite, grinduri, lăcovişti şi sărături.

Climă

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

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

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

Valoarea medie anuală a umidităţii relative este de 76%.

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

Floră şi faună

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

Flora Municipiului Arad şi împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kerneri, Euphorbia

vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirisum branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.
Fauna se încadrează şi ea în specificul silvostepei şi se caracterizează prin prezenţa popândăului, prepeliţei, fazanului de câmpie, şopârlei cenuşii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistreţul şi cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureşului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădişte
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecţii
10. Funcţionarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureşel
17. Drăgăşani
18. Cadaş-Silvaş
19. Şega
20. 6 Vânători

Economie şi transport

Pe parcursul secolelor XIX şi 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 societăţi comerciale, oraşul a fost considerat drept cel mai puternic centru economic din Transilvania şi al patrulea din România.
În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziţia geografică a oraşului, la intersecţia unor drumuri comerciale de maximă importanţă, şi diversitatea etnică şi religioasă a locuitorilor săi. Aceiaşi factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere oraşe din România postrevoluţionară.
Principalele ramuri industriale sunt construcţia şi reparaţia materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de maşini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producţia de aparatură şi instrumente de măsură verificare şi control (Contor Group), industria confecţiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.
În Arad îşi are sediul central şi social Intesa Sanpaolo Bank România. O altă instituţie de credit care îşi are începuturile în Arad este Banca Comercială Feroviară, a treia instituţie 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, Călin Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

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

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

Educație

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

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu

- 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

- 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
- 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

2.4. Descrierea clădirilor

Tribuna oficială (C1) - este singura construcție cu regim de înălțime D+P+2E înglobând în ea funcțiunile necesare pentru sportivi, oficialități, VIP, presă, hotel și restaurant.
Este situată pe colțul sud-vestic al parcelei și prezintă mai multe accese și evacuări. Din Calea Aurel Vlaicu se realizează accesul pentru cele două autobuze de sportivi și la cele 10 locuri de parcare pentru oficiali, la nivelul demisolului. Aici se regăsesc majoritatea funcțiunilor pentru sportivi precum și accesele / evacuările de la nivelurile superioare. Parterul este destinat în cea mai mare parte acceselor și evacuărilor din tribuna oficială. Exterior, în imediata vecinătate se găsesc și locurile de parcare (35) pentru personalități. Etajul 1 adăpostește zona VIP, loje oficiale, hotel și cazare, iar etajul 2 cuprinde spațiile pentru presă și media, cabine comentatori sportivi (10 la număr), două studiouri TV, și camera de control. La nivelul tribunelor, aici se află 2638 locuri pentru public (din care 23 pentru persoane cu dizabilități, 60 pentru presă și 104 locuri pentru VIP), pe lângă cele două etaje oficiale, și cele din salon VIP de la interior. Clădirea dispune de 3 lifturi.
Centralizarea spațiilor, este redată mai jos, conform memoriului de arhitectură:

Nivel		Denumire spațiu	Arie utilă [m²]	Arie construită [m²]
Demisol	D01	Casa bilete 1	16.48	
Cota -0.90	D02	HOL acces presa	34.53	
	D03	Casa de scara 1	30.85	
	D03'	Lift 3	6.53	
	D03"	Spatiu tehnic	2.08	
	D04	Centrala termica	97,9	
	D05	Hol acces presa	53,24	
	D06	Depozitare	16.19	
	D07	Traducere	7.33	
	D08	Sala conferinte media	72.31	
	D09	Hol distributie 1	120,80	
	D10	Vestiar 4	40.24	
	D11	Grup sanitar 4	14.19	
	D12	Dusuri 4	9.39	
	D13	Warmup 2	146.63	
	D14	GS B. conferinte	5.70	
	D15	SP GS B. conferinte	4.58	
	D16	GS H. CONF.	5.26	
	D17	SP GS F. CONF.	4.81	
	D18	GS F. conferinte	5.15	
	D19	Vestiar2	39.61	
	D20	Relaxare 2	15.34	
	D21	Grup sanitar 2	15.19	
	D22	Dusuri 2	9.33	
	D23	Camera delegati	15.81	
	D24	Cabinet medical	20.18	
	D25	Grup sanitar	4.96	
	D26	Depozitare 4	24.03	
	D27	Depozitare 5	23.58	
	D28	Depozitare 6	7.93	
	D29	Mixed Zone	85.87	
	D30	Receptie	10.04	
	D31	Sala intalnire	12.96	
	D32	Tunel jucatori	10.71	
	D33	HOL DISTRIBUTIE 2	104.23	
	D34	MUZEU "UTA"	83.47	
	D35	VESTIAR arbitrii F.	6.05	
	D36	Grp. san.	4.66	
	D37	Dus	2.40	
	D38	VESTIAR arbitrii B.	6.07	
	D39	Grp. san.	5.66	
	D40	Dus	2.05	
	D41	Birou arbitri	13.99	
	D42	Grp. san.	3.14	
	D43	Dus	1.92	
	D44	ANTI-DOPPING ast.	34.64	
	D45	ANTI-DOPP. test.	20.41	
	D46	Grp. san.	4.05	
	D47	Depozitare	14.66	
	D48	VESTIAR 3	43.98	
	D49	GRUP SANITAR 3	14.39	
	D50	DUSURI 3	9.42	
	D51	VESTIAR 1	39.63	
	D52	RELAXARE 1	15.22	
	D53	Grup sanitar 1	14.57	
	D53'	Dușuri 1	9.51	
	D54	Vestiar Delegatii	7.46	

	D55	Warmup 1	152.35
	D56	Administrare stadion	78.72
	D57	DEPOZITARE 3	17.16
	D58	DEPOZITARE 2	26.10
	D59	DEPOZITARE 1	11.06
	D59'	Depozitare	14.66
	D60	Casa de scara 2	42.28
	D60'	Lift 1	3.95
	D60"	Lift 2	4.00
	D61	Casa de scara 3	24.98
	D62	Garaj utilaje intretinere stadion	35.56
	TOTAL DEMISOL		1847.47
	Din care sub tribune		
	Arie construită exclusiv la demisol, restul fiind sub tribună		
Parter	P01	*Zona debusare tribuna 1 (exterioara)*	1060.45
Cota	P02	Casa de scara 1	30.85
+3.10	P03	Cabinet medical	18.12
	P04	Grup sanitar	5.61
	P05	Sp. grup sanitar B	10.29
	P06	Grup sanitar B	19.61
	P07	Sp. grup sanitar F	8.97
	P08	Grup sanitar F	13.49
	P09	Grup sanitar H	6.49
	P10	Servicii 1	25.38
	P11	Servicii 2	32.38
	P12	Sp grup sanitar F	8.97
	P13	Grup sanitar F	13.49
	P14	Sp grup sanitar B	9.93
	P15	Grup sanitar B	19.61
	P16	Spatiu servicii	14.70
	P17	Spatiu tehnic	24.67
	P18	Grup sanitar H	6.10
	P19	Casa de scara 3	24.98
	P20	Casa de scara 2	42.55
	Total parter		336.19
	Din care sub tribune		
	Arie construită exclusiv la parter, restul fiind sub tribună		
Etaj 1	E1 01	Camera 1	15.57
Cota	E1 02	Hol	3.77
+8.79	E1 03	GS	3.44
	E1 04	Camera 2	15,16
	E1 05	Hol	3.53
	E1 06	GS	3.44
	E1 07	Camera 3	15.11
	E1 08	Hol	3.53
	E1 09	GS	3.44
	E1 10	Camera 4	15.16
	E1 11	Hol	3.53
	E1 12	GS	3.44
	E1 13	Camera 5	15.16
	E1 14	Hol	3.53
	E1 15	GS	3.44
	E1 16	Camera 6	15.11
	E1 17	Hol	3.53
	E1 18	GS	3.44
	E1 19	Camera 7	14.98

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la autorizația de construire
Nr. 795 din 30 SEP. 2020
Arhitect șef,

2382-16/09/20

	E1 20	Hol	3.53
	E1 21	GS	3.44
	E1 22	Hol 1	34.02
	E1 23	Boxa curățenie	6.45
	E1 24	GS H	4.56
	E1 25	Spațiu recepție	48.40
	E1 26	GS F	8.73
	E1 27	GS B	7.89
	E1 28	Depozitare	7.09
	E1 29	Camera 8	15.31
	E1 30	Hol	3.73
	E1 31	GS	3.44
	E1 32	Camera 9	15.31
	E1 33	GS	3.44
	E1 34	Hol	3.73
	E1 35	Camera 10	15.48
	E1 36	Hol	3.73
	E1 37	GS	3.44
	E1 38	Camera 11	15.53
	E1 39	Hol	3.73
	E1 40	GS	3.44
	E1 41	Camera 12	15.25
	E1 42	Hol	3.61
	E1 43	GS	3.44
	E1 44	Administrator	25.71
	E1 45	GS	2.81
	E1 46	Hol 2	24.03
	E1 47	Sas	4.68
	E1 48	Casa de scara 1	37.70
	E1 49	Hol VIP, presa	14.37
	E1 50	*Acces presa (exterior)*	3.85
	E1 51	*Acces VIP (exterior)*	4.03
	E1 52	Hol acces VIP	12.16
	E1 53	Loja oficiala	16.18
	E1 54	Oficiu	3.63
	E1 55	Spălător	3.36
	E1 56	Spatiu distribuire catering	21.80
	E1 57	Vestiar personal	7.76
	E1 58	Depozitare	4.41
	E1 59	Zona VIP	68.09
	E1 60	Foaier VIP	43.08
	E1 61	*Acces foaier (exterior)*	23.05
	E1 62	Zona VIP	108.24
	E1 63	Loja oficiala	16.60
	E1 64	*Acces VIP (exterior)*	4.45
	E1 65	Salon VIP	48.32
	E1 66	Grup sanitar F	5.74
	E1 67	Grup sanitar B	5.74
	E1 68	Grup sanitar H	5.04
	E1 69	Casa de scara 3	31.64
	E1 70	Casa de scara 2	42.55
	Total Etaj 1		**938.67**
Etaj 2	E2 01	Casa scara 3	24.98
Cota	E2 02	Hol presa	32.56
+13,29	E2 03	C acces presa	7.33
	E2 04	*Platforma camera 16 m (exterioara)*	9.34

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
VIZAT SPRE NE
Anexa la autorizația de construire
30 SEP. 2020
2382-16/09/20

	E2 05	Camera control	23.06	
	E2 06	Zona mass media	91.98	
	E2 07	Zona fotografi	95.23	
	E2 08	Comentatori TV 1	6.68	
	E2 09	Comentatori TV 2	7.48	
	E2 10	Comentatori TV 3	7.48	
	E2 11	Comentatori TV 4	6.68	
	E2 12	Comentatori TV 5	6.68	
	E2 13	Comentatori TV 6	8.69	
	E2 14	*Platforma video (exterioara)*	28.71	
	E2 15	Comentatori TV 7	7.77	
	E2 16	Comentatori TV 8	7.23	
	E2 17	Comentatori TV 9	7.23	
	E2 18	Comentatori TV 10	6.51	
	E2 19	Grup sanitar H	9.69	
	E2 20	Grup sanitar B	12.85	
	E2 21	Grup sanitar F	12.76	
	E2 22	Coridor media	49.75	
	E2 23	Hol	5.76	
	E2 24	Depozitare	5.81	
	E2 25	Studio 1 TV	33.35	
	E2 26	Depozitare	6.77	
	E2 27	Hol	4.72	
	E2 28	Stodio 2 TV	33.63	
	E2 29	C. acces presa	10.53	
	E2 30	*Platforma camera 16 m (exterioara)*	10.99	
	E2 31	Casa scara 3	30.85	
	Total Etaj 2		564.04	
	Total arii utile interioare D+P+E1+E2		3686.37	

Tribuna 2 (C2) are un regim de înălțime parter, înglobând în ea funcțiuni secundare adăpostite sub gradene: spa'ii tehnice, grupuri sanitare, servicii. Este situată pe colțul nord-estic al parcelei și prezintă unul din accesele principale pe latura de nord. La nivelul tribunelor, aici se află 3637 locuri pentru public (din care 46 pentru persoane cu dizabilități).
Centralizarea spațiilor, este redată mai jos, conform memoriului de arhitectură:

Nivel		Denumire spațiu	Arie utilă [m2]	Arie construită [m2]
Parter	T2 01	Casa bilete 2	10.63	
Cota +0.60	T2 02	Grp. san.	3.41	
	T2 03	CABINET MEDICAL	20.75	
	T2 04	Grp. san.	4.36	
	T2 06	SERVICII	31.75	
	T2 07	SP GRP .SANITAR F.	11.97	
	T2 08	GRP .SANITAR F.	15.79	
	T2 10	SP GRP .SANITAR B.	11.66	
	T2 11	GRP .SANITAR B.	35.17	
	T2 12	GRP .SANITAR H.	9.12	
	T2 14	SERVICII	28.33	
	T2 15	GRP .SANITAR H.	9.56	
	T2 17	GRP .SANITAR H.	9.56	
	T2 18	SP GRP .SANITAR B.	12.41	
	T2 19	GRP .SANITAR B.	34.42	
	T2 21	SP GRP .SANITAR F.	11.97	
	T2 22	GRP .SANITAR F.	15.79	
	T2 23	SERVICII	31.70	
	T2 25	SP. TEHNIC	24.24	
	T2 26	SP. TEHNIC	24.66	
		Total Parter arie utila	**357.25**	**446.1**
Tribună		3700 locuri	2309.86	2309.86
		TOTAL Tribuna 2	2667.1	2309.86
		Din care sub tribune		446.1
		Arie construită desfășurată Tribuna 2		2755.96

Peluza Nord (C3) are un regim de inaltime parter, înglobând în ea funcțiuni secundare adăpostite sub gradene: spații tehnice, grupuri sanitare, servicii. Este situată pe colțul nord-vestic al parcelei și prezintă ambele accese pentru public pe latura de nord. La nivelul tribunelor, aici se afla 2398 locuri pentru public (din care 19 pentru persoane cu dizabilități).
Centralizarea spațiilor, este redată mai jos, conform memoriului de arhitectură:

Nivel		Denumire spațiu	Arie utilă [m²]	Arie construită [m²]
Parter	PN01	SP. POLITIE	18.22	
Cota +0.60	PN02	Grp. san.	5.07	
	PN03	CABINET MEDICAL	22.54	
	PN04	Grp. san.	4.23	
	PN05	SP GRP .SANITAR B.	11.97	
	PN06	GRP .SANITAR B.	21.85	
	PN08	SP GRP .SANITAR F.	11.95	
	PN09	GRP .SANITAR F.	7.89	
	PN10	SERVICII	23.90	
	PN11	GRP .SANITAR H.	9.57	
	PN12	SP GRP .SANITAR F.	11.97	
	PN13	GRP .SANITAR F.	7.87	
	PN15	SP GRP .SANITAR B.	12.32	
	PN16	GRP .SANITAR B.	21.46	
	PN17	SERVICII	27.66	
	PN19	SP. TEHNIC	23.99	
		Total Parter	242.46	308.56
Tribună		2415 locuri	1525.29	1525.29
		TOTAL Peluza nord	1767.76	1525.29
		Din care sub tribune		308.56
		Arie construită desfășurată peluza nord		1833.85

2382-16/09/20

Peluza Sud (C4) are un regim de inaltime parter, înglobând în ea funcțiuni secundare adăpostite sub gradene: spații tehnice, grupuri sanitare, servicii. Este situată pe colțul sud-estic al parcelei și prezintă ambele accese pentru public pe latura de sud. La nivelul tribunelor, aici se afla 2402 locuri pentru public (din care 18 pentru persoane cu dizabilități).
Centralizarea spațiilor, este redată mai jos, conform memoriului de arhitectură:

Nivel	Număr zonă	Denumire spațiu	Arie utilă [m²]	Arie construită [m²]
Parter	PS 01	SP.CONTROL DELICVENTI	20.61	
Cota +0.60	PS 02	GS	2.64	
	PS 03	SERVICII	27.66	
	PS 04	SP GRP .SANITAR B.	11.97	
	PS 05	GRP .SANITAR B.	21.85	
	PS 07	SP GRP .SANITAR F.	11.97	
	PS 08	GRP .SANITAR F.	7.87	
	PS 09	CABINET MEDICAL	19.48	
	PS 10	Grp. san.	4.23	
	PS 11	GRP .SANITAR H.	8.87	
	PS 12	SP GRP .SANITAR F.	11.97	
	PS 13	GRP .SANITAR F.	7.87	
	PS 15	SP GRP .SANITAR B.	12.32	
	PS 16	GRP .SANITAR B.	21.46	
	PS 18	FORTE DE ORDINE	32.80	
	PS 19	Grp. san.	3.67	
	PS 20	SERVICII	23.79	
		Total Parter	251.03	319,29
Tribună		2490 locuri	1525.29	1525.29
		TOTAL Peluza sud	1776.32	1525.29
		Din care sub tribune		319,29
		Arie construită desfășurată peluza sud		1844.58

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Casa de bilete (C5) are un regim de înălțime P având în componența clădirii următoarele spații: casa de bilete, grup sanitar și spațiu depozitare.
Centralizarea spațiilor, este redată mai jos, conform memoriului de arhitectură:

Nivel	Număr zonă	Denumire spațiu	Arie utilă [m²]	Arie construită [m²]
Parter	CB 01	CASA DE BILETE	22.63	
Cota +0.60	CB 02	GRP. SAN.	2.30	
	CB 03	Depozitare	1.02	
		TOTAL Casă bilete Peluza sud	25.95	35.17

Rezervor de apă și camera tehnică (C6) sunt situate la cota - 1,40 m, în subteran. Rezervorul are un volum de 32 mc, conform memoriu de arhitectură.

Nivel	Număr zonă	Denumire spațiu	Arie utilă [m²]	Arie construită [m²]
Subteran	-	REZERVOR APA	118.85	
Cota -1.40	-	CAMERA TEHNICA	22.21	
		TOTAL Rezervor + camera tehnica	141.06	160.45

Construcțiile sunt realizate din cadre de beton prefabricate monolite și zidărie, iar copertina din structură metalică. La exterior construcțiile sunt închise cu zidărie, tâmplăriile exterioare sunt din aluminiu și PVC, cu geamuri termoizolante. Compartimentarile interioare sunt făcute cu pereti de gips carton, cu zidarie, si cu beton. Baile au compartimentari din panel, cu tamplarie de aluminiu panel, culoare alba.

Finisajele interioare sunt metalice, simple sau rezistente la foc, sau din panouri celulare, in functie de rezistenta la foc si functia pe care trebuie sa o indeplineasca. Pardoselile si rampele au finisaje antiderapante. Toate pardoselile vor avea finisajul de beton aparent, vopsea epoxidică sau plăci ceramice, în funcție de spațiul în care sunt executate. În zona hotelului, peste aceasta va fi pusă mochetă. Zugrăvelile de interior s-au executat cu vopsele de dispersie culoare alb și roșu.

Finisajele exterioare - zugrăvelile exterioare s-au executat cu vopsele tip tencuială decorativă. Parapeții scărilor și ai teraselor circulabile sunt metalici, alcătuiți din mâini curente de lemn sau metal, sprijinite pe montanți metalici.

Stadionul este acoperit cu tablă cutată, iar prinderile tablei de structură sunt metalice. Clădirea principală este acoperită în sistem terasă circulabilă / necirculabilă pe structură de beton.



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 construcțiilor 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 clădirilor din cadrul stadioanelor.

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.

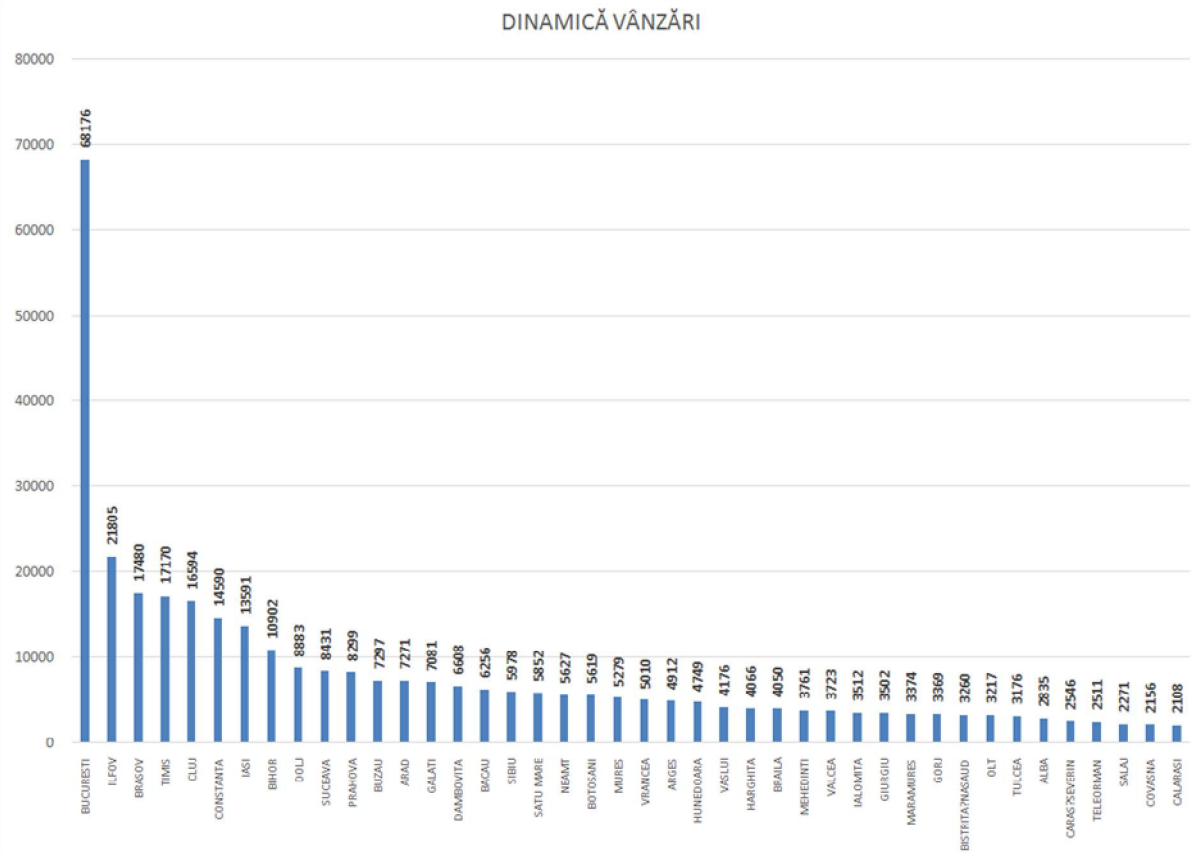
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000 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 iunie 2022, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	355	0	363	255	257	1.230

Având în vedere faptul că aceste construcții nu se tranzacționează ele făcând parte din domeniul public și având și un caracter special (clădiri din cadrul stadionului), nu există o piață activă.

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.
Piata este afectata atat de efectele pandemiei cat si de conflictul dintre Rusia si Ucraina, elemente care genereaza incertitudini.

Capitolul 6
ESTIMAREA VALORII

6.1. 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. Ipoteza de lucru pentru CMBU a fost păstrarea utilizării prezente deoarece este fizic posibilă, permisă legal şi cea mai fezabilă din punct de vedere financiar.
In cazul clădirilor care fac obiectul prezentului raport, aceasta este singura metodă care poate fi aplicată. Calculele sunt prezentate in anexa de la prezentul raport.

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
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a construcțiilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obținută prin metoda costurilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor, având în vedere destinația acestora și faptul că fac parte din domeniul public al localității.

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 clădirilor aparținând domeniului public al UAT ARAD, reprezentând construcții din cadrul Stadionului Municipal UTA - FRANCISC NEUMAN, este de:

Nr. crt.	Denumire	Regim de inaltime	Suprafata desfasurata	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)	Valoare justa la 08.07.2022 (euro)
1	Tribuna oficiala (C1)	D+P+2E	5.160,92	**19.452.561**	**3.934.659**
2	Tribuna 2 (C2)	P	446,10	**1.474.807**	**298.308**
3	Peluza nord (C3)	P	308,56	**1.065.267**	**215.471**
4	Peluza sud (C4)	P	319,29	**1.157.802**	**234.188**
5	Casa de bilete (C5)	P	35,17	**150.333**	**30.408**
6	Rezervor apa si camera tehnica (C6)	S	160,45	**250.142**	**50.596**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



ANEXA 1

FISE DE CALCUL CLĂDIRI

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 1

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip	**Tribuna oficiala (C1)**
Amplasament	mun. Arad, str. Fratii Neumann, nr. 2
PIF	2021
Stare tehnică	foarte buna
Vechime (ani)	1
Deprecierea fizică	0,00%
S desfăşurată (mp)	5.160,92
S construita (mp)	2.586,46
Regim de inaltime	D+P+2E

Scd= 5.160,92 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	Fundatii								
	FSUBSTOT	2.586,46	1.795,40	4.643.726,69	1,0060	1,0360	4.839.766,26	1,1257	5.448.124,88
2	Suprastructura P								
	7ZBCA30PS	470,67	659,40	310.357,16	1,0060	1,0360	323.459,20	1,4856	480.530,98
3	Suprastructura E1								
	7ZBCA30ES	1.314,14	659,40	866.542,60	1,0060	1,0360	903.124,56	1,4856	1.341.681,85
4	Suprastructura E2								
	7ZBCA30EFS	789,66	634,00	500.641,90	1,0060	1,0360	521.777,00	1,4202	741.027,70
5	Invelitoare								
	TERCIRC	1.272,32	952,50	1.211.882,90	1,0060	1,0360	1.263.043,74	1,1678	1.474.982,48
	TERNE	1.314,14	439,40	577.433,12	1,0060	1,0360	601.810,03	1,4195	854.269,34
6	Finisaje								
	FOBFS	3.402,94	918,10	3.124.241,05	1,0060	1,0360	3.256.134,01	1,9291	6.281.408,12
	FHOTEL3S	1.314,14	1.242,50	1.632.816,47	1,0060	1,0360	1.701.747,44	1,4932	2.541.049,28
	B1S	443,84	54,90	24.366,82	1,0060	1,0360	25.395,49	1,4175	35.998,10
7	Scara								
	SCARAMON	6,00	2.971,50	17.829,00	1,0060	1,0360	18.581,67	1,6584	30.815,84
8	Lift								
	PUTLIFT	12,00	5.322,25	63.867,00	1,0060	1,0360	66.563,21	2,2555	150.133,32
	LIFT4N	3,00	100.000,00	300.000,00	1,0060	1,0360	312.664,80	1,0000	312.664,80
9	Instalatii electrice								
	ELINGIR	3.846,78	82,40	316.974,84	1,0060	1,0360	330.356,25	1,8204	601.380,51
	ELHOTEL3S	1.314,14	472,50	620.930,21	1,0060	1,0360	647.143,39	1,4793	957.319,22
	EL380-1E	12,00	228,50	2.742,00	1,0060	1,0360	2.857,76	1,4793	4.227,48
10	Instalatii sanitare								
	ISCLBTIPB	3.846,78	107,10	411.990,35	1,0060	1,0360	429.382,94	1,5536	667.089,33
	SAHOTEL3S	1.314,14	200,70	263.747,50	1,0060	1,0360	274.881,86	1,2560	345.251,62
11	Instalatii de incalz								
	INCELFS	3.846,78	172,50	663.569,90	1,0060	1,0360	691.583,16	1,2733	880.592,84
	IVHOTEL3S	1.314,14	373,60	490.961,96	1,0060	1,0360	511.688,41	1,2528	641.043,24
TOTAL									23.148.547,70
Depreciere fizică								0,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									23.148.548
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**19.452.561**
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									**3.934.659**





TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 2

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip	**Tribuna 2 (C2)**
Amplasament	mun. Arad, str. Fratii Neumann, nr. 2
PIF	2021
Starc tchnică	foartc buna
Vechime (ani)	1
Deprecierea fizică	0,00%
S desfăşurată (mp)	446,10
S construita (mp)	446,10
Regim dc inaltimc	P

Scd= 446,10 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	Fundatii								
	GRFUNv1	446,10	624,00	278.366,40	1,0060	1,0360	290.117,92	1,1075	321.305,59
2	Suprastructura P								
	7ZBCA30PFS	446,10	634,00	282.827,40	1,0060	1,0360	294.767,24	1,4202	418.628,44
3	Invelitoare								
	TERNE	446,10	439,40	196.016,34	1,0060	1,0360	204.291,37	1,4195	289.991,59
4	Finisaje								
	FOBFS	249,15	918,10	228.744,62	1,0060	1,0360	238.401,30	1,9291	459.899,94
	B1S	196,95	54,90	10.812,56	1,0060	1,0360	11.269,02	1,4175	15.973,83
5	Instalatii electrice								
	ELINGIR	446,10	82,40	36.758,64	1,0060	1,0360	38.310,44	1,8204	69.740,33
6	Instalatii sanitare								
	ISCLBTIPB	446,10	107,10	47.777,31	1,0060	1,0360	49.794,28	1,5536	77.360,39
7	Instalatii de incalz								
	INCELFS	446,10	172,50	76.952,25	1,0060	1,0360	80.200,87	1,2733	102.119,76
TOTAL									1.755.019,88
Depreciere fizică								0,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.755.020
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**1.474.807**
VALOARE JUSTA FARA TVA (curo)									**298.308**



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 3

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010

Tip	**Peluza nord (C3)**
Amplasament	mun. Arad, str. Fratii Neumann, nr. 2
PIF	2021
Starc tehnică	foartc buna
Vechime (ani)	1
Deprecierea fizică	0,00%
S desfăşurată (mp)	308,56
S construita (mp)	308,56
Regim dc inaltimc	P

Scd= 308,56 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	Fundatii								
	GRFUNv1	308,56	624,00	192.541,44	1,0060	1,0360	200.669,77	1,1075	222.241,77
2	Suprastructura P								
	7ZBCA30PFS	308,56	634,00	195.627,04	1,0060	1,0360	203.885,63	1,4202	289.558,37
3	Invelitoare								
	TERNE	308,56	439,40	135.581,26	1,0060	1,0360	141.304,96	1,4195	200.582,39
4	Finisaje								
	FOBFS	202,79	918,10	186.181,50	1,0060	1,0360	194.041,34	1,9291	374.325,14
	B1S	105,77	54,90	5.806,77	1,0060	1,0360	6.051,91	1,4175	8.578,58
5	Instalatii electrice								
	ELINGIR	308,56	82,40	25.425,34	1,0060	1,0360	26.498,70	1,8204	48.238,23
6	Instalatii sanitare								
	ISCLBTIPB	308,56	107,10	33.046,78	1,0060	1,0360	34.441,88	1,5536	53.508,90
7	Instalatii de incalz								
	INCELFS	308,56	172,50	53.226,60	1,0060	1,0360	55.473,61	1,2733	70.634,55
TOTAL									1.267.667,96
Depreciere fizică								0,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.267.668
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**1.065.267**
VALOARE JUSTA FARA TVA (curo)									**215.471**



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 4

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2010

Tip	**Peluza sud (C4)**
Amplasament	mun. Arad, str. Fratii Neumann, nr. 2
PIF	2021
Stare tehnică	foarte buna
Deprecierea fizică	0,00%
S desfăşurată (mp)	319,29
S construita (mp)	319,29
Regim de inaltime	P

Scd= 319,29 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	Fundatii								
	GRFUNv1	319,29	624,00	199.236,96	1,0060	1,0360	207.647,95	1,1075	229.970,10
2	Suprastructura P								
	7ZBCA30PFS	319,29	634,00	202.429,86	1,0060	1,0360	210.975,64	1,4202	299.627,60
3	Invelitoare								
	TERNE	319,29	439,40	140.296,03	1,0060	1,0360	146.218,76	1,4195	207.557,53
4	Finisaje								
	FOBFS	247,26	918,10	227.009,41	1,0060	1,0360	236.592,84	1,9291	456.411,24
	B1S	72,03	54,90	3.954,45	1,0060	1,0360	4.121,39	1,4175	5.842,07
5	Instalatii electrice								
	ELINGIR	319,29	82,40	26.309,50	1,0060	1,0360	27.420,18	1,8204	49.915,69
6	Instalatii sanitare								
	ISCLBTIPB	319,29	107,10	34.195,96	1,0060	1,0360	35.639,58	1,5536	55.369,64
7	Instalatii de incalz								
	INCELFS	319,29	172,50	55.077,53	1,0060	1,0360	57.402,68	1,2733	73.090,83
TOTAL									1.377.784,71
Depreciere fizică								0,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.377.785
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**1.157.802**
VALOARE JUSTA FARA TVA (curo)									**234.188**



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 5

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip	**Casa de bilete (C5)**
Amplasament	mun. Arad, str. Fratii Neumann, nr. 2
PIF	2021
Stare tehnică	foarte buna
Deprecierea fizică	0,00%
S desfășurată (mp)	35,17
S construita (mp)	35,17
Regim de inaltime	P

Scd= 35,17 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	Infrastructura								
	FCBSv2	35,17	475,00	16.705,75	1,0060	1,0360	17.411,00	1,2876	22.418,40
2	Suprastructura								
	7ZBCA30PFS	35,17	634,00	22.297,78	1,0060	1,0360	23.239,10	1,4202	33.004,17
3	Invelitoare								
	TERNE	35,17	439,40	15.453,70	1,0060	1,0360	16.106,09	1,4195	22.862,60
4	Finisaje								
	FOBFS	35,17	918,10	32.289,58	1,0060	1,0360	33.652,71	1,9291	64.919,45
5	Inst. electrice								
	INELMAGP	35,17	290,80	10.227,44	1,0060	1,0360	10.659,20	1,4358	15.304,48
6	Inst. termice								
	INCELFS	35,17	172,50	6.066,83	1,0060	1,0360	6.322,94	1,2733	8.051,00
7	Inst. sanitare								
	LAVWCSUP	2,00	5.460,30	10.920,60	1,0060	1,0360	11.381,62	1,0839	12.336,54
TOTAL									178.896,64
Depreciere fizică								0,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									178.897
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**150.333**
VALOARE JUSTA FARA TVA (curo)									**30.408**



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 6

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2014

Tip	**Rezervor apa si camera tehnica (C6)**
Amplasament	mun. Arad, str. Fratii Neumann, nr. 2
PIF	2021
Stare tehnică	foarte buna
Deprecierea fizică	0,00%
S desfăşurată (mp)	160,45
S construita (mp)	160,45
Capacitate (mc)	81,00
Regim de inaltime	S

Scd= 160,45 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafaţa (mp) / Cantitate	Cost / buc (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	Tip								
	REZAPAI32	1,00	########	106.113,66	1,0060	1,0360	110.593,35	1,7914	198.116,93
2	Infrastructura								
	FCv3	31,09	649,40	20.189,85	1,0060	1,0360	21.042,18	1,2809	26.952,93
3	Suprastructura								
	7ZBCA30PFS	31,09	634,00	19.711,06	1,0060	1,0360	20.543,18	1,4202	29.175,43
4	Finisaje								
	B1S	31,09	54,90	1.706,84	1,0060	1,0360	1.778,90	1,4175	2.521,59
5	Invelitoare								
	TERCIRC	31,09	952,50	29.613,23	1,0060	1,0360	30.863,38	1,1678	36.042,25
6	Inst. electrice								
	ELINGR	31,09	82,40	2.561,82	1,0060	1,0360	2.669,97	1,8204	4.860,41
TOTAL									297.669,53
Depreciere fizică								0,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									297.670
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**250.142**
VALOARE JUSTA FARA TVA (curo)									**50.596**



ANEXA 2

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	5056
Ziua	18
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100093599286

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 316036 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:78689
Nr. cadastral vechi:14539

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Fratii Neumann, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	316036	30.976	Teren neimprejmuit; Imobil intravilan partial imprejmuit cu gard de beton si metal.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	316036-C1	Loc. Arad, Str Fratii Neumann, Nr. 2, Jud. Arad	S. construita la sol:26 mp; ANTENA TV.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
73155 / 19/09/2008		
Hotarare nr. nr.101, din 05/06/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
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** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78689)*	
B2	se noteaza respingerea cererii înaintate de Primăria mun.Arad prin mandatar Cocis Agneta, privind recepţia documentaţiei cadastrale pentru alipire imobil, atribuire număr cadastral parcelelor de sub A.I.2, A.I.3, înch.nr. 54945/11.07.2008	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78689)	
B3	se noteaza respingerea cererii înaintate de Primăria mun.Arad prin mandatar Cocis Agneta, privind recepţia documentaţiei cadastrale pentru alipire imobil, atribuire număr cadastral parcelelor de sub A.I.1-7, înch.nr. 54945/11.07.2008	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78689)	
111570 / 29/11/2016		
Act Administrativ nr. 96444, din 29/09/2014 emis de BCPI ARAD;		
B7	Se noteaza repozitionarea imobilului, conform documentatiilor cadastrale anexate	A1, A1.1

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

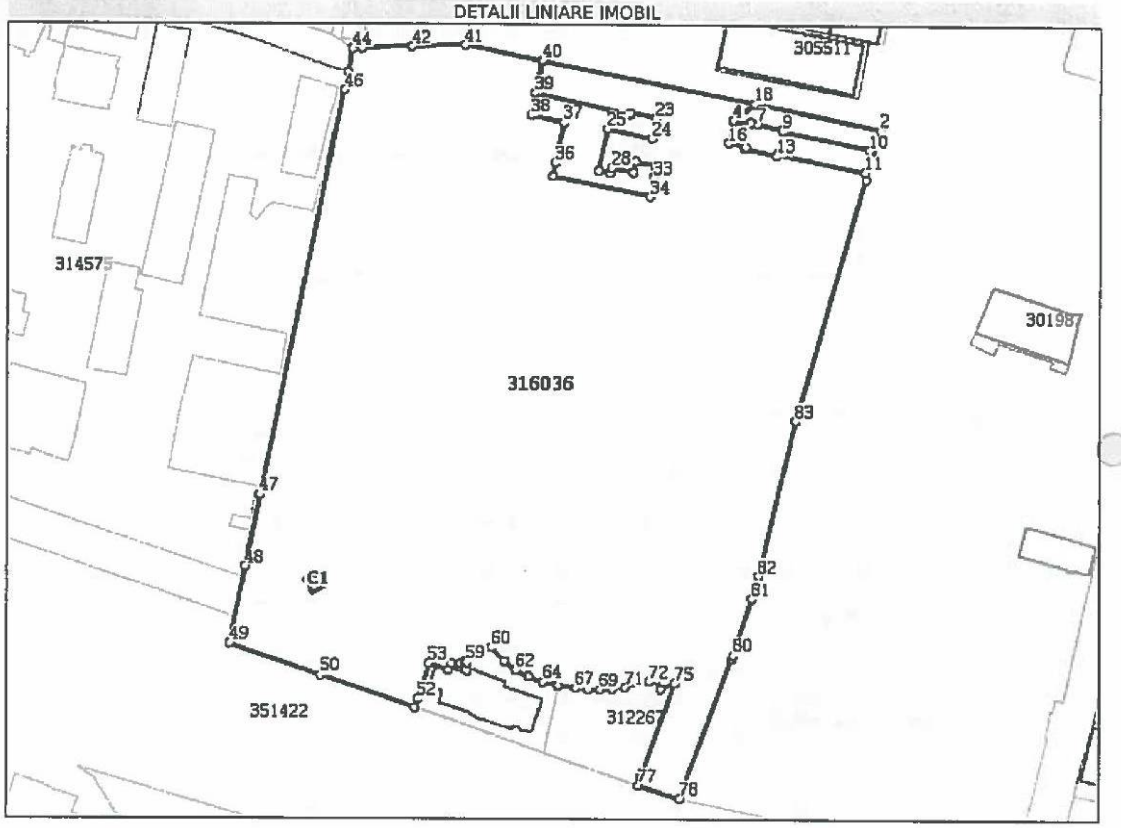
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
316036	30.976	Imobil intravilan partial imprjmuit cu gard de beton si metal.

* 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 construcţii	DA	30.976	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	316036-C1	constructii industriale si edilitare	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; ANTENA TV.
~~A1.2~~	~~316036-C2~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~intrare principala stadion si casa bilete~~
~~A1.3~~	~~316036-C3~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~tribuna stadion~~
~~A1.4~~	~~316036-C4~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~peluza~~
~~A1.5~~	~~316036-C5~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~hotel~~
~~A1.6~~	~~316036-C6~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~tribuna si casa bilete~~

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. 316036 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
~~A1.7~~	~~316036-C7~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~-vestiar~~
~~A1.8~~	~~316036-C8~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~-peluza~~
~~A1.9~~	~~316036-C9~~	~~constructii administrative si social culturale~~	-	~~Cu acte~~	~~-magazie~~

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	15.964	2	3	41.043	3	4	8.548
4	5	5.422	5	6	0.568	6	7	2.238
7	8	8.224	8	9	0.6	9	10	28.424
10	11	7.156	11	12	28.453	12	13	0.583
13	14	10.415	14	15	0.585	15	16	5.407
16	17	7.287	17	18	8.551	18	19	68.437
19	20	10.566	20	21	30.551	21	22	0.616
22	23	8.388	23	24	6.352	24	25	14.353
25	26	13.128	26	27	3.675	27	28	1.529
28	29	7.209	29	30	3.503	30	31	6.24
31	32	3.561	32	33	0.286	33	34	6.276
34	35	31.492	35	36	4.017	36	37	12.934
37	38	10.703	38	39	7.246	39	40	10.566
40	41	25.073	41	42	16.994	42	43	15.803
43	44	3.071	44	45	7.616	45	46	5.825
46	47	130.38	47	48	23.164	48	49	24.498
49	50	30.124	50	51	31.598	51	52	2.892
52	53	11.93	53	54	6.319	54	55	2.203
55	56	2.699	56	57	1.008	57	58	1.318
58	59	0.931	59	60	9.085	60	61	6.001
61	62	4.428	62	63	4.55	63	64	5.005
64	65	4.589	65	66	0.346	66	67	5.501
67	68	3.875	68	69	3.911	69	70	3.931
70	71	3.93	71	72	7.804	72	73	2.694
73	74	3.315	74	75	4.899	75	76	31.493
76	77	2.461	77	78	13.681	78	79	46.617
79	80	1.496	80	81	18.667	81	82	7.48
82	83	50.272	83	1	79.774			

**** 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,
18/01/2021, 11:48

Document care conține 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	5057
Ziua	18
Luna	01
Anul	2021

Cod verificare 100093599336

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 304254 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:78690

Adresa: Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 1C, Jud. Arad, (Calea Aurel Vlaicu)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 14540	623	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14540	Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 1C, Jud. Arad, (Calea Aurel Vlaicu)	C1 - cresa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
73155 / 19/09/2008		
Hotarare nr. 101/05062008;		
B2	Se noteaza respingerea cererii înaintate de Primăria mun.Arad prin mandatar Cocis Agneta, privind recepţia documentaţiei cadastrale pentru alipire imobil, atribuire număr cadastral parcelelor de sub A.I.2, A.I.3, înch.nr. 54945/11.07.2008, inch.nr.73155/2008.	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78690)	
B3	Se noteaza respingerea cererii înaintate de Primăria mun.Arad prin mandatar Cocis Agneta, privind recepţia documentaţiei cadastrale pentru alipire imobil, atribuire număr cadastral parcelelor de sub A.I.1-7, înch.nr. 54945/11.07.2008, inch.nr.73155/2008.	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 78690)	
38839 / 28/05/2010		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2535, din 16/03/2010 emis de JUDECATORIA ARAD (din dos.nr.12247/55/2009);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de proprietate publica in rangul inch.c.f.nr.59384/2008 si dezmembrare in rangul inch.c.f.nr. 73155/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
117306 / 18/10/2019		
Act Notarial nr. 3817, din 16/10/2019 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
117306 / 18/10/2019		
Act Notarial nr. 3817, din 16/10/2019 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:20000 EUR, prevazuta de art. 2386, al. 1 Cod Civil, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **SC UTA SA**, CIF:1704047	

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: 14540	623	

* 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	623	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 14540	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	C1 - cresa

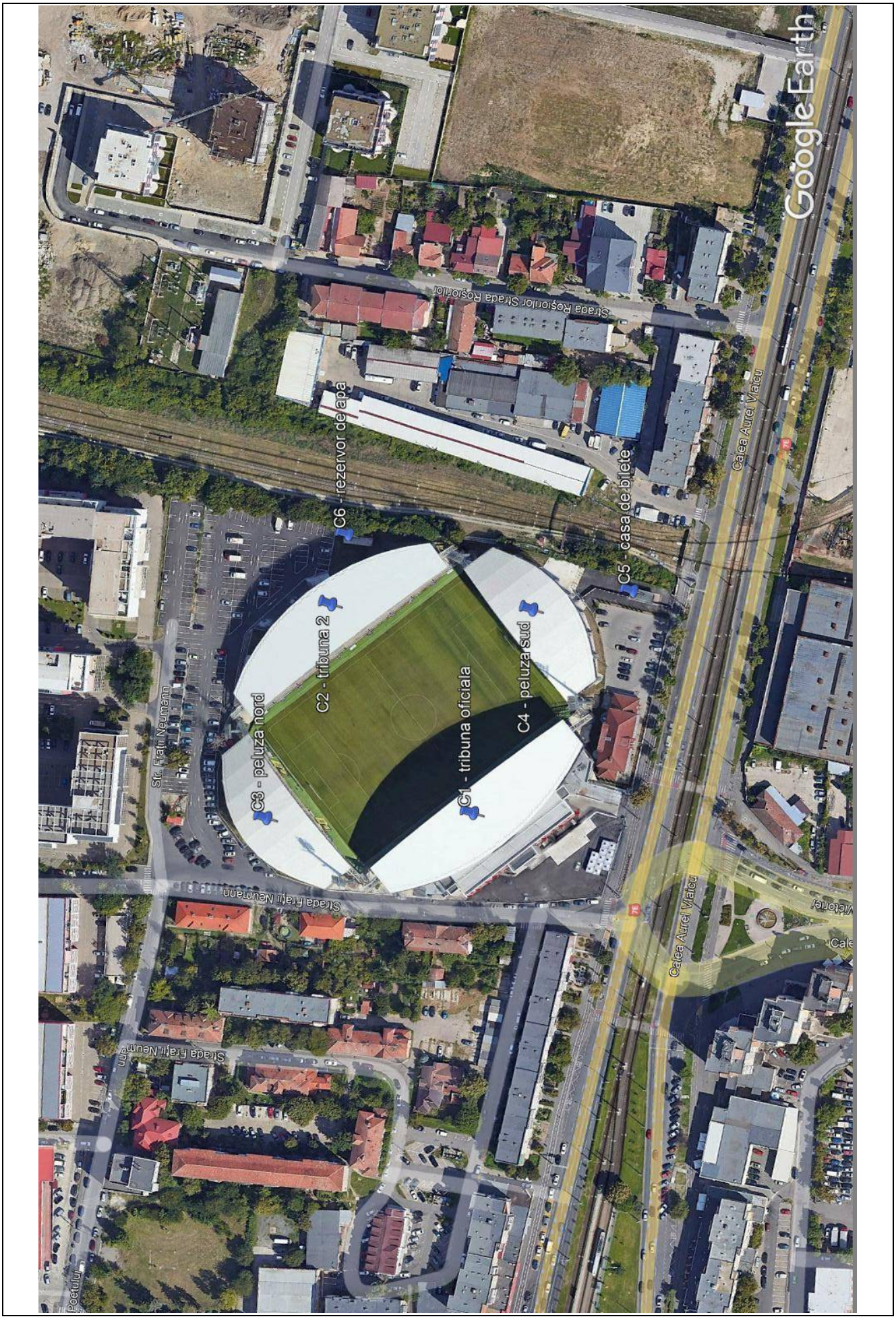
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,
18/01/2021, 11:49

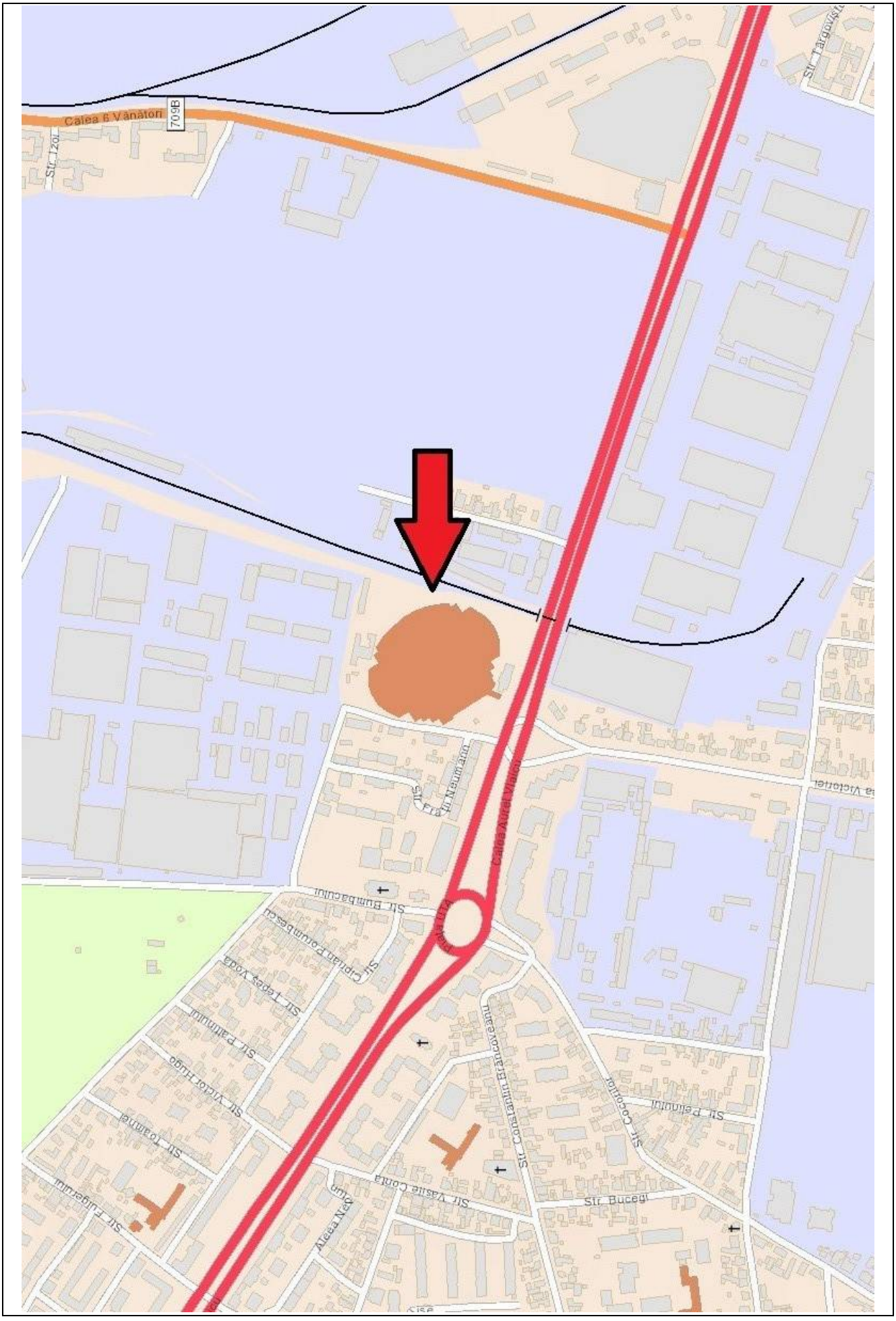
ANEXA 3

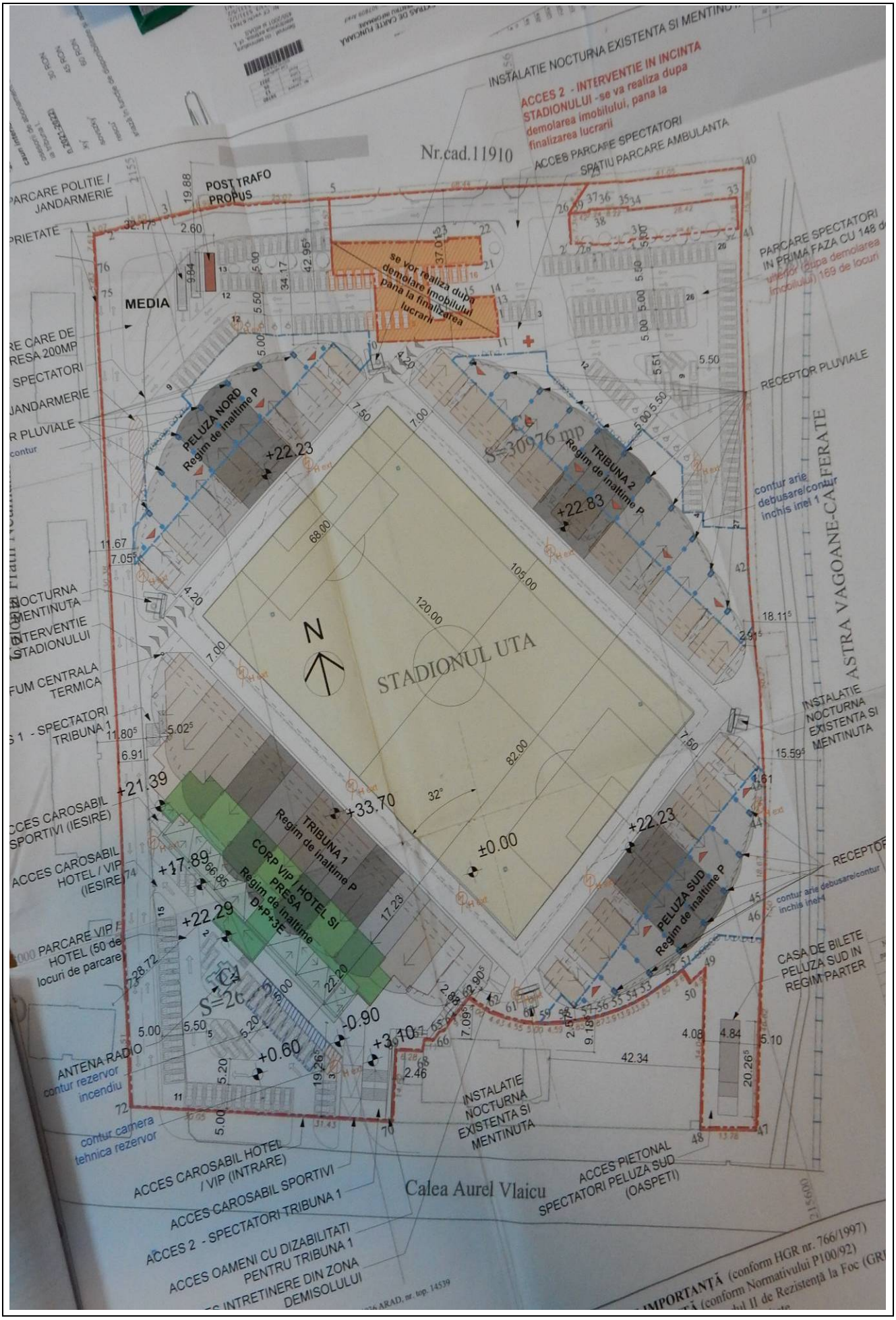
PLANURI




Google Earth
C6 - rezervor de apa
C5 - casa de bilete
C2 - tribuna 2
C3 - peluza nord
C1 - tribuna oficiala
C4 - peluza sud
Strada Rosiorilor
Calea Aurel Vlaicu
Str. Fratii Neumann
Strada Fratii Neumann


JUDEȚUL ARAD
ARAD
316056
C1


Calea 6 Vânători
709B
Str. Izvor
Str. Targovi
Str. Fra
Calea Aradului
Str. Bumbacului
Str. Ciprian Porumbescu
Str. Teppy Voda
Str. Paltinului
Str. Victor Hugo
Str. Toamnei
Str. Fulgerului
Str. Vasile Conta
Str. Constantin Brancoveanu
Str. Cocorului
Str. Bucegi
Aleea Nu
Str. Victoriei


INSTALATIE NOCTURNA EXISTENTA SI MENTINUTA
ACCES 2 - INTERVENTIE IN INCINTA STADIONULUI - se va realiza dupa demolarea imobilului, pana la finalizarea lucrarii
ACCES PARCARE SPECTATORI
SPATIU PARCARE AMBULANTA
Nr.cad.11910
POST TRAFO PROPUS
PARCARE POLITIE / JANDARMERIE
MEDIA
Se vor realiza dupa demolare imobilului pana la finalizarea lucrarii
PARCARE SPECTATORI IN PRIMA FAZA CU 148 de
ulterior (dupa demolarea imobilului) 169 de locuri
RECEPTOR PLUVIALE
PELUZA NORD Regim de inaltime P
+22.23
S=30976 mp
TRIBUNA 2 Regim de inaltime P
+22.83
contur arie debusare/contur inchis inel 1
ASTRA VAGOANE-CAFERATE
68.00
105.00
120.00
N
STADIONUL UTA
82.00
32°
±0.00
+21.39
+33.70
TRIBUNA 1 Regim de inaltime P
CORP VIP / HOTEL SI PRESA Regim de inaltime D+P+3E
+17.89
+22.29
+22.23
PELUZA SUD Regim de inaltime P
INSTALATIE NOCTURNA EXISTENTA SI MENTINUTA
CASA DE BILETE PELUZA SUD IN REGIM PARTER
ACCES CAROSABIL SPORTIVI (IESIRE)
ACCES CAROSABIL HOTEL / VIP (IESIRE)
PARCARE VIP HOTEL (50 de locuri de parcare)
ANTENA RADIO
contur rezervor incendiu
contur camera tehnica rezervor
-0.90
+3.10
+0.60
INSTALATIE NOCTURNA EXISTENTA SI MENTINUTA
ACCES PIETONAL SPECTATORI PELUZA SUD (OASPETI)
Calea Aurel Vlaicu
ACCES CAROSABIL HOTEL / VIP (INTRARE)
ACCES CAROSABIL SPORTIVI
ACCES 2 - SPECTATORI TRIBUNA 1
ACCES OAMENI CU DIZABILITATI PENTRU TRIBUNA 1
INTRETINERE DIN ZONA DEMISOLULUI

ANEXA 4

IMAGINI CLĂDIRI EVALUATE



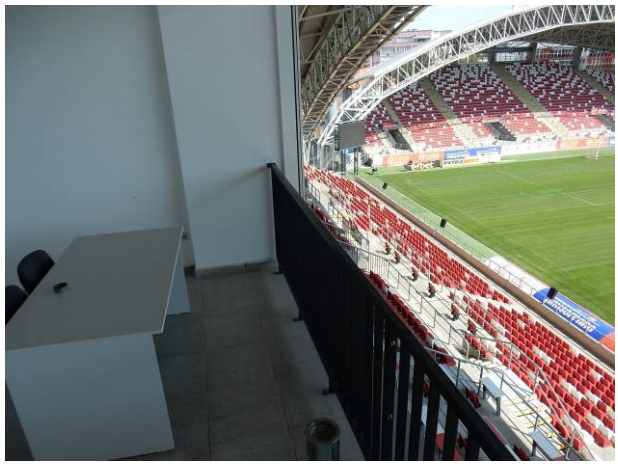


















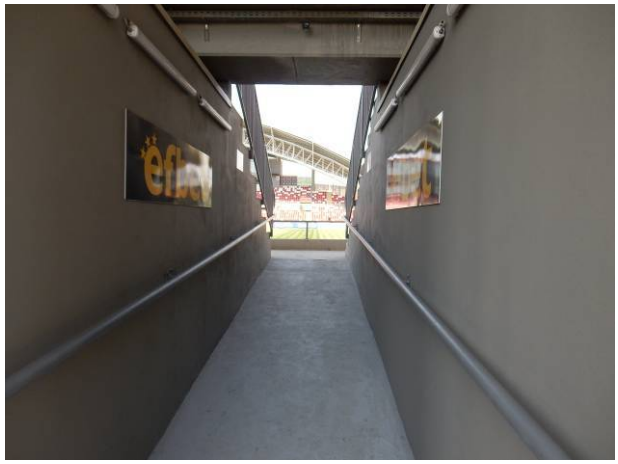



POLITIA LOCALA ARAD
POLITIA LOCALA ARAD
POLITIA LOCALA ARAD



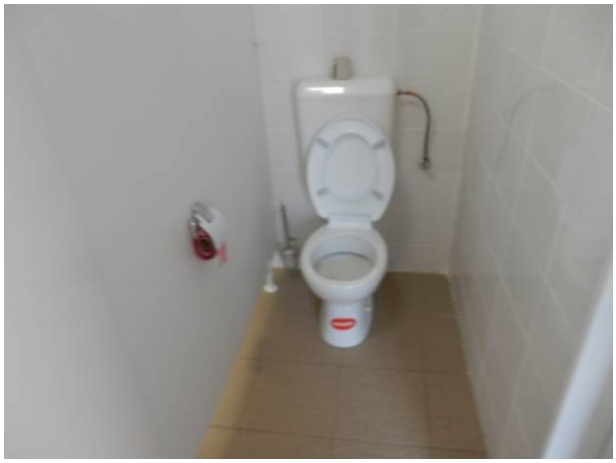
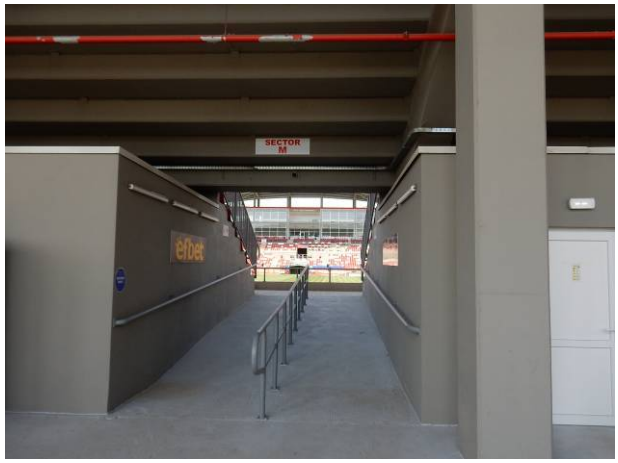


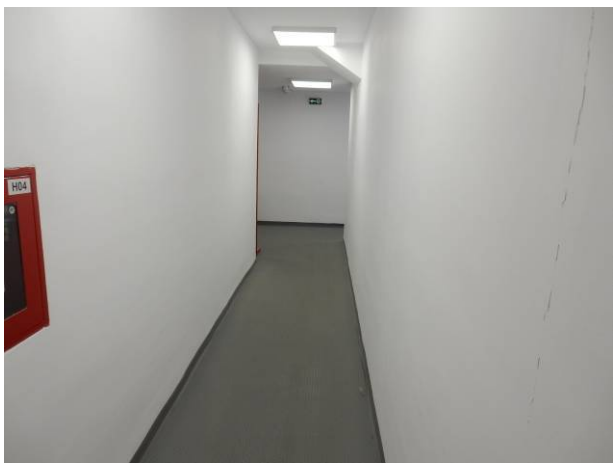








SECTOR
M



H04

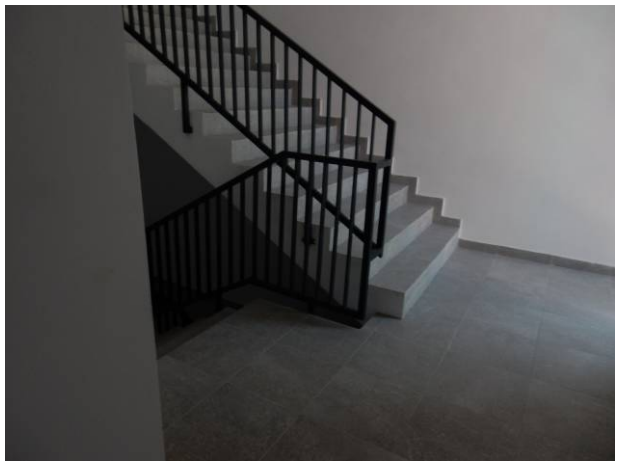






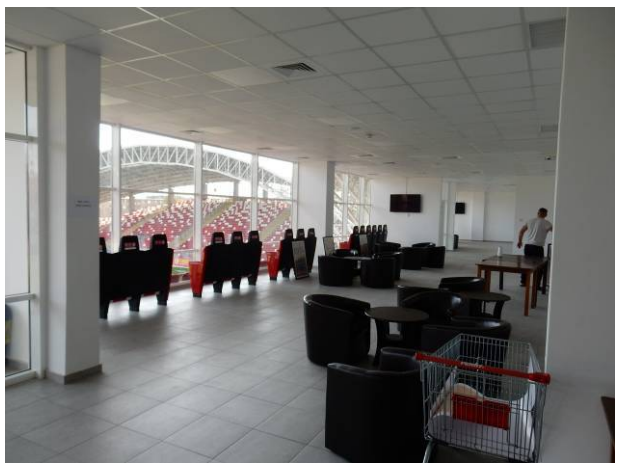




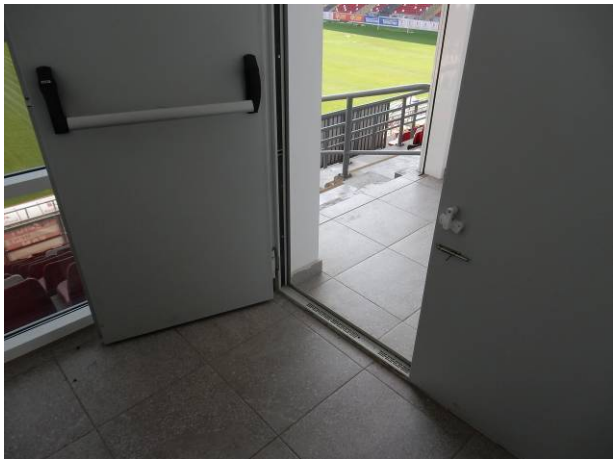















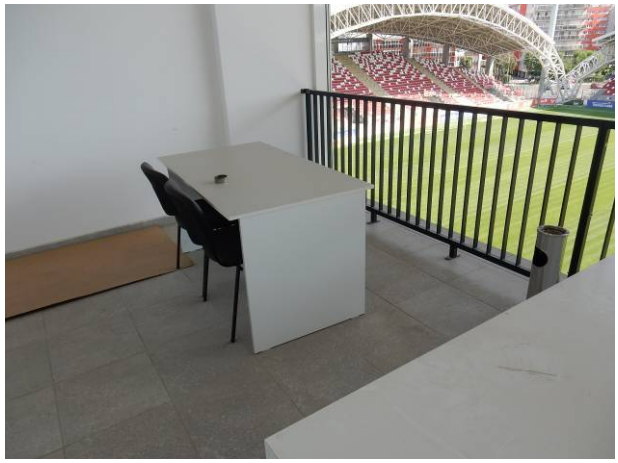




Grup Sanitar
Femei





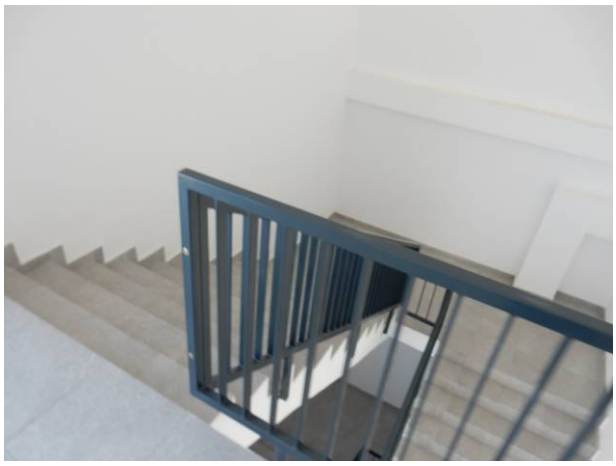
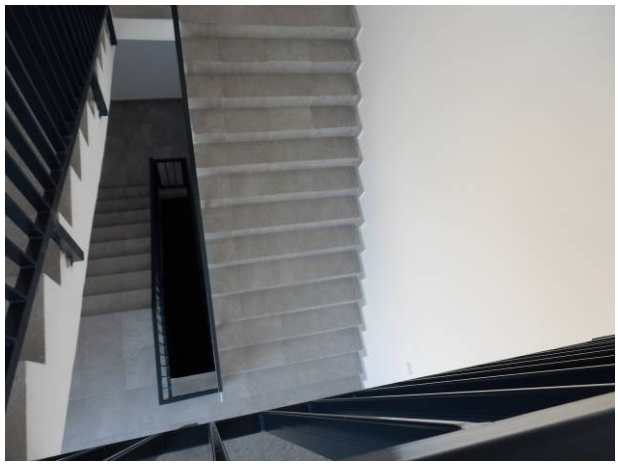









































DANINA STAR

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 / 5 / 3 / 2022 (AC 44430 / 2020 - CS 6214 / 2022)**

ADMINISTRATOR,

ZUBCOV 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 si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 324 de pagini

Referitor la: **EVALUAREA CLĂDIRILOR ŞI TERENURILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC 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. 38671/10.12.2021 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura clădirilor şi terenurilor situate in 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 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 16 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
- Ministerul Culturii
- 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 Buzau
- Consiliul Judetean Prahova
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria 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 - 2022 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Timis: UAT Manastiur, UAT Saravale
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic, UAT Ramna
- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Brasov, UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Soars
- 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, UAT Soimari, UAT Fulga, UAT Carbunesti
- in judetul Vrancea: UAT Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu, UAT Barsesti, UAT Nistoresti, UAT Gugesti, UAT Spulber
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau, UAT Ciohorani, UAT Dolhesti, UAT Oteleni, UAT Schitu Duca
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea, UAT Independenta, UAT Dragalina
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti

- in judetul Dolj: UAT Diosti, UAT Izvoare
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Draganesti-Olt, UAT Curtisoara, UAT Falcoiu
- 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, UAT Faurei, UAT Ciocile
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racoviţeni
- 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 construita
7.1.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C1	359695	359695 - C1		304
7.2.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C2, Arad	359695	359695 - C2		12
8	Teren - Zona Aeroport Arad, CF nr. 334262 Arad	334262	334262	1976	
9	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 15, CF nr. 302024 Arad (cotă teren: 30/1664 mp)	302024		30	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață construita
10	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 24, CF nr. 302024-C1-U35 Arad (cotă teren: 91/1664 mp)	302024		91	
11	Teren - Calea Bodrogului nr. 2, CF nr. 359710 Arad	359710	359710	76	
12	Teren - Calea Bodrogului nr. 3, CF nr. 359682 Arad	359682	359682	88	
13	Teren - Calea Bodrogului nr. 8, CF nr. 359692 Arad	359692	359692	317	
14	Teren - Zona Malul Mureşului, CF nr. 359677 Arad	359677	359677	6684	
15	Teren - Calea Aurel Vlaicu nr. 274, CF nr. 321028 Arad	321028	321028	2141	
16	Teren - Str. Obedenaru nr. 22, CF nr. 359415 Arad	359415	359415	277	
17	Teren - Str. Obedenaru nr. 21, HCLMA nr. 496/2021			451	
18	Teren - Zona Micalaca - Pod zona V, CF nr. 359587 Arad	359587	359587	28680	
19	Teren - Cimitir Bujac, zona str. Dimitrie Țichindeal, CF nr. 360503 Arad	360503	360503	19738	
20	Teren - Zona Str. Prieteniei, CF nr. 360295 Arad	360295	360295	8047	
21	Teren - Zona Splaiul Mureşului, CF nr. 360477 Arad	360477	360477	1055	
22	Teren - Zona B-dului Revoluției nr. 12-18, CF nr. 360675 Arad	360675	360675	3068	
23	Teren - Zona str. Digului, CF nr. 354245 Arad	354245	354245	3398	
24	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360290 Arad	360290	360290	4353	
25	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360291 Arad	360291	360291	3928	
26	Teren - Str. Poetului nr. 25, CF nr. 360623 Arad	360623	360623	402	
27	Teren - Zona Calea Timişorii, CF nr. 360754 Arad	360754	360754	1727	
28	Teren - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695 Arad	359695	359695	352	
29	Teren - Intersecția dintre str. Trenului și str. Șoimului, CF nr. 362280 Arad	362280	362280	5659	

5. Tipul valorii – Este ***valoarea justă*** aşa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, 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 – 08.07.2022

Data inspectării bunurilor **–** 07-08.07.2022

8. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

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 și 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 08.07.2022 (lei)
7.1.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C1	359695	**3.545.838,46**
7.2.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C2, Arad	359695	**14.169,65**
8	Teren - Zona Aeroport Arad, CF nr. 334262 Arad	334262	**348.764,00**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)
9	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 15, CF nr. 302024 Arad (cotă teren: 30/1664 mp)	302024	**21.661,80**
10	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 24, CF nr. 302024-C1-U35 Arad (cotă teren: 91/1664 mp)	302024	**65.580,97**
11	Teren - Calea Bodrogului nr. 2, CF nr. 359710 Arad	359710	**6.800,48**
12	Teren - Calea Bodrogului nr. 3, CF nr. 359682 Arad	359682	**7.866,32**
13	Teren - Calea Bodrogului nr. 8, CF nr. 359692 Arad	359692	**27.800,90**
14	Teren - Zona Malul Mureşului, CF nr. 359677 Arad	359677	**1.225.645,08**
15	Teren - Calea Aurel Vlaicu nr. 274, CF nr. 321028 Arad	321028	**232.234,27**
16	Teren - Str. Obedenaru nr. 22, CF nr. 359415 Arad	359415	**61.446,91**
17	Teren - Str. Obedenaru nr. 21, HCLMA nr. 496/2021		**100.045,33**
18	Teren - Zona Micalaca - Pod zona V, CF nr. 359587 Arad	359587	**2.935.111,20**
19	Teren - Cimitir Bujac, zona str. Dimitrie Țichindeal, CF nr. 360503 Arad	360503	**1.239.349,02**
20	Teren - Zona Str. Prieteniei, CF nr. 360295 Arad	360295	**921.381,50**
21	Teren - Zona Splaiul Mureşului, CF nr. 360477 Arad	360477	**619.949,65**
22	Teren - Zona B-dului Revoluției nr. 12-18, CF nr. 360675 Arad	360675	**2.901.775,76**
23	Teren - Zona str. Digului, CF nr. 354245 Arad	354245	**354.309,46**
24	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360290 Arad	360290	**321.512,58**
25	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360291 Arad	360291	**291.693,28**
26	Teren - Str. Poetului nr. 25, CF nr. 360623 Arad	360623	**117.717,66**
27	Teren - Zona Calea Timişorii, CF nr. 360754 Arad	360754	**249.568,77**
28	Teren - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695 Arad	359695	**73.004,80**
29	Teren - Intersecția dintre str. Trenului şi str. Şoimului, CF nr. 362280 Arad	362280	**439.251,58**

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 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 - clădiri şi 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 2022, 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 07-08.07.2022 - 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 **08.07.2022**.

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 2022
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 2022 - 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, respectiv terenuri neconstruibile a caror destinatie este cea de drum sau zona verde, precum si pentru cele care nu indeplinesc conditiile mentionate in HG 525/1996.
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 Revoluției, nr. 75, 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.
7.1.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C1	359695	359695 - C1
7.2.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C2, Arad	359695	359695 - C2
8	Teren - Zona Aeroport Arad, CF nr. 334262 Arad	334262	334262
9	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 15, CF nr. 302024 Arad (cotă teren: 30/1664 mp)	302024	
10	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 24, CF nr. 302024-C1-U35 Arad (cotă teren: 91/1664 mp)	302024	
11	Teren - Calea Bodrogului nr. 2, CF nr. 359710 Arad	359710	359710
12	Teren - Calea Bodrogului nr. 3, CF nr. 359682 Arad	359682	359682
13	Teren - Calea Bodrogului nr. 8, CF nr. 359692 Arad	359692	359692
14	Teren - Zona Malul Mureșului, CF nr. 359677 Arad	359677	359677
15	Teren - Calea Aurel Vlaicu nr. 274, CF nr. 321028 Arad	321028	321028
16	Teren - Str. Obedenaru nr. 22, CF nr. 359415 Arad	359415	359415
17	Teren - Str. Obedenaru nr. 21, HCLMA nr. 496/2021		
18	Teren - Zona Micalaca - Pod zona V, CF nr. 359587 Arad	359587	359587
19	Teren - Cimitir Bujac, zona str. Dimitrie Țichindeal, CF nr. 360503 Arad	360503	360503
20	Teren - Zona Str. Prieteniei, CF nr. 360295 Arad	360295	360295
21	Teren - Zona Splaiul Mureșului, CF nr. 360477 Arad	360477	360477

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
22	Teren - Zona B-dului Revoluției nr. 12-18, CF nr. 360675 Arad	360675	360675
23	Teren - Zona str. Digului, CF nr. 354245 Arad	354245	354245
24	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360290 Arad	360290	360290
25	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360291 Arad	360291	360291
26	Teren - Str. Poetului nr. 25, CF nr. 360623 Arad	360623	360623
27	Teren - Zona Calea Timişorii, CF nr. 360754 Arad	360754	360754
28	Teren - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695 Arad	359695	359695
29	Teren - Intersecția dintre str. Trenului și str. Șoimului, CF nr. 362280 Arad	362280	362280

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.

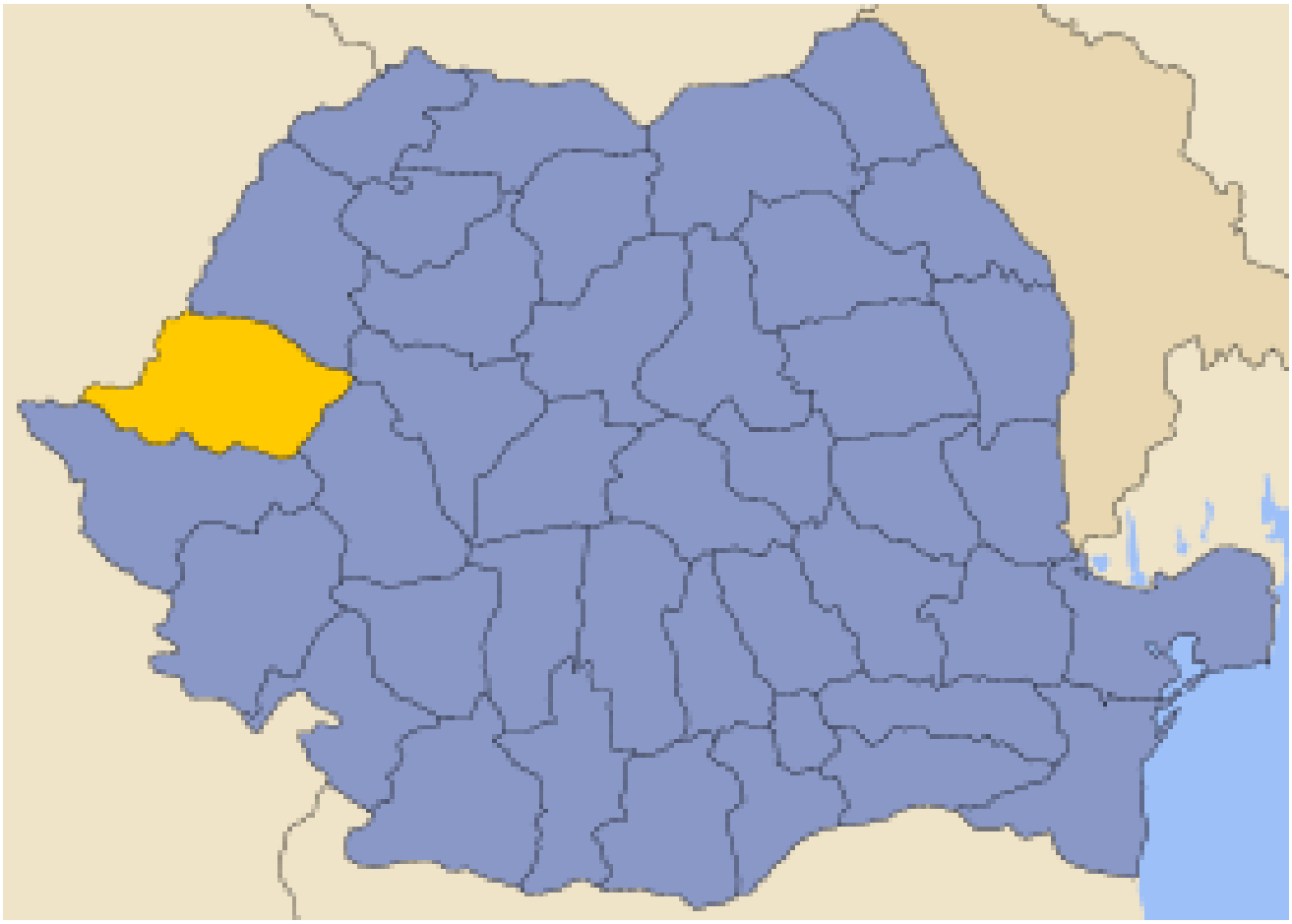
În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. O echipă de ingineri militari condusă 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 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 Timişoara
- 1959 - Este înfiinţată prima fabrică de jucării din ţara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înfiinţată prima fabrică de ceasuri din ţara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din judeţul Arad
- 1968 - Oraşul primeşte statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraş, reşedinţă de judeţ din ţară care s-a alăturat revoltei începute în Timişoara*

Perioada postdecembristă

Ulterior modificărilor apărute odată cu dispariţia statului socialist român apar în oraş două instituţii de învăţământ superior: Universitatea „Aurel Vlaicu”, continuatoarea Institutului de Subingineri fondat în 1972, şi Universitatea de Vest „Vasile Goldiş”, ca universitate privată. La sfârşitul anilor '90 se înfiinţează în zona de nord-vest a oraşului, Zona Industrială Arad, ce reuneşte pe platforma sa cei mai mari angajatori din oraş

Geografie

Municipiul Arad este aşezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crişanei şi în nordul Banatului, în şesul 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 oraş important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureş, în apropierea ieşirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Oraşul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecţia unor importante reţele de comunicaţii rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul şoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecţia drumurilor europene E 68/60 la 594 km de Bucureşti (E) şi 275 km de Budapesta (V), precum şi E 671 la 50 km de Timişoara (S) şi 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică şi urbană.

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

Câmpia Aradului este situată între Munţii Zarandului şi albiile Ierului şi Mureşului Mort, în continuarea Câmpiei Crişurilor la sud de linia localităţilor Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Şimand şi Sânmartin până în valea Mureşului între Păuliş şi Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m. La poalele munţilor Zarandului se distinge o fâşie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureş şi care trece treptat într-o fâşie ceva mai joasă (puţin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureşului, Câmpia Aradului este formată din pietrişuri, nisipuri şi argile. La est de Arad apar loessuri şi depozite loessoide, iar în împrejurimile localităţii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii şi meandre părăsite, grinduri, lăcovişti şi sărături.

Climă

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

Cantitatea medie multianuală de precipitaţii este de 582 mm. Cele mai mari cantităţi de precipitaţii se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecinţă directă a dominaţiei vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un

minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm şi un alt minim în septembrie de 36,5 mm.
Datorită poziţiei în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecţiei aerului umed din vest şi ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici şi explicaţia frecvenţei ridicate a zilelor cu precipitaţii de 120.
Valoarea medie anuală a umidităţii relative este de 76%.
Frecvenţa medie a circulaţiei maselor de aer este cea sud-estică, frecvenţa maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) şi cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră şi faună

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

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădişte
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecţii
10. Funcţionarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureşel
17. Drăgăşani
18. Cadaş-Silvaş
19. Şega
20. 6 Vânători

Economie și transport

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

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

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil 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, Călin Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

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

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

Educație

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

- **Tenis de câmp**
  - Competiții
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
  - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
  - CSM 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
- 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

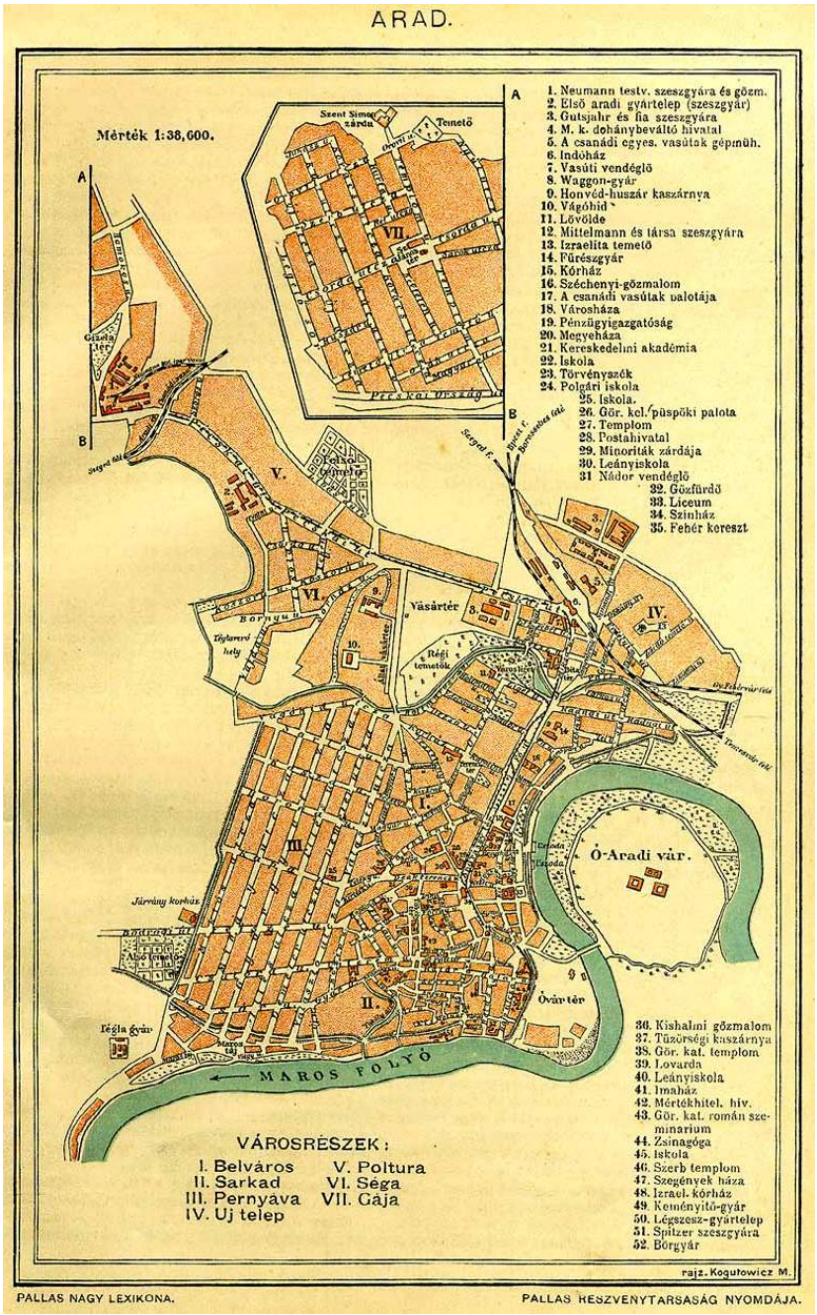
2.5. Identificarea imobilelor

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	Suprafață construita
7.1.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C1	359695	359695 - C1		304
7.2.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C2, Arad	359695	359695 - C2		12
8	Teren - Zona Aeroport Arad, CF nr. 334262 Arad	334262	334262	1976	
9	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 15, CF nr. 302024 Arad (cotă teren: 30/1664 mp)	302024		30	
10	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 24, CF nr. 302024-C1-U35 Arad (cotă teren: 91/1664 mp)	302024		91	
11	Teren - Calea Bodrogului nr. 2, CF nr. 359710 Arad	359710	359710	76	
12	Teren - Calea Bodrogului nr. 3, CF nr. 359682 Arad	359682	359682	88	
13	Teren - Calea Bodrogului nr. 8, CF nr. 359692 Arad	359692	359692	317	
14	Teren - Zona Malul Mureșului, CF nr. 359677 Arad	359677	359677	6684	
15	Teren - Calea Aurel Vlaicu nr. 274, CF nr. 321028 Arad	321028	321028	2141	
16	Teren - Str. Obedenaru nr. 22, CF nr. 359415 Arad	359415	359415	277	
17	Teren - Str. Obedenaru nr. 21, HCLMA nr. 496/2021			451	
18	Teren - Zona Micalaca - Pod zona V, CF nr. 359587 Arad	359587	359587	28680	
19	Teren - Cimitir Bujac, zona str. Dimitrie Țichindeal, CF nr. 360503 Arad	360503	360503	19738	
20	Teren - Zona Str. Prieteniei, CF nr. 360295 Arad	360295	360295	8047	
21	Teren - Zona Splaiul Mureșului, CF nr. 360477 Arad	360477	360477	1055	

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Suprafață construita
22	Teren - Zona B-dului Revoluției nr. 12-18, CF nr. 360675 Arad	360675	360675	3068	
23	Teren - Zona str. Digului, CF nr. 354245 Arad	354245	354245	3398	
24	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360290 Arad	360290	360290	4353	
25	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360291 Arad	360291	360291	3928	
26	Teren - Str. Poetului nr. 25, CF nr. 360623 Arad	360623	360623	402	
27	Teren - Zona Calea Timişorii, CF nr. 360754 Arad	360754	360754	1727	
28	Teren - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695 Arad	359695	359695	352	
29	Teren - Intersecția dintre str. Trenului și str. Șoimului, CF nr. 362280 Arad	362280	362280	5659	



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 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.

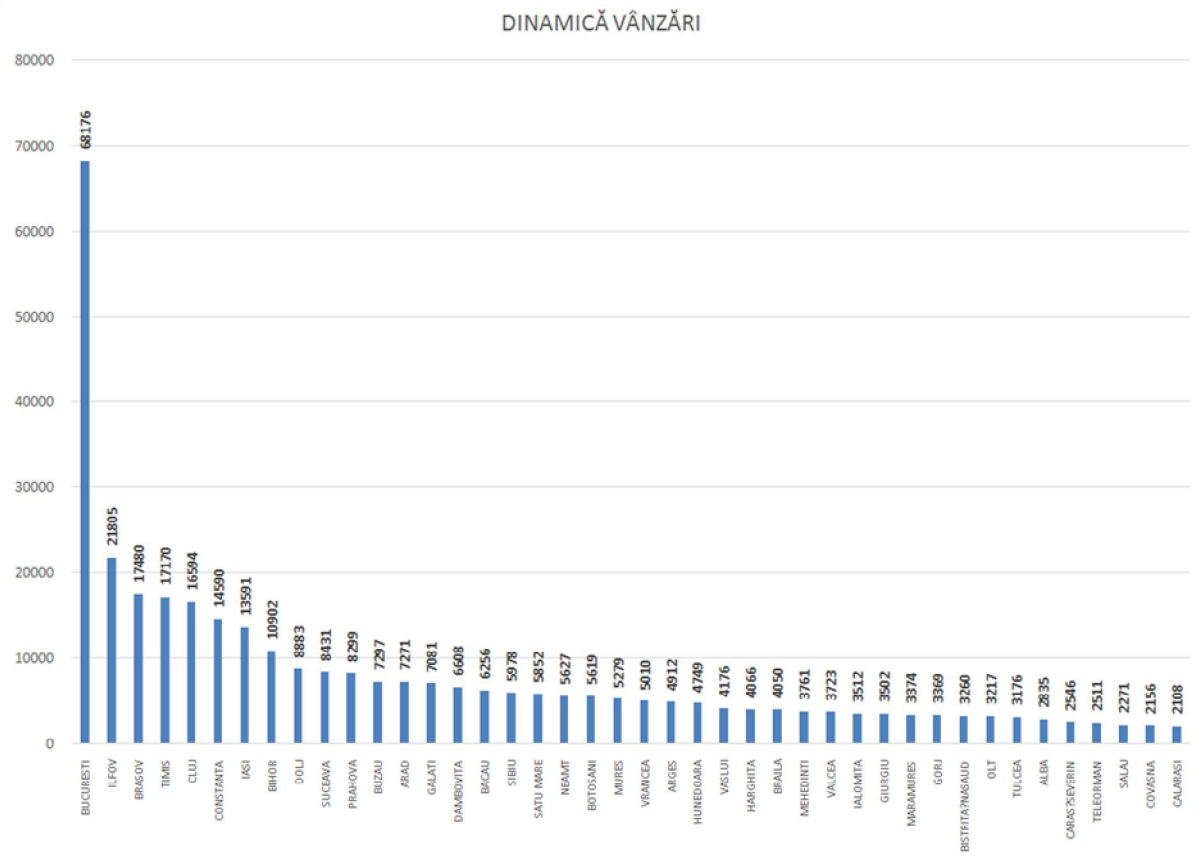
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000 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 judeţul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna iunie 2022, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	355	0	363	255	257	1.230

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 8 – 450 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.
Piata este afectata atat de efectele pandemiei cat si de conflictul dintre Rusia si Ucraina, elemente care genereaza incertitudini.

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 (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		27.946	540	1.039
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		utilitati in apropiere	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)		28,80	46,62	49,77
	Pret total de vanzare (EUR)		804.845	25.173	51.706

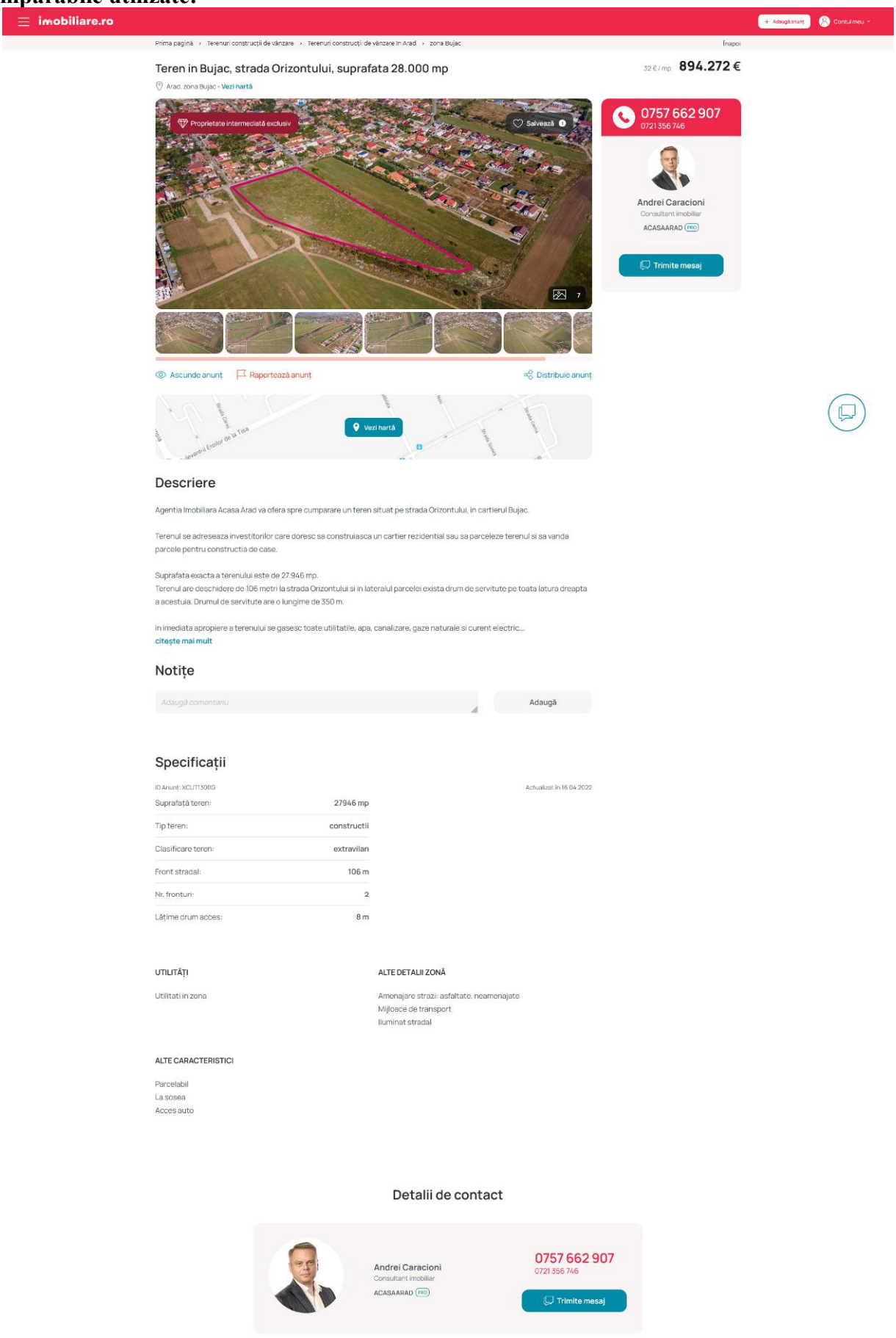
Justificarea ajustărilor:

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]	27.946	540	1.039
Pret oferta [EUR/mp]	32,00	49,07	53,80
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,20	2,45	4,04
Pret de vanzare [EUR/mp]	**28,80**	**46,62**	**49,77**

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, 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:


imobiliare.ro

Prima pagină › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Bujac

Înapoi

Teren in Bujac, strada Orizontului, suprafata 28.000 mp

32 € / mp 894.272 €

Arad, zona Bujac - Vezi hartă

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0757 662 907
0721 356 746

Andrei Caracioni
Consultant imobiliar
ACASAARAD PRO

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț

Vezi hartă

Descriere

Agentia Imobiliara Acasa Arad va ofera spre cumparare un teren situat pe strada Orizontului, in cartierul Bujac.

Terenul se adreseaza investitorilor care doresc sa construiasca un cartier rezidential sau sa parceleze terenul si sa vanda parcele pentru constructia de case.

Suprafata exacta a terenului este de 27.946 mp.
Terenul are deschidere de 106 metri la strada Orizontului si in lateralul parcelei exista drum de servitute pe toata latura dreapta a acestuia. Drumul de servitute are o lungime de 350 m.

In imediata apropiere a terenului se gasesc toate utilitatile, apa, canalizare, gaze naturale si curent electric....
citește mai mult

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XCUTI300G

Actualizat în 16.04.2022

Suprafață teren:	27946 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	extravilan
Front stradal:	106 m
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	8 m

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, neamenajate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La sosea
Acces auto

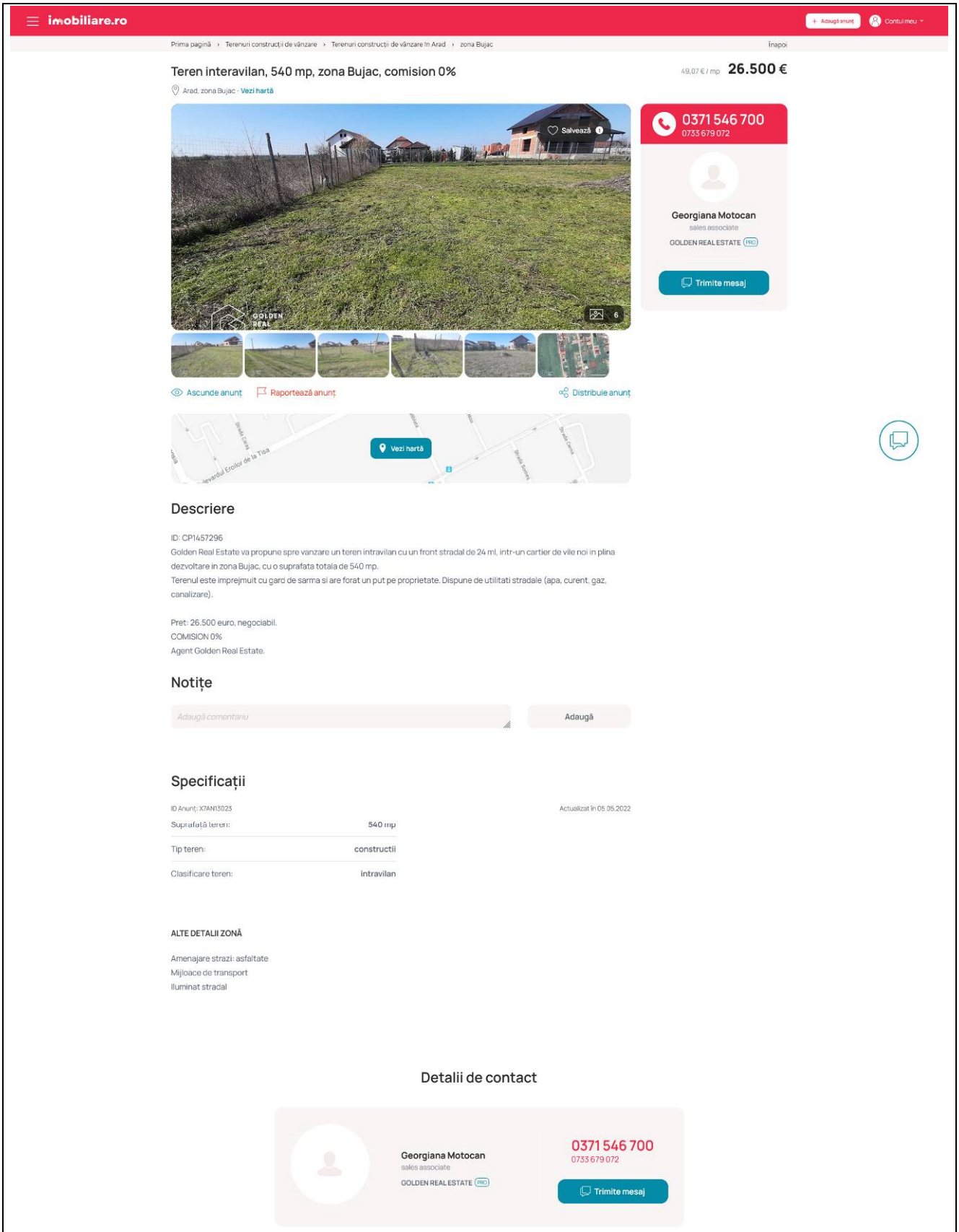
Detalii de contact

Andrei Caracioni
Consultant imobiliar
ACASAARAD PRO

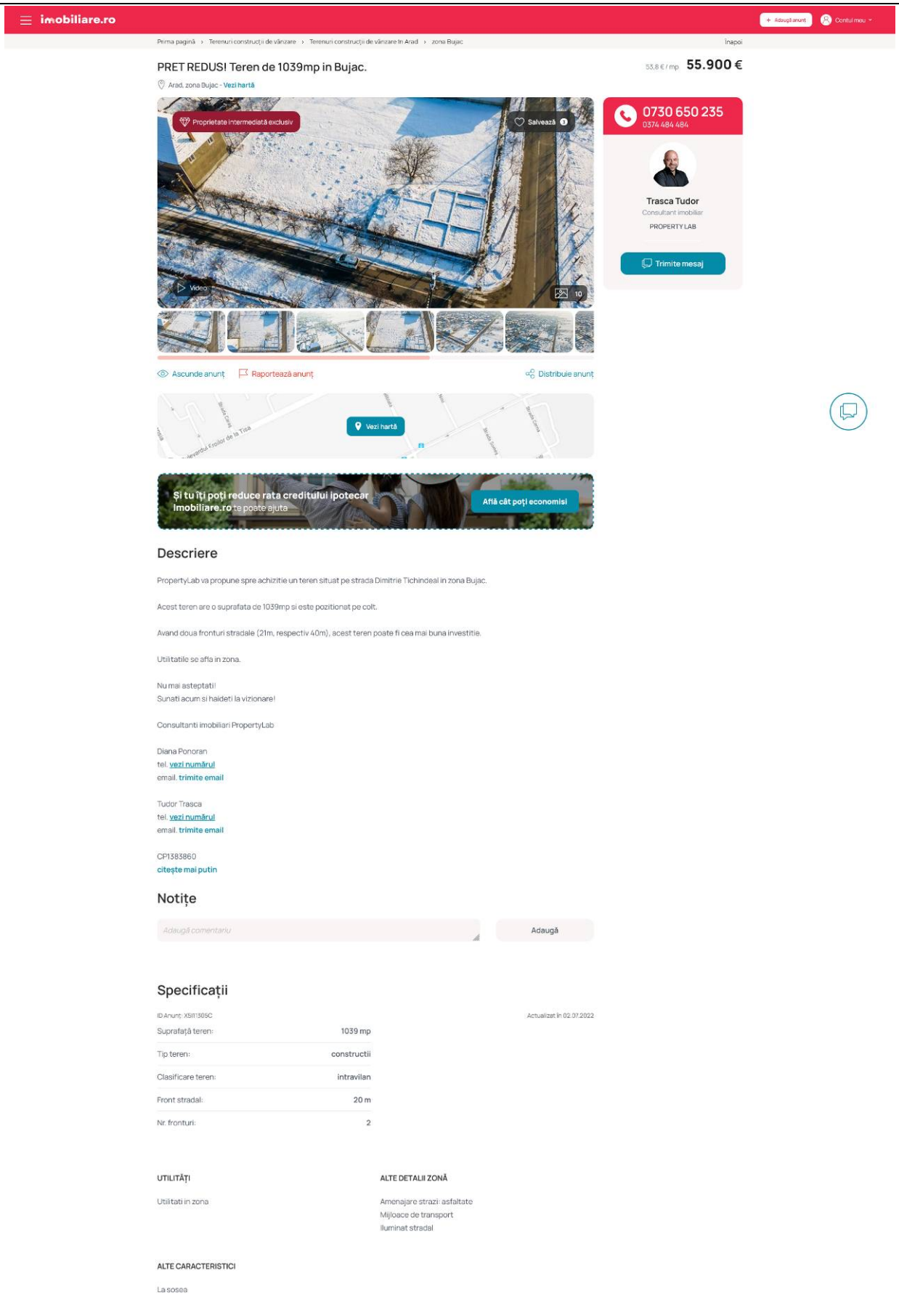
0757 662 907
0721 356 746

Trimite mesaj

Comparabila 1



Comparabila 2



imobiliare.ro

Prima pagină › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Bujac

Înapoi

PRET REDUS! Teren de 1039mp in Bujac.

53,8 € / mp **55.900 €**

Arad, zona Bujac - Vezi hartă

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Video

10

0730 650 235
0374 484 484

Trasca Tudor
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

PropertyLab va propune spre achizitie un teren situat pe strada Dimitrie Tichindeal in zona Bujac.

Acest teren are o suprafata de 1039mp si este pozitionat pe colt.

Avand doua fronturi stradale (21m, respectiv 40m), acest teren poate fi cea mai buna investitie.

Utilitatile se afla in zona.

Nu mai asteptati!
Sunati acum si haideti la vizionare!

Consultanti imobiliari PropertyLab

Diana Ponoran
tel. vezi numărul
email. trimite email

Tudor Trasca
tel. vezi numărul
email. trimite email

CPI383860
citește mai putin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X5111305C

Actualizat în 02.07.2022

Suprafață teren:	1039 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

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	Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		2.461	4.000	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)		78,25	103,50	117,00
	Pret total de vanzare (EUR)		192.577	414.000	126.360

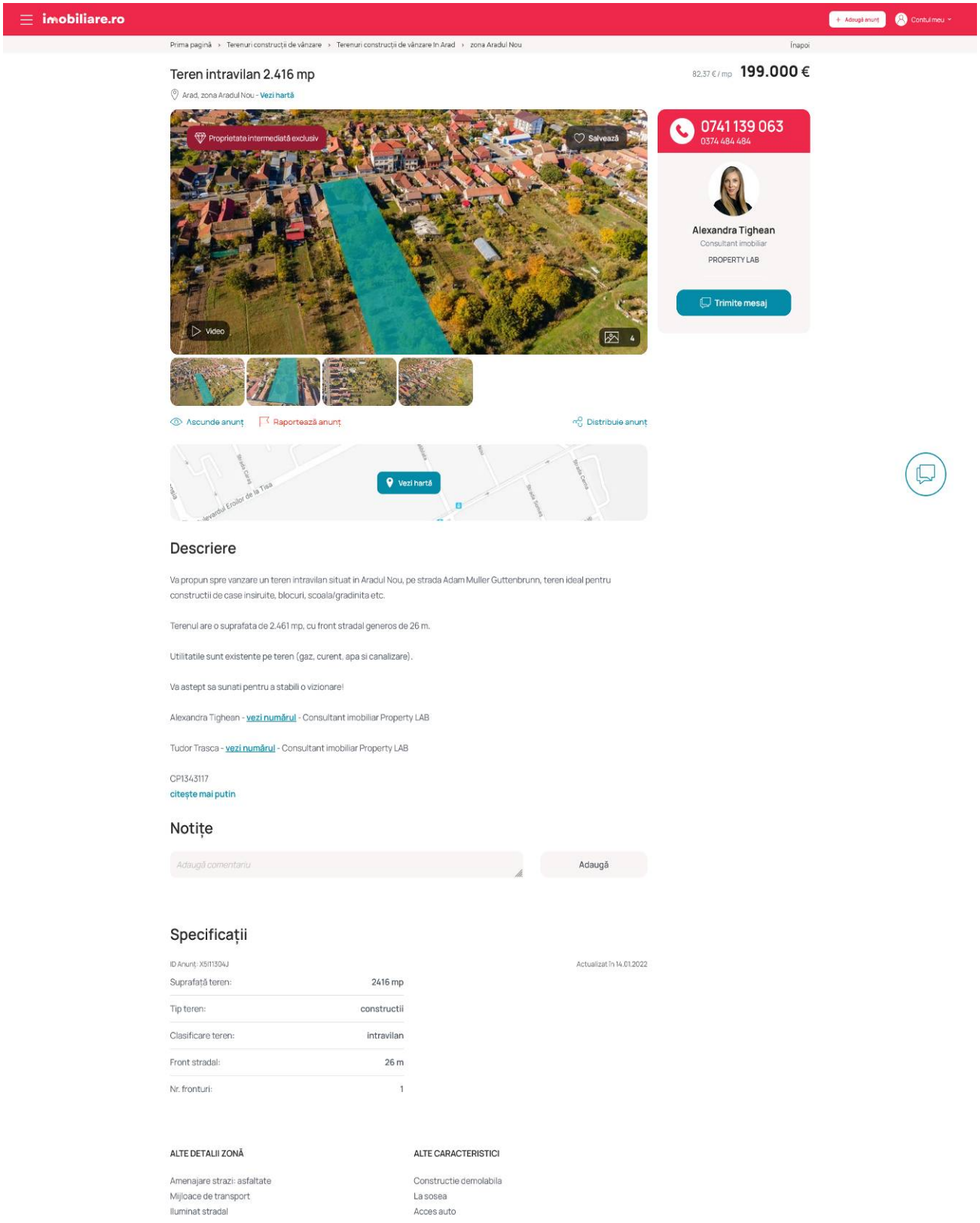
Justificarea ajustărilor:

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.

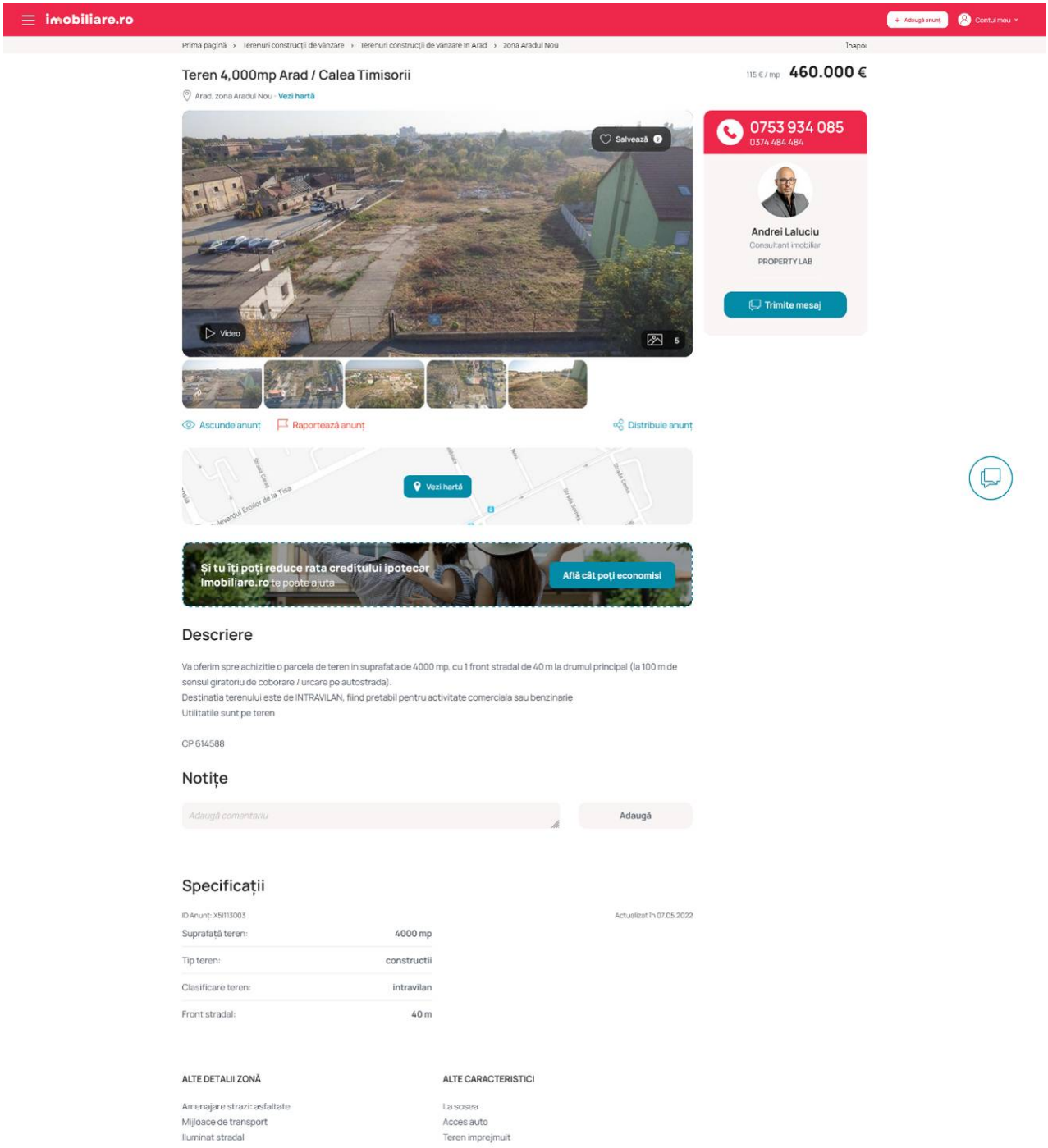
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.461	4.000	1.080
Pret oferta [EUR/mp]	82,37	115,00	130,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	4,12	11,50	13,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**78,25**	**103,50**	**117,00**

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, 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.

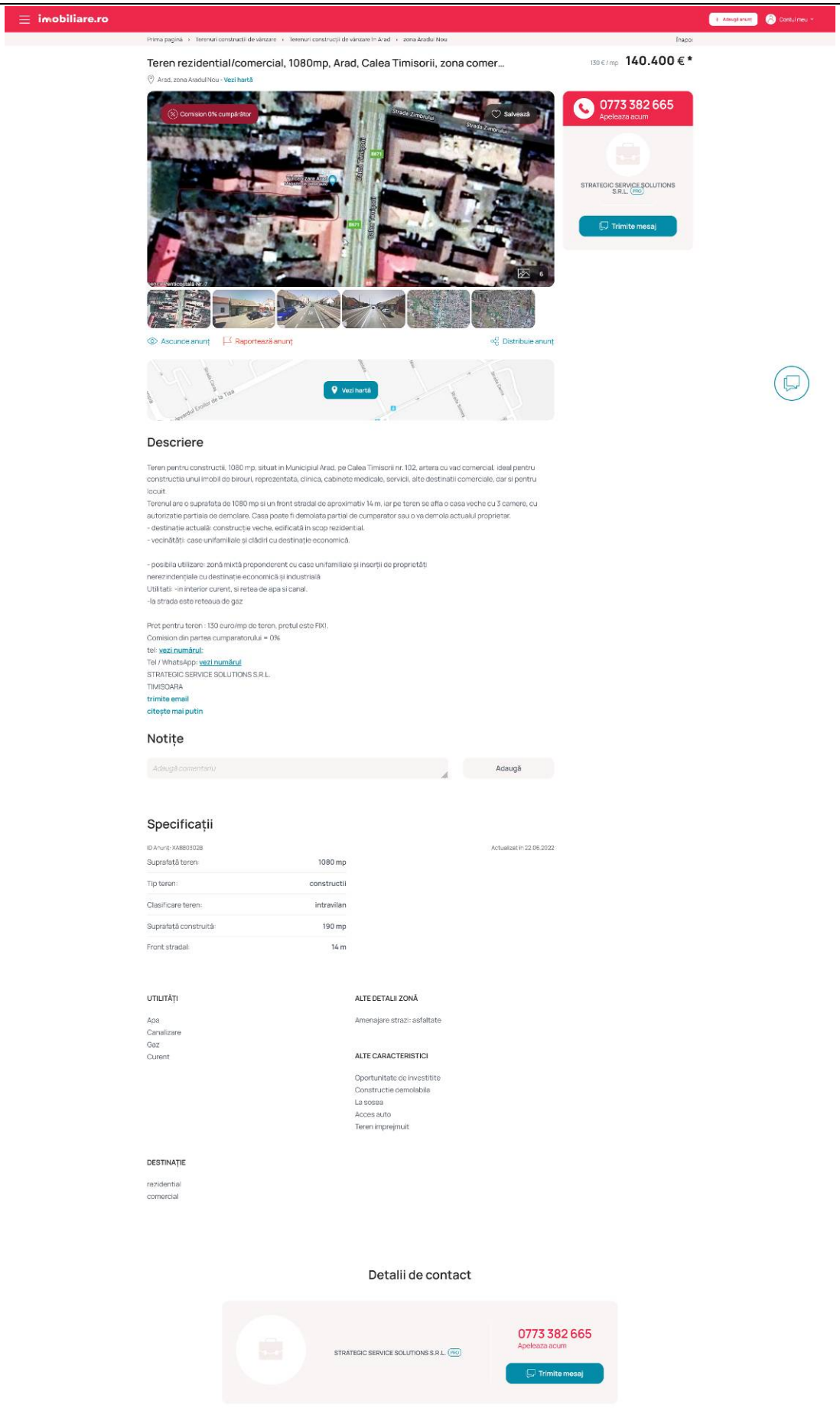
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



imobiliare.ro

Teren rezidential/comercial, 1080mp, Arad, Calea Timisorii, zona comer...

130 € / mp 140.400 € *

Arad, zona Aradul Nou - Vezi hartă

Comision 0% cumpărător

Salvează

0773 382 665
Apeleaza acum

STRATEGIC SERVICE SOLUTIONS S.R.L.

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț

Vezi hartă

Descriere

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, clinica, cabinete medicale, servicii, 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, cu autorizatie partiala de demolare. Casa poate fi demolata partial de cumparator sau o va demola actualul proprietar.
- destinatie 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 nerezidențiale cu destinație economică și industrială
Utilitatii: -in interior curent, si retea de apa si canal.
-la strada este reteaua de gaz

Prot pentru teren : 130 euro/mp de teren, pretul este FIX!.
Comision din partea cumparatorului = 0%
tel: vezi numărul:
Tel / WhatsApp: vezi numărul
STRATEGIC SERVICE SOLUTIONS S.R.L.
TIMISOARA
trimite email
citește mai putin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XA880302B

Actualizat în 22.06.2022

Suprafață teren:	1080 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	190 mp
Front stradal:	14 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Constructie demolabila
La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential
comercial

Detalii de contact

STRATEGIC SERVICE SOLUTIONS S.R.L.

0773 382 665
Apeleaza acum

Trimite mesaj

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aradul Nou / 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 Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		939	1.237	3.420
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata cu drum acces de 4 m latime	regulata cu doua fronturi
	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)		38,45	40,71	60,53
	Pret total de vanzare (EUR)		36.101	50.355	206.996

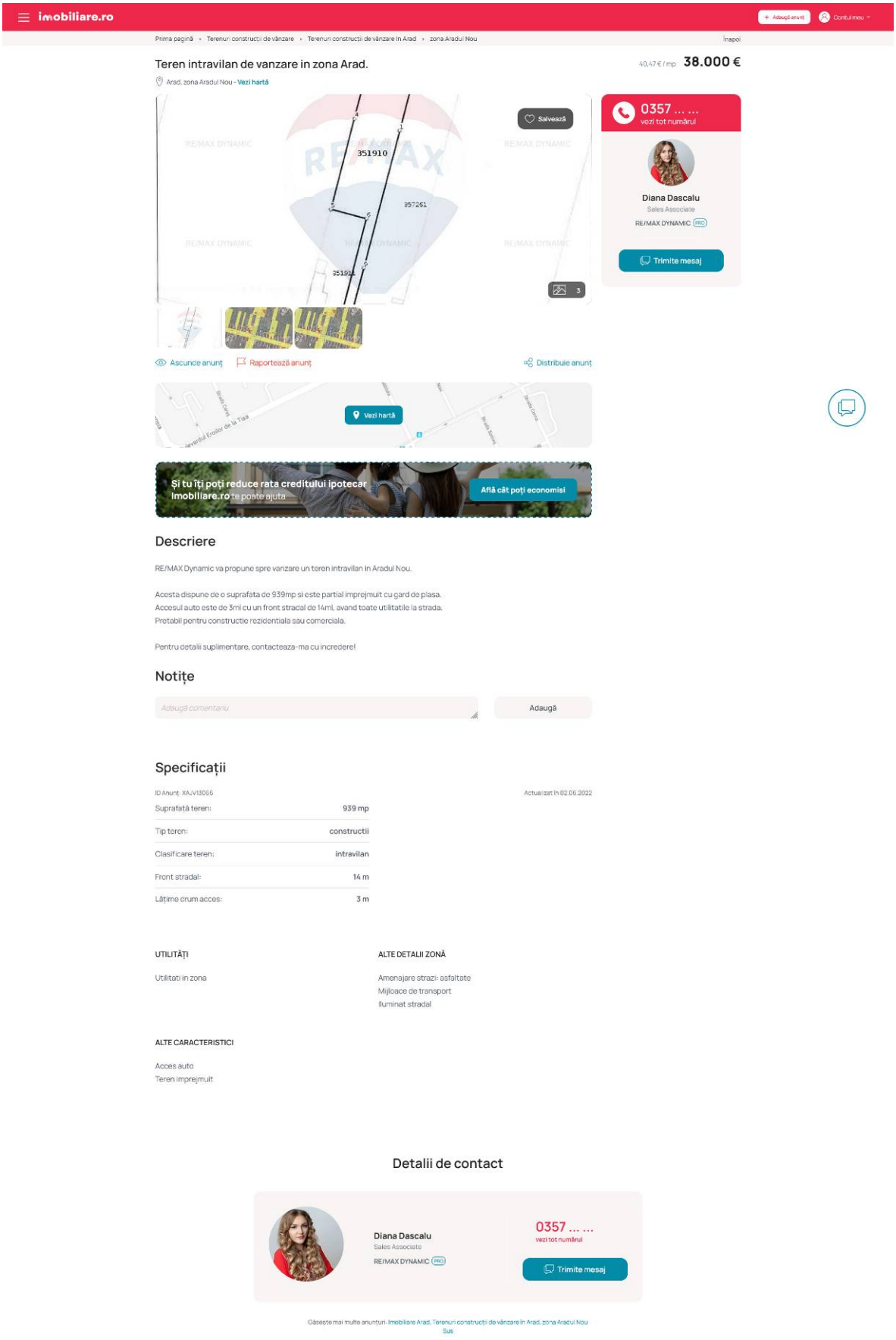
Justificarea ajustărilor:

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]	939	1.237	3.420
Pret oferta [EUR/mp]	40,47	42,85	67,25
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,02	2,14	6,73
Pret de vanzare [EUR/mp]	**38,45**	**40,71**	**60,53**

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, 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:


imobiliare.ro

Teren intravilan de vanzare in zona Arad.

40,47 € / mp **38.000 €**

Arad, zona Aradul Nou - Vezi hartă

Salvează

0357 ... ...
vezi tot numărul

Diana Dascalu
Sales Associate
RE/MAX DYNAMIC PRO

Trimite mesaj

Ascunde anunț | Raportează anunț | Distribuie anunț

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

RE/MAX Dynamic va propune spre vanzare un teren intravilan in Aradul Nou.

Acesta dispune de o suprafata de 939mp si este partial imprejmuit cu gard de plasa.
Accesul auto este de 3ml cu un front stradal de 14ml, avand toate utilitatile la strada.
Pretabil pentru constructie rezidentiala sau comerciala.

Pentru detalii suplimentare, contacteaza-ma cu incredere!

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XA/V13066 — Actualizat în 02.06.2022

Suprafață teren:	939 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m
Lățime drum acces:	3 m

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto
Teren imprejmuit

Detalii de contact

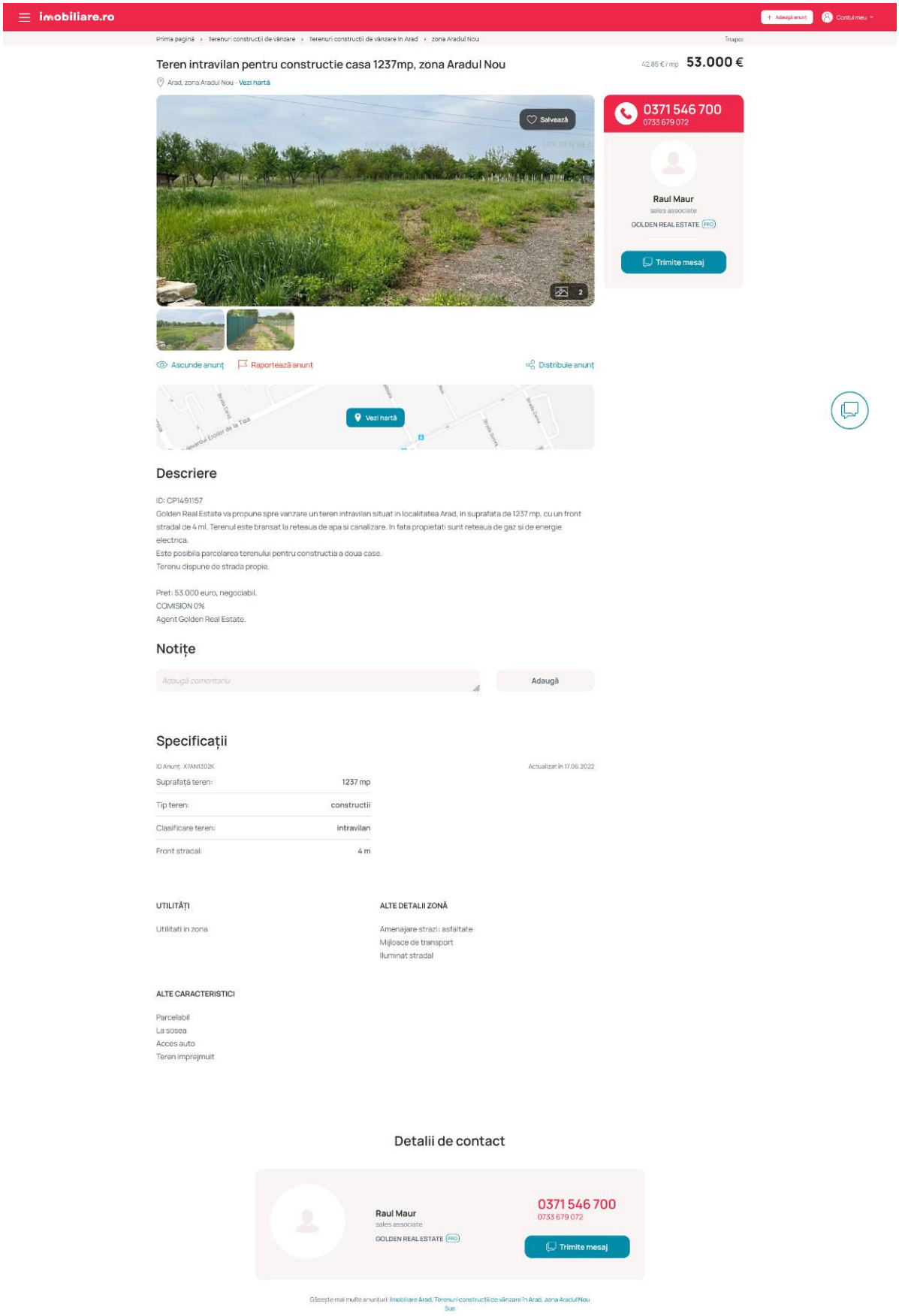
Diana Dascalu
Sales Associate
RE/MAX DYNAMIC PRO

0357 ... ...
vezi tot numărul

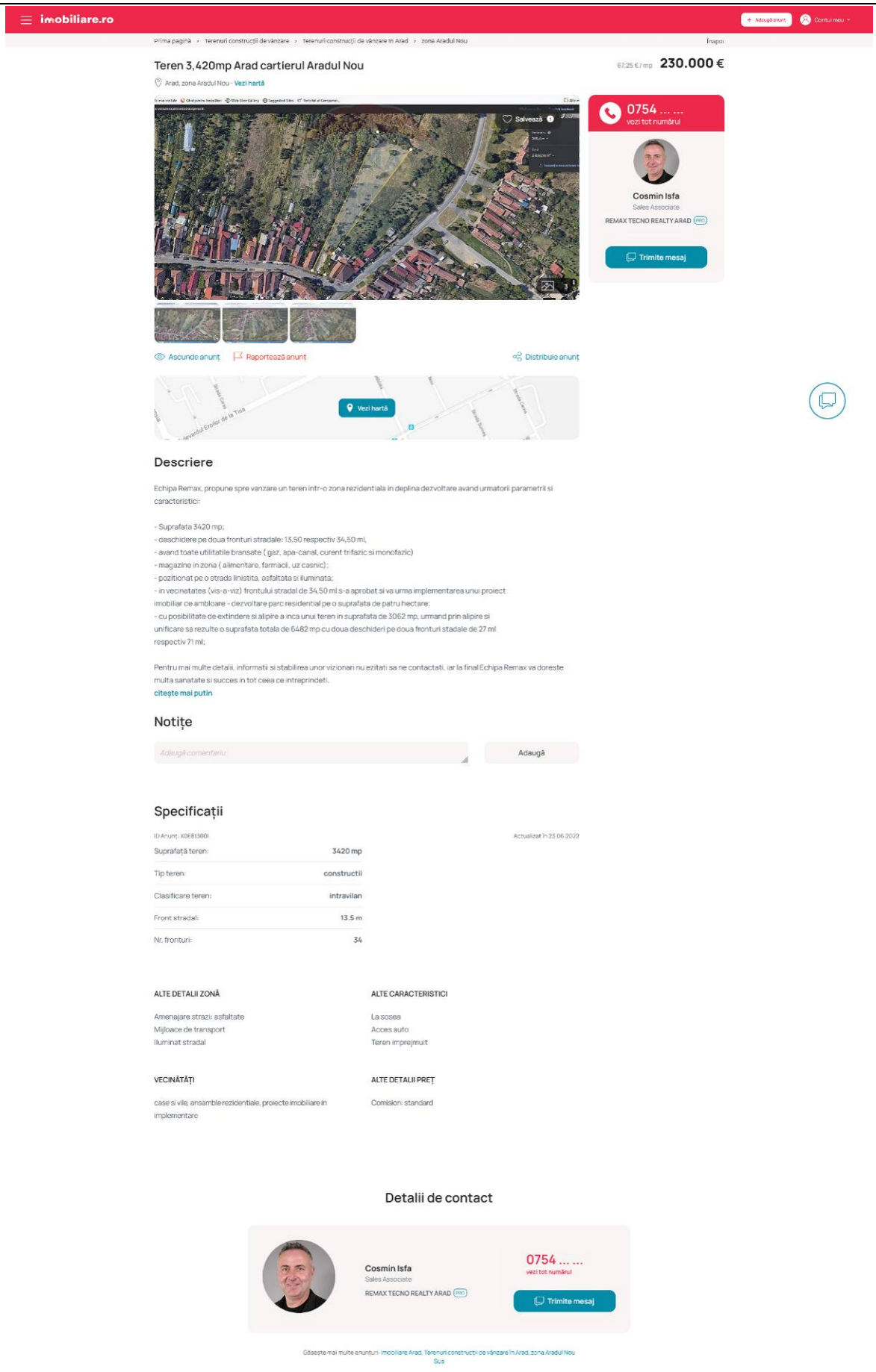
Trimite mesaj

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Arad, Terenuri construcții de vânzare în Arad, zona Aradul Nou
Sus

Comparabila 1



Comparabila 2



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 (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 Micalaca	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.451	1.475	935
	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)		87,29	57,00	89,25
	Pret total de vanzare (EUR)		126.653	84.075	83.449

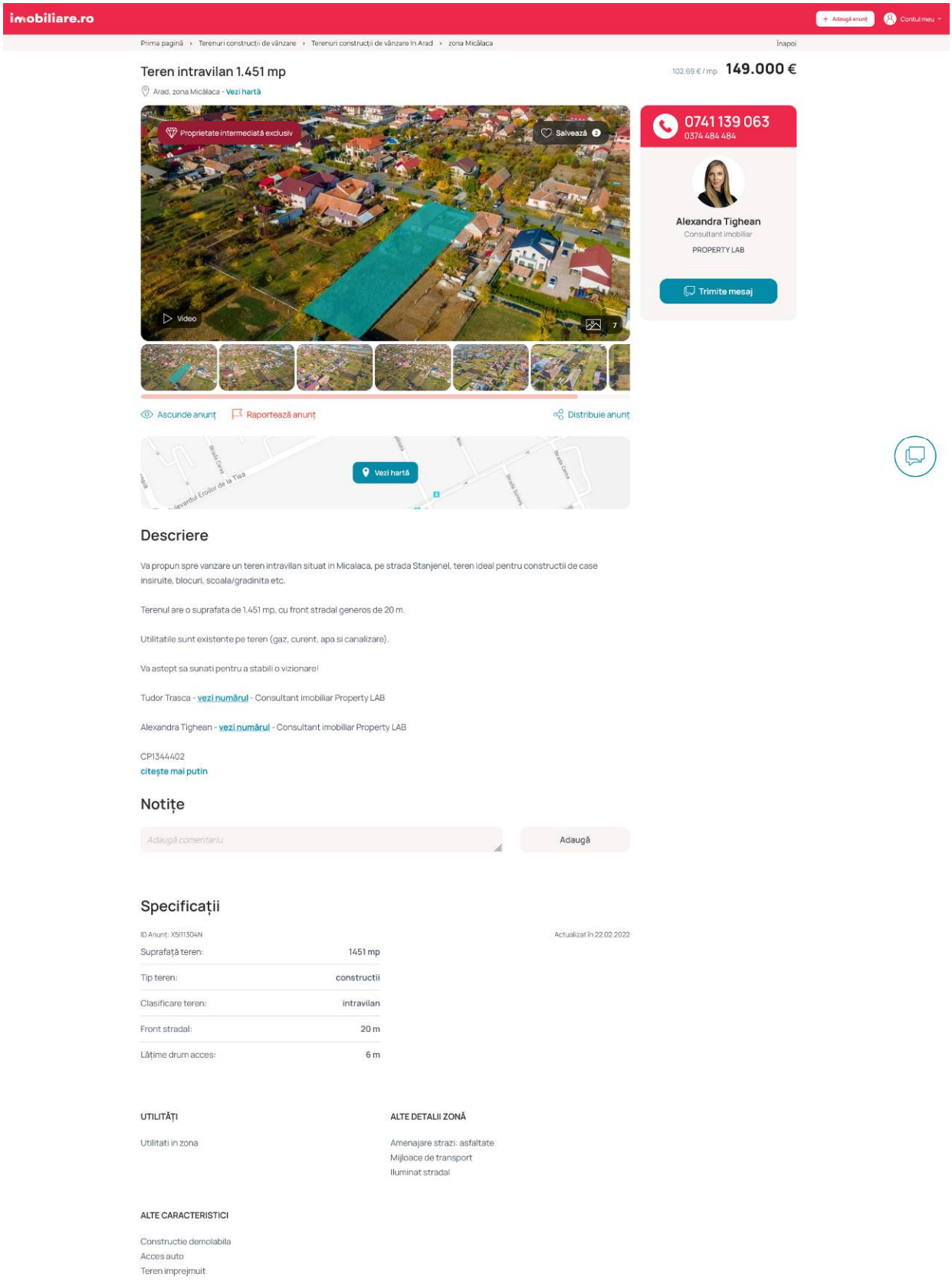
Justificarea ajustărilor:

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.

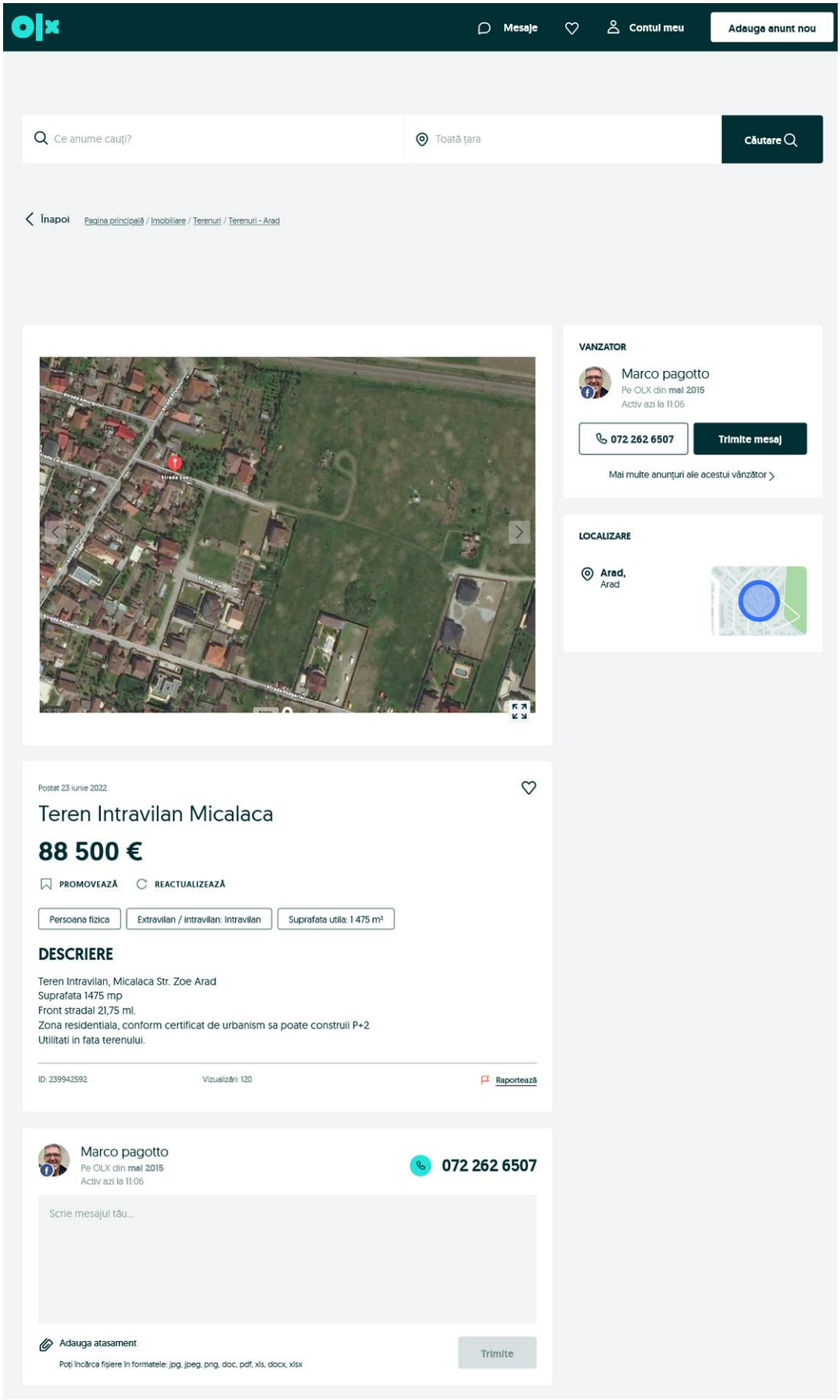
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.451	1.475	935
Pret oferta [EUR/mp]	102,69	60,00	105,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	15,40	3,00	15,75
Pret de vanzare [EUR/mp]	**87,29**	**57,00**	**89,25**

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, 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



Comparabila 2

storia Для України Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

← Înapoi la listă | Teren de Vanzare > Arad (judetul) > Arad > Micalaca > Teren zona Micalaca 966 mp





Teren zona Micalaca 966 mp

Arad (judet), Micalaca

25 000 €

26 €/m²

Rata estimata: 544 RON /luna | Avans: 18.563 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Mihaela
Agentie
0745 821 001

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

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	**966 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatie	**plat**	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**

Agentie imobiliara
Hera Imobiliare

747 afiseaza numarul

Romania, Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

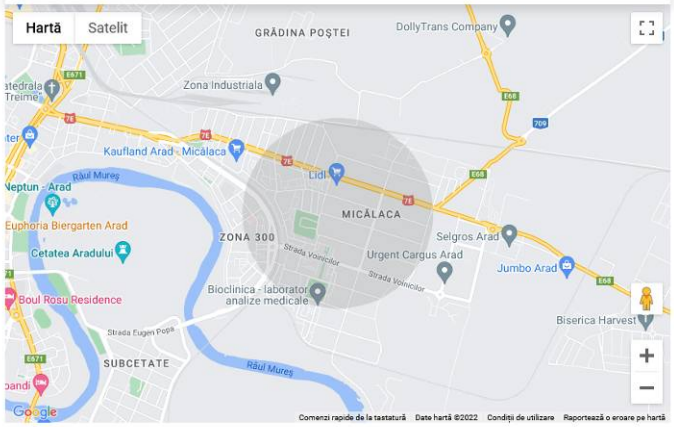
Teren de vanzare in Arad, zona Micalaca, Est, avand suprafata de 966 mp, 19 m front stradal si 51 m lungime. Pretul de promovare al acestui imobil este 25000 euro negociabil. Pentru informatii suplimentare puteti contacta consultantul agentiei imobiliare la numarul de telefon: 0745.821.001

Particularitati

Infrastructura	**electricitate, apa curenta**
Comoditati	**conducta de gaze naturale**
Caracteristici	**apa curenta**
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	**transport public**

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



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 (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	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 Falexa Sud	zona Alfa	zona Parneava	zona Parneava
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.022	1.034	1.035
	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)		83,66	82,80	84,60
	Pret total de vanzare (EUR)		85.495	85.615	87.561

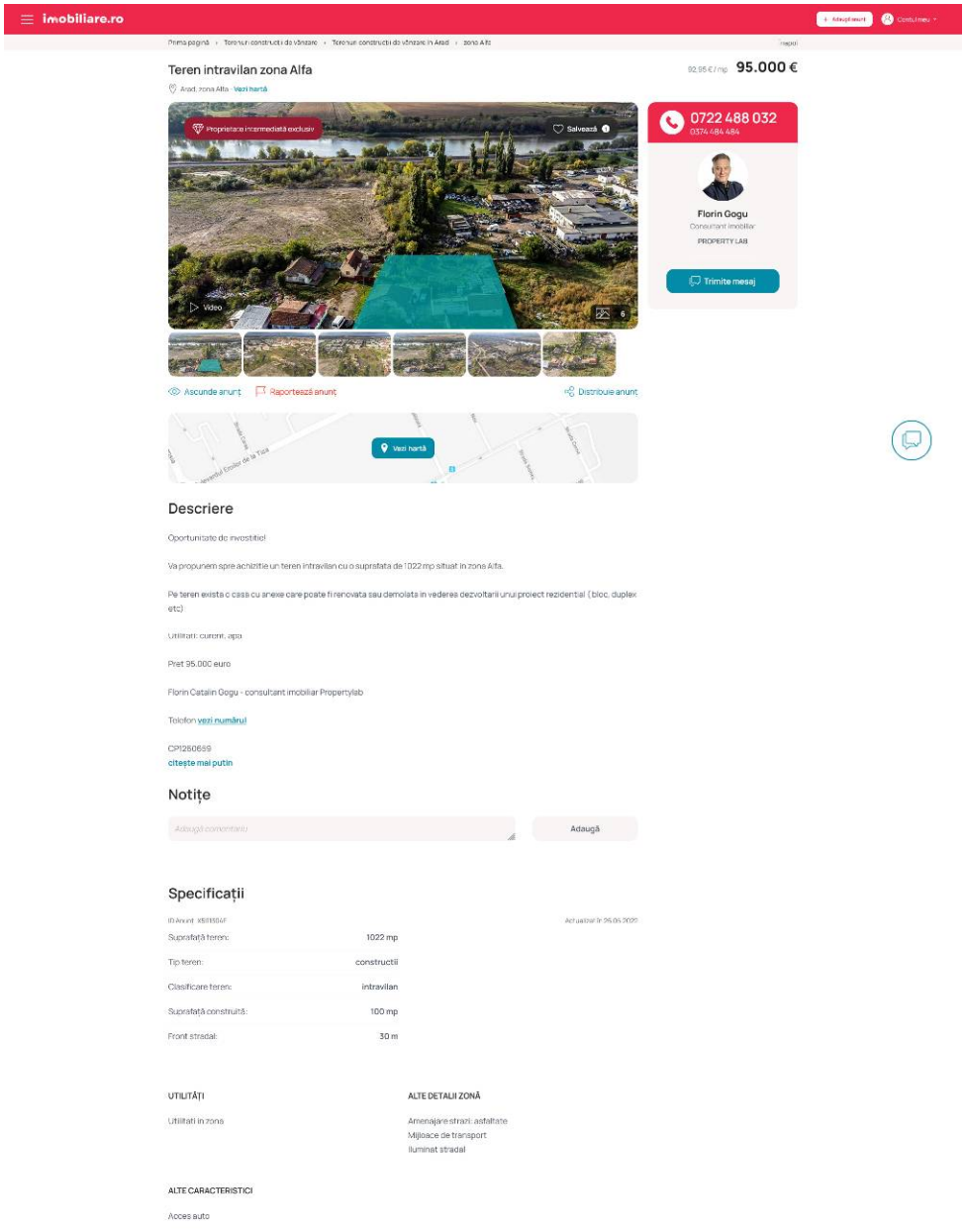
Justificarea ajustărilor:

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]	1.022	1.034	1.035
Pret oferta [EUR/mp]	92,95	92,00	94,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	9,30	9,20	9,40
Pret de vanzare [EUR/mp]	**83,66**	**82,80**	**84,60**

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, 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 Для України Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Arad (judetul) > Arad > Vand teren intravilan , zona Parneava







Vand teren intravilan , zona Parneava

Arad (judet), Arad

95 000 €

92 €/m²

Rata estimata: **2.066 RON /luna**

Avans: **70.538 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

Foloseste calculatorul de credite

Alexandra-Darys Professional
Agentie
0720 079 179

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

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	**1.034 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**

Agentie imobiliara

Darys Professional

720 afiseaza numarul

Romania, Zona Bou' Rosu, Arad (zona)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Darys Professional va ofera spre vanzare teren intravilan , suprafata 1034 mp, FS 12,5 ml, cu toate utilitatile. Pe teren se afla o casa veche.

Pentru informatii suplimentare va stau la dispozitie, la numarul de telefon 0720.079.179 Alexandra

Particularitati

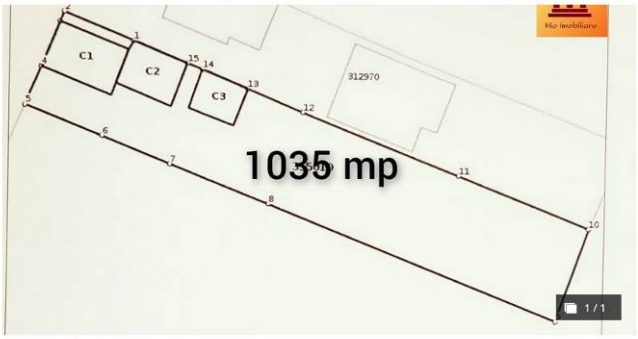
Infrastructura	**electricitate, canalizare, apa curenta**
Comoditati	**conducta de gaze naturale**
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	**zone verzi, farmacii, transport public**

Harta

Comparabila 2

storia Для України Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

← Înapoi la listă Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Teren intravilan zona Parneava (Loc de casa)



Mio imobiliare
Agentie
0725 464 318

Numele tau*
Email*
+40 | Numarul tau de telefon*
Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!
120 / 2000
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

Teren intravilan zona Parneava (Loc de casa)

Arad (judet), Arad

97 000 €
94 €/m²

Rata estimata: 2.109 RON /luna
Avans: 72.023 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	1.035 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
Mio imobiliare
725 afiseaza numarul
Arad, Arad, Arad (localitate)
Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Mio Imobiliare va propune spre vanzare un teren situat in cartierul Parneava cu o suprafata de 1035 mp , cu un front stradal de 13,5 ml. Terenul este pretabil pentru construcia unei case individuale cu regim de inaltime conform certificatului de urbanism : zona rezidentiala cu cladiri P , P+1 , P+2 , P+2+M .

Toate utilitatile sunt pe teren (apa , gaz , canalizare) . Pe teren sunt trei constructii pretabile pentru demolare.

Agentia noastra asigura suport si consiliere in ceea ce priveste demersurile legate de achizitia acestui teren , intermediind legatura dintre vanzator , cumparator , banca si notar.
In cazul in care locatia corespude cerintelor dumneavoastra , contactati-ne cu incredere.
Reprezentant exclusiv : Mio Imobiliare

Mai putin

Particularitati

Infrastructura	**electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta**
Comoditati	**conducta de gaze naturale**
Caracteristici	**acces - drum asfaltat, apa curenta**
Siguranta	**gard**
Imprejurimi	**zone comerciale, zone verzi, transport public**

Harta

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 (casa demolabila pe teren)	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 Aurel Vlaicu	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		573	1.669	475
	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)		204,19	280,50	227,70
	Pret total de vanzare (EUR)		117.002	468.155	108.158

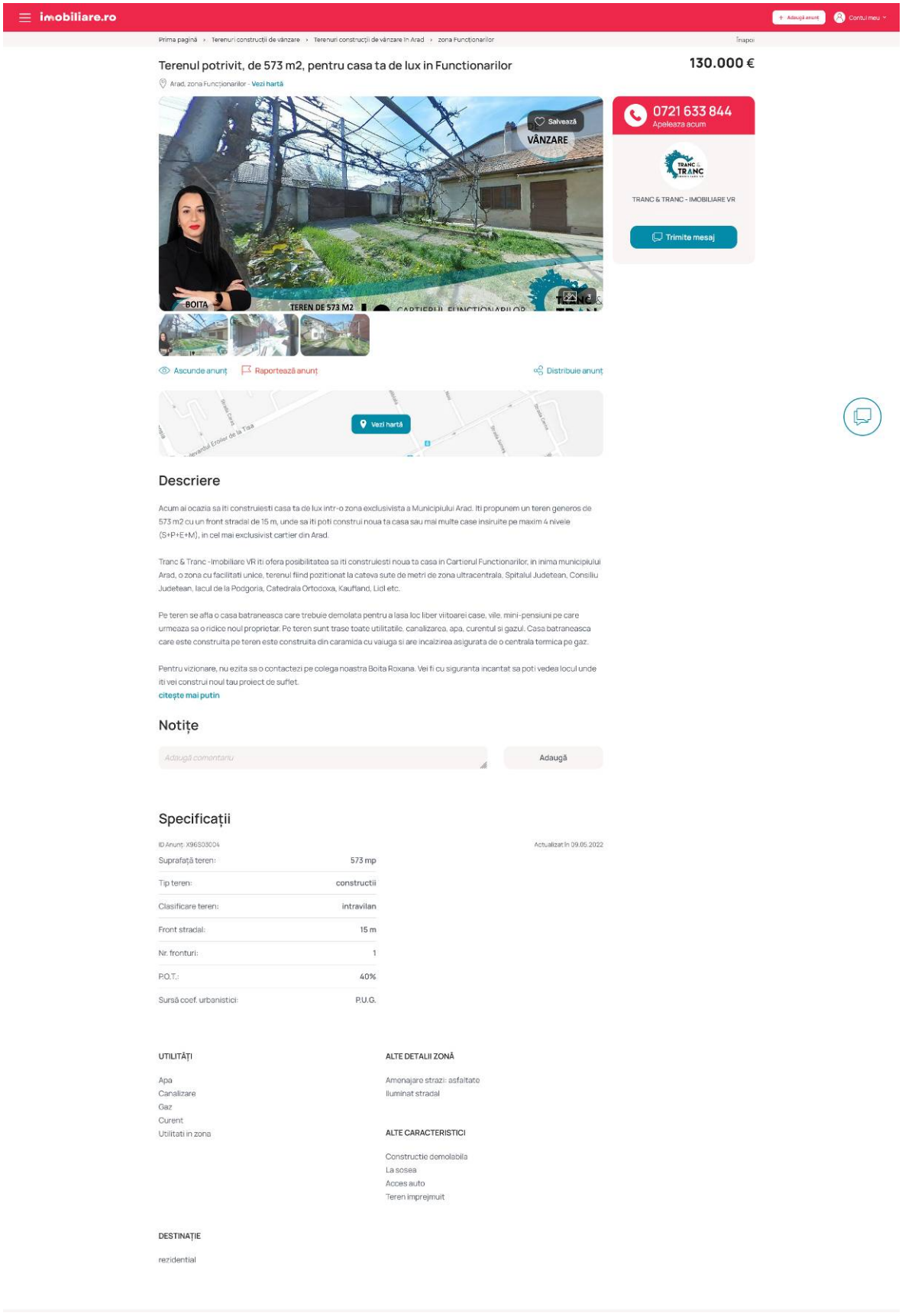
Justificarea ajustărilor:

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.

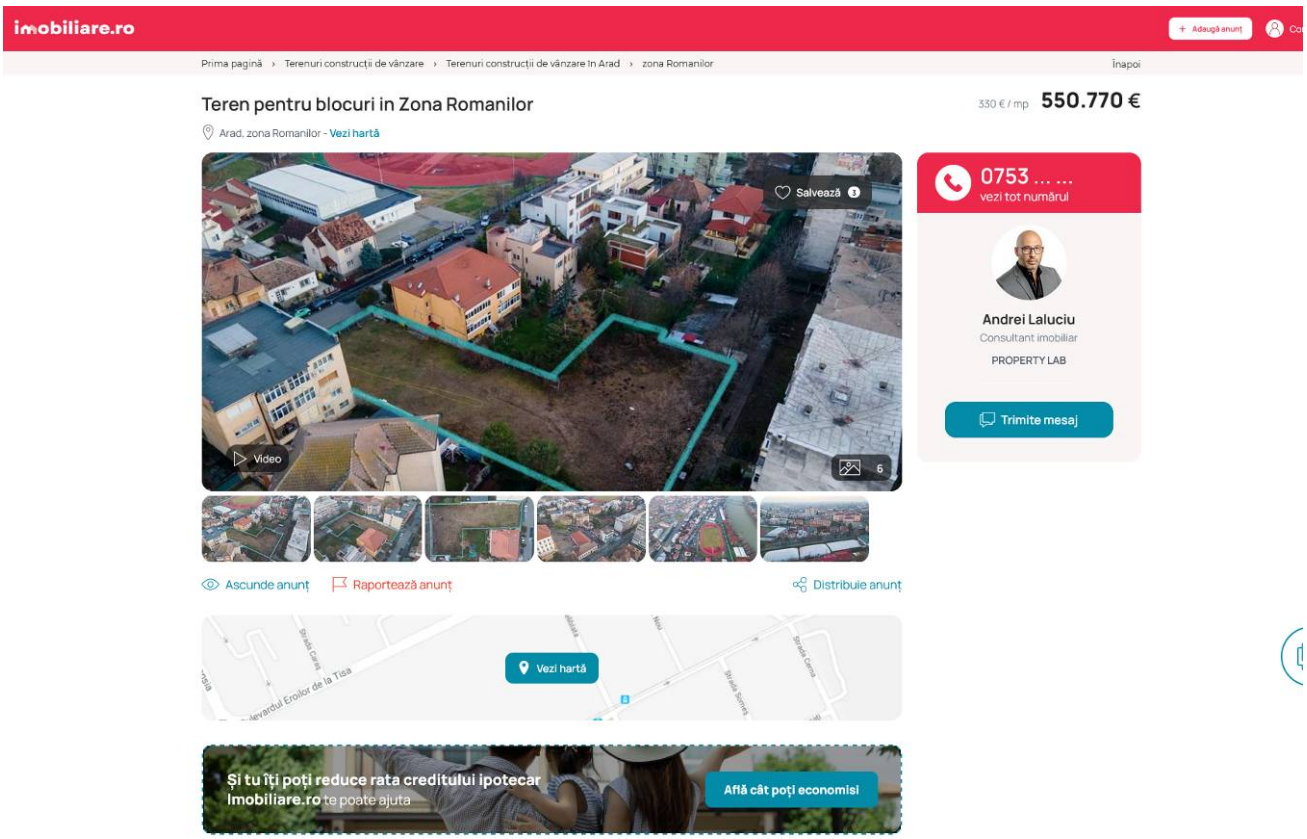
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	573	1.669	475
Pret oferta [EUR/mp]	226,88	330,00	253,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	22,69	49,50	25,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	**204,19**	**280,50**	**227,70**

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, 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



Descriere

PropertyLab va ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1669 mp, situat in Arad langa Stadionul Gloria (Romanilor). Accesul se poate face pe doua laturi cu drumuri asfaltate, respectiv Str. Dacilor si B-dul Dragalina, terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, canalizare, curent si gaz. Oportunitate de investitie, in imediata vecinatate se afla imobile P+4.

Mai multe detalii se pot obtine telefonic la numarul vezi numărul
Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar
CP1379164

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X5I113053

Actualizat în 02.03.2022

Suprafață teren:	1669 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	19.5 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto
Teren imprejmuit

Comparabila 2

storia Для України Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

← Înapoi la listă | Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Teren intravilan, zona centrala - str. I.R. Sirianu





Teren intravilan, zona centrala - str. I.R. Sirianu

Arad (judet), Arad

120 000 €

253 €/m²

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	
2.610 RON /luna	89.100 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

TenCasa 263
Agentie
0740 391 263

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

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	475 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
TenCasa

746 afiseaza numarul

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

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Tencasa ofera spre vanzare teren situat in zona centrala, mai exact pe Str. Ion Rusu Sirianu.

Suprafata totala este de 475 mp si are frontul stradal de 14m.

Pe teren exista o casa cu o suprafata de 168 mp construiti, este construita din caramida si se poate renova daca se doreste.

Pozitionare avantajoasa, locuitorii dispun de toate punctele de interes necesare.

Pret 120.000 Euro.
Reprezentant Exclusiv TenCasa.

IMPORTANT IN PROCESUL DE ACHIZITIE

-Oferim consiliere si asistenta permanenta pana la finalizarea tranzactiei imobiliare.
-Va sprijinim in procesul de creditare prin expertii mediatori de credite in baza colaborarilor noastre cu institutiile bancare, de la intocmirea dosarului pana la obtinerea definitiva a creditului.
-Abordam impreuna etapele prin care trece un cumparator pana in momentul cand devine proprietar evitand toate greselile pe care cumparatorii tind sa le faca in tranzactiile imobiliare.
-Gestionam toate demersurile pana in momentul cand veti deveni proprietar, de la inceputul cautarii (Ghid Cumparator), pana la relatiile si procedurile dintre cumparator-vanzator-banca -notar.

Reprezentant Exclusiv TenCasa.

Mai putin ^

Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

Harta

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 (casa demolabila pe teren)	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 Aurel Vlaicu	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		573	1.669	475
	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)		204,19	280,50	227,70
	Pret total de vanzare (EUR)		117.002	468.155	108.158

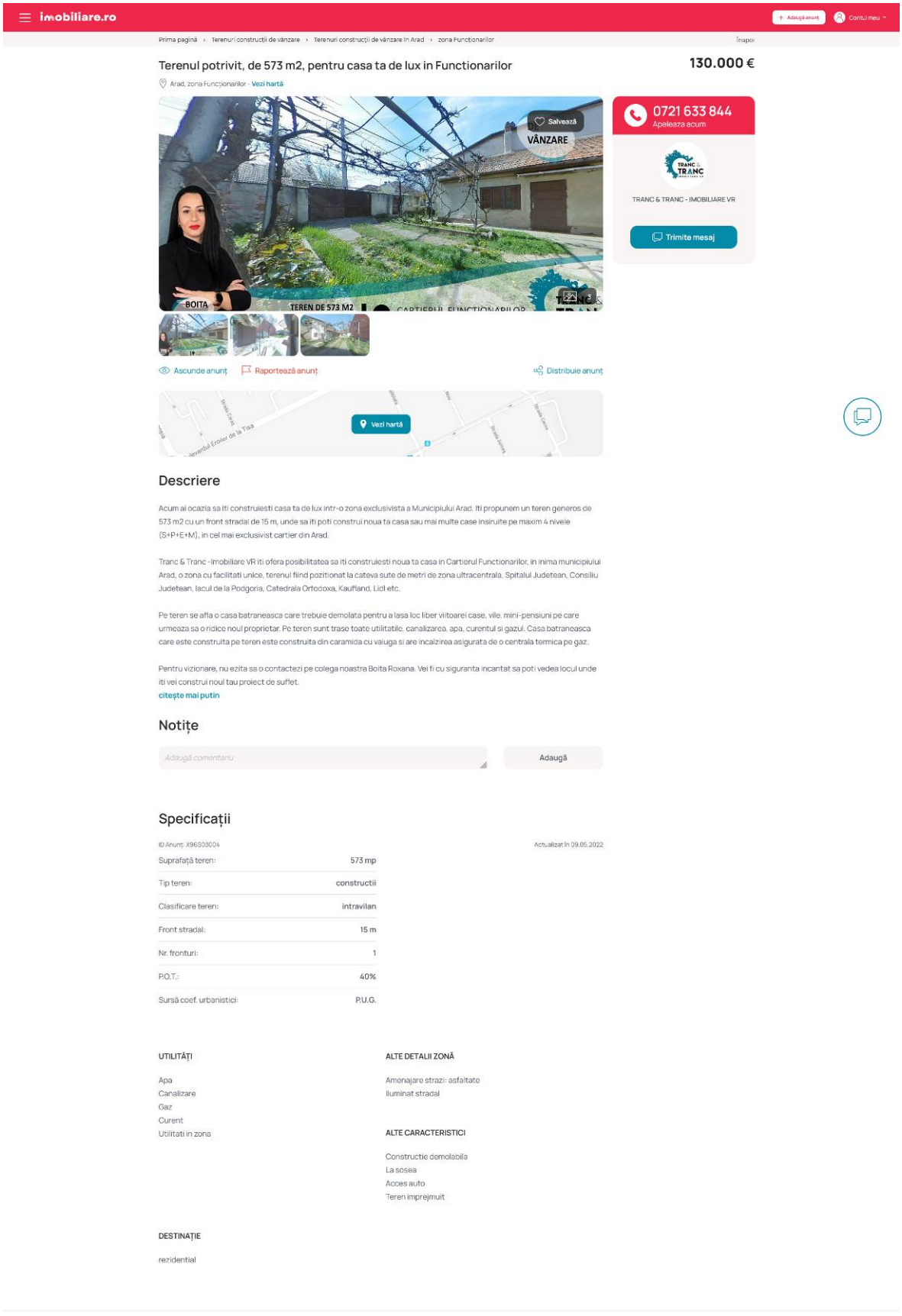
Justificarea ajustărilor:

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.

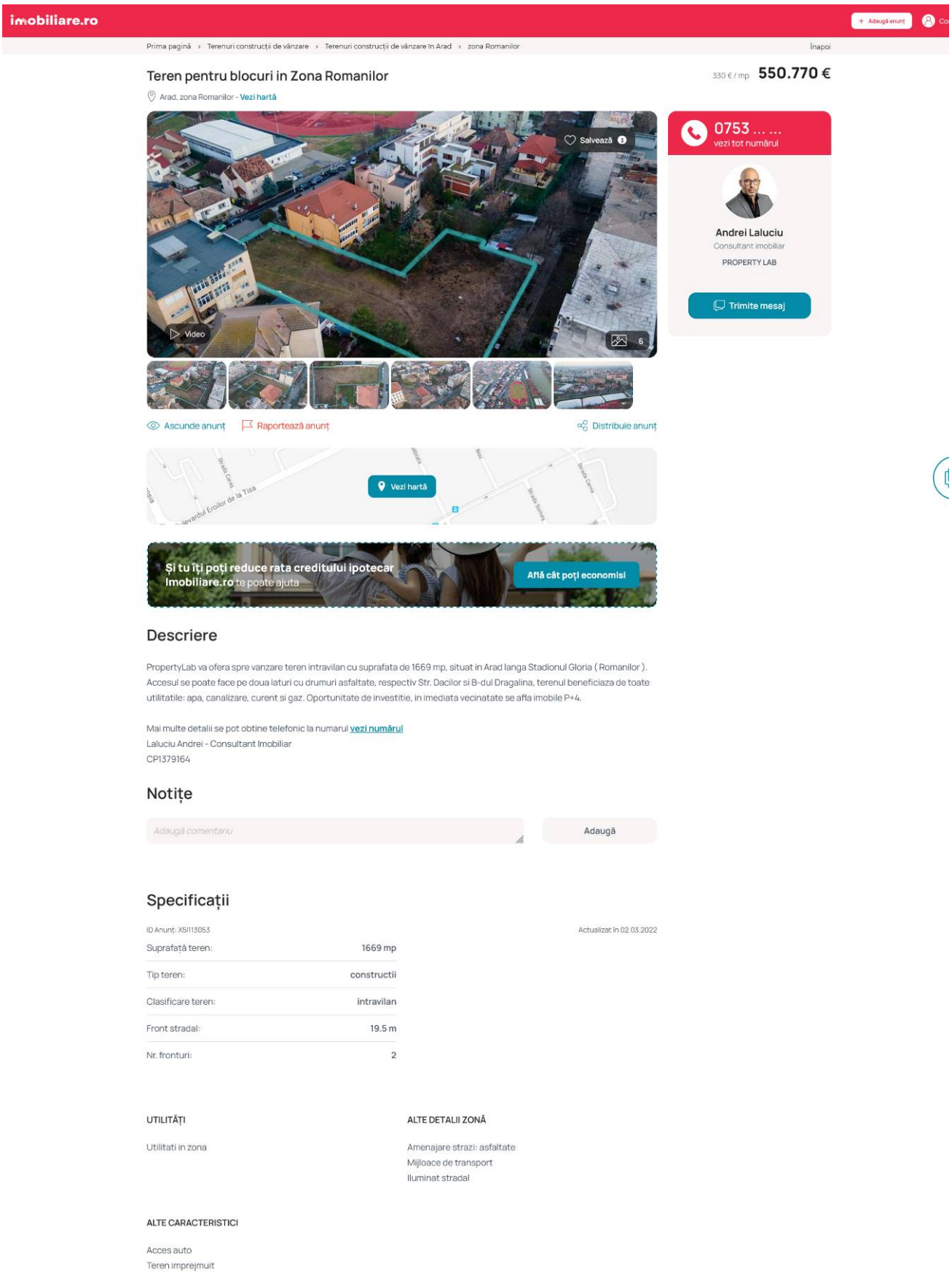
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	573	1.669	475
Pret oferta [EUR/mp]	226,88	330,00	253,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	22,69	49,50	25,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	**204,19**	**280,50**	**227,70**

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, 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



Comparabila 2

storia Для України Anunturi Ansambluri rezidentiale Companii Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

← Înapoi la listă | Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Teren intravilan, zona centrala - str. I.R. Sirianu





Teren intravilan, zona centrala - str. I.R. Sirianu

Arad (judet), Arad

120 000 €

253 €/m²

Rata estimata: **2.610 RON /luna** | Avans: **89.100 RON (15%)** | Perioada imprumutului: **30 ani** | Foloseste calculatorul de credite

TenCasa 263
Agentie
0740 391 263

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

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	**475 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**

Agentie imobiliara
TenCasa

746 afiseaza numarul

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

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Tencasa ofera spre vanzare teren situat in zona centrala, mai exact pe Str. Ion Rusu Sirianu.

Suprafata totala este de 475 mp si are frontul stradal de 14m.

Pe teren exista o casa cu o suprafata de 168 mp construiti, este construita din caramida si se poate renova daca se doreste.

Pozitionare avantajoasa, locuitorii dispun de toate punctele de interes necesare.

Pret 120.000 Euro.
Reprezentant Exclusiv TenCasa.

IMPORTANT IN PROCESUL DE ACHIZITIE

-Oferim consiliere si asistenta permanenta pana la finalizarea tranzactiei imobiliare.
-Va sprijinim in procesul de creditare prin expertii mediatori de credite in baza colaborarilor noastre cu institutiile bancare, de la intocmirea dosarului pana la obtinerea definitiva a creditului.
-Abordam impreuna etapele prin care trece un cumparator pana in momentul cand devine proprietar evitand toate greselile pe care cumparatorii tind sa le faca in tranzactiile imobiliare.
-Gestionam toate demersurile pana in momentul cand veti deveni proprietar, de la inceputul cautarii (Ghid Cumparator), pana la relatiile si procedurile dintre cumparator-vanzator-banca -notar.

Reprezentant Exclusiv TenCasa.

Mai putin

Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

Harta

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		1.675	1.440	661
	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)		46,81	33,25	52,04
	Pret total de vanzare (EUR)		78.403	47.880	34.398

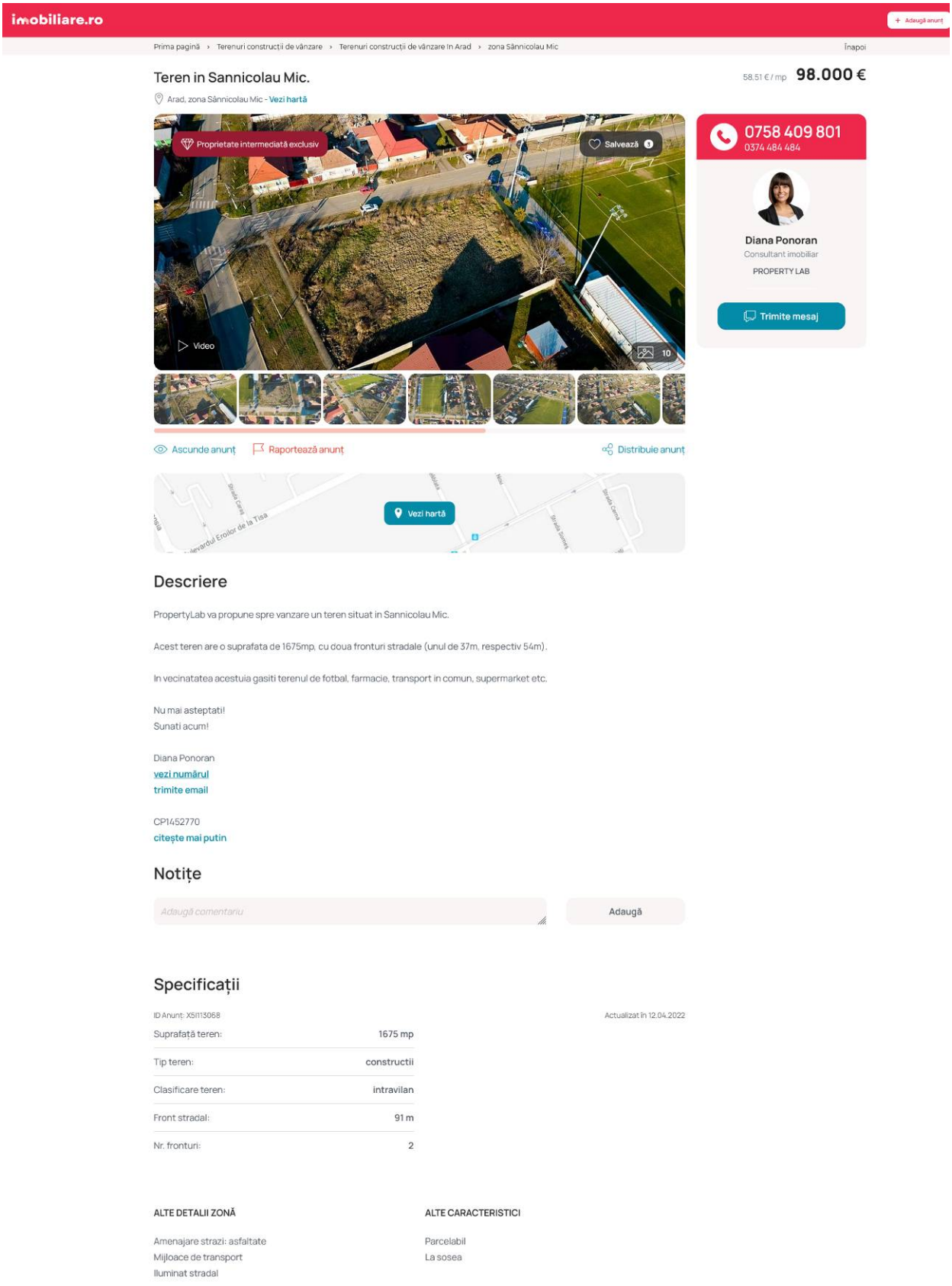
Justificarea ajustărilor:

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]	1.675	1.440	661
Pret oferta [EUR/mp]	58,51	35,00	65,05
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	11,70	1,75	13,01
Pret de vanzare [EUR/mp]	**46,81**	**33,25**	**52,04**

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, 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

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Prima pagină › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Sânnicolau Mic

Înapoi

Teren 1440 mp in Sannicolau Mic intre case - Comision 0 %

35 € / mp **50.500 €**

Arad, zona Sânnicolau Mic - Vezi hartă



0729 954 119
0722 273 759

Alexandru Bostan
Consultant Imobiliar
PROFI IMOBILIARE ARAD

Trimite mesaj

Ascunde anunț | Raportează anunț | Distribuie anunț



Descriere

Profi Imobiliare va ofera un loc de casa in cartierul Sannicolau Mic. Terenul are forma dreptunghiulara, este in suprafata de 1440 mp si are 2 fronturi stradale respectiv de 17 ml si 80 ml. Terenul este amplasat pe strada asfaltata, are trotuar asfaltat si toate utilitatile ca gaz, curent, apa si canalizare in fata.

Pret de 35 euro/mp. Comision 0% la cumparator.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizite sunati la vezi numărul9, vezi numărul. Profi Imobiliare Arad

Daca doresti sa vinzi, sa cumperi sau sa inchiriezi un imobil atat pentru uz personal cat si pentru investitie sau pur si simplu ai nevoie de un raspuns la o intrebare importanta in acest domeniu, te rog sa ma contactezi si impreuna o sa gasim cea mai buna solutie pentru tine. Alexandru Bostan - Consultant Imobiliar - vezi numărul, vezi numărul.
citește mai putin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XDBK0300P

Actualizat în 18.04.2022

Suprafață teren:	1440 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	17 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilitati in zona

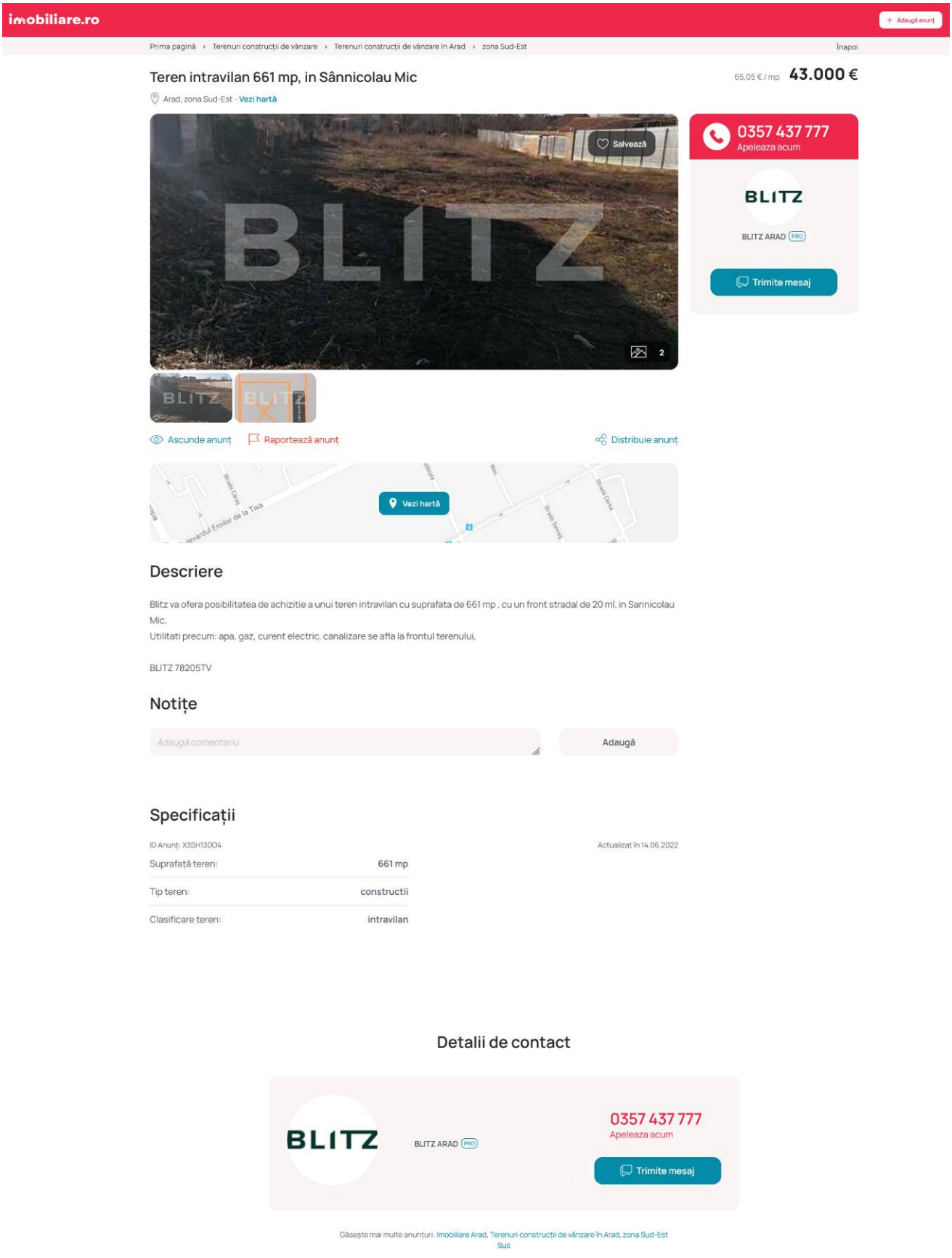
ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, de pamant
Mijloace de transport
Iluminat stradal

DESTINAȚIE

rezidential

Comparabila 2



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Gradiste:

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 Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		620	610	763
	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)		58,07	57,54	75,38
	Pret total de vanzare (EUR)		36.002	35.098	57.518

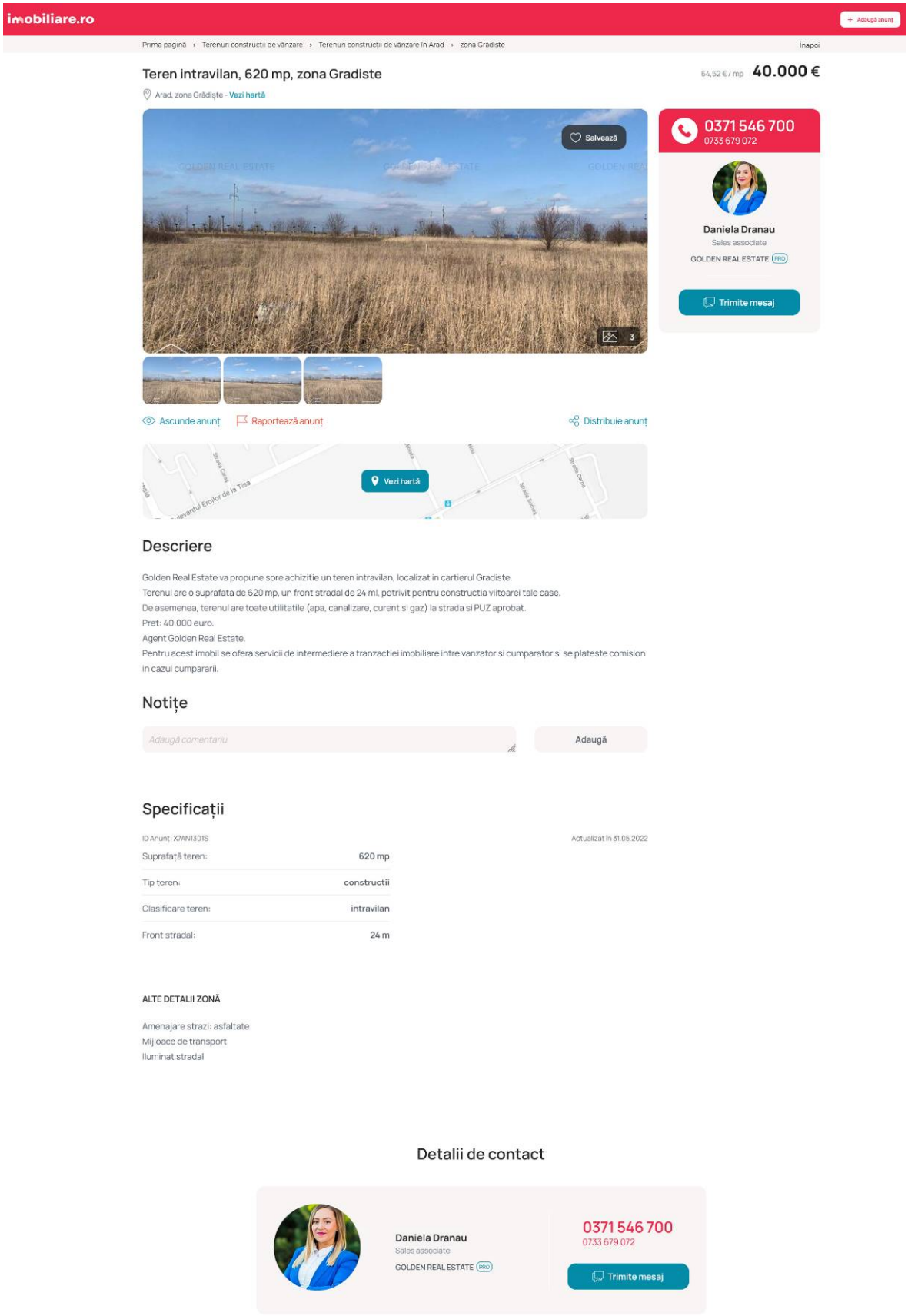
Justificarea ajustărilor:

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.

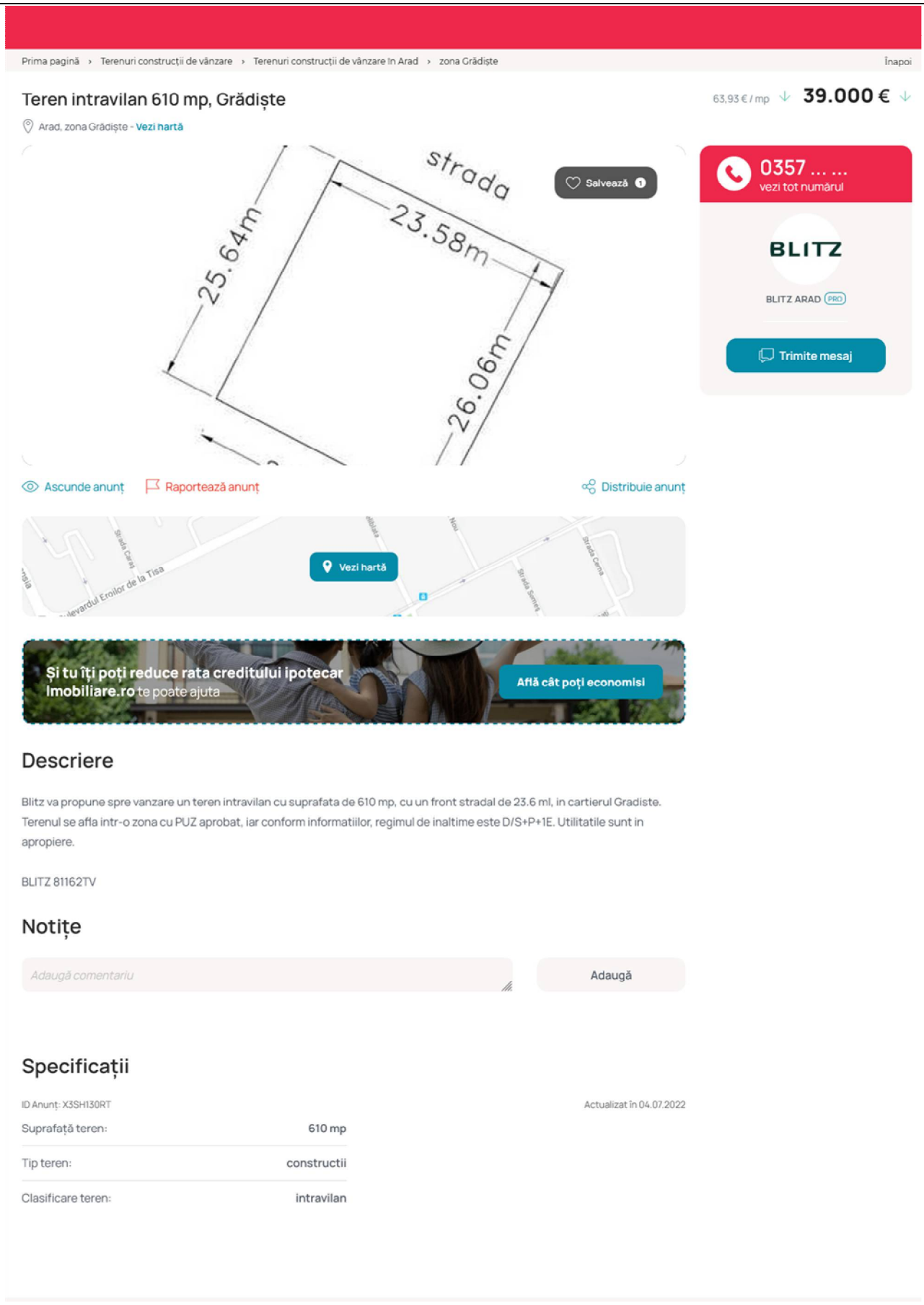
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	620	610	763
Pret oferta [EUR/mp]	64,52	63,93	94,23
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	6,45	6,39	18,85
Pret de vanzare [EUR/mp]	**58,07**	**57,54**	**75,38**

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, 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.

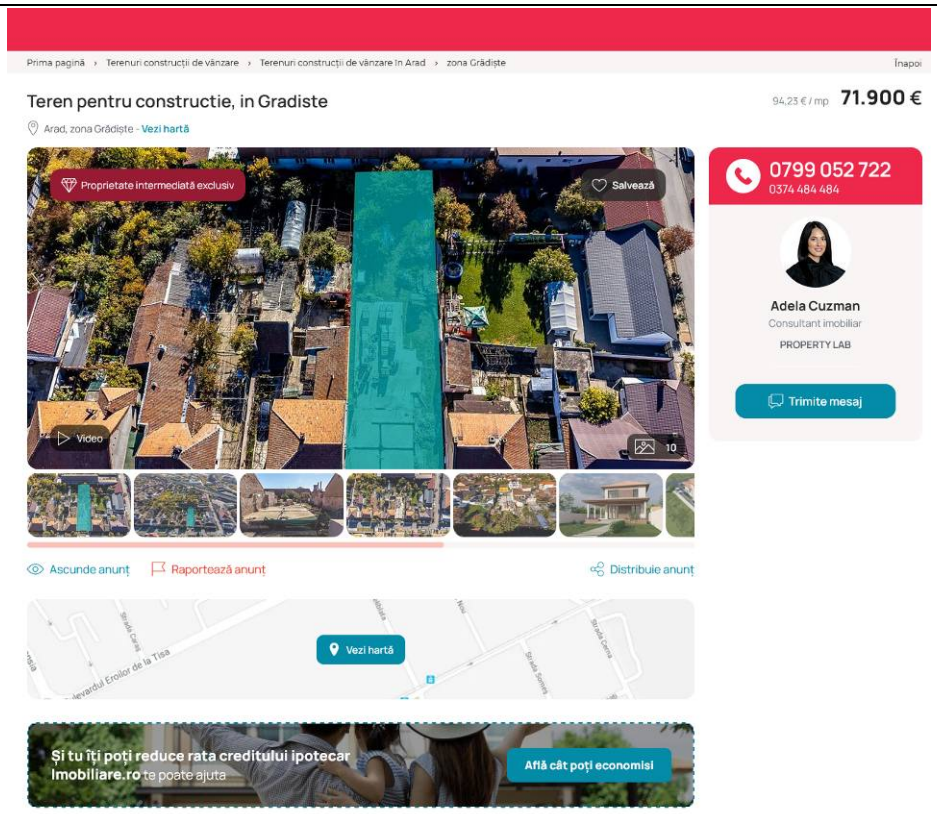
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



Prima pagină › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Grădiște

Înapoi

Teren pentru constructie, in Gradiste

94,23 € / mp **71.900 €**

Arad, zona Grădiște - Vezi hartă

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Video

10

0799 052 722
0374 484 484

Adela Cuzman
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar
Imobiliare.ro te poate ajuta

Află cât poți economisi

Descriere

Aveti in plan constructia unei case si nu ati gasit inca un loc potrivit?
Va propun spre achizitie un teren intravilan, situat in cartierul Gradiste, foarte aproape de Podgoria.
Suprafata este de 763 mp, cu front stradal de 15 m.
Exista posibilitatea de a se vinde cu proiect pentru casa individuala si o parte din materiale.
Terenul are acces la toate utilitatile: apa, gaz, curent, canalizare.

Pentru mai multe informatii, ma puteti contacta telefonic la vezi numărul sau prin e-mail:
trimite email

Adela Cuzman
Consultant imobiliar Property Lab

CP 1343334
citește mai putin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X5I113O4K

Actualizat în 28.03.2022

Suprafață teren:	763 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto

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	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 Gai	zona Gai
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		478	1.100	1.382
	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)		49,43	64,77	56,70
	Pret total de vanzare (EUR)		23.627	71.248	78.359

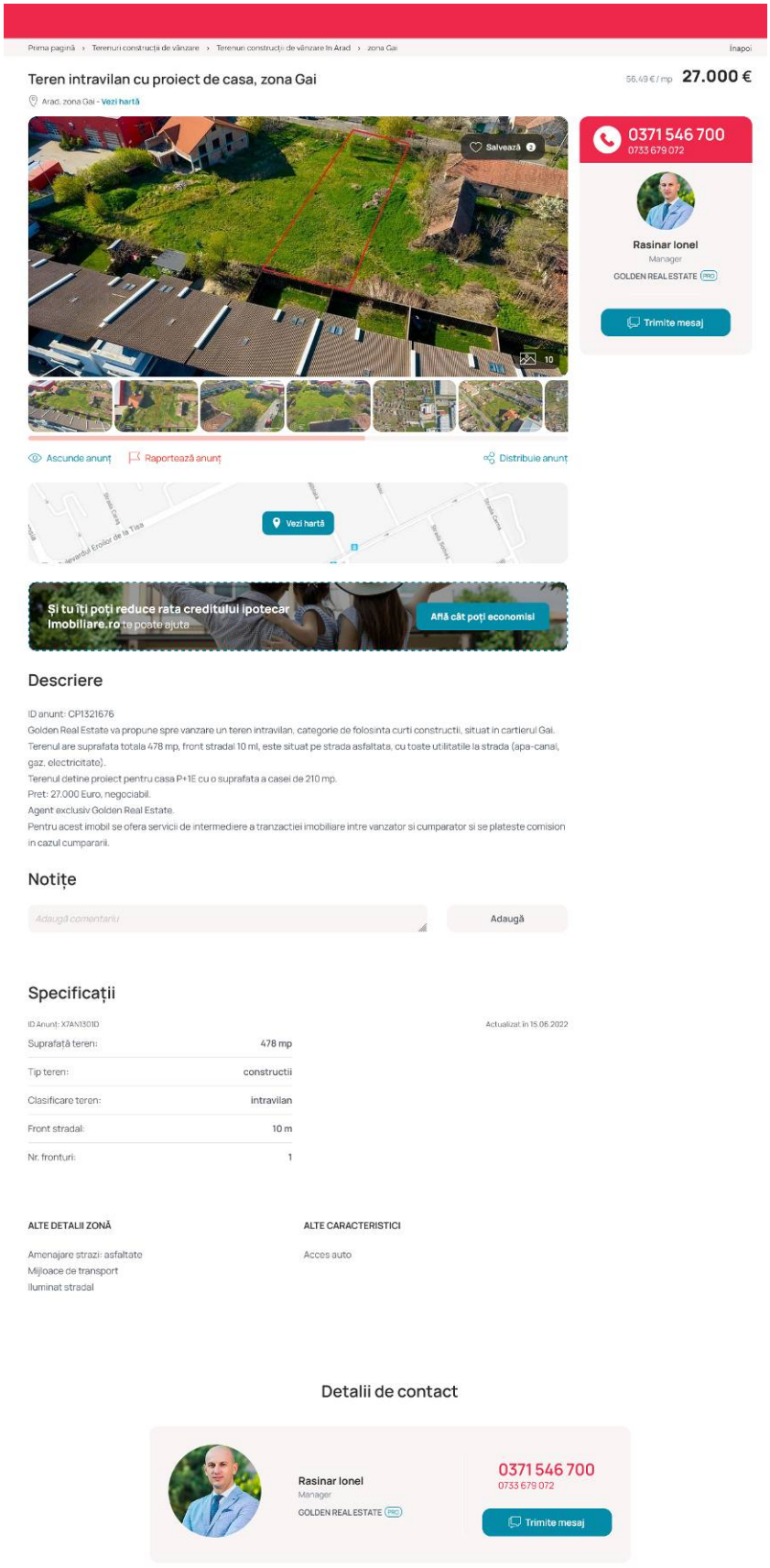
Justificarea ajustărilor:

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.

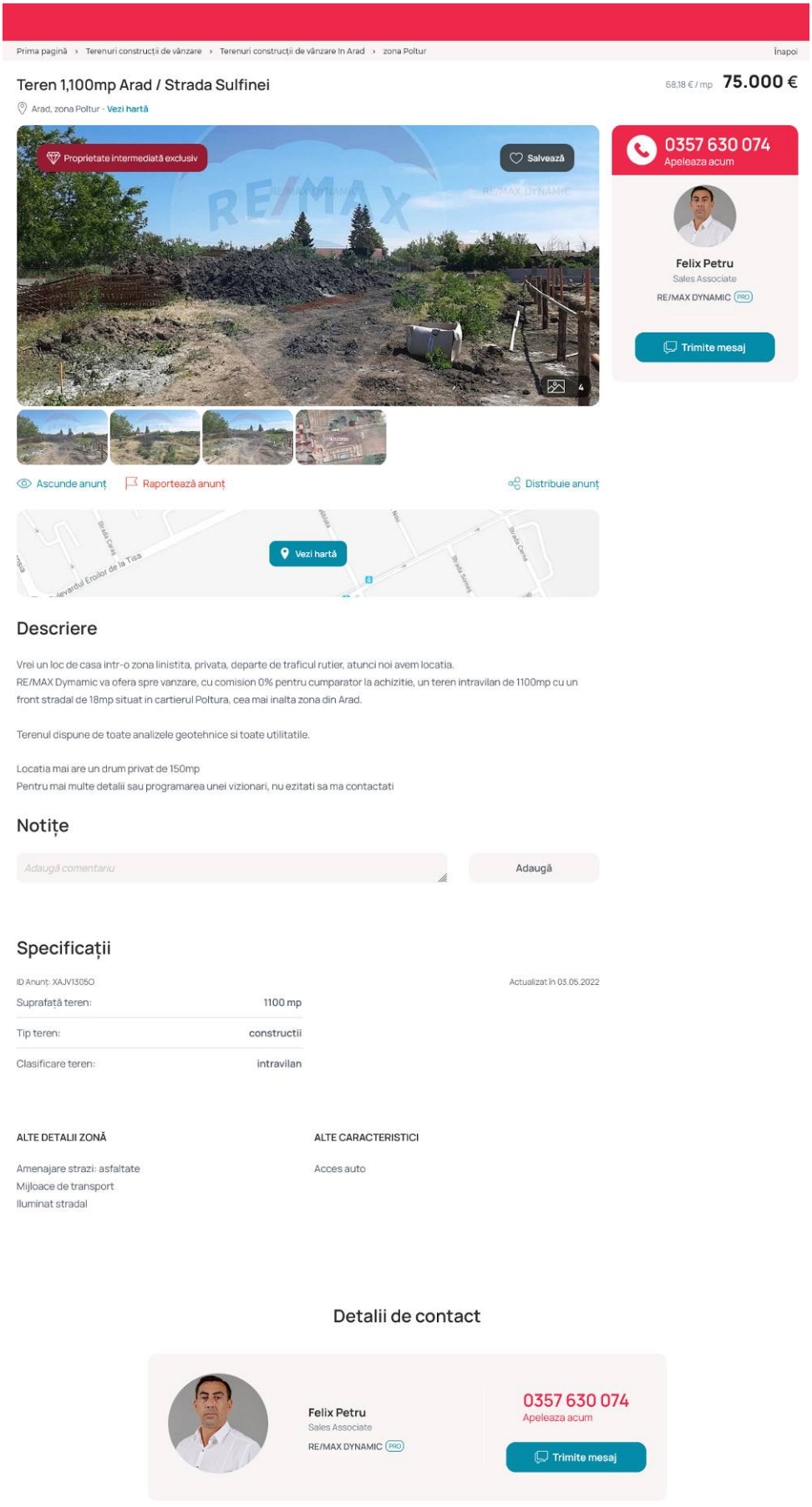
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	478	1.100	1.382
Pret oferta [EUR/mp]	56,49	68,18	63,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	7,06	3,41	6,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	**49,43**	**64,77**	**56,70**

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, 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.

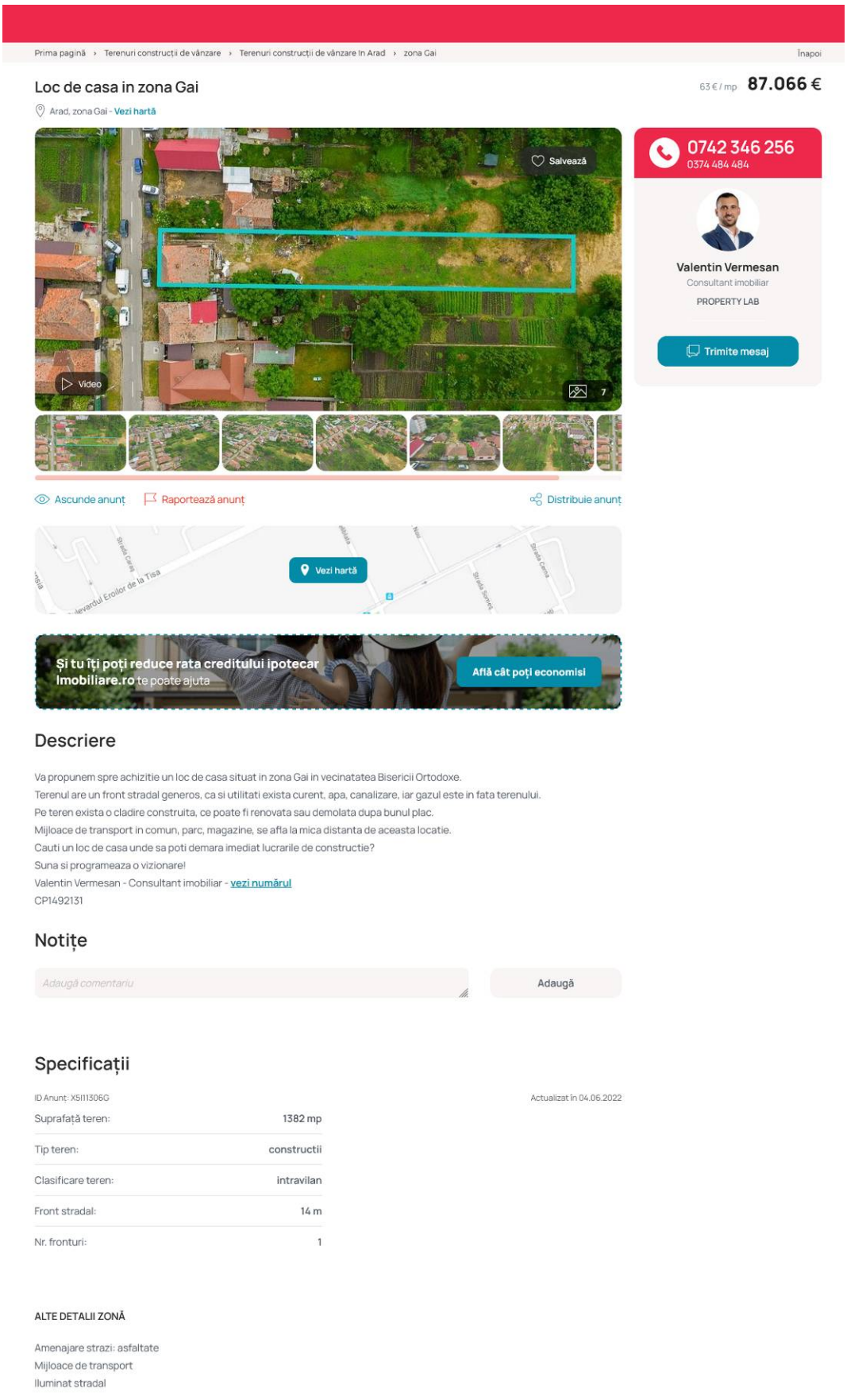
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona aeroport:

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	in vecinatatea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		3.500	31.000	100.000
	Acces la proprietate		drum pietruit	drum asfaltat	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 vanzare / mp (EUR)		26,60	26,83	25,50
	Pret total de vanzare (EUR)		93.100	831.575	2.550.000

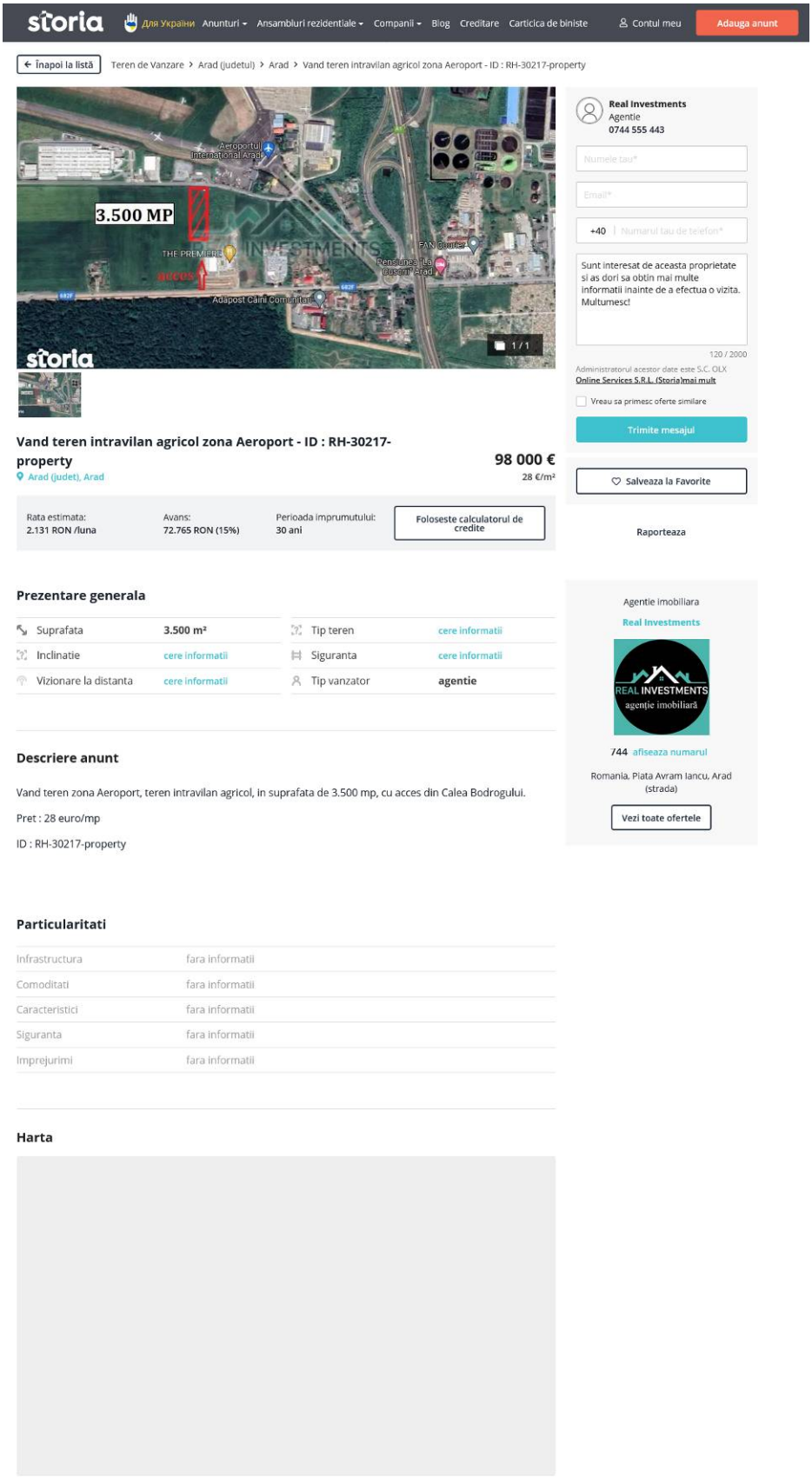
Justificarea ajustărilor:

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.

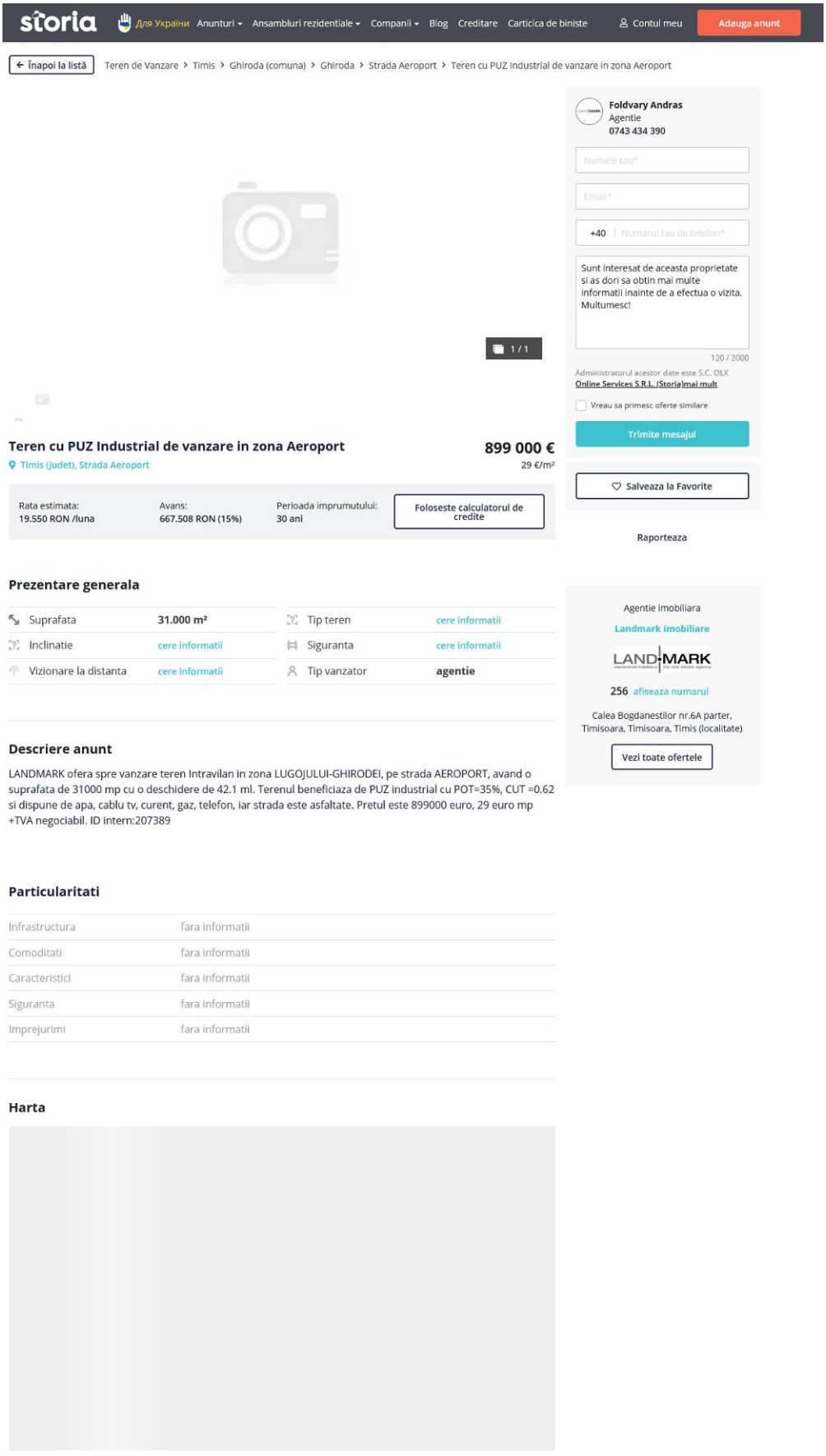
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	3.500	31.000	100.000
Pret oferta [EUR/mp]	28,00	29,00	30,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	1,40	2,18	4,50
Pret de vanzare [EUR/mp]	**26,60**	**26,83**	**25,50**

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, 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.

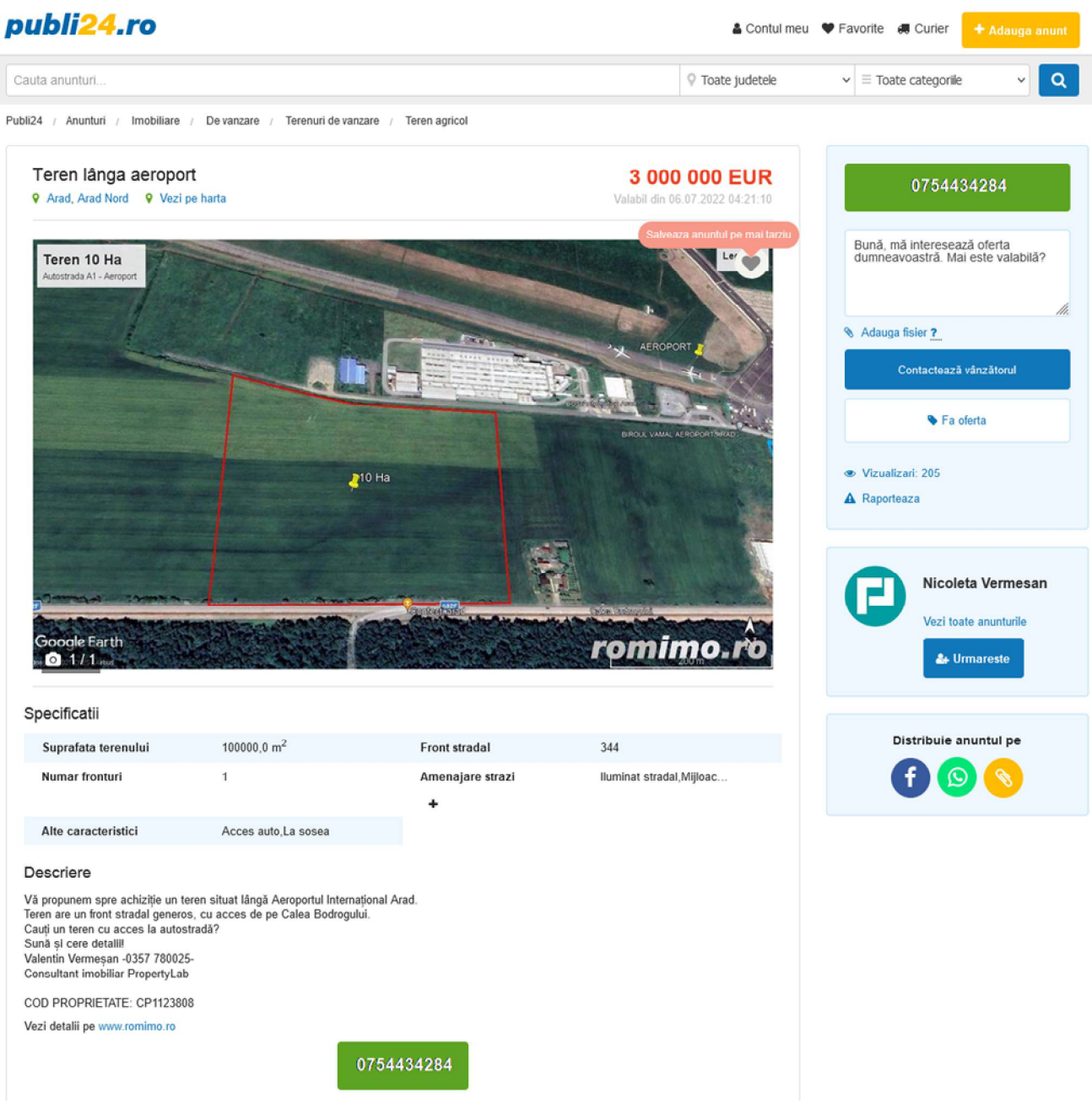
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



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 08.07.2022 (lei)
7.1.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C1	359695	**3.545.838,46**
7.2.	Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C2, Arad	359695	**14.169,65**
8	Teren - Zona Aeroport Arad, CF nr. 334262 Arad	334262	**348.764,00**
9	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 15, CF nr. 302024 Arad (cotă teren: 30/1664 mp)	302024	**21.661,80**
10	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 24, CF nr. 302024-C1-U35 Arad (cotă teren: 91/1664 mp)	302024	**65.580,97**
11	Teren - Calea Bodrogului nr. 2, CF nr. 359710 Arad	359710	**6.800,48**
12	Teren - Calea Bodrogului nr. 3, CF nr. 359682 Arad	359682	**7.866,32**
13	Teren - Calea Bodrogului nr. 8, CF nr. 359692 Arad	359692	**27.800,90**
14	Teren - Zona Malul Mureşului, CF nr. 359677 Arad	359677	**1.225.645,08**
15	Teren - Calea Aurel Vlaicu nr. 274, CF nr. 321028 Arad	321028	**232.234,27**
16	Teren - Str. Obedenaru nr. 22, CF nr. 359415 Arad	359415	**61.446,91**

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 08.07.2022 (lei)
17	Teren - Str. Obedenaru nr. 21, HCLMA nr. 496/2021		**100.045,33**
18	Teren - Zona Micalaca - Pod zona V, CF nr. 359587 Arad	359587	**2.935.111,20**
19	Teren - Cimitir Bujac, zona str. Dimitrie Țichindeal, CF nr. 360503 Arad	360503	**1.239.349,02**
20	Teren - Zona Str. Prieteniei, CF nr. 360295 Arad	360295	**921.381,50**
21	Teren - Zona Splaiul Mureșului, CF nr. 360477 Arad	360477	**619.949,65**
22	Teren - Zona B-dului Revoluției nr. 12-18, CF nr. 360675 Arad	360675	**2.901.775,76**
23	Teren - Zona str. Digului, CF nr. 354245 Arad	354245	**354.309,46**
24	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360290 Arad	360290	**321.512,58**
25	Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360291 Arad	360291	**291.693,28**
26	Teren - Str. Poetului nr. 25, CF nr. 360623 Arad	360623	**117.717,66**
27	Teren - Zona Calea Timișorii, CF nr. 360754 Arad	360754	**249.568,77**
28	Teren - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695 Arad	359695	**73.004,80**
29	Teren - Intersecția dintre str. Trenului și str. Șoimului, CF nr. 362280 Arad	362280	**439.251,58**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron



ANEXA 1

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 7.1

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip	**Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C1**
Amplasament	mun. Arad, str. Frunzei, nr. 2
PIF	inainte de 1989
Stare tehnică	buna
Vechime (ani)	peste 33
Deprecierea fizică	33,00%
S desfăşurată (mp)	1.648,00
S construita (mp)	304,00
Regim de inaltime	Sp+P+4E

Scd= 1.648,00 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	Fundatii								
	FSUBSPAR	176,00	1.178,60	207.433,60	1,0060	1,0360	216.190,62	1,1257	243.365,78
	FCv3	128,00	649,40	83.123,20	1,0060	1,0360	86.632,33	1,2809	110.967,35
2	Suprastructura P								
	7ZIDCAR30PS	304,00	715,50	217.512,00	1,0060	1,0360	226.694,49	1,8338	415.712,35
3	Suprastructura E1								
	7ZIDCAR30ES	304,00	715,50	217.512,00	1,0060	1,0360	226.694,49	1,8338	415.712,35
4	Suprastructura E2								
	7ZIDCAR30ES	304,00	715,50	217.512,00	1,0060	1,0360	226.694,49	1,8338	415.712,35
5	Suprastructura E3								
	7ZIDCAR30ES	304,00	715,50	217.512,00	1,0060	1,0360	226.694,49	1,8338	415.712,35
6	Suprastructura E4								
	7ZIDCAR30EFS	304,00	688,80	209.395,20	1,0060	1,0360	218.235,03	1,7897	390.575,23
7	Invelitoare								
	TERNE	304,00	439,40	133.577,60	1,0060	1,0360	139.216,71	1,4195	197.618,12
8	Finisaje								
	FOBFS	1.520,00	918,10	1.395.512,00	1,0060	1,0360	1.454.424,93	1,9291	2.805.731,14
	B1S	128,00	54,90	7.027,20	1,0060	1,0360	7.323,86	1,4175	10.381,57
9	Scara								
	SCAMOZ	5,00	3.563,50	17.817,50	1,0060	1,0360	18.569,68	1,4633	27.173,02
10	Instalatii electrice								
	ELINGIR	1.520,00	82,40	125.248,00	1,0060	1,0360	130.535,47	1,8204	237.626,77
11	Instalatii sanitare								
	ISCLBTIPB	1.520,00	107,10	162.792,00	1,0060	1,0360	169.664,43	1,5536	263.590,65
12	Instalatii de incalz								
	INCELFS	1.520,00	172,50	262.200,00	1,0060	1,0360	273.269,04	1,2733	347.953,46
TOTAL									6.297.832,49
Depreciere fizică								33,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									4.219.548
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**3.545.838**
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									**717.215**

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA 7.2

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucţie - autor Cornel Şchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip	**Clădire - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695-C2, Arad**
Amplasament	mun. Arad, str. Frunzei, nr. 2
PIF	inainte de 1989
Stare tehnică	buna
Deprecierea fizică	45,00%
S desfăşurată (mp)	12,00
S construita (mp)	12,00
Regim de inaltime	P

Scd= 12,00 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	Infrastructura								
	FCBSv1	12,00	359,30	4.311,60	1,0060	1,0360	4.493,62	1,2876	5.785,98
2	Suprastructura								
	7ZIDCAR24PFS	12,00	656,90	7.882,80	1,0060	1,0360	8.215,58	1,7311	14.221,99
3	Invelitoare								
	TERNE	12,00	439,40	5.272,80	1,0060	1,0360	5.495,40	1,4195	7.800,72
4	Finisaje								
	B1S	12,00	54,90	658,80	1,0060	1,0360	686,61	1,4175	973,27
5	Inst. electrice								
	ELINGR	12,00	82,40	988,80	1,0060	1,0360	1.030,54	1,8204	1.876,00
TOTAL									30.657,96
Depreciere fizică								45,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									16.862
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									**14.170**
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									**2.866**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere 170935
Ziua 16
Luna 11
Anul 2021
Cod verificare 1061097853B6

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359695 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str. Frunzei, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top 684+695/1/2/134 /Nr.2.2 684+686.1.2.133.2.2	352	

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359695-C1	Loc. Arad, Str.Frunzei, Nr. 2, jud. Arad	CAMIN NEFAMILIST

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8677 / 12/04/2005	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1261 din 01/01/2005 emis de notar public Maria Petru.	
B1 Intabulare, dreptul de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

EVAL. CLĂDIRE + TEREN

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 684-686/1/2/134/II/1,2/2 ; 684-686/1, 2 133,2/2	352	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	228	-	-	684-686/1/2/134/II/1,2/2	
2	curți construcții	DA	124	-	-	684-686/1, 2 133,2/2	

Date referitoare la construcții

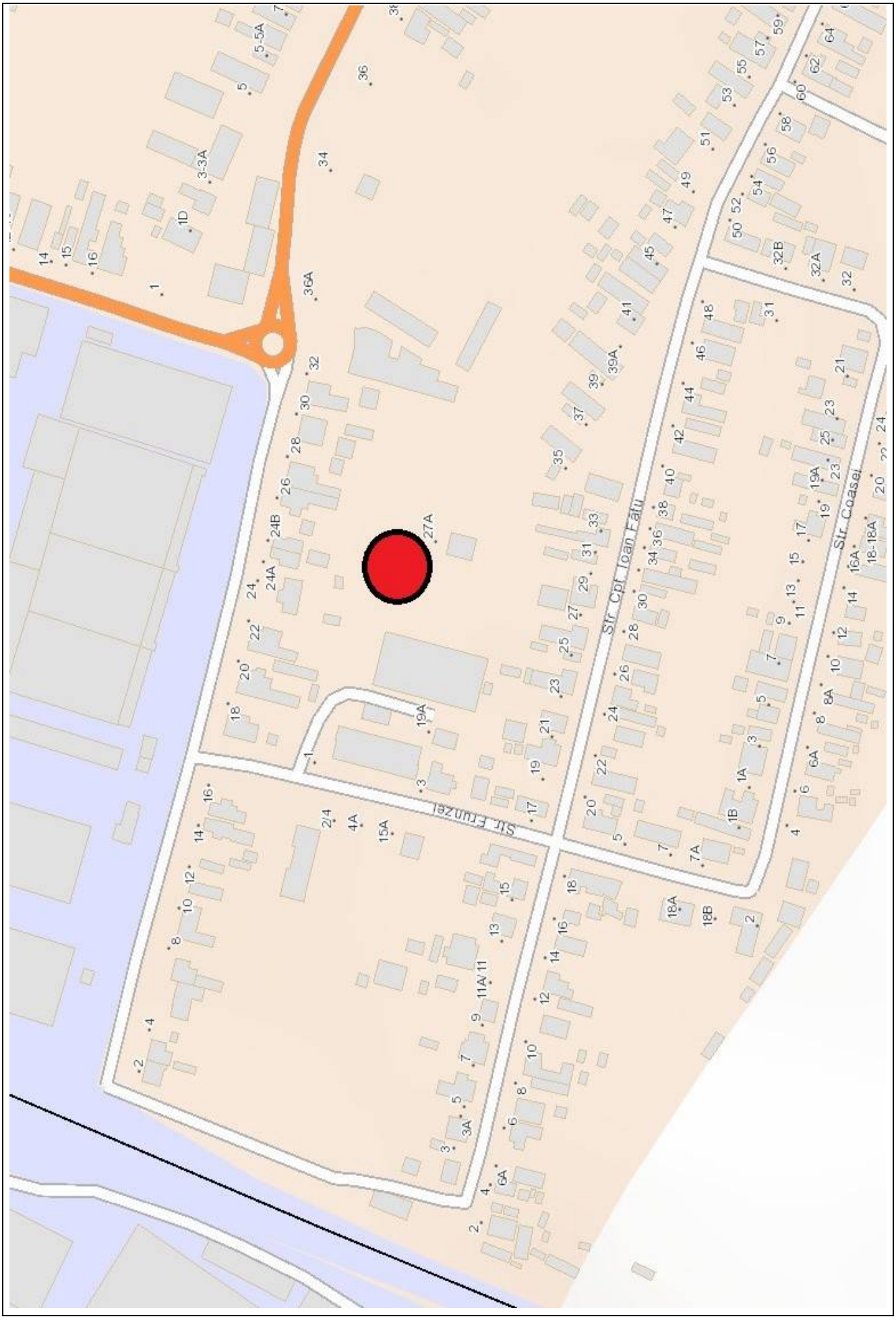
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	359695-C1	construcție de locuințe	-	Cu acte	CAMIN NEFAMILISTI

Extrasul de carte funciară general 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 formă 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:
18/11/2021, 13.25

PLANURI

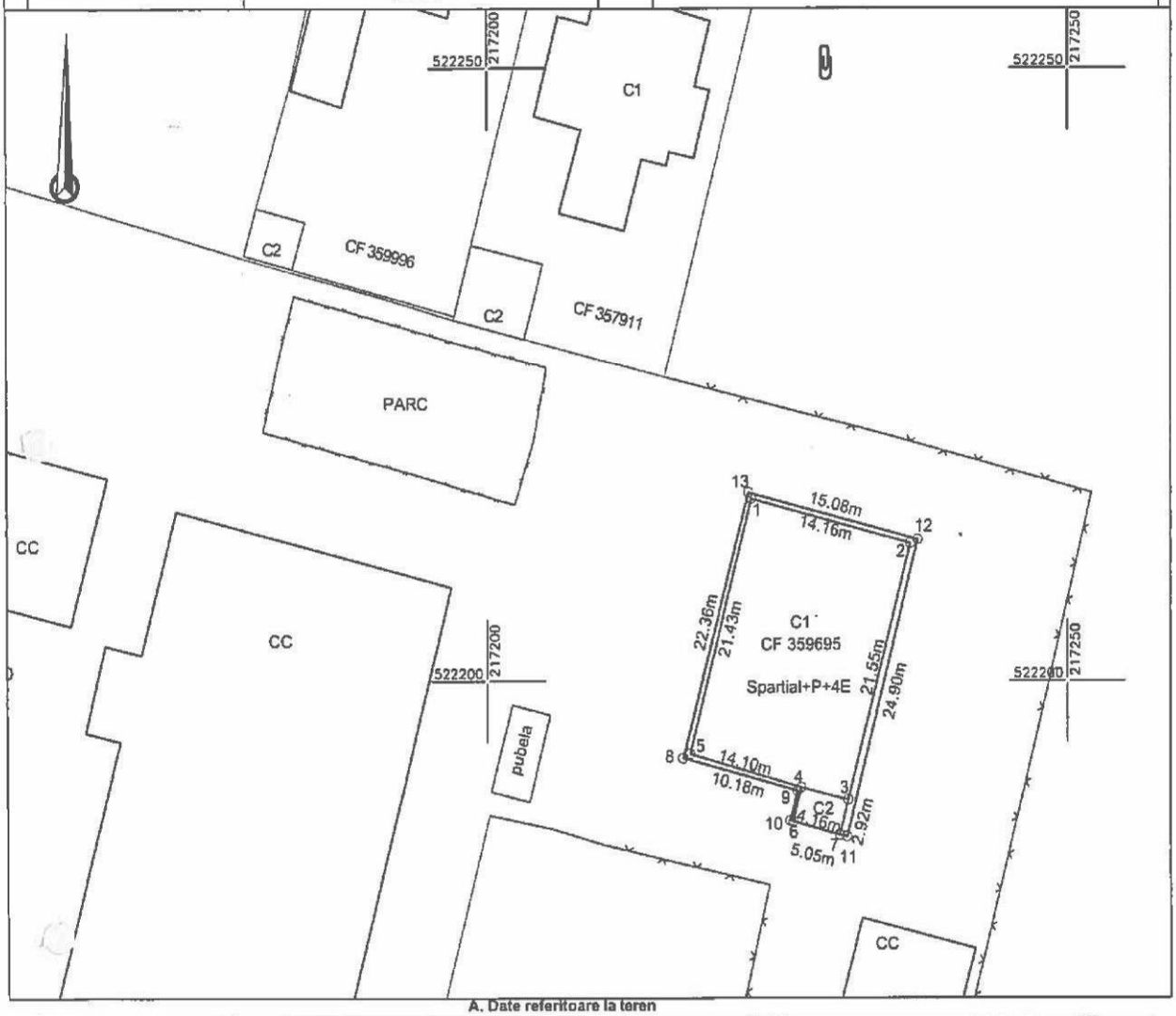

Google Earth
Strada Pescarus
Strada Capitan Ioan Fatu
Strada Cosau
Strada Fluturei
Strada Bicaz
Aleea Muncii
682
289
7.1
7.2
28


Str. Cpt. Ioan Faiu
Str. Coasei
Str. Frunzei

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA 1.35

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată (mp)	Adresa imobilului	
	352	Loc. Arad, Str. Frunzei, Nr.2, Jud. Arad	
Cartea Funciară nr.	359695	UAT	ARAD



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	CC	352	Teren neimprejmuit
TOTAL		352	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa contruită la sol (mp)	Menţiuni
C1	CL	304	Construcţie Cămin nefamilişti, cu Regim de Înălţime Sp+P+4E. Sc=304mp, Sdes=1648mp, edificată în anul 2005
C2	CA	12	Construcţie Anexă,Punct Termo cu Regim de Înălţime P
	Total	316	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 352 mp
Suprafaţa din act = 352 mp

Executant:

DATCAD

Confirm executarea lucrărilor din teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren
Semnătura şi ştampila
CIF 14358573

AUT -CAT II
RO-B-J NR 1620

AUT-CAT A
RO-B-F NR.0072

Tiberiu-Iosif Zagorszki

Semnat digital de Tiberiu-Iosif Zagorszki
Data: 2022.06.14 10:03:46 +03'00'

Data 05.2022

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrata şi atribuirea numarului cadastral
Semnatura şi parafa
Stampila BCPI

Data

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 2

FISA 8	**Teren - Zona Aeroport Arad, CF nr. 334262 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona aeroport	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului
Suprafata [mp]	1.976,00	3.500	31.000	100.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		26,60	26,83	25,50
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		26,60	26,83	25,50
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		26,60	26,83	25,50
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		26,60	26,83	25,50
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		26,60	26,83	25,50
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona aeroport	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului	in apropierea aeroportului
Ajustare procentuala (%)		30%	30%	30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		7,98	8,05	7,65
Pret ajustat		34,58	34,87	33,15
Suprafata	1.976	3.500	31.000	100.000
Ajustare procentuala (%)		1,52%	5,80%	19,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,41	1,56	5,00
Pret ajustat		34,99	36,43	38,15
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		34,99	36,43	38,15
Acces la proprietate	din Aleea Aeroport si din DJ (asfalt)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		8%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,80	1,82	1,91
Pret ajustat		37,78	38,25	40,06
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,76	-0,77	-0,80
Pret ajustat		37,03	37,49	39,26
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,03	37,49	39,26
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,33	-1,34	-1,28
Pret ajustat		**35,70**	**36,14**	**37,98**
Total ajustare bruta - procentual		**46,52%**	**47,80%**	**61,60%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 35,70**		
		RON 176,50		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 70.543**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 348.764,00**

ACTE UTILIZATE

PTEVALUARE
18.01.2022

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 337
din 30 septembrie 2009
privind dezlipirea, alipirea şi efectuarea primei înscrieri
a unor terenuri situate în municipiul Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:
-iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.51082/10.09.2009;
-raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcţiei Patrimoniu înregistrat cu nr.51082/10.09.2009;
-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
-prevederile art.5 alin.(2) şi art.7 lit."e" din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
-art.26 (1), art.36 (1) din Legea nr.18/1991 – republicată-privind fondul funciar;
-art.13 din Decretul - Lege nr.115/1938, pentru unificarea dispoziţiunilor privitoare la Cărţile funciare;
În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit."c" şi art.45 din Legea nr.215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1.Se aprobă dezlipirea terenului situat în Arad, str.Cocorilor, F.N., înscris în C.F nr.302127 Arad, cu nr. top.3106/1/12, în suprafaţă de 623 mp., proprietar Statul Român, conform documentaţiei de dezlipire anexată, întocmită de S.C. A.G. Proiect-S S.R.L., anexele nr.1, 2, 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art.2.Se aprobă efectuarea primei înscrieri, prin introducerea în circuitul funciar, în proprietatea municipiului Arad, a suprafeţei totale de 2207 mp.(Lot 1 şi Lot 2), teren viran intravilan, Curţi construcţii, care a făcut parte din numărul topografic de cadastru vechi: 12334/1.9/1/1/1, în suprafaţă măsurată de 2.207 mp, prin crearea a două loturi, după cum urmează:
- lot 1 – nr. topografic de cadastru: 12334/1.9/1/1/1/1, în suprafaţă de 1976 mp. – domeniu public;
- lot 2 – nr. topografic de cadastru: 12334/1.9/1/1/1/2, în suprafaţă de 231 mp. – proprietate privată;
conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. GEO TOPO S.R.L., anexele nr. 4, 5, 6, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art.3.(1) În temeiul art.36 (1) din Legea Fondului Funciar nr.18/1991 - republicată, se trece în proprietatea privată a Municipiului Arad, din proprietatea Statului Român, terenul situat în municipiul Arad, Calea Victoriei nr. 3, înscris în C.F nr.303788 Arad, cu cadastral 14959, în suprafaţă de 8519 mp.

(2) Se aprobă alipirea terenurilor situate în municipiul Arad, Calea Victoriei, nr.3, înscrise în:
-C.F nr. 303788 Arad, cu cadastral 14959, în suprafață de 8519 mp, proprietatea Municipiului Arad;
-C.F nr.303936 Arad, cu topografic 7062/3873/a/1/3/8, 7062/3873/a/1/3/9, 7062/3873/a/1/3/10, în suprafață de 1575 mp., proprietatea Municipiului Arad; conform documentației cadastrale întocmită de S.C. Dendal Topo S.R.L, anexele nr.7 şi 8, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
(3) Se aprobă trecerea în proprietatea publică a municipiului Arad a suprafeței totale de 10.094 mp, rezultată în urma alipirii, teren incinta Liceul „Vasile Goldiş", situat în Calea Victoriei, nr.3.
Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad şi se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ
Florin MANTA

SECRETAR
Doina PAUL

Red/Dact IF/IIF Verif. SL
1 ex.Serviciul Administrare Patrimoniu
1 ex.Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex..Dosar ședința CLMA 30.09.2009

cod:PMA – S1-02

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 334262
COPIE
Carte Funciară Nr. 334262 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	334262	1.976	imobil inscris in CF sporadic 307771;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78401 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se înființeaza cartea funciara a imobilului 334262 ca urmare a inscrierii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastrului general sub numarul 3993.	A1
Act Normativ nr. 337, din 30/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;		
B2	SE INFIINTEAZA CARTEA FUNCIARA NR. 307771 A LOCALITATII ARAD, PRIN INTRODUCEREA IN CIRCUITUL FUNCIAR A IMOBILULUI CU NR. TOP 12334/1.9/1/1/1/1 *OBSERVATII: Incheiere 66026/2009;*	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF 9999999999999, DOMENIU PUBLIC *OBSERVATII: Incheiere 66026/2009;*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

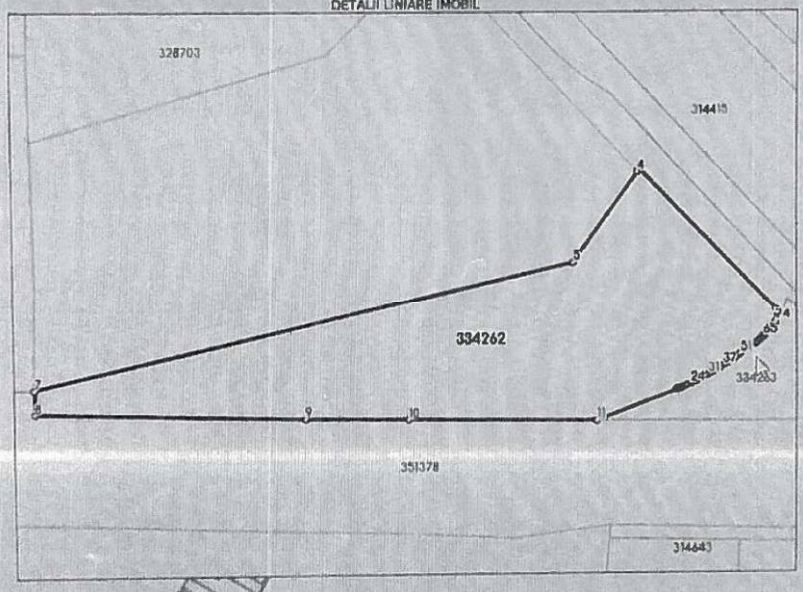
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
334262	1.976	imobil inscris in CF sporadic 307771;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

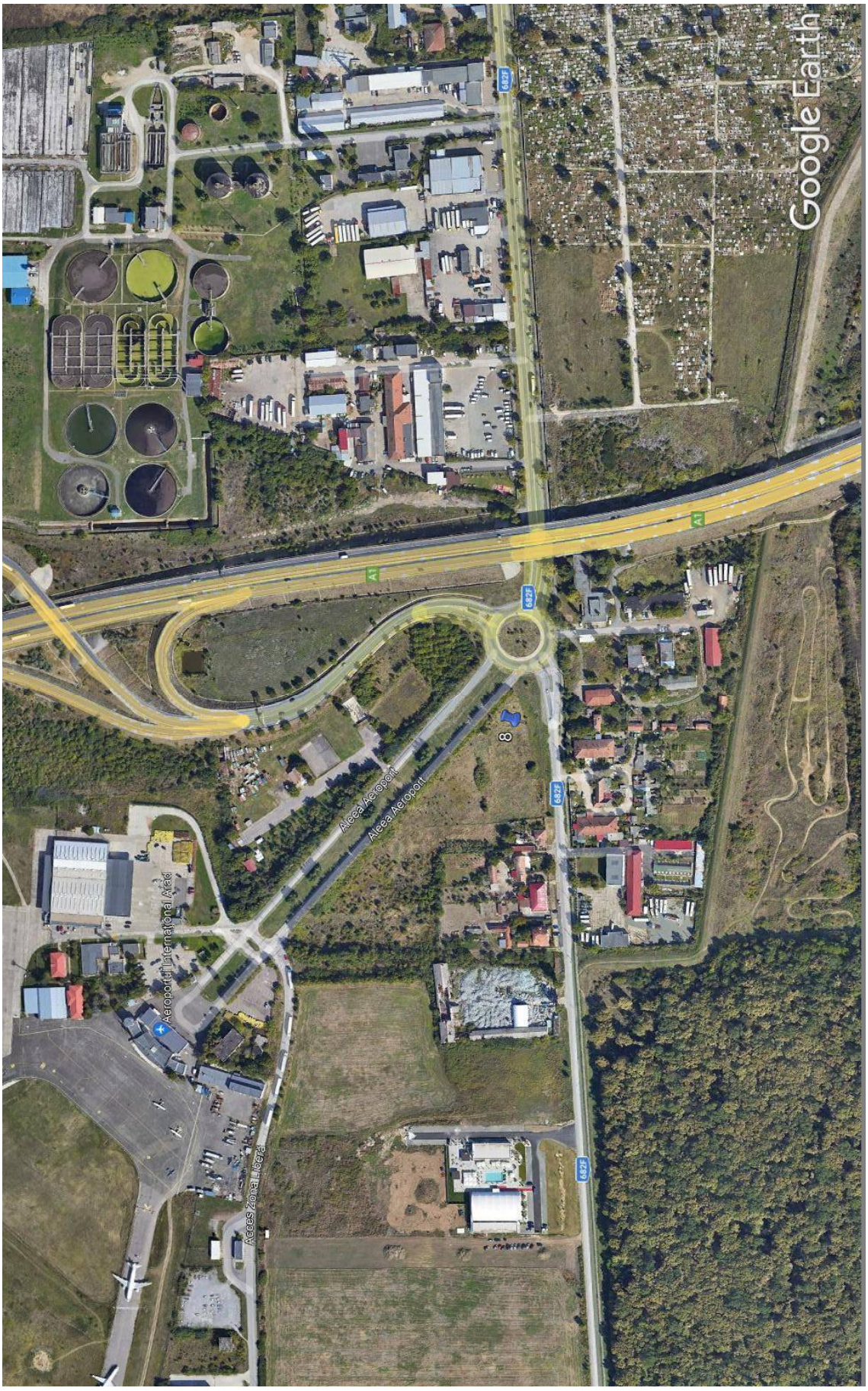


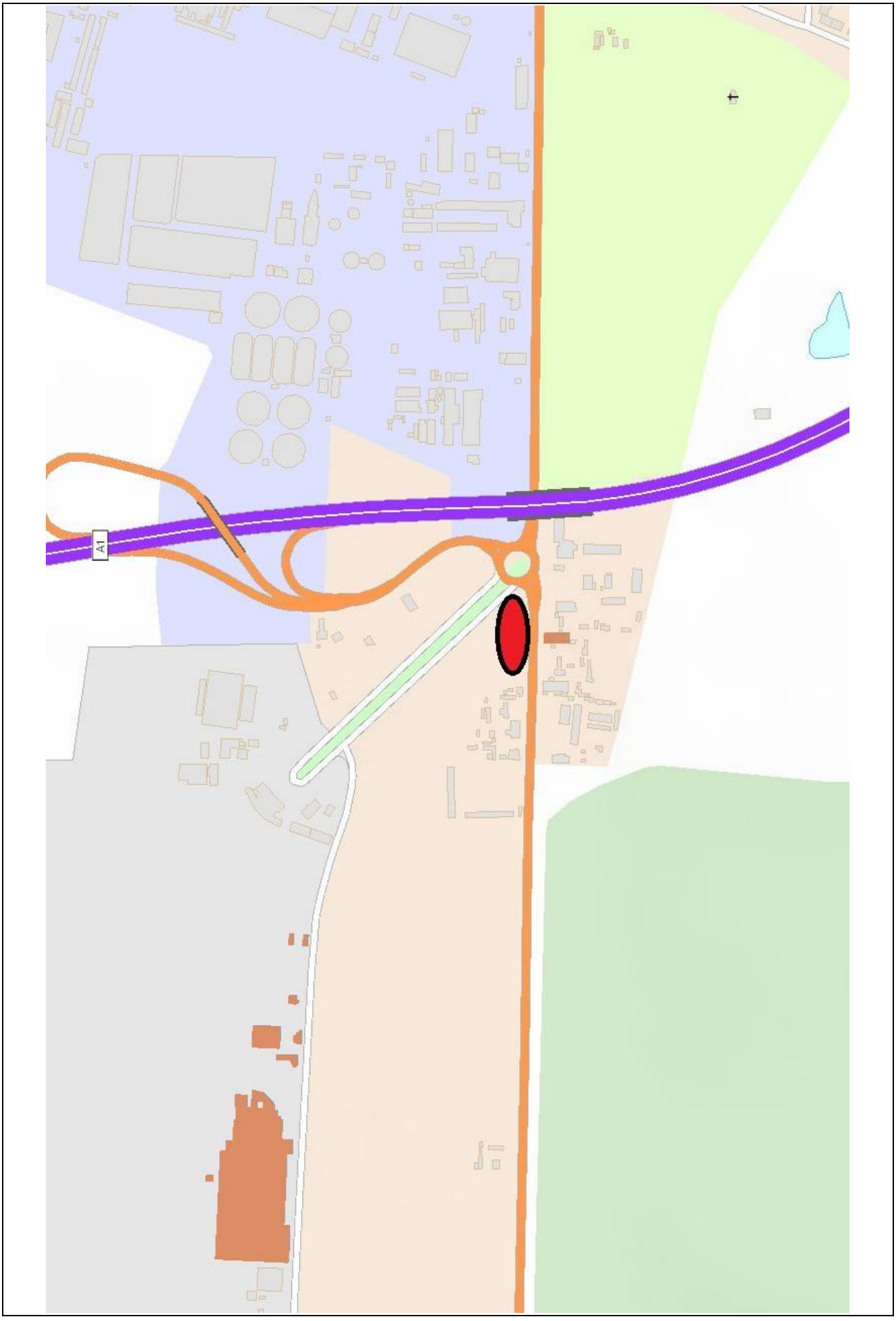
Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.976	259	12334/1.9/1/1/1/1		

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

PLANURI


Google Earth
A1
A1
682F
682F
682F
682F
8
Aleea Aeroport
Aleea Aeroport
Aeroportul Internațional Arad
Acces Zonal Lizeta


A1


Imobil
Număr carte funciară: 334262
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
ARAD

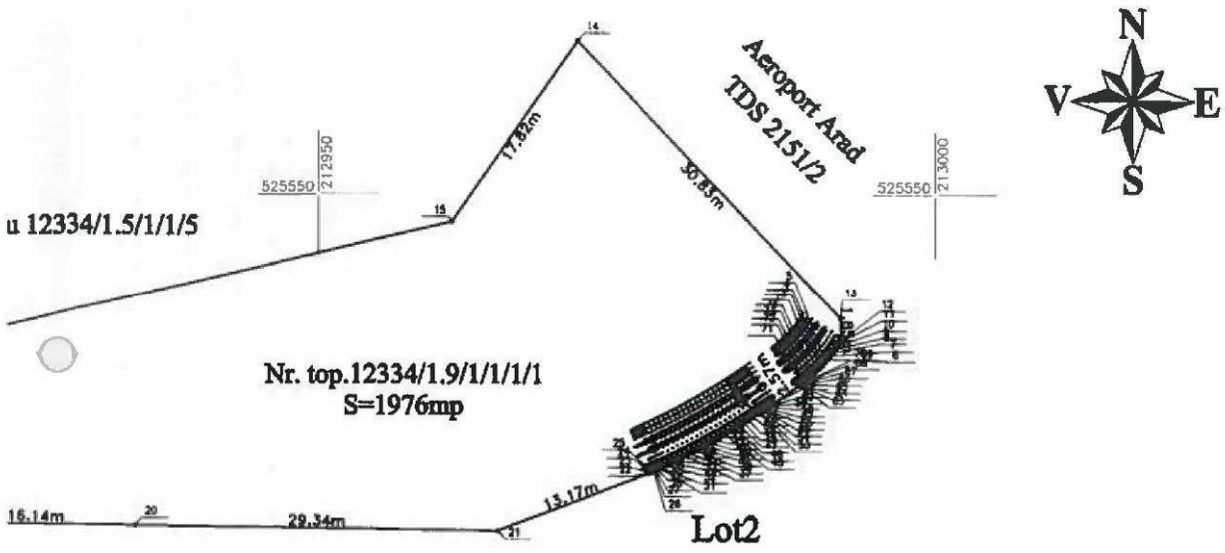
Anexa 16
Intravilan

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1976	intravilan Arad

Cartea Funciara nr.		UAT	Arad



A. Suprafata masurata

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
12334/1.9/1/1/1/1	Cc	1976	Lot1-Teren intravilan
Total		1976	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-	-	
-	-	
Total		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: Stereo 70

Pct.	E(m)	N(m)

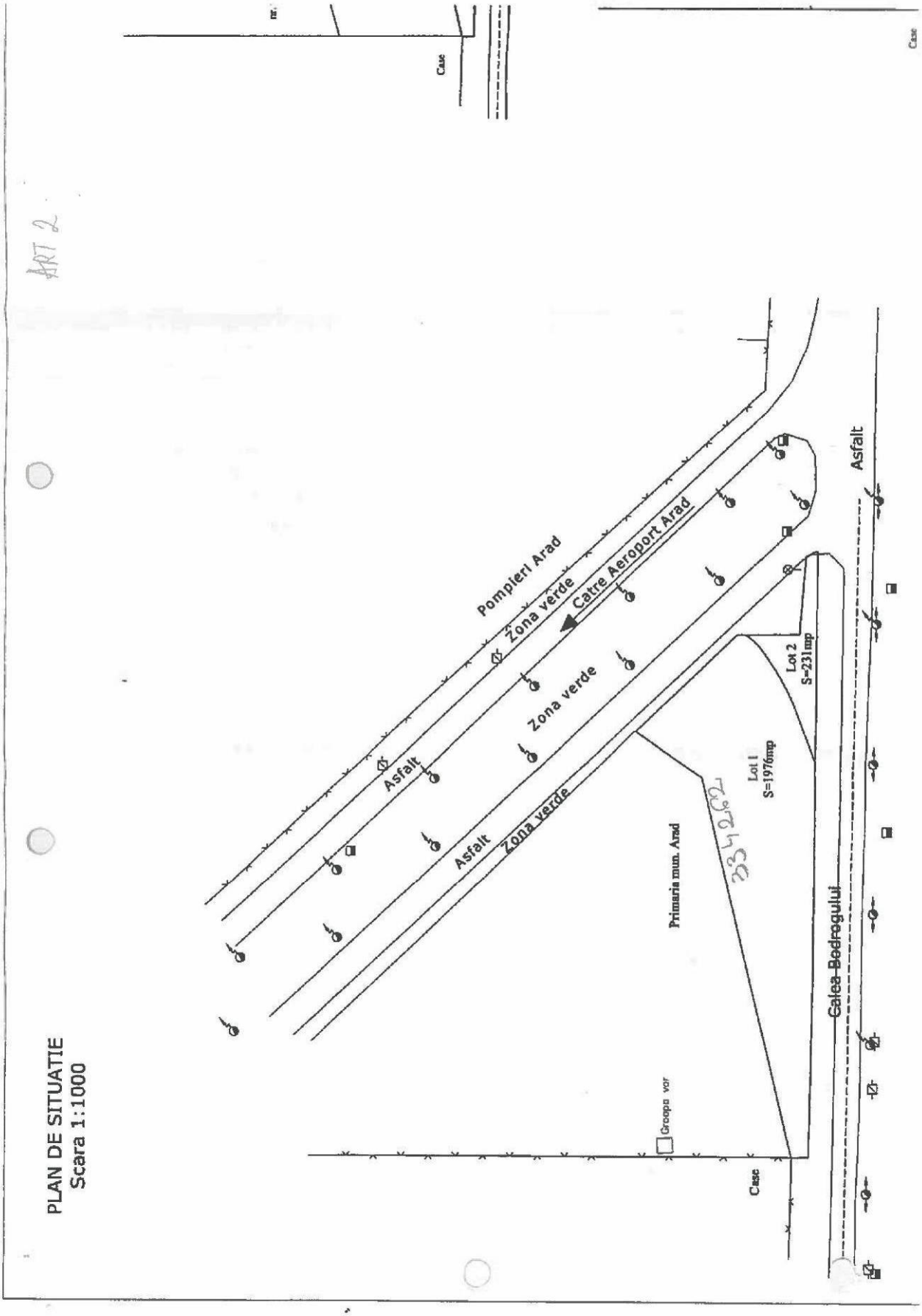
Suprafata totala masurata=1976 mp
Suprafata din act=1976 mp

Ordinul Geodezilor din Romania – Geodez cu drept de semnătură – Ioan V. BUTU – Gradul II – 531

Inspectoratul de Stat pentru Controlul Activității de Administrație și Investițiilor – Certificat de Autorizare – Executorul – Seria AR [redacted] – S.C. GEO TOPO S.R.L. – [redacted] – Data 07.09.2009 – ROMÂNIA

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Receptionat ,


ART 2
Case
Pompieri Arad
Zona verde
Catre Aeroport Arad
Zona verde
Asfalt
Asfalt
Zona verde
Asfalt
Lot 2
S=231mp
Lot 1
S=1976mp
Primaria mun. Arad
Calea Bodrogului
Groapa var
Case
PLAN DE SITUATIE
Scara 1:1000

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 3

FISA 9	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 15, CF nr. 302024 Arad (cotă teren: 30/1664 mp)			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	B-dul Revolutiei, nr. 45, corp A	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	30,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	B-dul Revolutiei, nr. 45, corp A	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		5%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	-19,64	7,40
Pret ajustat		139,36	176,72	155,41
Suprafata	30	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		1,09%	3,28%	0,89%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,22	9,19	2,03
Pret ajustat		141,58	185,91	157,43
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		141,58	185,91	157,43
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		141,58	185,91	157,43
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		141,58	185,91	157,43
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		141,58	185,91	157,43
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		**131,37**	**171,88**	**146,05**
Total ajustare bruta - procentual		**46,09%**	**48,28%**	**45,89%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 146,05**		
		RON 722,06		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 4.382**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 21.661,80**

ACTE UTILIZATE

04.10.2021

pt. evaluare cota parte teren Bd. Revoluției 45

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 444
din 27 septembrie 2021
cu privire la atestarea apartenenței unei cote de teren la proprietatea publică a Municipiului Arad și subapartamentarea imobilului situat în Municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 45, Corp. A, Ap. 15 - înscris în CF nr. 302024-C1-U23 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 68413/03.09.2021,

Analizând raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 68414/M4/03.09.2021,

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

Luând în considerare solicitarea unei persoane juridice înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 66878/31.08.2021,

Văzând extrasul de carte funciară nr. 302024-C1-U23 Arad și adresa Ministerului Sănătății cu nr. 5556/30.03.2021 și Anexa nr. 13 a Hotărârii Guvernului nr. 866/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al municipiilor, orașelor și comunelor și în administrarea consiliilor locale respective,

În aplicarea art. 26 alin. (8) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 23 lit. h.) 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,

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

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

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

Art. 1. Se actualizează datele cadastrale și se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenului aferent imobilului situat în Municipiul Arad – B-dul Revoluției, nr. 45, ap. 15, înscris în CF nr. 302024-C1-U23 Arad, CF vechi nr. 68259 Arad, nr. top. 232/8-11/I-III/15, conform adresei Ministerului Sănătății nr. 5556/30.03.2021 și conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Digital Mapping S.R.L. din anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă subapartamentarea imobilului situat în Municipiul Arad – B-dul

Revoluției, nr. 45, ap. 15, înscris în CF nr. 302024-C1-U23 Arad, CF vechi nr. 68259 Arad, nr. top. 232/8-II/I-III/15, aflat în proprietatea unor persoane fizice, imobil unde Municipiul Arad deține o cotă de teren de 30/1664 mp, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Digital Mapping S.R.L cu anexele 2, 3, 4 și 5 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- Apartamentul nr. 15/A – proprietate personală cu o suprafață utilă de 28 mp având următoarea componență: cabinet consultații și hol, cu o cotă de teren aferentă 20/1664 mp în proprietatea publică a Municipiului Arad;

- Apartamentul nr. 15/B – proprietate personală cu o suprafață utilă de 15 mp având următoarea componență: cabinet medic și 1 hol comun cu ap. 18, 21, 22, 23, cu o cotă de teren aferentă de 10/1664 mp în proprietatea publică a Municipiului Arad;

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara ȘTEFĂNESCU

[redacted]

Red./Dact. SML/BCV Verif. C.M
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 27.09.2021

Cod PMA -S4-02

ANEXA Nr 1
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 444 din 27.09.2021

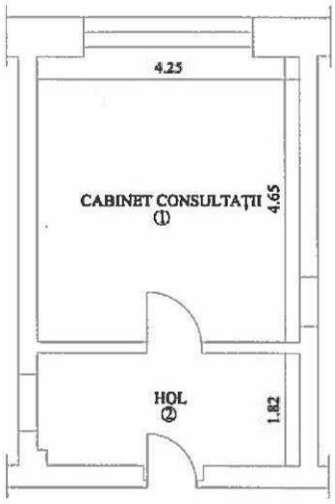
ANEXA 1

Anexa 1.37

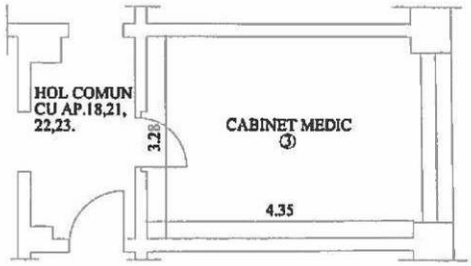
Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	30/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.15,etaj 1şi 2	
Carte funciară colectivă nr.	302024-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	302024-C1-U23	CF individuală	302024-C1-U23

RELEVEU APARTAMENT 15
scara 1:100

ETAJ 1



ETAJ 2



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ [redacted]

SECRETAR GENERAL [redacted]

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AR-F Nr. 0137 ILLE ROBERT BOGDAN CATEGORIA B

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1152 DIGITAL MAPPING S.R.L. CLASA III

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	Cabinet consultații	20,2
2	Hol	7,9
3	Cabinet medic	14,6
Total suprafata utilă : 43 mp		
Executant,		Data
digital mapping		august 2021
Receptionat,		Data

ANEXA Nr 2
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 444 din 27.09.2021

ANEXA 2

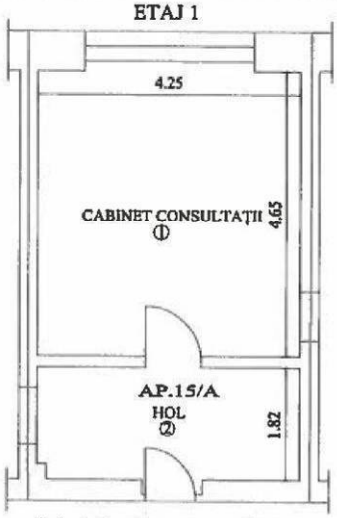
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE UI

Anexa 1.36

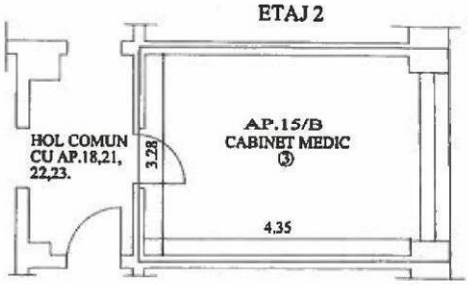
Număr cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
	30/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.15,etaj1 şi 2

Carte funciară nr.	302024-C1	UAT	ARAD

ETAJ 1



ETAJ 2



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

SITUAŢIA ACTUALĂ (inainte de dezlipire)				SITUAŢIA VIITOARE (dupa dezlipire)							
Numar Cadastral	Supr. (mp)	Categ. de folosinta	Descrierea imobilului	Nivel	Nr. apartament	Cod Unitate individuala	Suprafata utila (mp)	Suprafata p.comune (mp)	Suprafata constr. (mp)	Suprafata teren (mp)	Observatii
302024-C1-U23	98	Ap.15	LA ETAJ 1: Cabinet con-sultaţii, hol.	1	15/A	302024-C1-U	28	36/5474	64/5474	20/1664	Cabinet consultaţii, hol.
			LA ETAJ 2: Cabinet medic, 1 hol comun cu ap.18,21,22,23.	2	15/B	302024-C1-U	15	19/5474	34/5474	10/1664	Cabinet medic,1 hol comun cu ap.18, 21,22,23.
TOTAL							43	55/5474	98/5474	30/1664	

Descrierea partilor comune indivize	Conform C.F. colectiv 302024-C1

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ [redacted]

SECRETAR GENERAL [redacted]

INTOCMIT,

digital mapping

Data
august 2021

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1152 DIGITAL MAPPING S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AR-F Nr. 0137 ILLE ROBERT BOGDAN CATEGORIA B

Parafa

Semnatura si data

Stampila BCPI

ANEXA 2

ANEXA Nr.1.38
ANEXA Nr 3
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 444 din 27.09.2021

Foaia colectiva

Cartea Funciara Colectiva nr.302024-C1 -Arad / UAT ARAD
Descrierea imobilului : C1 - D+P+3E
Adresa : Arad,B-dul Revolutiei,nr.45,ap.15
Nr. cadastral : 302024-C1-U23
Suprafata : 98 mp

Nr.tronson	Scara	Nivel	Nr. ap.	Cod unitate individuala	Nr.C.F. individuala	SUPRAFETE(mp)				Obs.
						Total suprafata construita	Suprafata utila pe ap. (Suap)	Cota parte parti com. pe ap. (Cpc)	Cota parte teren pe ap. (Cpt)	
C1		1	15/A	302024-C1-U		64/5474	28	36/5474	20/1664	Cabinet consultații, hol.
		2	15/B	302024-C1-U		34/5474	15	19/5474	10/1664	Cabinet medic.1 hol com. cu ap.18,21,22,23,24.
TOTAL C1						98/5474	43	55/5474	30/1664	

Descrierea partilor comune indivize	Conform C.F. colectiv 302024-C1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ [redacted]

SECRETAR GENERAL [redacted]

INTOCMIT,

digital mapping

Data
august 2021

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1152 DIGITAL MAPPING S.R.L. CLASA III

SOCIETATEA COMERCIALĂ C.U.I. 32191006 digital mapping S.R.L. ARAD ROMANIA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AR-F Nr. 0137 ILLE ROBERT BOGDAN CATEGORIA II

RECEPTIONAT,

ANEXA Nr 4
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 444 din 27.09.2021

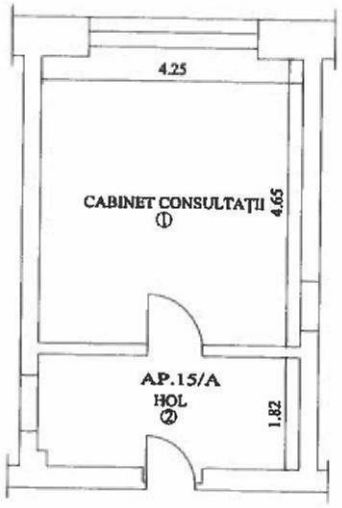
ANEXA 4

Anexa 1.37

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	30/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.15/A,etaj1	
Carte funciară colectivă nr.	302024-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	302024-C1-U23	CF individuală	302024-C1-U23

RELEVEU APARTAMENT 15/A
scara 1:100

ETAJ 1



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1152 DIGITAL MAPPING S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AR-F Nr. 0137 ILLE ROBERT BOGDAN CATEGORIA B

digital mapping S.R.L. ARAD ROMANIA

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	Cabinet consultații	20,2
2	Hol	7,9
Total suprafata utilă : 28 mp		
Executant,		Data
digital mapping		august 2021
Receptionat,		Data

ANEXA Nr. 5
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 444 din 17.09.2021

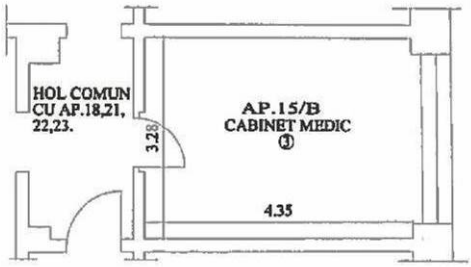
ANEXA 5

Anexa 1.37

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	30/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.15/B,etaj 2	
Carte funciară colectivă nr.	302024-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	302024-C1-U23	CF individuală	302024-C1-U23

RELEVEU APARTAMENT 15/B
scara 1:100

ETAJ 2



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ [redacted]

SECRETAR GENERAL [redacted]

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1152 DIGITAL MAPPING S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AR-F Nr. 0137 ILLE ROBERT BOGDAN CATEGORIA B

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	Cabinet medic	14,6
Total suprafata utilă : 15 mp		
Executant,		Data
digital mapping		august 2021
Receptionat,		Data

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

ANCPI

Nr. cerere	75518
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
[redacted]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:59803

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 45, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţă* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 232/8-11	1.664	Construcţia C1 înscrisă în CF 302024-C1; construcţia C1 în CF 302024-C1 ...

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5513 / 04/05/2000		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdrept de proprietate în baza L. 10/1949 în rangul înch. nr.17957/1997., dobândit prin Lege, cota actuala 72/208	A1 / 8.2, 8.3
	1) MINISTERUL SANATATII	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59803)	
89423 / 27/09/2016		
Act Administrativ nr. 866, din 16/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza H.866/2002, domeniu public, dobândit prin Lege, cota actuala 45/208	A1
	1) MUNICIPIULUI ARAD	
	OBSERVATII: asupra 360 mp teren af.ap. 4	
67281 / 14/05/2021		
Act Administrativ nr. 219, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 91/1664	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniul public	
	OBSERVATII: cota actuala de 91/1664 parte reprezinta teren aferent ap.nr.24, corp A	
32505 / 16/03/2022		
Act Administrativ nr. 102/2022 + ANEXA, din 15/03/2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 114/1664	A1
	1) JUDETUL ARAD, CIF:3519941, domeniu public	
	OBSERVATII: teren af. ap. 5	
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 114/1664	A1
	1) SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA ARAD, CIF:3519879	
	OBSERVATII: teren af. ap. 5	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
71256 / 30/08/2011		
Act Notarial nr. 71, din 29/08/2011 emis de BNP PETRU MARIA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 3/416	A1
	1) [redacted]	
	OBSERVATII: asupra 12/1664 mp teren af. ap.18, corp A, et.II	

Carte Funciară Nr. 302024 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
21686 / 30/03/2012		
Act Notarial nr. 849, din 29/03/2012 emis de FILDAN TEODOR;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 7/832	A1
	1) [redacted] RIANA, si sotul 2) [redacted] *OBSERVATII: reprezinta cota de teren af. ap nr.21 corp A*	
54720 / 09/08/2012		
Act Notarial nr. 3306, din 08/08/2012 emis de CRISAN MARCEL BUJOR;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 1/1664	A1
	1) [redacted] casatorit cu 2) [redacted] *OBSERVATII: reprezinta cota de 3/48 din 22/1664 teren af. ap 4*	
54557 / 09/08/2012		
Act Notarial nr. 3306, din 08/08/2012 emis de CRISAN MARCEL BUJOR;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 7/832 1) [redacted] casatorit cu [redacted] *OBSERVATII: asupra 13,5 mp teren af.ap.30, corp A*	A1
58310 / 27/08/2012		
Act Notarial nr. 919, din 24/08/2012 emis de BORZA RODICA;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 3/832 1) [redacted] casatorita, bun propriu *OBSERVATII: cota actuala reprezinta cota de 1/4 parte din 23 mp af. ap. 19, respectiv 5,75 mp*	A1
58306 / 27/08/2012		
Act Notarial nr. 919, din 24/08/2012 emis de BORZA RODICA;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 15/1664 1) [redacted] casatorita, - ca bun propriu - *OBSERVATII: asupra 15/1664 mp teren af. ap.23, corp A*	A1
44349 / 22/05/2015		
Act Notarial nr. 1451, din 21/05/2015 emis de REISZ- MEDRE ATTILA;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 3/64 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] *OBSERVATII: 78 mp teren af. ap. 1A, corp A*	A1
56370 / 25/06/2015		
Act Notarial nr. 1654, din 24/06/2015 emis de FILDAN TEODOR;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 7/1664 1) [redacted] si sotul 2) [redacted] bun comun *OBSERVATII: cota actuala reprezinta cota de 1/2 parte din 14 mp af. ap. 13, corp A*	A1
39970 / 21/04/2017		
Act Notarial nr. 1701, din 20/04/2017 emis de Crisan Marcel Bujor;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 14/1664 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] bun comun *OBSERVATII: 14 mp teren ap.22, corp A*	A1
138038 / 21/12/2018		
Act Notarial nr. 116, din 20/12/2018 emis de Petru Maria;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 29/1664 2) [redacted] *OBSERVATII: 29/1664 reprezinta cota de 3/8 parte din terenul de 78/1664 af. ap. 18*	A1 / C.16
127041 / 12/11/2019		
Act Notarial nr. 3149, din 08/11/2019 emis de DEDULEA ALEXANDRU;		

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302024 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 13/1664 1) [redacted] 2) [redacted] *OBSERVATII: 13/1664 mp teren af. ap.29A, corp A*	A1
47217 / 01/04/2021		
Act Notarial nr. 26, din 30/03/2021 emis de Petru Paula Madalina;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 49/1664 1) [redacted] *OBSERVATII: 49/1664 reprezinta cota de 5/8 parte din terenul de 78/1664 af. ap. 18*	A1
47221 / 01/04/2021		
Act Notarial nr. 26, din 30/03/2021 emis de Petru Paula Madalina; Act Notarial nr. 7, din 19/04/2021 emis de Petru Paula Madalina;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 17/1664 1) [redacted] *OBSERVATII: 16,87 din 27/1664 mp teren af. ap.9, corp A*	A1
56800 / 19/04/2021		
Act Notarial nr. 8, din 19/04/2021 emis de Petru Paula Madalina;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 10/832 1) [redacted] *OBSERVATII: asupra 10 mp reprezentand 3/8 din terenul aferent apart. nr. 9 corp A in cota de 27/832*	A1
100949 / 11/06/2021		
Act Notarial nr. 549, din 10/06/2021 emis de Costea Gheorghe; Act Notarial nr. 613, din 26/07/2021 emis de Iuga Dana Felicia;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 15/1664 1) [redacted] *OBSERVATII: 15 mp teren af. ap. 24/C*	A1
149618 / 05/10/2021		
Act Notarial nr. Incheiere rectificare NR. 11 la actul aut. nr. 613/2021, din 01/10/2021 emis de Iuga Dana Felicia;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 33/1664 1) [redacted] sotia [redacted] *OBSERVATII: asupra cotei de teren af. ap. 24A, corp A*	A1
158226 / 22/10/2021		
Act Notarial nr. 1679, din 21/10/2021 emis de Fildan Teodor;		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 5/1664 1) [redacted] bun propriu *OBSERVATII: asupra cotei de teren af. ap. 19/a*	A1
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 11/1664 1) [redacted] casatorita BUN PROPRIU, in cota de 1/2 parte 2) [redacted], si sotul 3) UNI[redacted]BUN COMUN, in cota de 1/2 parte *OBSERVATII: asupra cotei de teren af. ap. 19/b*	A1
C23	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 6/1664 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] *OBSERVATII: asupra cotei de teren af. ap.19/c*	A1

Carte Funciară Nr. 302024 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 232/8-11	1.664	construcţia C1 în CF 302024-C1 ...

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

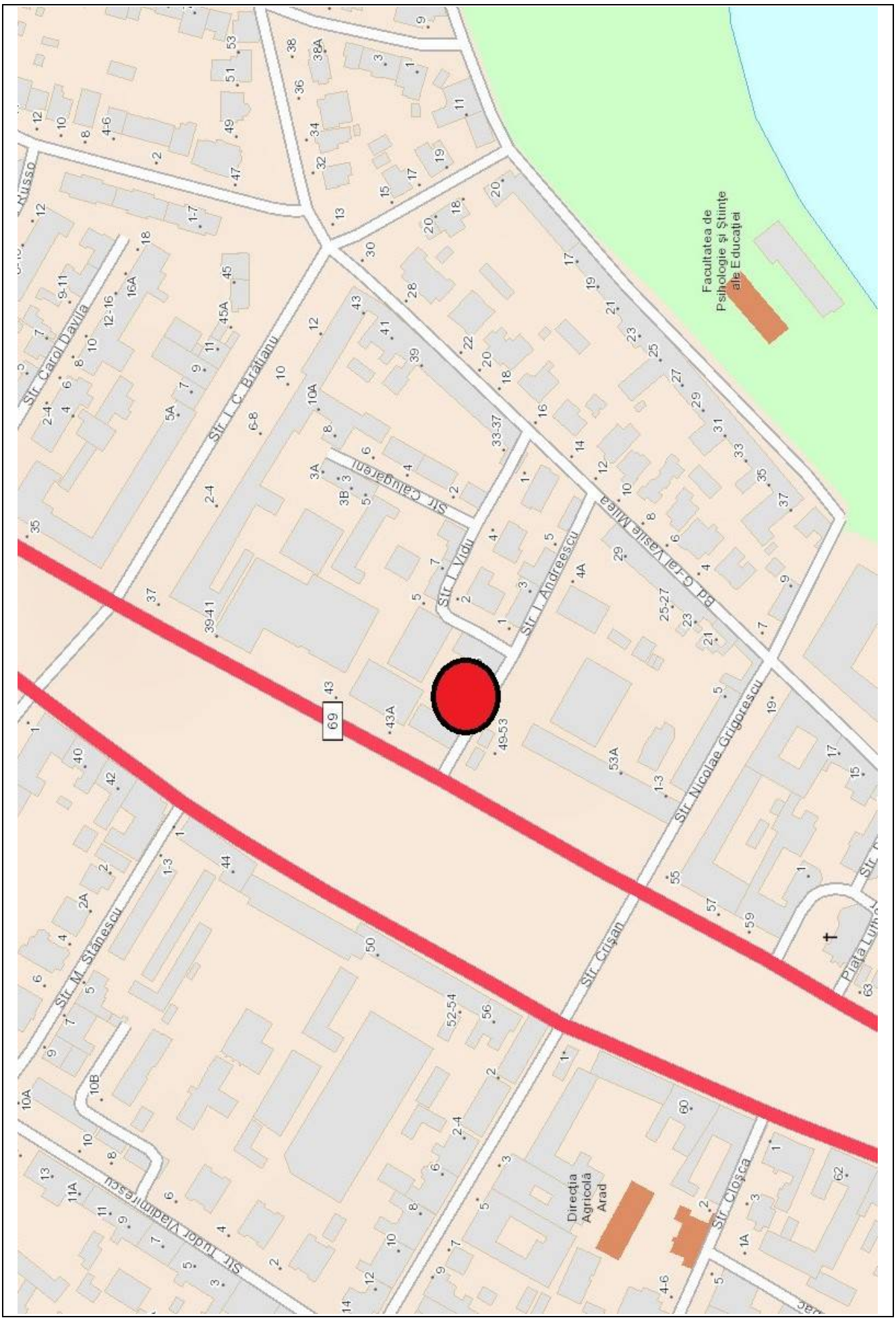
Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.664	-	-	232/8-11	

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,
23/06/2022, 10:12

PLANURI


Google Earth
Mureș
Calea Iuliu Maniu
Bulevardul Vasile Milea
Strada Crișan
Strada Andrei Mureșanu
Strada Avram Iancu
Strada George Coșbuc
Strada Iustin Marșieu
E671


Facultatea de Psihologie și Științe ale Educației
Str. C. Brătianu
Str. I. Vidu
Str. I. Andreescu
Str. Călugăreni
Bd. Gral Vasile Milea
Str. Nicolae Grigorescu
Str. Crișan
Str. M. Stănescu
Str. Carol Davila
Str. Tudor Vladimirescu
Direcția Agricolă Arad
Str. Clișca
69

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 4

FISA 10	Teren - Bd. Revoluției nr. 45, corp A, Ap. 24, CF nr. 302024-C1-U35 Arad (cotă teren: 91/1664 mp)			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	B-dul Revolutiei, nr. 45, corp A	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	91,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-35%	-30%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-71,47	-84,15	-79,70
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
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		132,72	196,35	148,01
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		132,72	196,35	148,01
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	B-dul Revolutiei, nr. 45, corp A	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		5%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	-19,64	7,40
Pret ajustat		139,36	176,72	155,41
Suprafata	91	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,96%	3,16%	0,77%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,97	8,85	1,75
Pret ajustat		141,33	185,57	157,15
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		141,33	185,57	157,15
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		141,33	185,57	157,15
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		141,33	185,57	157,15
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		141,33	185,57	157,15
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		**131,12**	**171,54**	**145,77**
Total ajustare bruta - procentual		**45,96%**	**48,16%**	**45,77%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 145,77**		
		RON 720,67		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 13.265**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 65.580,97**

ACTE UTILIZATE

pt. evaluare

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 219
din 28 aprilie 2021
cu privire la atestarea unei cote de teren la proprietatea publică a Municipiului Arad
şi subapartamentarea imobilului situat în Municipiul Arad,
B-dul Revoluţiei, nr. 45, Corp. A, Ap. 24 - înscris în CF nr. 302024-C1-U35 Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 29257/09.04.2021,

Analizând raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 29258/M4/09.04.2021,

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

Luând în considerare solicitarea unei persoane juridice înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 12213/17.02.2021 ,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 302024-C1-U35 Arad,

Văzând adresa Ministerului Sănătăţii cu nr. 5556/30.03.2021 şi Anexa nr. 13 a Hotărârii Guvernului nr. 866/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului şi din administrarea Ministerului Sănătăţii şi Familiei în domeniul public al municipiilor, oraşelor şi comunelor şi în administrarea consiliilor locale respective

În aplicarea art. 26 alin. (8) din Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi prevederile art. 23 lit. h) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se atestă apartenenţa la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenului aferent imobilului situat în Municipiul Arad – B-dul Revoluţiei, nr. 45, ap. 24, înscris în CF nr. 302024-C1-U35 Arad, CF vechi nr. 68268 Arad, nr. cad. 302024-C1-U35.

Art. 2. Se aprobă subapartamentarea imobilului situat în Municipiul Arad – B-dul Revoluţiei, nr. 45, ap. 24, înscris în CF nr. 302024-C1-U35 Arad, CF vechi nr. 68268 Arad, nr. cad. 302024-C1-U35, aflat în proprietatea unor persoane fizice, imobil unde Municipiul Arad deţine o cotă de teren

de 91/1664 mp, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Digital Mapping S.R.L cu anexele 1, 2, 3, 4, 5 și 6, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

a) Apartamentul nr. 24A – proprietate personală cu o suprafață utilă de 49 mp, având următoarea componență: laborator dentar, cu o cotă de teren aferentă 33/1664 mp, în proprietatea publică a Municipiului Arad;
b) Apartamentul nr. 24B – proprietate personală cu o suprafață utilă de 49 mp, având următoarea componență: laborator dentar, hol, vestiar, magazie, cu o cotă de teren aferentă de 33/1664 mp, în proprietatea publică a Municipiului Arad;
c) Apartamentul nr. 24C – proprietate personală cu o suprafață utilă de 21 mp având următoarea componență: sală motoare, cu o cotă de teren aferentă 15/1664 mp, în proprietatea publică a Municipiului Arad;
d) Apartamentul nr. 24D – proprietate personală cu o suprafață utilă de 14 mp având următoarea componență: sala turnare, duș, grup sanitar, cu o cotă de teren aferentă 10/1664, mp în proprietatea publică a Municipiului Arad.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif
[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU
[redacted]

Red. Dact. II-IT Verif. C.M
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CL MA 25.04.2021

Cod PMA -84-02

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE I/E

Anexa 1.36

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
	91/1664	Arad,Bd-dul Revoluției nr.45 ap.24,etaj 2

Carte funciară nr.	UAT
302024-C1	ARAD

ANEXA Nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 210 din 28.04.2023

Tabel de mișcare parcelară pentru dezlipire imobil

SITUAȚIA ACTUALĂ (înainte de dezlipire)				SITUAȚIA VIITOARE (după dezlipire)							
Număr Cadastral	Supr. (mp)	Categ. de folosința	Descrierea imobilului	Nivel	Nr. apartament	Cod Unitate individuală	Suprafața utilă în comun (mp)	Suprafața construită (mp)	Suprafața terasă (mp)	Observații
302034-C1	301	Ap.24	2 laboratoare dentare, 1 sala tehnică, 1 birou, 1 hol, 1 grup sanitar, 1 hol, 1 vestiar, 1 sala de așteptare.	2	24A	302024-C1-U	49	62/5474	111/5474	33/1664	Laboratoare dentare.
				2	24B	302034-C1-U	49	62/5474	111/5474	33/1664	Laboratoare dentare,hol,vestiar,grupsanitar.
				2	24C	302034-C1-U	21	26/5474	47/5474	15/1664	Sala asteptare.
				2	24D	302034-C1-U	14	18/5474	32/5474	10/1664	Sala farmacie,dotă grup sanitar.
TOTAL							133	168/5474	301/5474	91/1664	

Descrierea părților comune indivize

Conform C.F. colectiv 302024-C1

INTOCMIT,

digital mapping

Data (februarie 2023)

Semnătura și ștampila

Ștampila BCPI

ANEXA 2

ANEXA Nr.1.38

Foaia colectiva

ANEXA Nr 2
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 219 din 28.04.2021

Cartea Funciara Colectiva nr.302024-C1 -Arad / UAT ARAD
Descrierea imobilului : C1 - D+P+3E
Adresa : Arad,B-dul Revolutiei,nr.45,ap.24
Nr. cadastral : 302024-C1-U35
Suprafata : 301 mp

Nr.tronson	Scara	Nivel	Nr. ap.	Cod unitate individuala	Nr.C.F. individuala	SUPRAFETE(mp)				Obs.
						Total suprafata construita	Suprafata utila pe ap. (Suap)	Cota parte parti com. pe ap. (Cpc)	Cota parte teren pe ap. (Cpt)	
C1		2	24/A	302024-C1-U		111/5474	49	62/5474	33/1664	Laborator dentar.
		2	24/B	302024-C1-U		111/5474	49	62/5474	33/1664	Laborator dentar,hol, vestiar,magazie.
		2	24/C	302024-C1-U		47/5474	21	26/5474	15/1664	Sala motoare.
		2	24/D	302024-C1-U		32/5474	14	32/5474	10/1664	Sala numare,dus,grup sanitar.
TOTAL C1						301/5474	133	168/5474	91/1664	

Descrierea partilor comune indivize	Conform C.F. colectiv 302024-C1

INTOCMIT,

RECEPTIONAT,

[redacted]

Data
februarie 2021

ANEXA 3

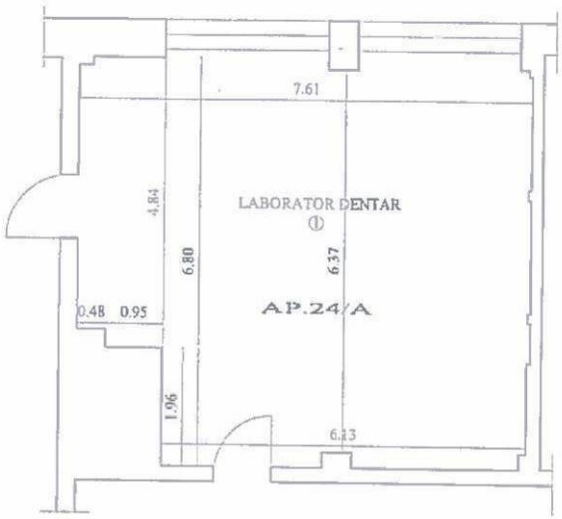
Anexa 1.37

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
	33/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.24/A,etaj 2

Carte funciară colectivă nr.	302024-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	302024-C1-U	CF individuală	302024-C1-U

RELEVEU APARTAMENT 24/A
scara 1:100

ANEXA Nr 3
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 219 din 28.04.2021



NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
I	Laborator dentar	49.1
Total suprafata utilă : 49 mp		

Executant, Data

digital mapping | februarie 2021

Beneficiar, Data

[redacted]

ANEXA 4

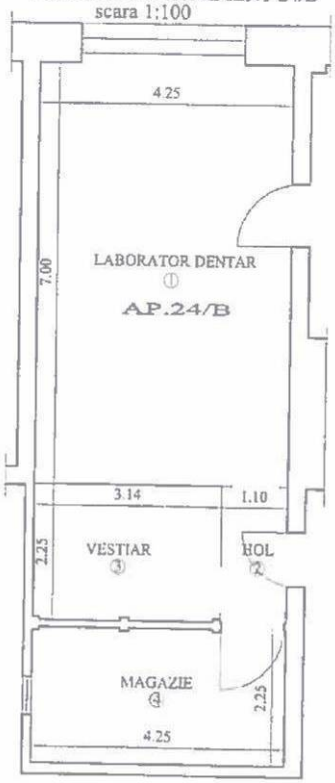
Anexa 1.37

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
	33/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.24/B,etaj 2

Carte funciară colectivă nr.	302024-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	302024-C1-U	CF individuală	302024-C1-U

ANEXA Nr. 4
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 219 din 28.04.2021

RELEVEU APARTAMENT 24/B
scara 1:100



NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	Laborator dentar	30,1
2	Hol	2,4
3	Vestiar	7,0
4	Magazie	9,5
Total suprafata utila : 49 mp		
Executant,		Data
digital mapping		februarie 2021
Receptionat,		Data

[redacted]

ANEXA 5

Anexa 1.37

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
	15/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.24/C,etaj 2

Carte funciară colectivă nr.	302024-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	302024-C1-U	CF individuală	302024-C1-U

ANEXA Nr. 5
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 219 din 28.04.2021

RELEVEU APARTAMENT 24/C
scara 1:100



NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	Sala motoare	20,8
Total suprafata utilă : 21 mp		
Executant,		Data
[redacted]		februarie 2021
Receptionat		Data

Anexa 1.37

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
	10/1664	Arad,B-dul Revolutiei nr.45,ap.24/D,etaj 2

Carte funciară colectivă nr.	302024-C1	UAT	ARAD
Cod unitate individuala (U)	302024-C1-U	CF individuală	302024-C1-U

RELEVEU APARTAMENT 24/D
scara 1:100

ANEXA Nr 6
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 219 din 28.04.2021



NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	Sala turnare	10,7
2	Duş	1,1
3	Grup sanitar	2,0
Total suprafata utilă : 14 mp		
Executant,		Data
[illegible]		februarie 2021
Receptionat,		Data

[redacted]

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

Nr. cerere	143831
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107954015

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U48 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/D, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U48	32	14	18/5474	10/1664	Sala turnare, duş, grup sanitar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
76857 / 25/05/2021		
Act Notarial nr. 483, din 21/05/2021 emis de Costea Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr.302024-C1-U48 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 302024-C1-U48 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.302024-C1-U35 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 302024 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 356, din 23/01/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1) [redacted] 2) [redacted] *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 302024-C1-U35/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 2752 din 05/02/2007; (provenita din conversia CF 68268)*	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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U48 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/D, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U48	32	14	18/5474	10/1664	Sala turnare, duş, grup sanitar

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,
21/09/2021, 11:51

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 Formular versiunea 1.1

pt. evaluare
teren cota parte

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

Nr. cerere	143830
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021
Cod verificare	100107953953

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U47 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/C, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: terenul, împrejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II şi III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U47	47	21	47/5474	15/1664	Sală motoare

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
76857 / 25/05/2021		
Act Notarial nr. 483, din 21/05/2021 emis de Costea Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr.302024-C1-U47 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 302024-C1-U47 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.302024-C1-U35 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 302024 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
100949 / 11/06/2021		
Act Notarial nr. 549, din 10/06/2021 emis de Costea Gheorghe;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de donatie, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1 [redacted]	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U47 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/C, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U47	47	21	47/5474	15/1664	Sală motoare

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,
21/09/2021, 11:50

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

Formular versiunea 1.1

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

ANCPI

Nr. cerere	143828
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107553893

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U46 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/B, Jud. Arad, corp A
Părți comune: terenul, împrejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U46	111	49	62/5474	33/1664	Laborator dentar, hol, vestiar, magazie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
76857 / 25/05/2021		
Act Notarial nr. 483, din 21/05/2021 emis de Costea Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr.302024-C1-U46 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 302024-C1-U46 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.302024-C1-U35 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 302024 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 356, din 23/01/2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1) [redacted] *OBSERVATII: poziție transcrisă din CF 302024-C1-U35/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 2752 din 05/02/2007, (provenita din conversia CF 68268)*	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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U46 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/B, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U46	111	49	62/5474	33/1664	Laborator dentar, hol, vestiar, magazie

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,
21/09/2021, 11:49

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

Nr. cerere	143825
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107954263

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U45 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/A, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U45	111	49	62/5474	33/1664	Laborator dentar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
76857 / 25/05/2021		
Act Notarial nr. 483, din 21/05/2021 emis de Costea Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr.302024-C1-U45 / UAT Arad a unitatii individuale cu numarul cadastral 302024-C1-U45 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.302024-C1-U35 / UAT Arad , in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 302024 / UAT Arad, pentru terenul parte de uz comun.	A1
120011 / 27/07/2021		
Act Notarial nr. 613, din 26/07/2021 emis de Iuga Dana Felicia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted] 2)	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

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U45 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluţiei, Nr. 45, Et. 2, Ap. 24/A, Jud. Arad, corp A
Părţi comune: terenul, imprejmuirile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II si III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

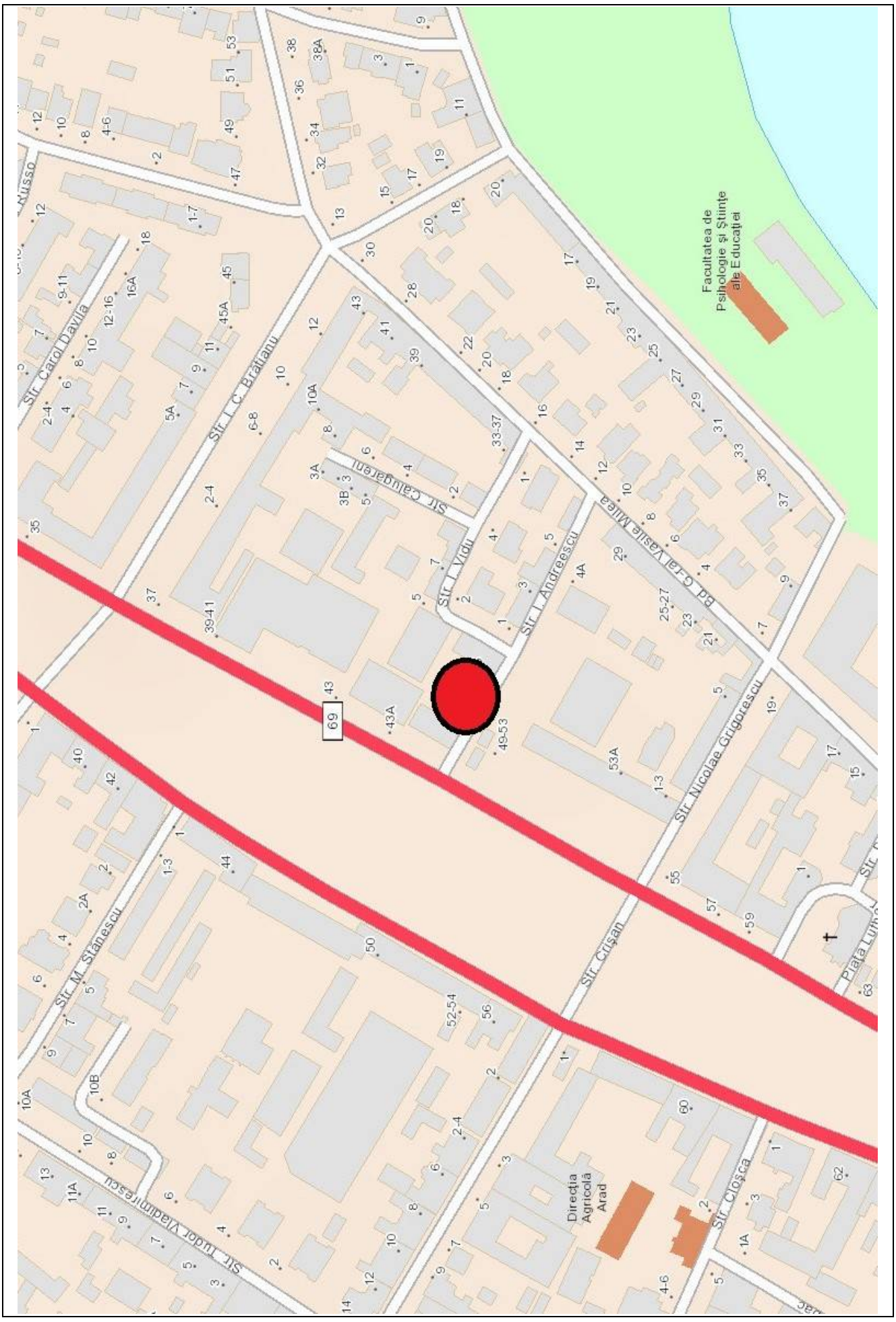
Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	302024-C1-U45	111	49	62/5474	33/1664	Laborator dentar

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,
21/09/2021, 11:47

PLANURI


Google Earth
Mureș
Calea Iuliu Maniu
Bulevardul Vasile Milea
Strada Andrei Mureșanu
Strada Avram Iancu
Strada Crișan
Strada George Coșbuc
E671


Facultatea de Psihologie și Științe ale Educației
Str. C. Brătianu
Str. I. Vidu
Str. I. Andreescu
Str. Călugăreni
Bd. Gral Vasile Milea
Str. Nicolae Grigorescu
Str. Crișan
Str. M. Stănescu
Str. Carol Davila
Str. Tudor Vladimirescu
Str. Cloșca
Direcția Agricolă Arad
69

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 5

FISA 11	Teren - Calea Bodrogului nr. 2, CF nr. 359710 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Bodrogului, nr. 2	zona Alfa	zona Parneava	zona Parneava
Suprafata [mp]	76,00	1.022	1.034	1.035
Pret de vanzare [EUR/mp]		83,66	82,80	84,60
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		83,66	82,80	84,60
Restrictii legale	restrictii (teren aferent drum)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-41,83	-41,40	-42,30
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Bodrogului, nr. 2	zona Alfa	zona Parneava	zona Parneava
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Suprafata	76	1.022	1.034	1.035
Ajustare procentuala (%)		1,89%	1,92%	1,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,58	1,59	1,62
Pret ajustat		43,41	42,99	43,92
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]		-2,38	-2,15	-2,31
Pret ajustat		41,03	40,84	41,62
Acces la proprietate	din zona Calea Bodrogului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,05	-2,04	-2,08
Pret ajustat		38,98	38,80	39,54
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		38,98	38,80	39,54
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,98	38,80	39,54
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,91	-20,70	-21,15
Pret ajustat		**18,06**	**18,10**	**18,39**
Total ajustare bruta - procentual		**87,38%**	**86,92%**	**87,17%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 18,10**		
		RON 89,48		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 1.376**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 6.800,48**

ACTE UTILIZATE

11.11.2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 497
din 1 noiembrie 2021
privind dezlipirea imobilelor situate în Municipiul Arad, Calea Bodrogului, nr. 2, nr. 3 şi nr. 8, înscrise în CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 73388/20.10.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 73391/20.10.2021 şi de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 330653 Arad, nr. 330652 Arad şi nr. 310464 Arad,

Luând în considerare Certificatele de Urbanism nr. 1692/24.08.2021, nr. 1707/25.08.2021 şi nr. 1709/26.08.2021,

Văzând schiţa de parcelare a terenurilor situate în Municipiul Arad, zona Calea Bodrogului, nr. 6, înscrise în CF nr. 22288-Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.a.1.1.1.1.2, CF nr. 38688-Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.b.2, CF nr. 2918- Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.b.1, Încheierile nr. 113227/09.07.2021, nr. 113229/09.07.2021 şi nr. 113282/09.07.2021 a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Analizând declaraţia cu Încheiere de Autentificare nr. 2081/19.10.2021,

Conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 – Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Cu respectarea art. 23 lit. e) şi art. 132 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi de art. 879 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

Art. 1 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 2, înscris în CF nr. 330653 Arad, nr. cad. 330653, aflat în proprietatea Statului Român, în suprafaţa totală de 723 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 1, 2, 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 647 mp,

- lot 2 – în suprafaţa de 76 mp - drum.

Art. 2 Se solicită radierea dreptului de folosinţă înscris în CF nr. 330653 Arad, în favoarea Întreprinderii Economică Judeţeană a Cooperativelor de Consum Arad, conform art. 353 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 3 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 3, înscris în CF nr. 330652 Arad, nr. cad. 330652, aflat în proprietatea Statului Român, în suprafaţa totală de 680 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 4,5,6 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 592 mp,
- lot 2 – în suprafaţa de 88 mp - drum.

Art. 4 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 8, înscris în CF nr. 310464 Arad, nr. cad. 330464, aflat în proprietatea Statului Român, asupra căruia sunt edificate cladiri în proprietatea unor persoane fizice, în suprafaţa totală de 9618 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 7, 8, 9 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 9301 mp,
- lot 2 – în suprafaţa de 317 mp - drum.

Art. 5 Se aprobă trecerea în proprietatea privată a Municipiului Arad, a tuturor loturilor rezultate în urma dezlipirii imobilelor înscrise în CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad, conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Art. 6 Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad, a loturilor cu nr. 2, rezultate în urma dezlipirii imobilelor, având destinaţia de drum şi care provin din CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad.

Art. 7 Se diminuează dreptul de superficie înscris în CF nr. 310464 Arad, în urma dezlipirii imobilului, în sensul că acesta va rămâne notat doar asupra lotului 1, asupra căruia există edificate şi construcţii, urmând ca lotul 2 să aibă destinaţia de drum public, teren liber de sarcini, ţinând cont de declaraţia cu Încheiere de Autentificare nr. 2081/19.10.2021, emisă de notar public Câmpan Adriana-Gabriela,

Art. 8 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară, Biroul Evidenţă şi Administrare Domeniul Privat şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu si se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ilie CHEŞA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara ŞTEFĂNESCU

ROMÂNIA * Judeţul ARAD * Municipiul ARAD * CONSILIUL LOCAL

Red./Dact. SML/SML Vurff C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 1.11.2021

Cod PMA -S4-02

ANCPI

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

Nr. cerere	187238
Ziua	29
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110927408

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359710 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Bodrogului, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	359710	76	LOT 2 - Teren parţial împrejmuit cu gard de plasa si metal

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
184875 / 21/12/2021		
Act Administrativ nr. 497, din 01/11/2021 emis de PRIMARIA ARAD;		
B7	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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 359710 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. 263.

Data soluţionării,
18-01-2022
Data eliberării,
__/__/____

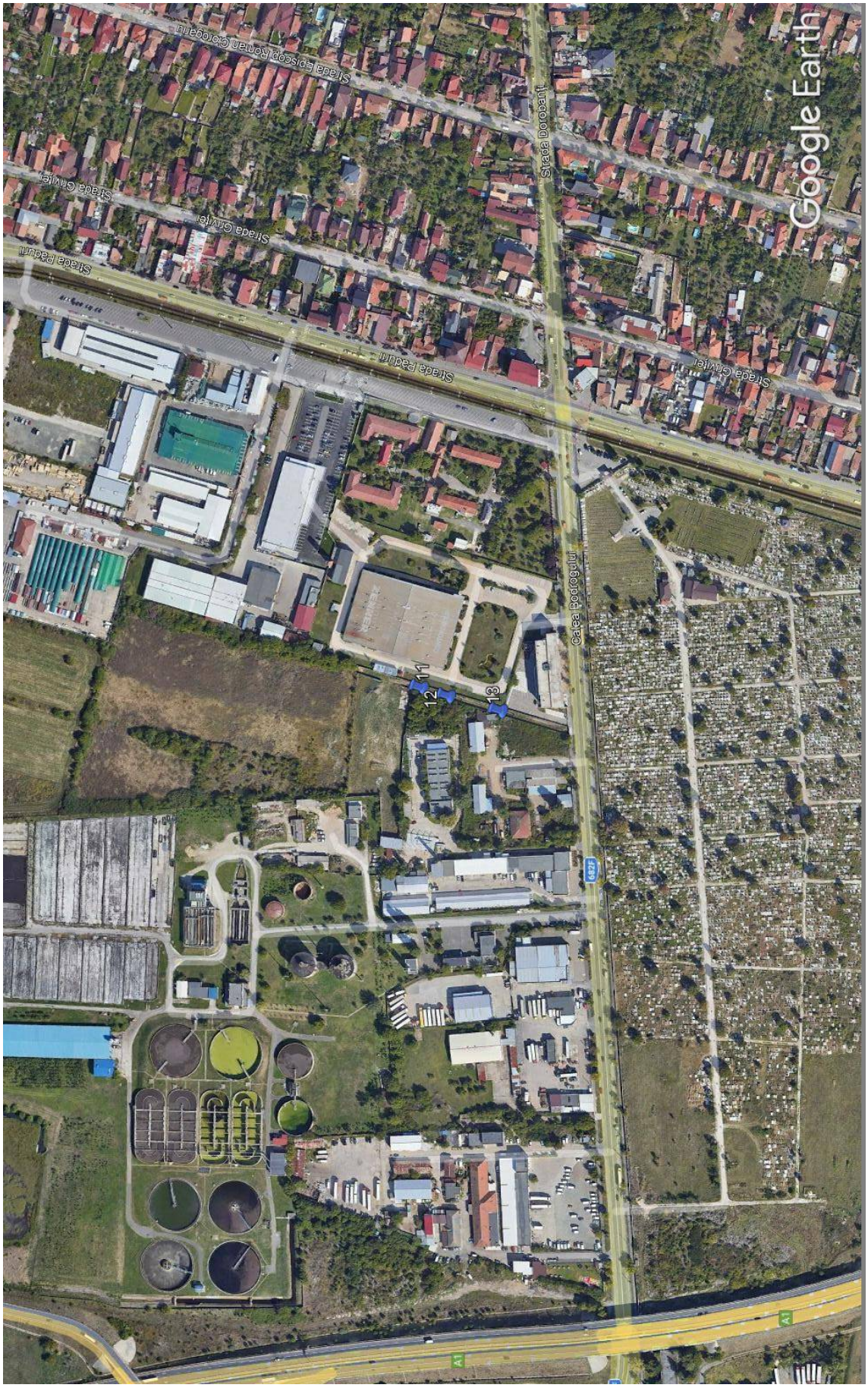
Asistent Registrator,
EMILIAN ORM
(parafa şi semnătura)

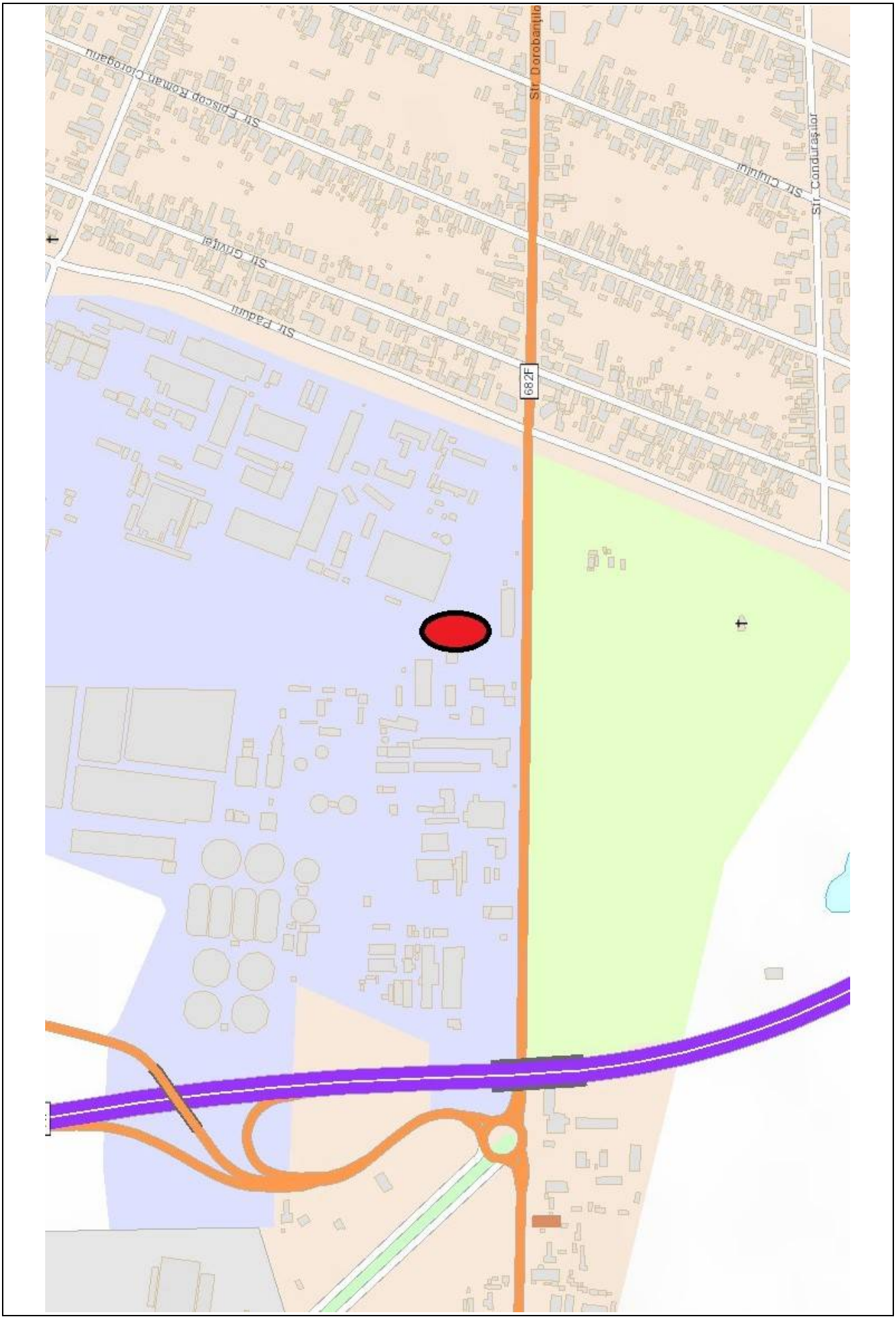
CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

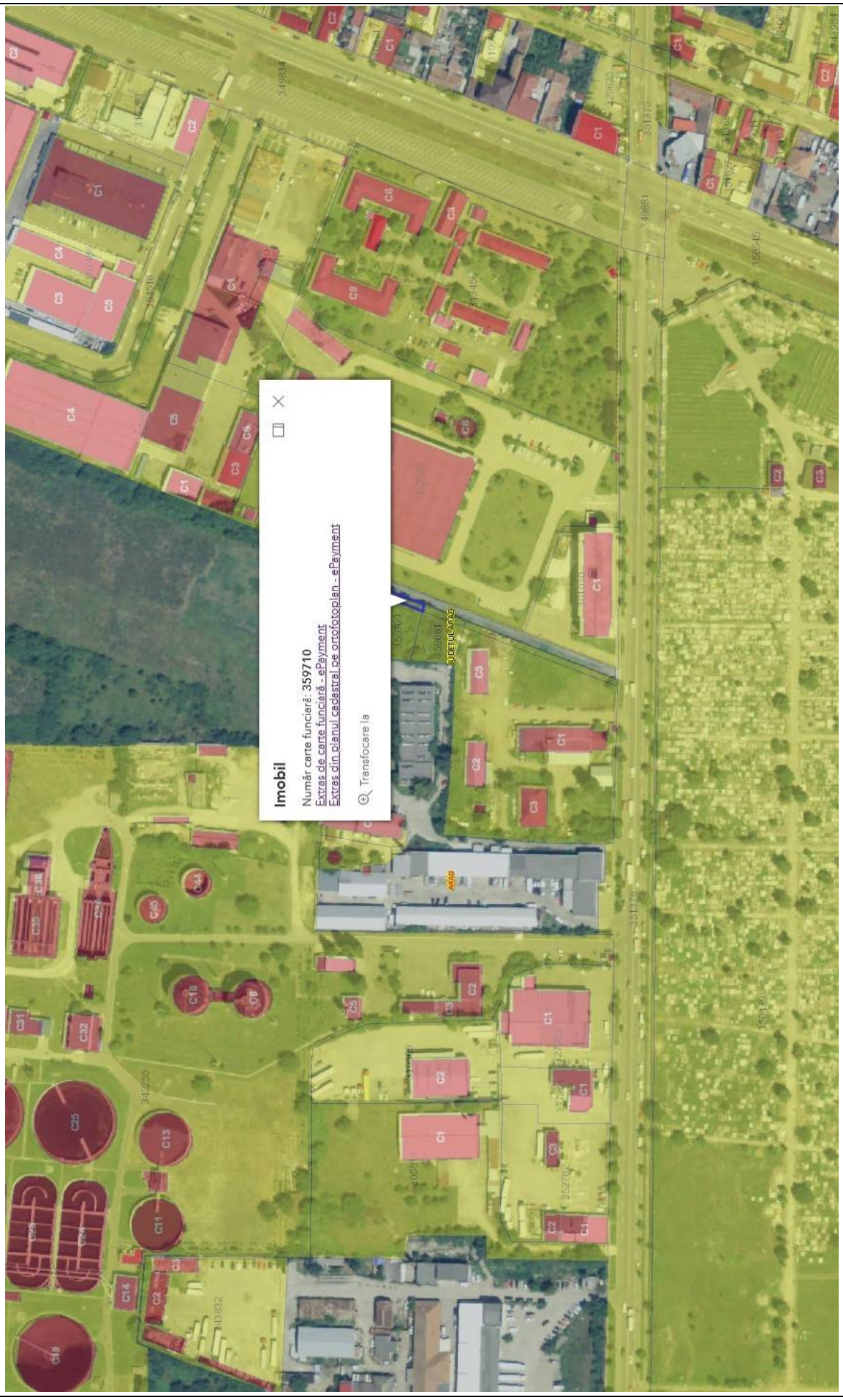
Referent,

(parafa şi semnătura)

PLANURI

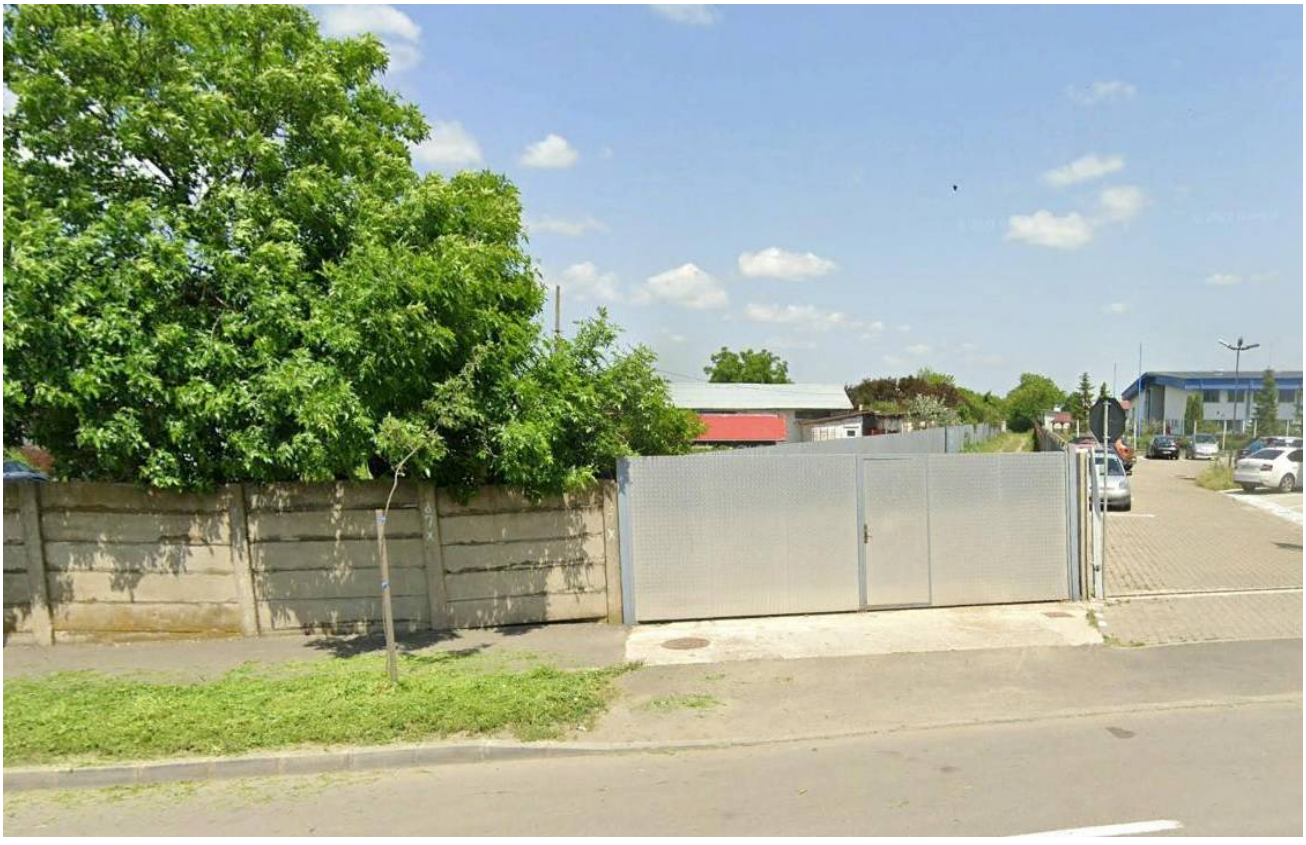

Google Earth
Strada Episcop Roman Ciorogariu
Strada Dorobanți
Strada Gavliei
Strada Gavliei
Strada Pădurii
Strada Pădurii
Strada Gavliei
Calea Bodrogului
11
12
13
A1
A1


Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Civilei
Str. Pădurii
Str. Dorobanților
Str. Clujului
Str. Condurașilor
682F


Imobil
Număr carte funciară: 359710
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 6

FISA 12	Teren - Calea Bodrogului nr. 3, CF nr. 359682 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Bodrogului, nr. 3	zona Alfa	zona Parneava	zona Parneava
Suprafata [mp]	88,00	1.022	1.034	1.035
Pret de vanzare [EUR/mp]		83,66	82,80	84,60
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		83,66	82,80	84,60
Restrictii legale	restrictii (teren aferent drum)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-41,83	-41,40	-42,30
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Bodrogului, nr. 3	zona Alfa	zona Parneava	zona Parneava
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Suprafata	88	1.022	1.034	1.035
Ajustare procentuala (%)		1,87%	1,89%	1,89%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,56	1,57	1,60
Pret ajustat		43,39	42,97	43,90
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]		-2,38	-2,15	-2,30
Pret ajustat		41,01	40,82	41,60
Acces la proprietate	din zona Calea Bodrogului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,05	-2,04	-2,08
Pret ajustat		38,96	38,78	39,52
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		38,96	38,78	39,52
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,96	38,78	39,52
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,91	-20,70	-21,15
Pret ajustat		**18,04**	**18,08**	**18,37**
Total ajustare bruta - procentual		**87,36%**	**86,89%**	**87,14%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 18,08**		
		RON 89,39		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 1.591**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 7.866,32**

ACTE UTILIZATE

11.11.2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 497
din 1 noiembrie 2021
privind dezlipirea imobilelor situate în Municipiul Arad, Calea Bodrogului, nr. 2, nr. 3 şi nr. 8, înscrise în CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 73388/20.10.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 73391/20.10.2021 şi de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 330653 Arad, nr. 330652 Arad şi nr. 310464 Arad,

Luând în considerare Certificatele de Urbanism nr. 1692/24.08.2021, nr. 1707/25.08.2021 şi nr. 1709/26.08.2021,

Văzând schiţa de parcelare a terenurilor situate în Municipiul Arad, zona Calea Bodrogului, nr. 6, înscrise în CF nr. 22288-Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.a.1.1.1.1.2, CF nr. 38688-Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.b.2, CF nr. 2918- Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.b.1, Încheierile nr. 113227/09.07.2021, nr. 113229/09.07.2021 şi nr. 113282/09.07.2021 a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Analizând declaraţia cu Încheiere de Autentificare nr. 2081/19.10.2021,

Conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 – Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Cu respectarea art. 23 lit. e) şi art. 132 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi de art. 879 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

Art. 1 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 2, înscris în CF nr. 330653 Arad, nr. cad. 330653, aflat în proprietatea Statului Român, în suprafaţa totală de 723 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 1, 2, 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 647 mp,

- lot 2 – în suprafaţa de 76 mp - drum.

Art. 2 Se solicită radierea dreptului de folosinţă înscris în CF nr. 330653 Arad, în favoarea Întreprinderii Economică Judeţeană a Cooperativelor de Consum Arad, conform art. 353 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 3 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 3, înscris în CF nr. 330652 Arad, nr. cad. 330652, aflat în proprietatea Statului Român, în suprafaţa totală de 680 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 4,5,6 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 592 mp,
- lot 2 – în suprafaţa de 88 mp - drum.

Art. 4 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 8, înscris în CF nr. 310464 Arad, nr. cad. 330464, aflat în proprietatea Statului Român, asupra căruia sunt edificate cladiri în proprietatea unor persoane fizice, în suprafaţa totală de 9618 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 7, 8, 9 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 9301 mp,
- lot 2 – în suprafaţa de 317 mp - drum.

Art. 5 Se aprobă trecerea în proprietatea privată a Municipiului Arad, a tuturor loturilor rezultate în urma dezlipirii imobilelor înscrise în CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad, conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Art. 6 Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad, a loturilor cu nr. 2, rezultate în urma dezlipirii imobilelor, având destinaţia de drum şi care provin din CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad.

Art. 7 Se diminuează dreptul de superficie înscris în CF nr. 310464 Arad, în urma dezlipirii imobilului, în sensul că acesta va rămâne notat doar asupra lotului 1, asupra căruia există edificate şi construcţii, urmând ca lotul 2 să aibă destinaţia de drum public, teren liber de sarcini, ţinând cont de declaraţia cu Încheiere de Autentificare nr. 2081/19.10.2021, emisă de notar public Câmpan Adriana-Gabriela,

Art. 8 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară, Biroul Evidenţă şi Administrare Domeniul Privat şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu si se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ilie CHEŞA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana ŞTEFĂNESCU

ROMÂNIA * Judeţul ARAD * Municipiul ARAD * CONSILIUL LOCAL

Red./Dact. SML/SML Verif. Cart.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 1.11.2021

Cod PMA -S4-02

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

Nr. cerere	187237
Ziua	29
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110927335

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359682 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Bodrogului, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	359682	88	LOT 2 - Teren parţial împrejmuit cu gard de plasa si metal.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
184880 / 21/12/2021		
Act Administrativ nr. 497, din 01/11/2021 emis de PRIMARIA ARAD;		
B8	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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 359682 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. 263.

Data soluţionării,
18-01-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

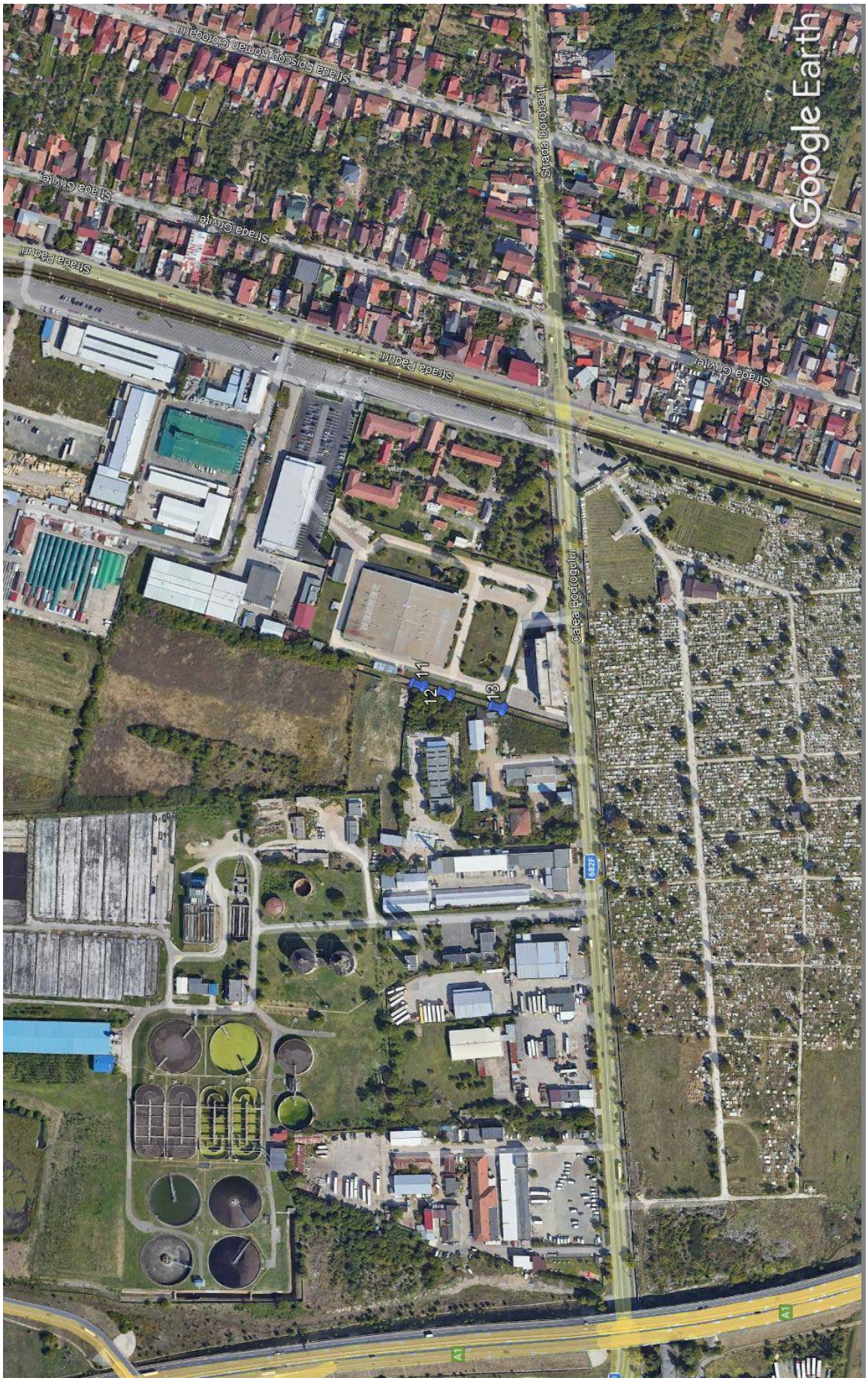
(parafa şi semnătura)

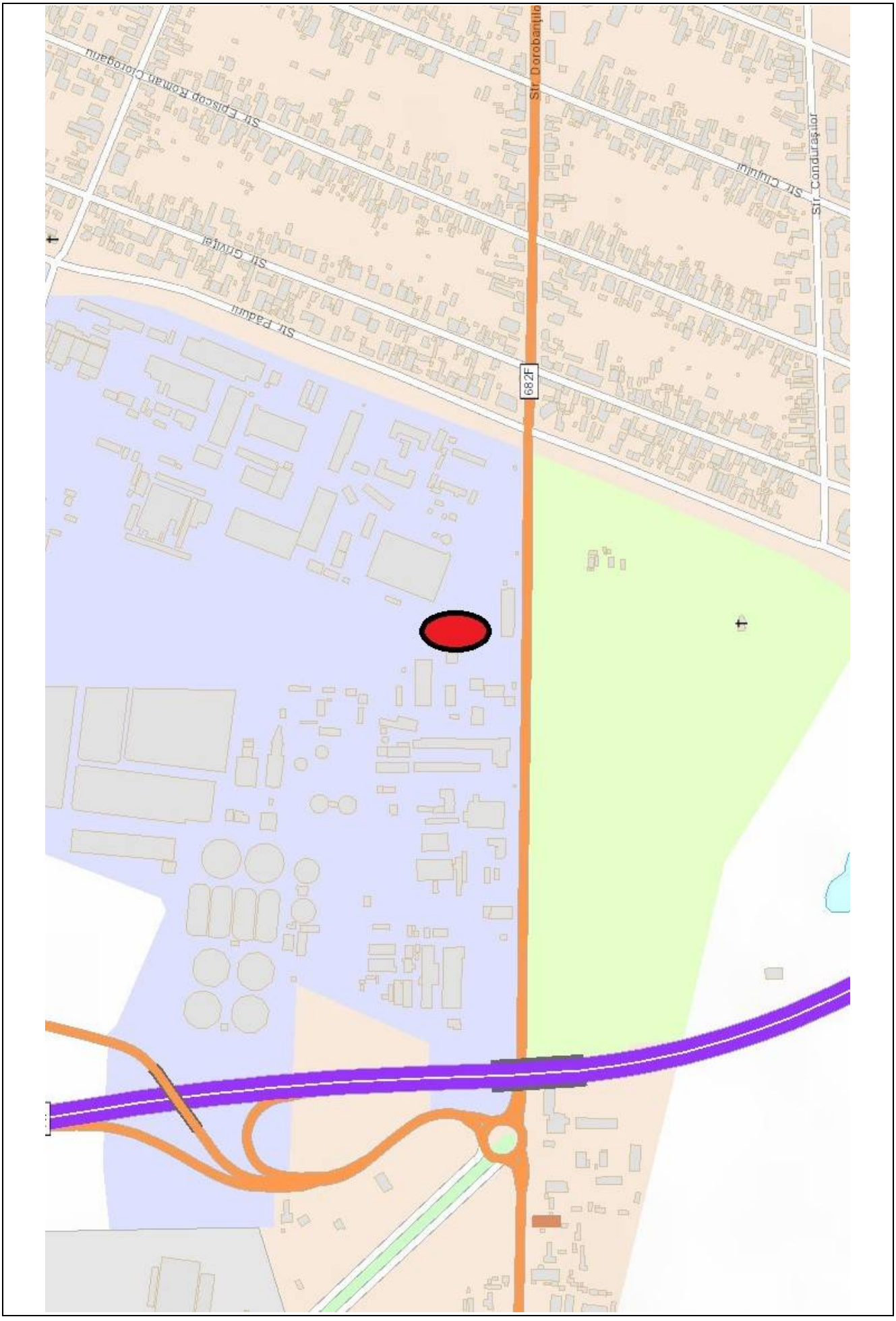
Referent,

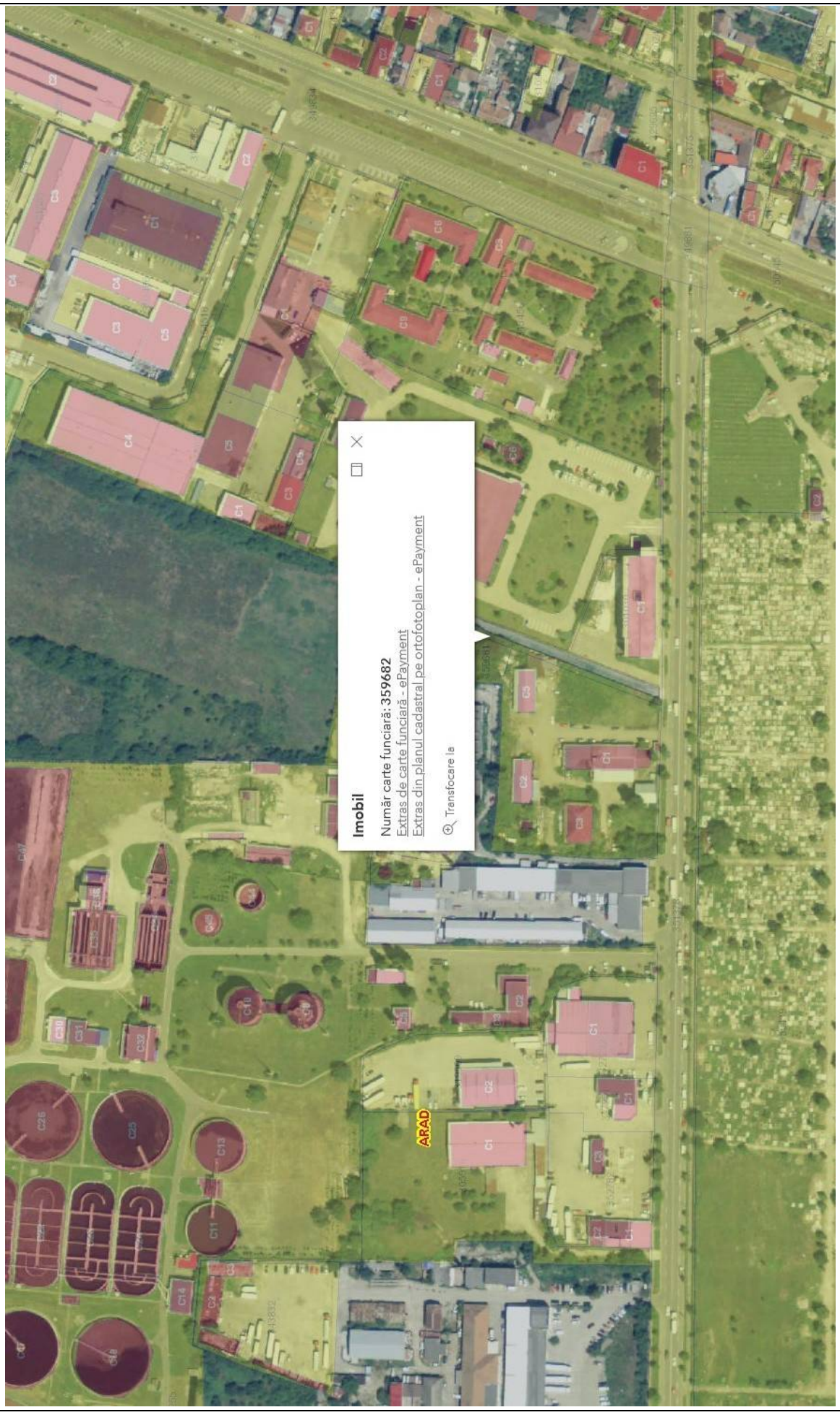
(parafa şi semnătura)

CONFORM
CU EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI

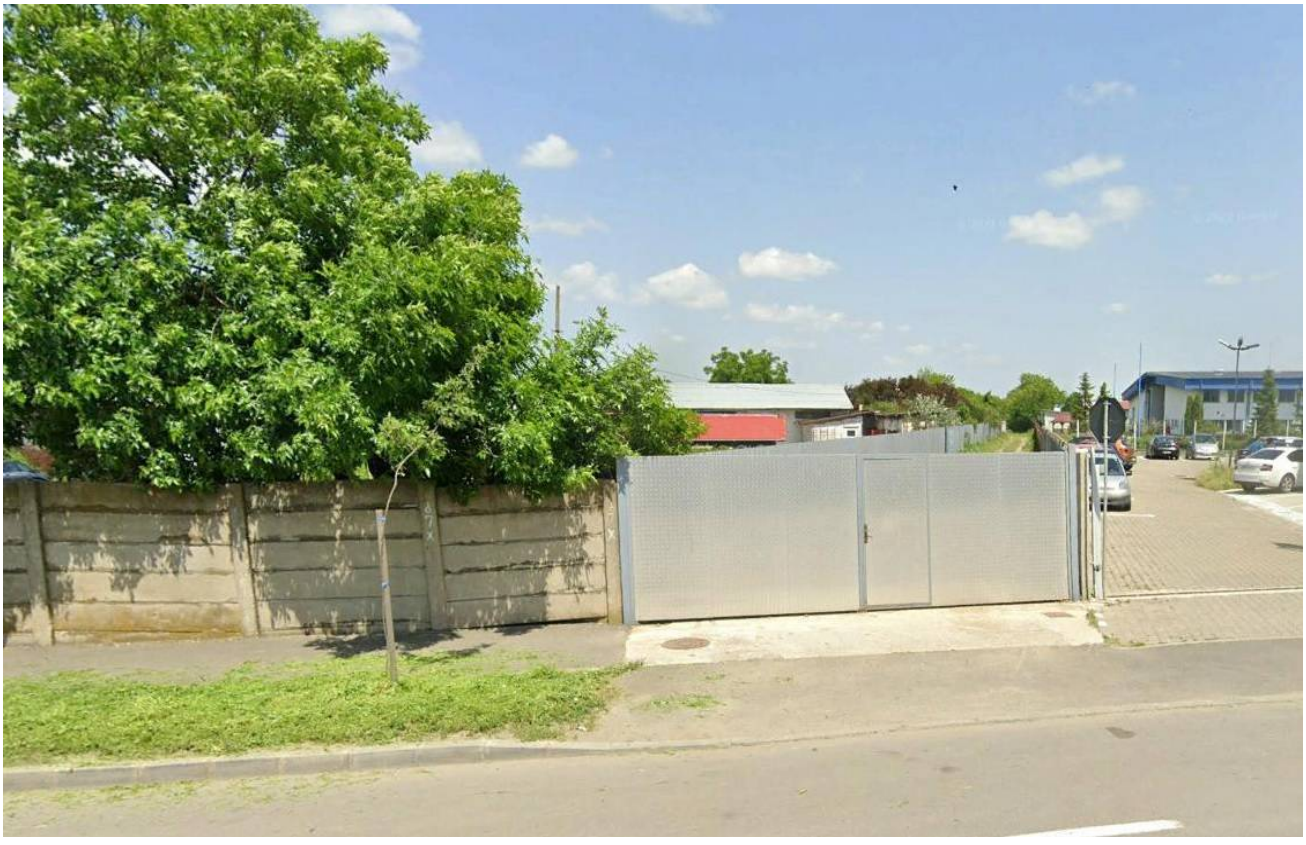

Google Earth
Strada Episcop Roman Ciorogariu
Strada Dorobanți
Strada Gîrvăiei
Strada Pădurii
Calea Bodrogului
1.1
1.2
1.3
A1
A1


Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Civilei
Str. Paduri
Str. Dorobanților
Str. Cluiului
Str. Condurașilor
682F


Imobil
Număr carte funciară: 359682
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 7

FISA 13	**Teren - Calea Bodrogului nr. 8, CF nr. 359692 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Bodrogului, nr. 8	zona Alfa	zona Parneava	zona Parneava
Suprafata [mp]	317,00	1.022	1.034	1.035
Pret de vanzare [EUR/mp]		83,66	82,80	84,60
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		83,66	82,80	84,60
Restrictii legale	restrictii (teren aferent drum)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-41,83	-41,40	-42,30
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Bodrogului, nr. 8	zona Alfa	zona Parneava	zona Parneava
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		41,83	41,40	42,30
Suprafata	317	1.022	1.034	1.035
Ajustare procentuala (%)		1,41%	1,43%	1,44%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,18	1,19	1,21
Pret ajustat		43,01	42,59	43,51
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]		-2,36	-2,13	-2,28
Pret ajustat		40,65	40,46	41,23
Acces la proprietate	din zona Calea Bodrogului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,03	-2,02	-2,06
Pret ajustat		38,61	38,44	39,17
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		38,61	38,44	39,17
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,61	38,44	39,17
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,91	-20,70	-21,15
Pret ajustat		**17,70**	**17,74**	**18,02**
Total ajustare bruta - procentual		**86,90%**	**86,43%**	**86,69%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 17,74**		
		RON 87,70		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 5.624**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 27.800,90**

ACTE UTILIZATE

11.11.2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 497
din 1 noiembrie 2021
privind dezlipirea imobilelor situate în Municipiul Arad, Calea Bodrogului, nr. 2, nr. 3 şi nr. 8, înscrise în CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 73388/20.10.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 73391/20.10.2021 şi de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 330653 Arad, nr. 330652 Arad şi nr. 310464 Arad,

Luând în considerare Certificatele de Urbanism nr. 1692/24.08.2021, nr. 1707/25.08.2021 şi nr. 1709/26.08.2021,

Văzând schiţa de parcelare a terenurilor situate în Municipiul Arad, zona Calea Bodrogului, nr. 6, înscrise în CF nr. 22288-Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.a.1.1.1.1.1.2, CF nr. 38688-Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.b.2, CF nr. 2918- Arad, cu nr. top 7439/6684/4.b.1.b.1, Încheierile nr. 113227/09.07.2021, nr. 113229/09.07.2021 şi nr. 113282/09.07.2021 a Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Analizând declaraţia cu Încheiere de Autentificare nr. 2081/19.10.2021,

Conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 – Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Cu respectarea art. 23 lit. c) şi art. 132 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi de art. 879 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

Art. 1 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 2, înscris în CF nr. 330653 Arad, nr. cad. 330653, aflat în proprietatea Statului Român, în suprafaţa totală de 723 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 1, 2, 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 647 mp,

- lot 2 – în suprafaţa de 76 mp - drum.

Art. 2 Se solicită radierea dreptului de folosinţă înscris în CF nr. 330653 Arad, în favoarea Întreprinderii Economică Judeţeană a Cooperativelor de Consum Arad, conform art. 353 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 3 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 3, înscris în CF nr. 330652 Arad, nr. cad. 330652, aflat în proprietatea Statului Român, în suprafaţa totală de 680 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 4,5,6 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 592 mp,
- lot 2 – în suprafaţa de 88 mp - drum.

Art. 4 Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Municipiului Arad, Calea Bodrogului, nr. 8, înscris în CF nr. 310464 Arad, nr. cad. 330464, aflat în proprietatea Statului Român, asupra căruia sunt edificate cladiri în proprietatea unor persoane fizice, în suprafaţa totală de 9618 mp, în 2 loturi, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Terra Internaţional S.R.L. cu anexele 7, 8, 9 la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafaţa de 9301 mp,
- lot 2 – în suprafaţa de 317 mp - drum.

Art. 5 Se aprobă trecerea în proprietatea privată a Municipiului Arad, a tuturor loturilor rezultate în urma dezlipirii imobilelor înscrise în CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad, conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Art. 6 Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad, a loturilor cu nr. 2, rezultate în urma dezlipirii imobilelor, având destinaţia de drum şi care provin din CF nr. 330653 Arad, CF nr. 330652 Arad şi CF nr. 310464 Arad.

Art. 7 Se diminuează dreptul de superficie înscris în CF nr. 310464 Arad, în urma dezlipirii imobilului, în sensul că acesta va rămâne notat doar asupra lotului 1, asupra căruia există edificate şi construcţii, urmând ca lotul 2 să aibă destinaţia de drum public, teren liber de sarcini, ţinând cont de declaraţia cu Încheiere de Autentificare nr. 2081/19.10.2021, emisă de notar public Câmpan Adriana-Gabriela,

Art. 8 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară, Biroul Evidenţă şi Administrare Domeniul Privat şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu si se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ilie CHEŞA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEFANESCU

ROMÂNIA * Judeţul ARAD * Municipiul ARAD * CONSILIUL LOCAL

Red./Dact. SML/SML Vurli C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 1.11.2021

Cod PMA -S4-02

ANCPI

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

Nr. cerere	187236
Ziua	29
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare 100110927250

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359692 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Bodrogului, Nr. 8, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	359692	317	Lot 2 - Imobil parţial împrejmuit cu gard de zidărie, plasa si metal.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
184888 / 21/12/2021		
Act Administrativ nr. 497, din 01/11/2021 emis de PRIMARIA ARAD;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, 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
170921 / 18/11/2021		
Act nr. de iesire din indiviziune nr.38/2003;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu pasul si masina, asupra parcelei nr.top 7439/6684/4.b.1.a.1.1.1.1/2; 7439/6684/4.b.1.b/1.1/1; 7439/6684/4.b.1.b/2/2/1; 7439/6684/4.b.1.a/1.1.1.1.1/2/3/1/4 din CF.65718	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 310464/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 10886 din 07/07/2003; (provenita din conversia CF 58604)	

Carte Funciară Nr. 359692 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	3.448
8	1	90.402

** 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. 263.

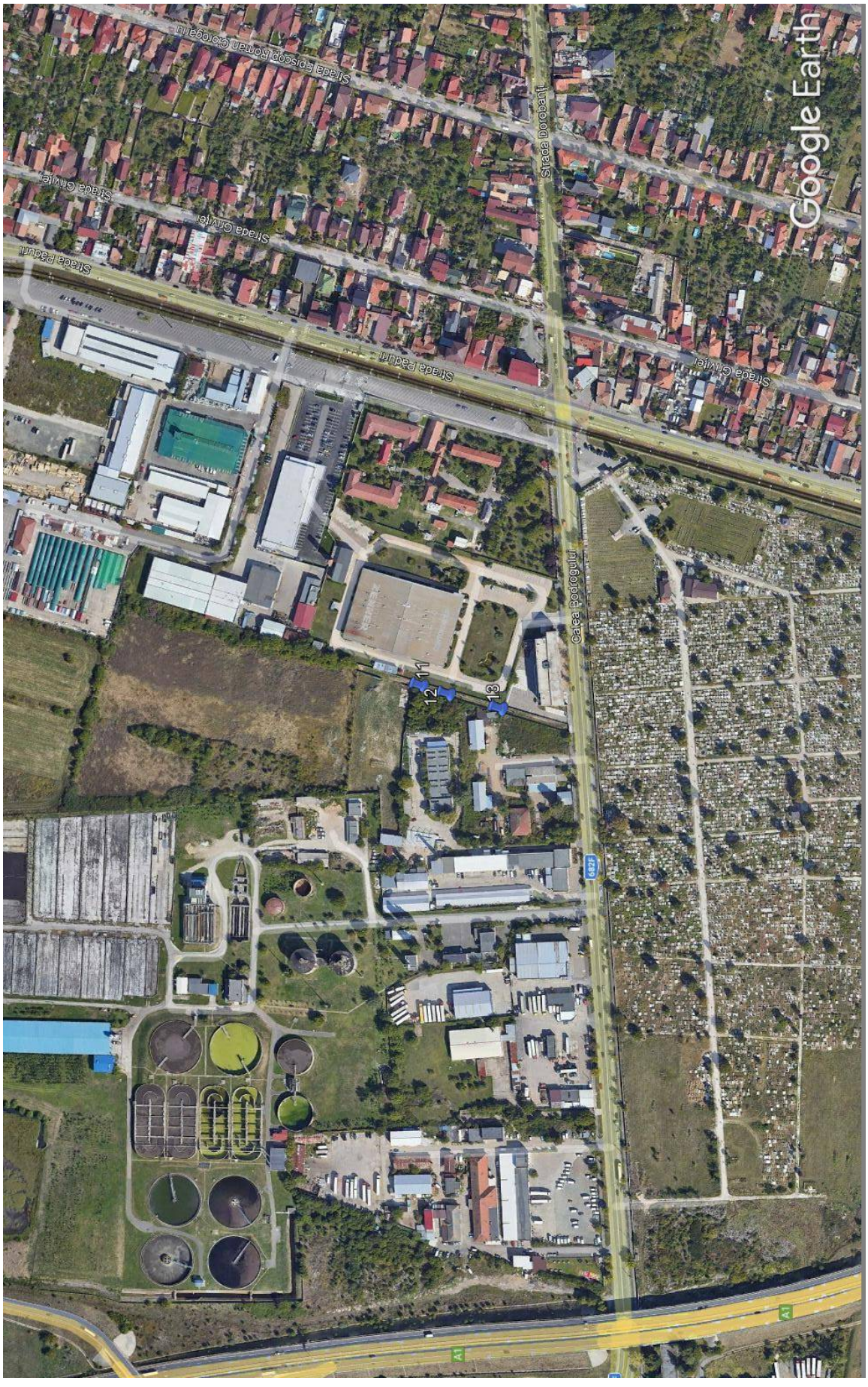
Data soluţionării,
18-01-2022
Data eliberării,
__/__/____

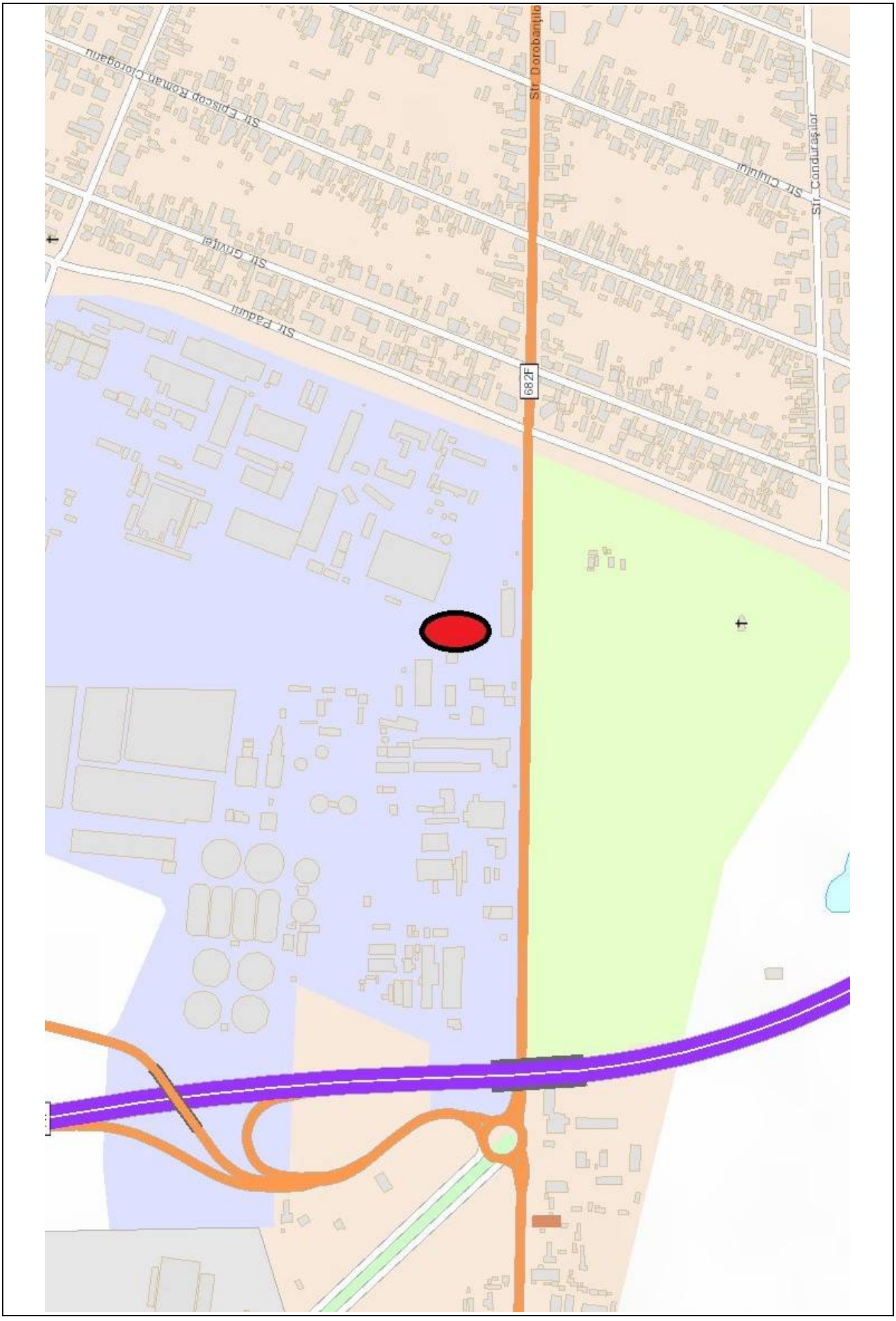
Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI

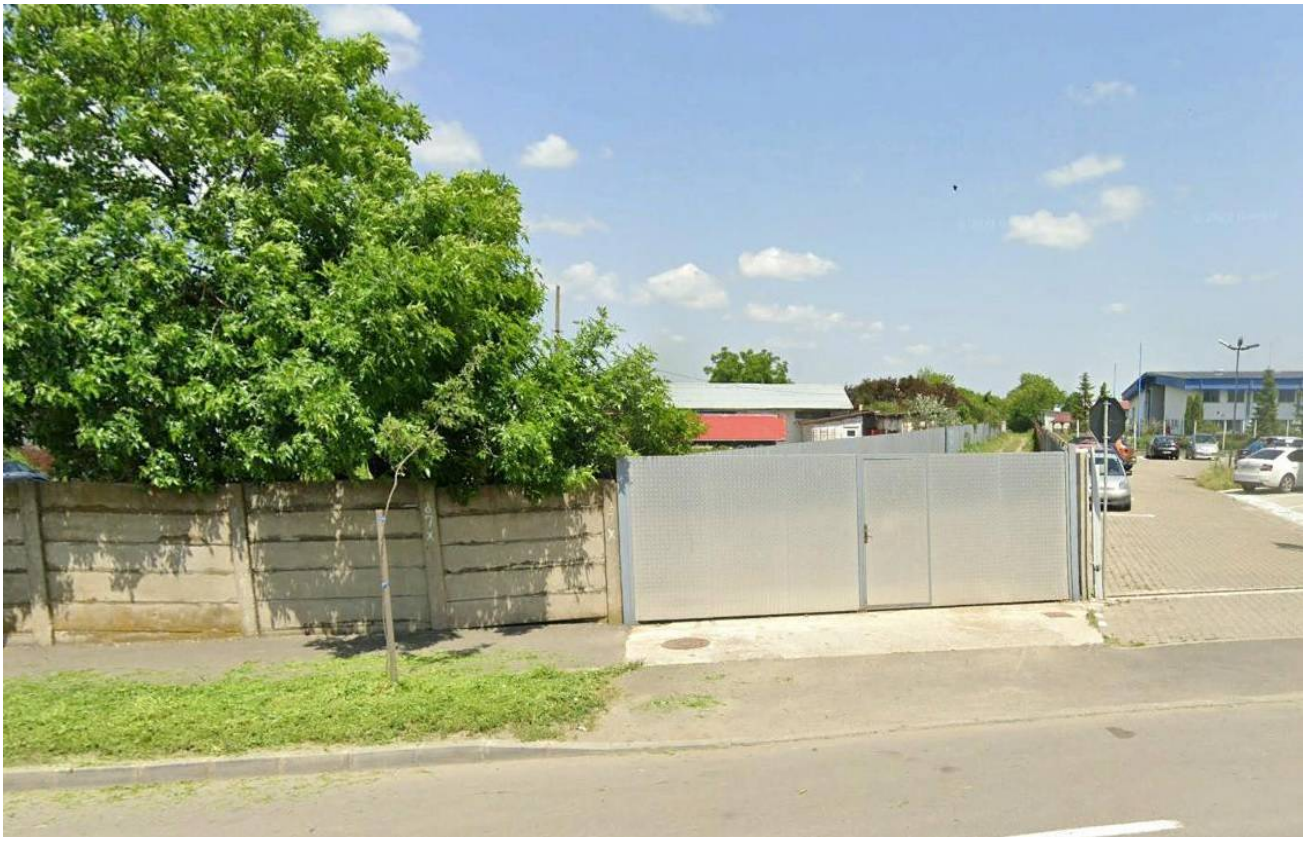

Google Earth
Strada Episcop Roman Ciorogariu
Strada Dorobanți
Strada Gării
Strada Gării
Strada Pădurii
Strada Pădurii
Strada Gării
Calea Bodrogului
1.1
1.2
1.3
A1
A1


Str. Dorobanților
Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Civiței
Str. Pădurii
Str. Cluiului
Str. Condurașilor
682F


Imobil
Număr carte funciară: 359692
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 8

FISA 14	**Teren - Zona Malul Mureșului, CF nr. 359677 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Malul Muresului	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	6.684,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	restrictii (zona verde, alei)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-55%	-50%	-55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-112,31	-140,25	-125,24
Pret ajustat		91,89	140,25	102,47
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		91,89	140,25	102,47
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		91,89	140,25	102,47
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Malul Muresului	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		5%	-10%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,59	-14,03	5,12
Pret ajustat		96,48	126,23	107,59
Suprafata	6.684	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		-12,22%	-10,03%	-12,42%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-24,96	-28,13	-28,28
Pret ajustat		71,52	98,09	79,31
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		71,52	98,09	79,31
Acces la proprietate	din parcul 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		71,52	98,09	79,31
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,58	-4,90	-3,97
Pret ajustat		67,95	93,19	75,35
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,95	93,19	75,35
Cea mai buna utilizare	teren aferent zone verzi, alei pietonale	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-40,84	-56,10	-45,54
Pret ajustat		**27,11**	**37,09**	**29,81**
Total ajustare bruta - procentual		**97,22%**	**95,03%**	**97,42%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 37,09**		
		RON 183,37		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 247.910**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 1.225.645,08**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 475
din 21 octombrie 2021
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public
al Municipiului Arad, a unui imobil situat în Zona Centrală pe malul Râului Mureş

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 73341/22.09.2021,

Ţinând cont de raportul comun al Serviciului Evidenţă şi Administrare Domeniului Public, Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 73342/M4/22.09.2021,

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

Luând în considerare documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L., adresa Administraţiei Naţionale Apele Române înregistrată cu nr. 34150/28.04.2021 şi solicitarea Serviciului Investiţii înregistrată cu nr. 12872/19.02.2021.

Potrivit Hotărârii nr. 291/2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unui teren situat în Municipiul Arad, aferent Parcului Europa,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881 şi art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

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

ART. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 6.684 mp, teren aflat în apropiata vecinătate a Malului Mureşului, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L., anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară, Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ilie CHEŞA
[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana ŞTEFĂNESCU
[redacted]

Red. Dact. SML SME Ved. C.M.
Ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
Ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
Ex. Dosar şedinţă CLMA 21.10.2021

Cod PMA -84-02

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

ANCPI

Nr. cerere 167223
Ziua 10
Luna 11
Anul 2021
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359677 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[r] (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	359677	6.684	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
167223 / 10/11/2021		
Act Administrativ nr. 475, din 21/10/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICĂ, 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 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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 359677 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

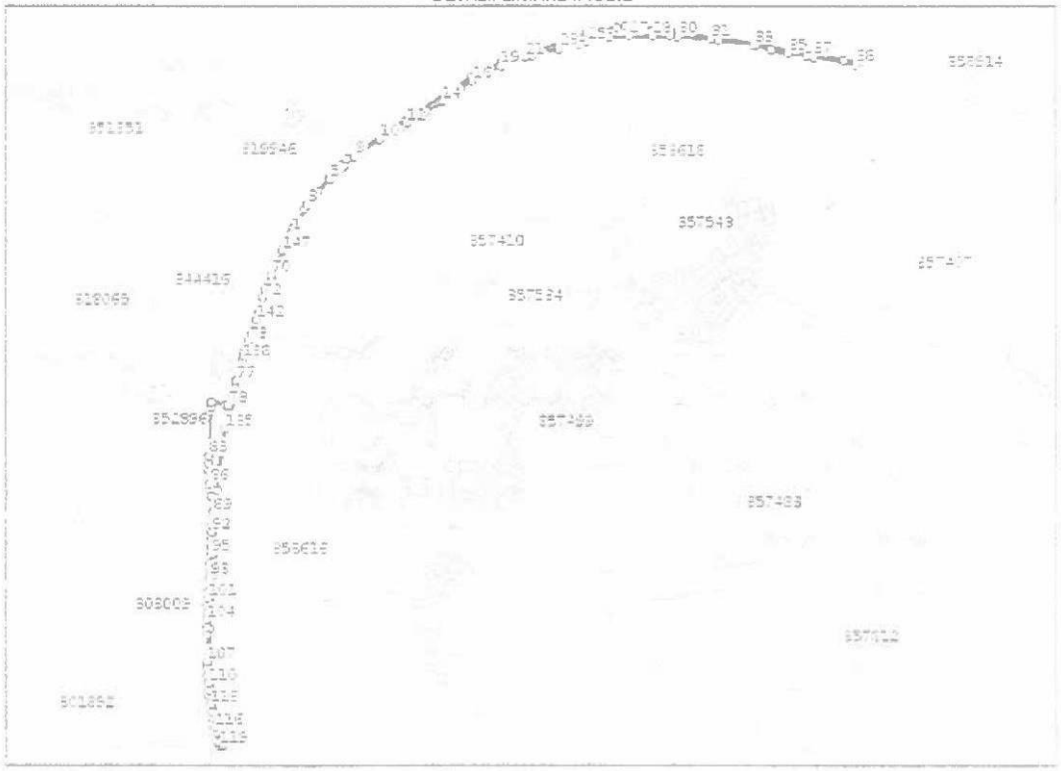
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
359677	6.684	

* 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	6.684	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	17.349	2	3	22.116	3	4	21.053
4	5	21.495	5	6	4.258	6	7	14.662
7	8	4.692	8	9	17.799	9	10	37.36
10	11	28.932	11	12	9.789	12	13	28.947
13	14	23.327	14	15	28.822	15	16	17.436
16	17	16.153	17	18	5.682	18	19	17.486
19	20	21.45	20	21	10.528	21	22	10.408

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

Carte Funciară Nr. 359677 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
22	23	33.544
25	26	27.808
28	29	21.691
31	32	10.498
34	35	21.882
37	38	54.33
40	41	38.12
43	44	46.618
46	47	10.069
49	50	37.715
52	53	13.715
55	56	14.944
58	59	6.13
61	62	10.252
64	65	23.59
67	68	28.306
70	71	19.007
73	74	11.099
76	77	33.734
79	80	19.16
82	83	55.186
85	86	16.602
88	89	20.942
91	92	8.594
94	95	8.397
97	98	8.905
100	101	8.621
103	104	9.123
106	107	33.298
109	110	8.864
112	113	11.922
115	116	11.909
118	119	4.572
121	122	1.528
124	125	31.406
127	128	17.154
130	131	32.448
133	134	19.361
136	137	22.304
139	140	11.244
142	143	9.445
145	146	16.791
23	24	25.603
26	27	25.111
29	30	10.227
32	33	43.335
35	36	22.821
38	39	2.622
41	42	22.12
44	45	10.193
47	48	55.91
50	51	14.733
53	54	16.864
56	57	14.004
59	60	34.962
62	63	75.85
65	66	29.408
68	69	28.702
71	72	10.497
74	75	4.009
77	78	32.151
80	81	6.801
83	84	10.058
86	87	7.068
89	90	7.7
92	93	8.834
95	96	11.034
98	99	9.072
101	102	9.014
104	105	8.868
107	108	8.383
110	111	8.542
113	114	9.149
116	117	6.582
119	120	3.781
122	123	20.027
125	126	51.884
128	129	27.84
131	132	46.649
134	135	29.915
137	138	37.282
140	141	7.051
143	144	24.004
146	147	20.643
24	25	10.31
27	28	29.365
30	31	40.863
33	34	22.464
36	37	8.759
39	40	16.311
42	43	50.682
45	46	41.095
48	49	11.799
51	52	55.449
54	55	10.275
57	58	7.889
60	61	64.385
63	64	8.676
66	67	19.922
69	70	34.342
72	73	57.137
75	76	4.278
78	79	2.456
81	82	5.092
84	85	7.94
87	88	8.344
90	91	8.464
93	94	10.796
96	97	8.605
99	100	8.502
102	103	8.803
105	106	10.071
108	109	10.604
111	112	6.284
114	115	8.884
117	118	11.954
120	121	3.983
123	124	39.675
126	127	19.795
129	130	30.017
132	133	27.796
135	136	29.271
138	139	22.332
141	142	13.172
144	145	19.695
147	1	25.832

(*) 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,
11-11-2021
Data eliberării,
__/__/____

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

Referent,
(parafa şi semnătura)

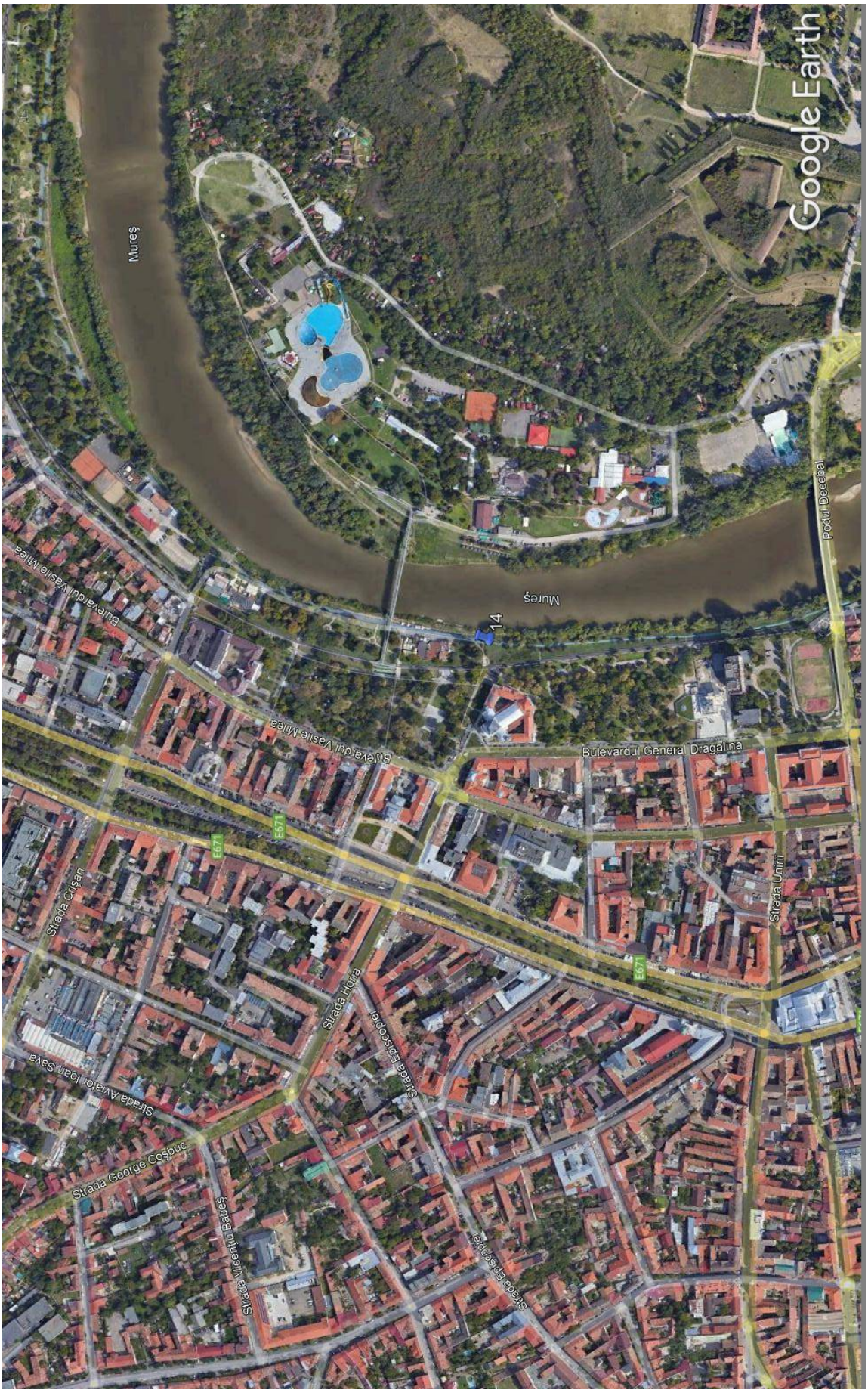
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

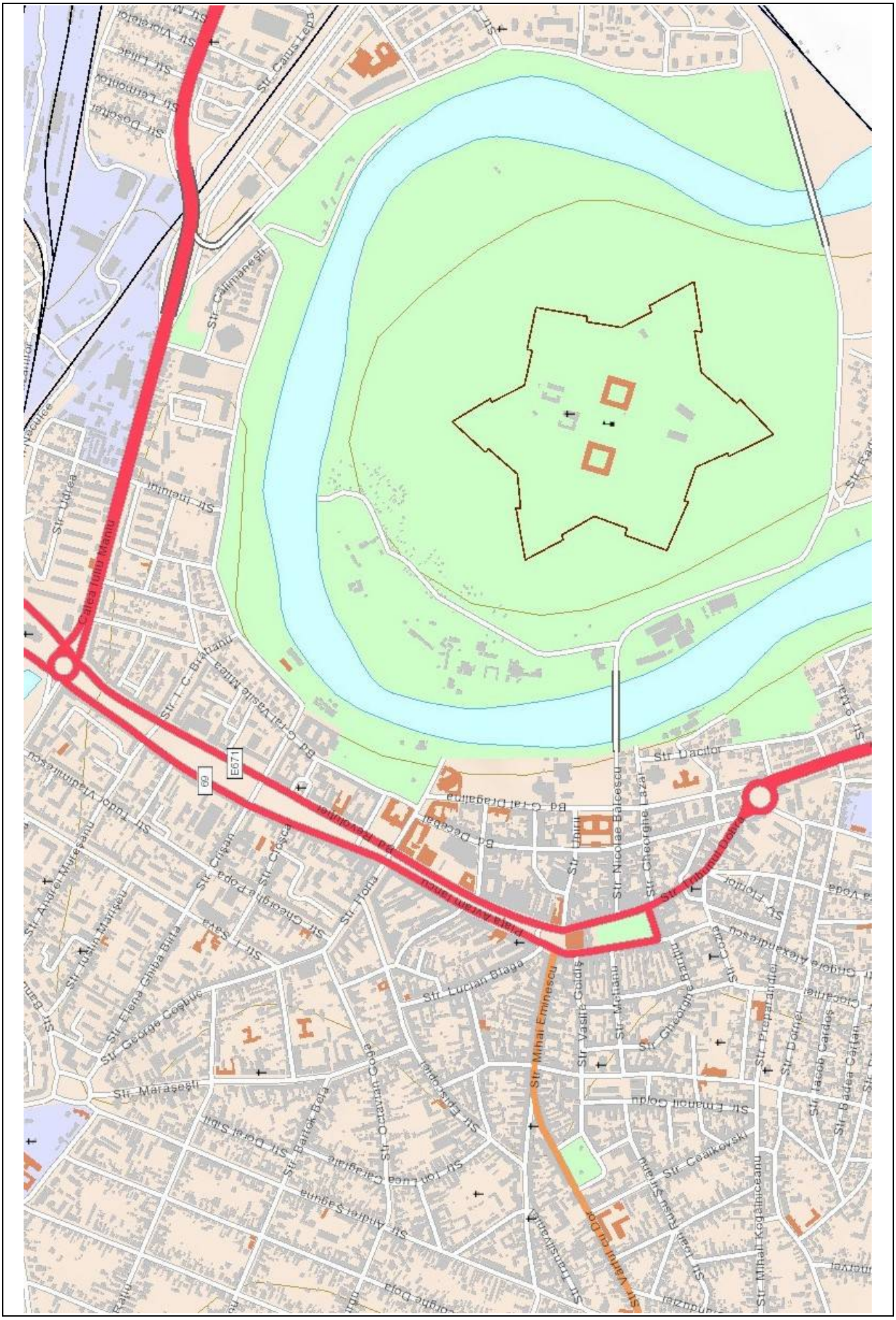
Pagina 3 din 3

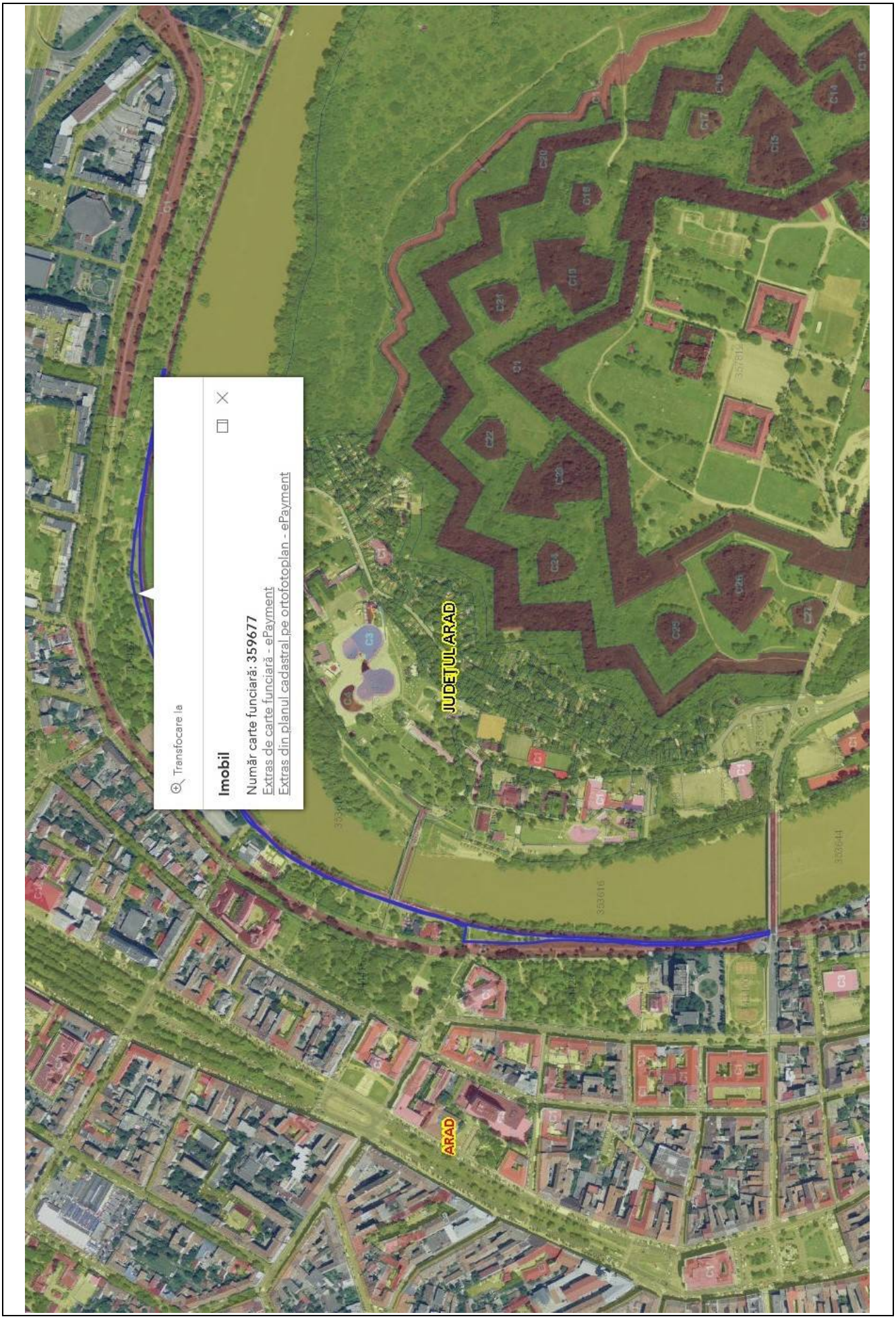
Extrase pentru informare on-line la adresa

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Mureș
Mureș
14
Podul Decebal
Bulevardul Vasile Milea
Bulevardul Vasile Milea
Bulevardul General Dragalina
E671
E671
E671
Strada Crișan
Strada Unirii
Strada Horia
Strada Episcopiei
Strada Aviator Ioan Șaya
Strada George Coșbuc
Strada Veteranilor Basarabeni
Strada Episcopiei


Calea Timiș Mureș
Str. Călimănești
Str. Caius Lepa
Str. Dacilor
Str. Nicolae Bălcescu
Str. Chezarie Lazar
Str. Mihai Eminescu
Str. Vasile Goldiș
Str. Lucian Blaga
Str. Horia
Str. Mărășești
Str. Andrei Mureșanu
Str. George Coșbuc
Str. Elena Ghiba Birta
Str. Tudor Vladimirescu
Str. Ion Slavici
Str. Andrei Șaguna
Str. Bartok Bela
Str. Ion Luca Caragiale
Str. Mihai Kogălniceanu
Str. Ceaikovski
Str. Iacob Muresianu
Str. Vasile Milea
Str. Ion Creangă
Str. Gheorghe Enescu
Str. Prepeliței
Str. Doinei
Str. Iacob Cardos
Str. Bazilor Cărțan
Str. Ion Vidu
Str. Ion Mureșan
Str. Ion Mihalache
Str. Ion Ratiu
Str. Ion Slavici


Transfocare la
Imobil
Număr carte funciară: 359677
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 9

FISA 15	Teren - Calea Aurel Vlaicu nr. 274, CF nr. 321028 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu, nr. 274	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Suprafata [mp]	2.141,00	478	1.100	1.382
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,43	64,77	56,70
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		49,43	64,77	56,70
Restrictii legale	restrictii - teren aferent drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-24,71	-32,39	-31,19
Pret ajustat		24,71	32,39	25,52
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		24,71	32,39	25,52
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		24,71	32,39	25,52
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu, nr. 274	zona Gai	zona Gai	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		20%	15%	18%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,94	5,02	4,59
Pret ajustat		29,66	37,40	30,11
Suprafata	2.141	478	1.100	1.382
Ajustare procentuala (%)		-1,66%	-1,04%	-0,76%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,82	-0,67	-0,43
Pret ajustat		28,84	36,73	29,68
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		28,84	36,73	29,68
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		28,84	36,73	29,68
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,44	-1,84	-1,48
Pret ajustat		27,39	34,89	28,19
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		27,39	34,89	28,19
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,89	-12,95	-11,34
Pret ajustat		**17,51**	**21,94**	**16,85**
Total ajustare bruta - procentual		**96,66%**	**91,53%**	**98,76%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 21,94**		
		RON 108,47		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 46.974**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 232.234,27**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 477
din 21 octombrie 2021
privind abrogarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 362/2019
şi modificarea suprafeţei terenului situat în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274
- înscris în CF nr. 321028 Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 76976/05.10.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 76977/M4/05.10.2021,

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

Analizând extrasul de carte funciară nr. 321028 Arad,

Luând în considerare solicitarea înregistrată cu nr. 32115/21.04.2021, adresa Serviciului Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente cu nr. 54814/A6/25.07.2018, precum şi Dispoziţia Primarului nr. 387/09.08.1995,

Ţinând cont de memoriul explicativ întocmit de S.C. Digital Mapping S.R.L.,

Conform art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare, prevederile art. 23 lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale art. 907-908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a), art. 296 alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare,

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

Art. 1. Se aprobă rectificarea suprafeţei terenului situat în Municipiul Arad – Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, evidenţiat ca fiind în proprietatea Statului Român, înscris în CF nr. 321028 Arad, nr. top. 3894/1/1/1/1, de la 2.512 mp la 2.141 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Digital Mapping S.R.L. prevăzute în anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se atestă apartenenţa la domeniul public al Municipiului Arad a imobilului de la

art. 1, cu modificarea categoriei de folosință în drum.

Art. 3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 362/2019.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPĂNESCU

[redacted]

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 C.LM.A 21.10.2021

Cod PMA -S4-02

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	170884
Ziua	18
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109783272

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321028 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2909
Nr. topografic:3894/1/1/1/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 274, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	321028	2.141	parţial cu gard, limita pe construcţie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
166310 / 09/11/2021		
Act Normativ nr. 700, din 09/07/2014 emis de ANCPI;		
B6	se noteaza repozitionarea imobilului	A1
170884 / 18/11/2021		
Act Administrativ nr. 477, din 21/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD; Act Administrativ nr. 32115/M4, din 04/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B7	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 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. 321028 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

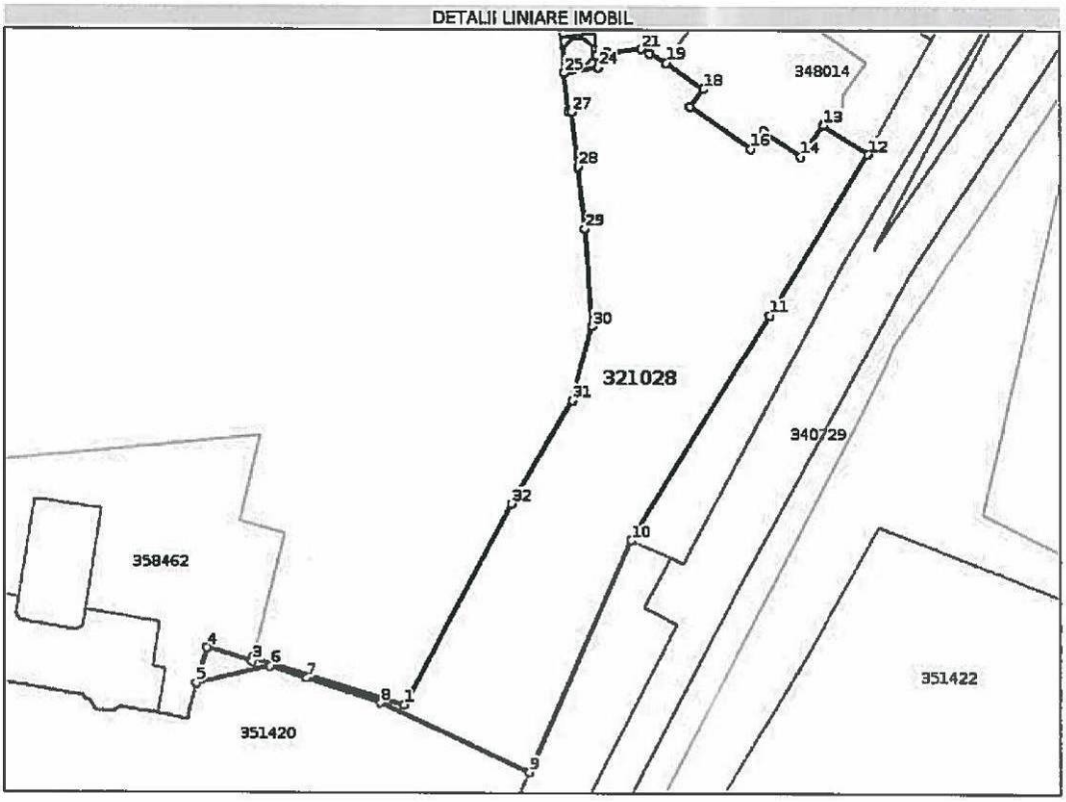
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
321028	2.141	parţial cu gard, limita pe construcţie

* 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	2.141	-	-	3894/1/1/1/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	21.289
3	4	6.396
5	6	10.24
7	8	10.486
9	10	34.052
11	12	25.454

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	0.521
4	5	4.977
6	7	5.181
8	9	22.133
10	11	35.801
12	13	7.286

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 321028 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	5.213	14	15	6.057
15	16	2.986	16	17	9.876
17	18	2.986	18	19	6.096
19	20	2.561	20	21	1.278
21	22	4.671	22	23	1.463
23	24	1.549	24	25	4.738
25	26	5.288	26	27	0.435
27	28	7.485	28	29	8.358
29	30	13.132	30	31	10.506
31	32	16.156	32	1	30.726

** 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. 241.

Data soluţionării,
19-11-2021
Data eliberării,
__/__/____

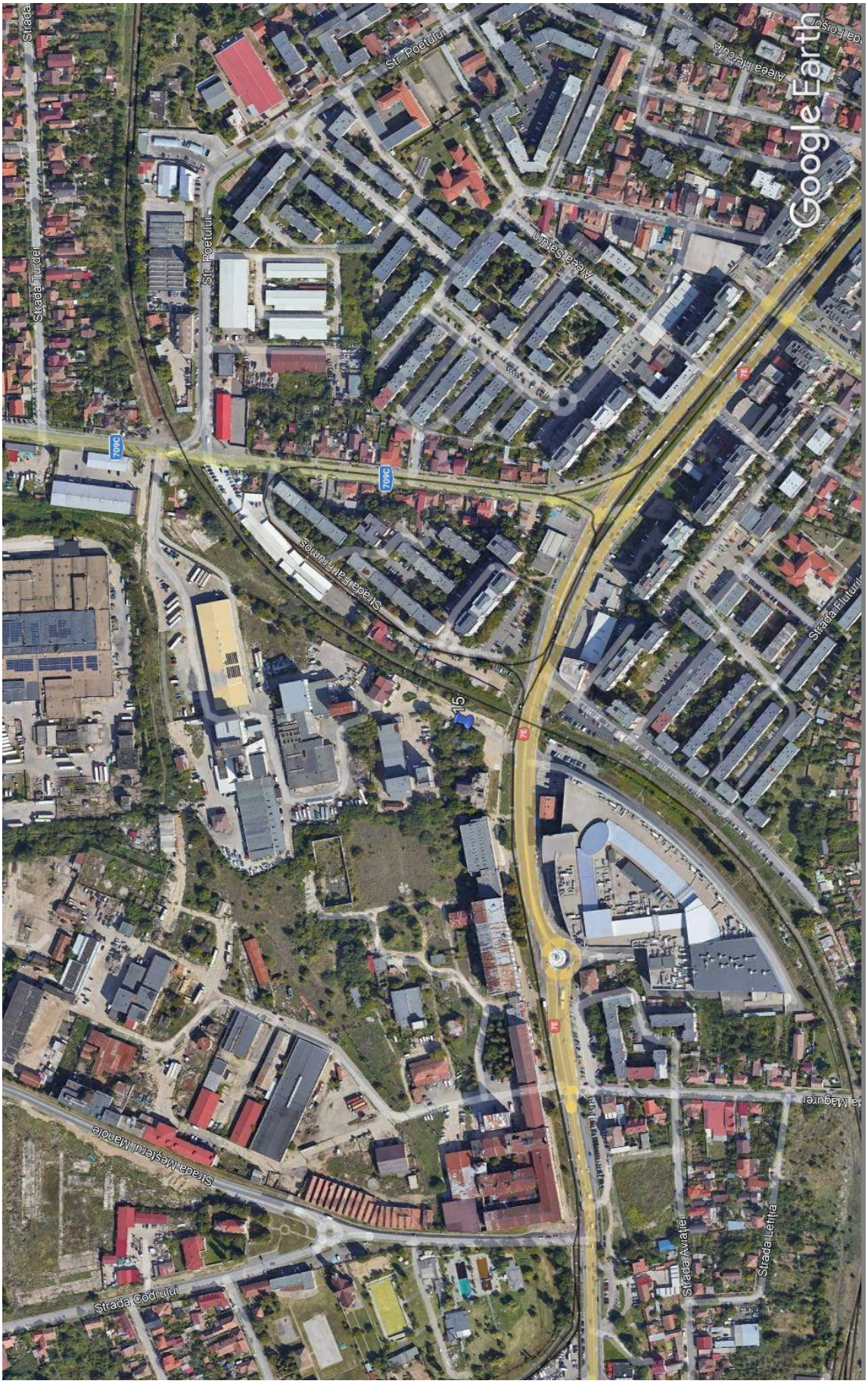
Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

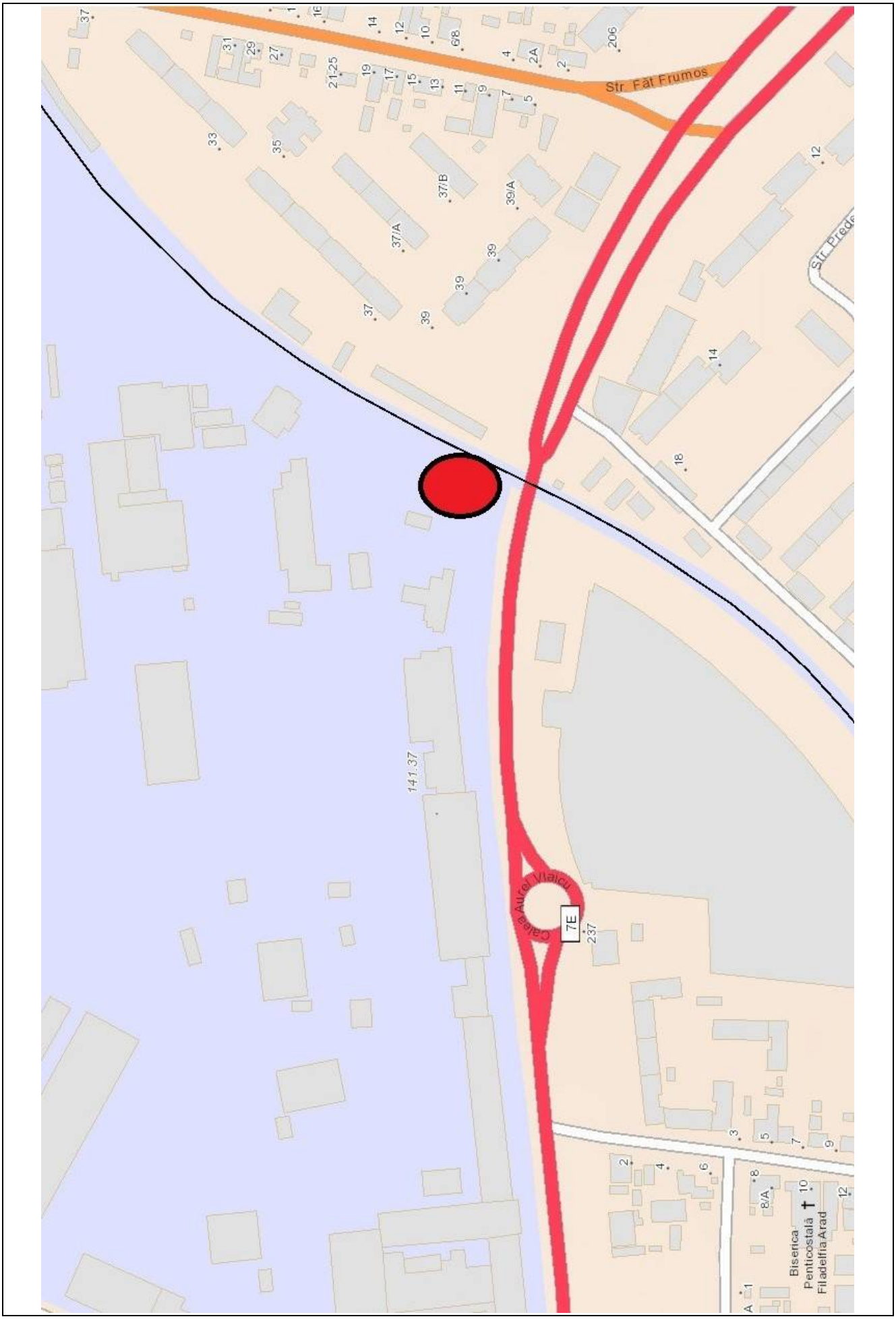
Referent,
(parafa şi semnătura)

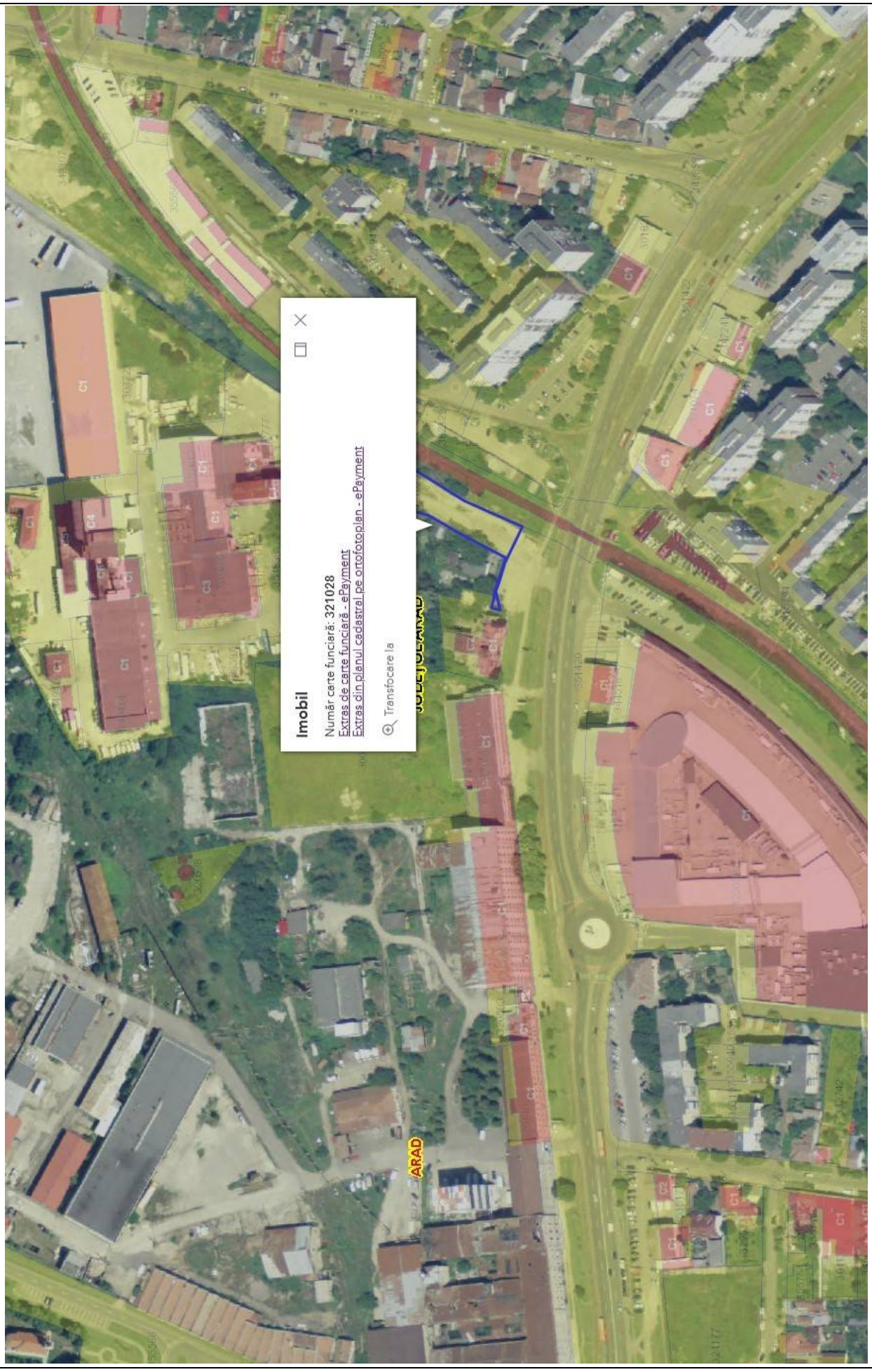
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

PLANURI


Google Earth
Str. Poetului
Strada Tiurdei
Strada Fânului
Strada Mesterul Manole
Strada Codrului
Strada Aviației
Strada Letiția
Strada Fiului
Aleea Iarcului
Aleea Ștefan
Aleea Hercule
15
7906
7906


Str. Fat Frumos
Str. Aurel Vlaicu
7E
141/37
Biserica Penticostală Filadelfia Arad


Imobil
Număr carte funciară: 321028
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 10

FISA 16	Teren - Str. Obedenaru nr. 22, CF nr. 359415 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Obedenaru, nr. 22	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	277,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	restrictii (teren aferent parcare)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-123,52	-140,25	-136,62
Pret ajustat		80,68	140,25	91,08
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		80,68	140,25	91,08
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		80,68	140,25	91,08
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Obedenaru, nr. 22	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-30%	-40%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-24,60	-56,10	-31,88
Pret ajustat		56,08	84,15	59,20
Suprafata	277	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,00%	2,78%	0,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	7,81	0,00
Pret ajustat		56,08	91,96	59,20
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		56,08	91,96	59,20
Acces la proprietate	din str. Obedenaru	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,08	91,96	59,20
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		56,08	91,96	59,20
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,08	91,96	59,20
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,21	-15,40	-11,39
Pret ajustat		**44,87**	**76,56**	**47,82**
Total ajustare bruta - procentual		**96,47%**	**98,27%**	**100,00%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 44,87**		
		RON 221,83		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 12.429**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 61.446,91**

ACTE UTILIZATE

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 331
din 22 iulie 2021
privind dezlipirea unui imobil proprietatea privată a Municipiului Arad
aflat în zona Străzii Obedenara, nr. 22, înscris în CF nr. 358066 Arad -

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 51833/01.07.2021.

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 51834/M4/01.07.2021.

Analizând 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. 358066 Arad, documentația cadastrală, întocmit de S.C. Dendal Topo S.R.L., Hotărârea Consiliului Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 186/2021 privind modificarea unei suprafețe de teren situat în Municipiul Arad, Zona Str. Obedenara și Str. Fulgerului, înscris în CF nr. 351041 Arad.

Luând în considerare Certificatul de Urbanism nr. 1158/23.06.2021.

În conformitate cu prevederile art. 23 lit. e) și art. 132 alin. (1) 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 de art. 879 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (4) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), alin. (5) lit. a), 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
[illegible]

- lot 2 - în suprafaţa de **229 mp.**

Art. 2. Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad a lotului nr. 1, în suprafaţă **de 277 mp,** rezultat în urma dezlipirii.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară, Serviciul Evidenţă şi Administrare **Domeniul Privat/Public** din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către 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.

Cod PMA -S4-02

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359415 Arad

Nr. cerere 150139
Ziua 06
Luna 10
Anul 2021

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	359415	277	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
150139 / 06/10/2021		
Act Administrativ nr. 331, din 22/07/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD		
B1	Se înființează cartea funciară 359415 a imobilului cu numărul cadastral 359415 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 358066 înscris în cartea funciară 358066.	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925 proprietate publică	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 359415 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

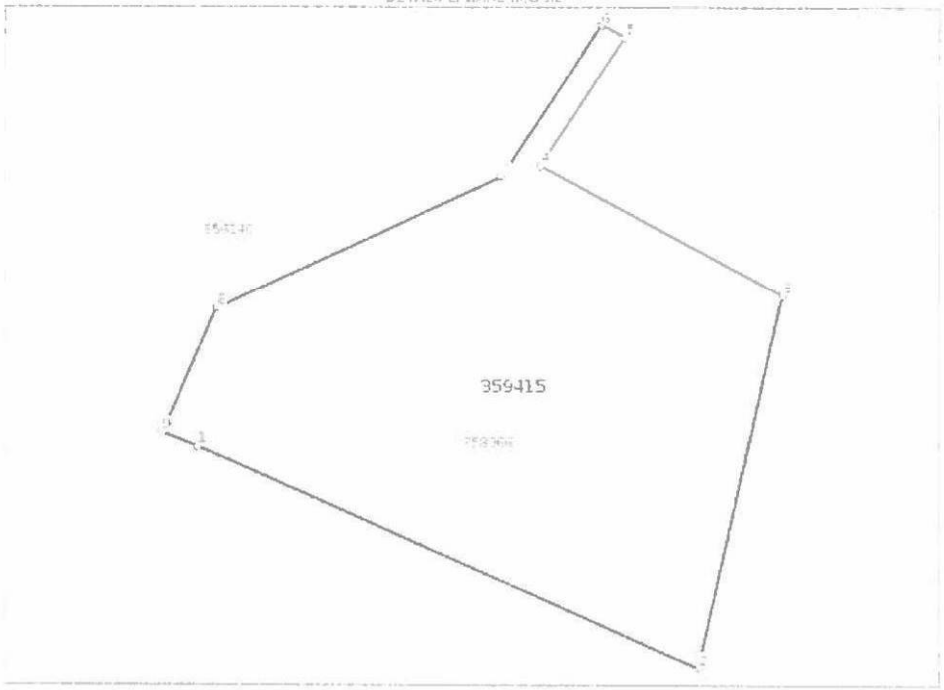
Anexă Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
359415	277	

* Suprafața este determinată în baza datelor din proiectele Ste ed 70

DETALIU UNITATE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construct	DA	277	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	21.003
2	3	14.575
3	4	10.58
4	5	5.893
5	6	1.047
6	7	6.948

Carte Funciară Nr. 359415 Comuna Oraș Municipiu Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	12.028
8	9	5.189
9	1	1.491

** 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 poziția în registrele de carte 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 stinge dreptul real precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificări în condițiile legii.
S-a achitat taxul de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 212, 221.

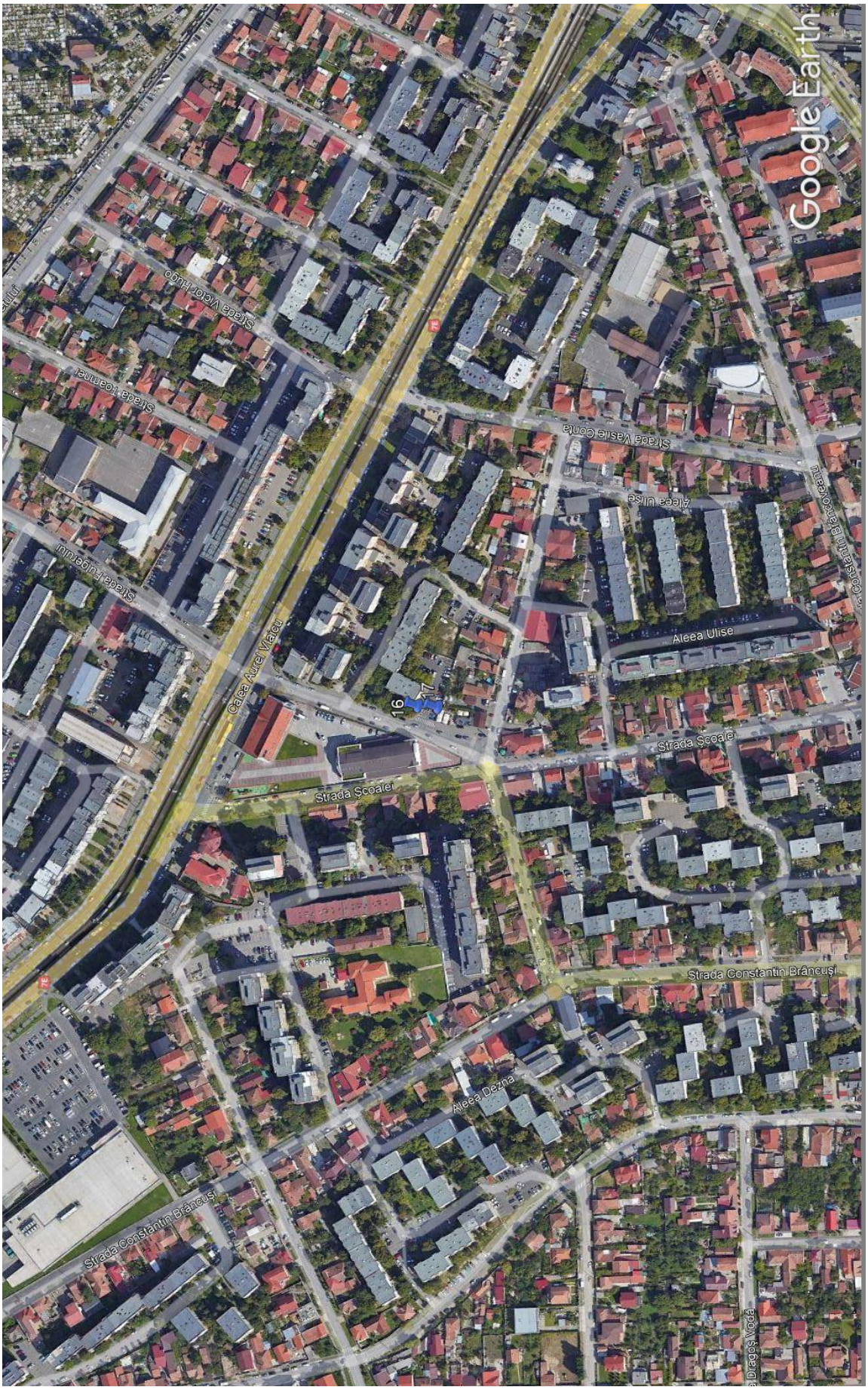
Data soluționării
07-10-2021
Data eliberării
__-__-____

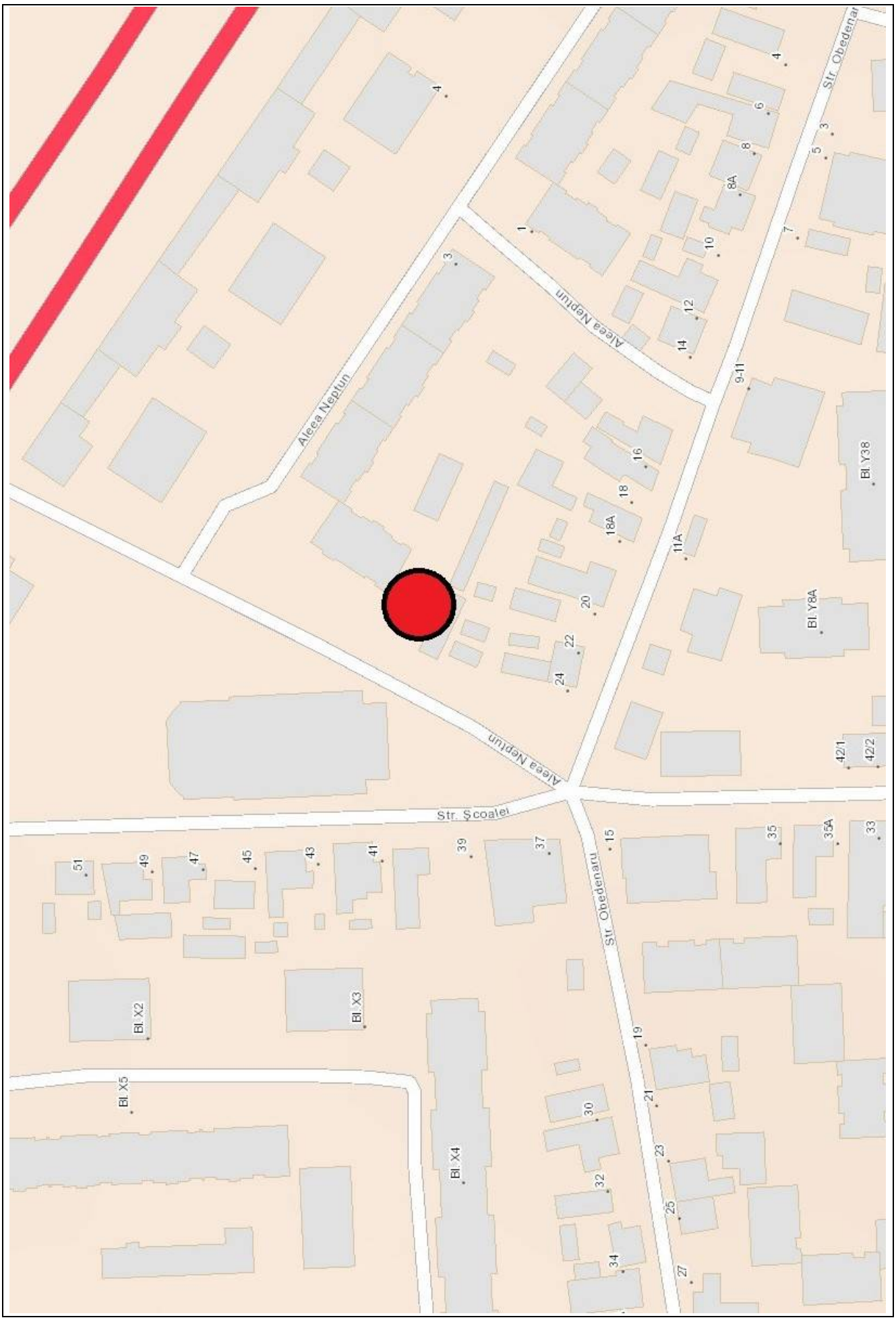
Asistent Registrator,
RADU MARC
Ștampila și semnătura

Referent
Ștampila și semnătura

Radu Marc

PLANURI


Google Earth
Strada Vasile Conta
Aleea Ulise
Strada Scoalei
Strada Constantin Brâncuși
Aleea Dezna
Calea Aurel Vlaicu
Strada Scoalei
Aleea Ulise
Strada Constantin Brâncuși


Aleea Neptun
Aleea Neptun
Aleea Neptun
Str. Obedenaru
Str. Obedenaru
Str. Școalei
Bl. X2
Bl. X3
Bl. X4
Bl. X5
Bl. Y38
Bl. Y8A


Imobil
Număr carte funciară: 359415
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 11

FISA 17	**Teren - Str. Obedenaru nr. 21, HCLMA nr. 496/2021**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Obedenaru, nr. 21	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	451,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	restrictii (teren aferent drum / zona verde)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-60%	-50%	-60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-123,52	-140,25	-136,62
Pret ajustat		80,68	140,25	91,08
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		80,68	140,25	91,08
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		80,68	140,25	91,08
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Obedenaru, nr. 21	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-30%	-40%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-24,60	-56,10	-31,88
Pret ajustat		56,08	84,15	59,20
Suprafata	451	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,00%	2,44%	0,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	6,83	0,00
Pret ajustat		56,08	90,98	59,20
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		56,08	90,98	59,20
Acces la proprietate	din str. Obedenaru	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,08	90,98	59,20
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		56,08	90,98	59,20
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		56,08	90,98	59,20
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,21	-15,40	-11,39
Pret ajustat		**44,87**	**75,58**	**47,82**
Total ajustare bruta - procentual		**96,47%**	**97,93%**	**100,00%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 44,87**		
		RON 221,83		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 20.236**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 100.045,33**

ACTE UTILIZATE

P. eval. 2022,
11.11.2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 496
din 1 noiembrie 2021
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere a imobilului
situat în Municipiul Arad, Str. Obedenaru, nr. 21

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 74949/19.10.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 74951/M4/19.10.2021,

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

Analizând solicitarea unor persoane fizice înregistrată cu nr. 65262/25.08.2021,

Luând în considerare extrasul de carte funciară nr. 322982 Arad, copia C.I., Schiţa de dezmembrare întocmit la nivelul anului 2004 şi memoriul tehnic întocmit de S.C. Topovas Plan S.R.L., adresa Biroului Evidenţă şi Administrare Domeniul Privat cu nr. ad.65262/M1/01.09.2021, adresa Serviciului Fond Locativ cu nr. ad. 65262/5713/03.09.2021 şi contractul de vânzare – cumpărare nr. 5112/2002,

Conform art. 23 lit. a) şi lit. b), art. 79 alin. (1), alin. (8), alin. (9) alin. (10) şi alin. (11), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare şi art. 6 alin (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881 şi art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenţi din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) şi art. 196 alin. (1) lit. a) şi art. 296 alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

Art. 1. Se aprobă prima înscriere a imobilului situat în Municipiul Arad, Str. Obedenaru, nr. 21, în suprafaţa de 240 mp. care se dezlipeşte din CF nr. 322982 Arad, CF vechi nr. 11573, nr. top. 3173/8, în proprietatea Statului Român, respectiv a unei persoane fizice, cu suprafaţa totală de 691 mp, conform art. 79 alin. (8), alin. (9) alin. (10) şi alin. (11) din Anexa la Ordinul nr. 700 / 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară şi a documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Topovas Plan S.R.L., astfel cum rezultă din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. În urma operaţiunilor de la art. 1, suprafaţa rămasă de 451 mp va rămâne în proprietatea exclusivă a Statului Român.

Art. 3. Se atestă apartenenţa la proprietatea privată a Municipiului Arad a imobilului de

la Art. 2. conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilului rezultat conform art. 3. în suprafața de 451 mp. cu destinația de alei, accese și spații verzi aferente blocurilor.

ART. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu si se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

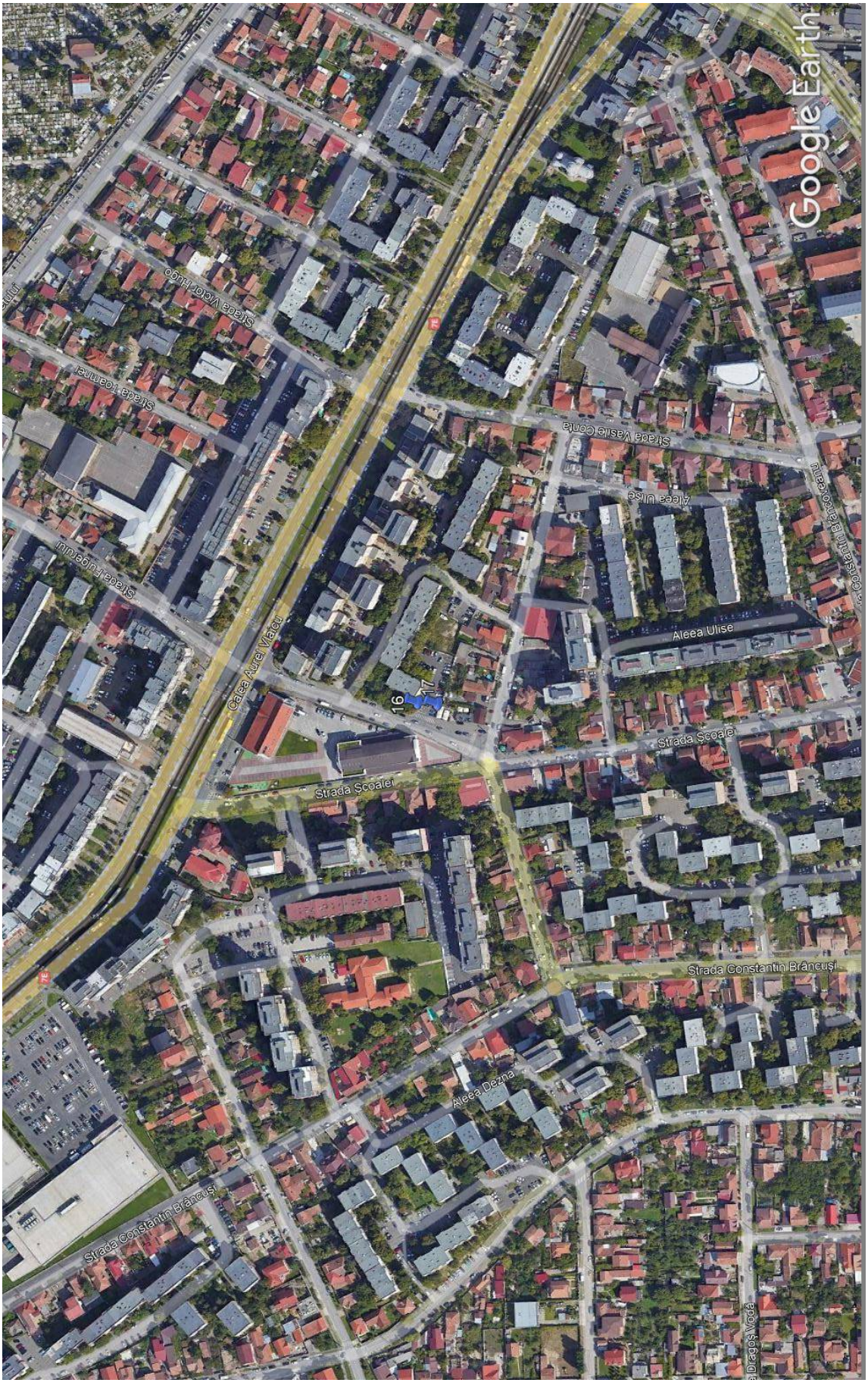
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

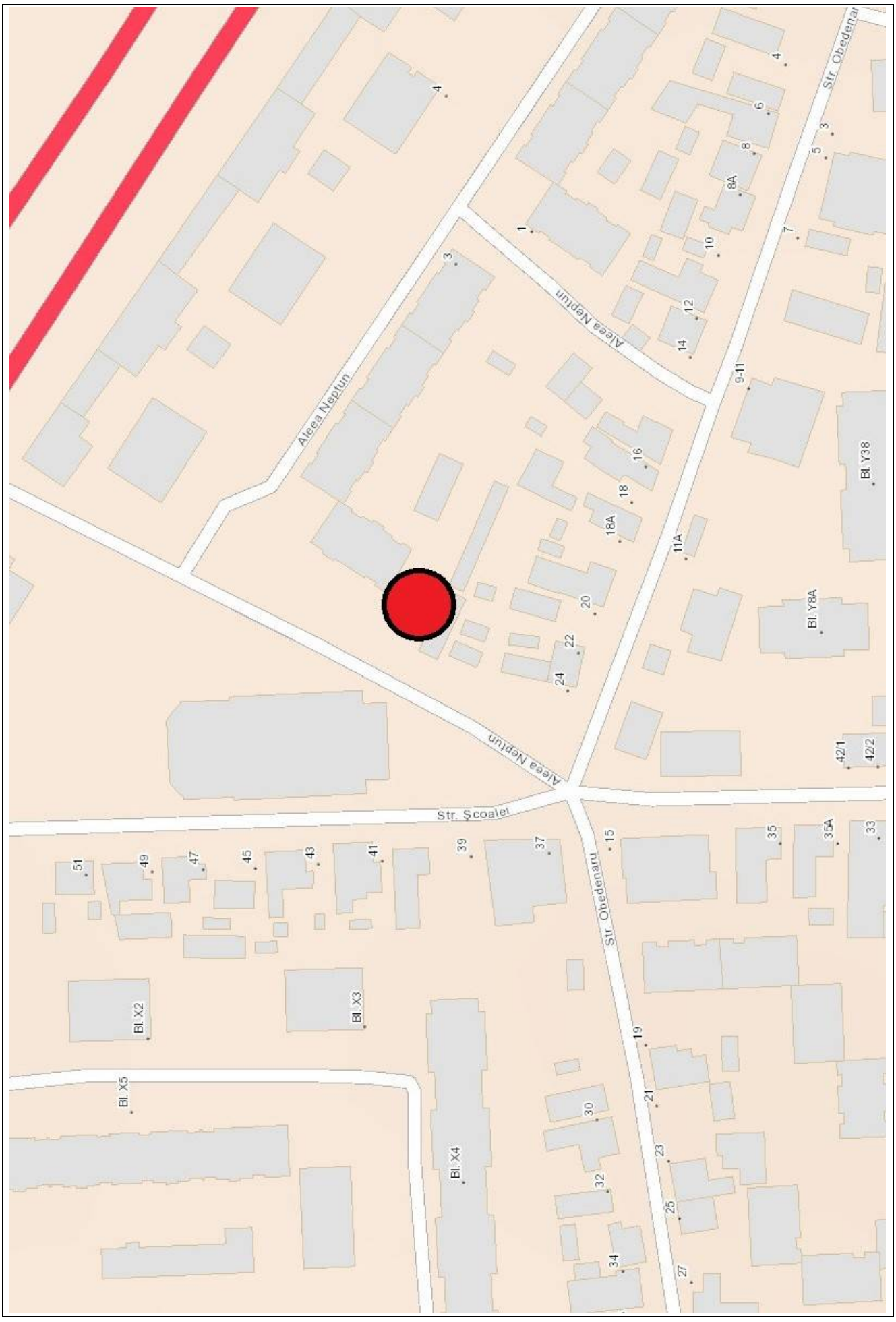
Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara ȘTEPĂNESCU

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 1.11.2021

Cod PMA -SI-02

PLANURI


Google Earth
Strada Victor Hugo
Strada Vasile Conta
Aleea Ulise
Strada Constantin Brâncuși
Calea Aurel Vlaicu
Strada Școalei
Aleea Dezna
16
17


Aleea Neptun
Aleea Neptun
Aleea Neptun
Str. Obedenaru
Str. Obedenaru
Str. Școalei
Bl. X2
Bl. X3
Bl. X4
Bl. X5
Bl. Y38
Bl. Y8A
1
3
4
5
6
7
8
8A
9-11
10
11A
12
14
16
18
18A
20
22
24
15
19
21
23
25
27
30
32
34
33
35
35A
37
39
41
43
45
47
49
51
42/1
42/2

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 12

FISA 18	Teren - Zona Micalaca - Pod zona V, CF nr. 359587 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Micalaca - pod zona V	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
Suprafata [mp]	28.680,00	1.451	1.475	935
Pret de vanzare [EUR/mp]		87,29	57,00	89,25
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		87,29	57,00	89,25
Restrictii legale	cu restrictii (amplasament in vecinatatea podului)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-17,46	-11,40	-22,31
Pret ajustat		69,83	45,60	66,94
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		69,83	45,60	66,94
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		69,83	45,60	66,94
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Micalaca - pod zona V	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
Ajustare procentuala (%)		-20%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-13,97	-2,28	-16,73
Pret ajustat		55,86	43,32	50,20
Suprafata	28.680	1.451	1.475	935
Ajustare procentuala (%)		-13,61%	-13,60%	-13,87%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,88	-7,75	-12,38
Pret ajustat		43,98	35,57	37,82
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]		-2,20	-1,78	-1,89
Pret ajustat		41,78	33,79	35,93
Acces la proprietate	din str. Renasterii (balast)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,09	-1,69	-1,80
Pret ajustat		39,69	32,10	34,13
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		39,69	32,10	34,13
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,69	32,10	34,13
Cea mai buna utilizare	zona verde - parc	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-17,46	-11,40	-17,85
Pret ajustat		**22,23**	**20,70**	**16,28**
Total ajustare bruta - procentual		**83,61%**	**68,60%**	**93,87%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 20,70**		
		RON 102,34		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 593.676**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 2.935.111,20**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A Nr. 297
din 23 iulie 2020
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere a imobilului
situat în Municipiul Arad, Zona Micalaca - Pod zona V

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 43382/29.06.2020,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr.ad. 43384/M4/29.06.2020,

Luând în considerare solicitarea Direcţiei Tehnice – Serviciul Investiţii cu nr. 4972/27.01.2020,

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

Analizând coala de cadastru nr. 10003 Micalaca şi adresa Serviciului Agricol nr. 4972/11.02.2020,

Având în vedere adresa Serviciului Date Urbane şi Spaţiale, Evidenţă Construcţii nr. 4972/A2/17.02.2020,

Conform prevederilor art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare, prevederile art. 23 lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale art. 907-908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (16 consilieri prezenţi din totalul de 22),

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

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

Art. 1 Se aprobă prima înscriere a imobilului situat înMunicipiul Arad, Zona Micalaca -Pod Zona V cu o suprafaţă de 28.680 mp conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexa 1 şi 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu si se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 23.07.2020

Cod PMA -S4-02

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

ANCPI

Nr. cerere 154052
Ziua 14
Luna 10
Anul 2021
Cod verificare
1C0106718531

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359587 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	Suprafaţă* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	359587	28.680	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
154052 / 14/10/2021 Act Administrativ nr. 73149, din 21/09/2021 emis de DATCAD SRL; Act Administrativ nr. 297, din 23/07/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE publica, 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Carte Funciară Nr. 359587 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

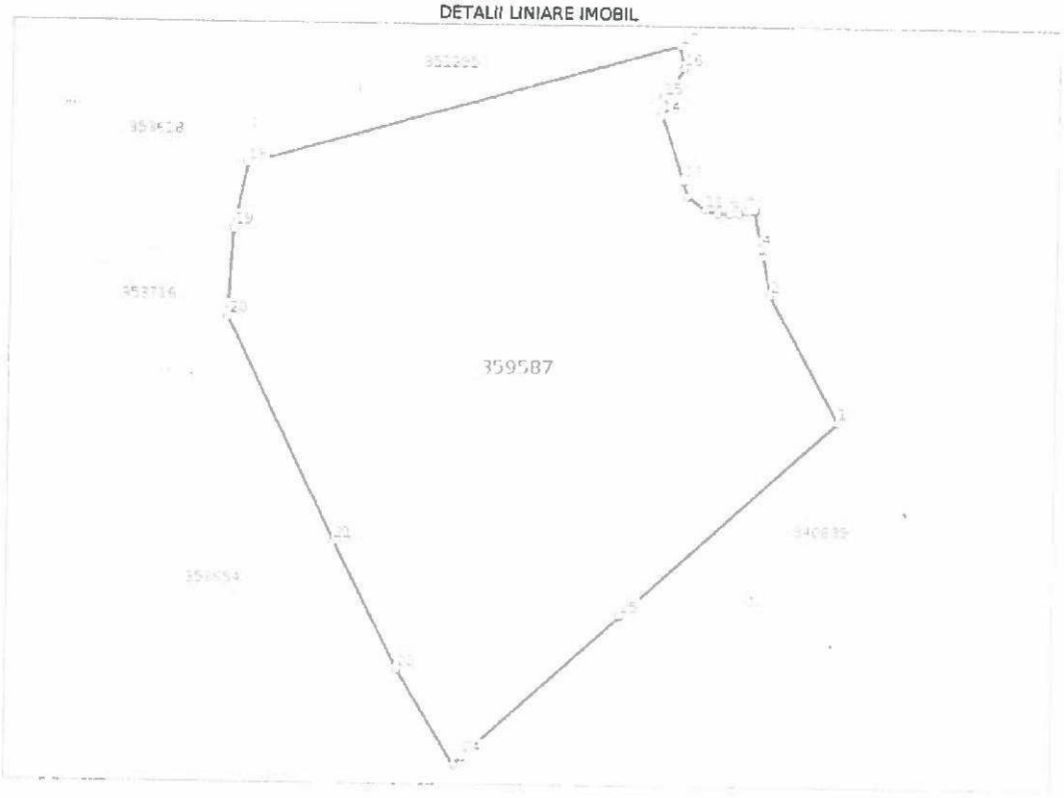
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359587	28.680	partial imprejmuit

* Suprafața este determinată in 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	pasune	DA	28.680	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.23
3	4	2.689
5	6	0.832
7	8	2.819
9	10	4.027
11	12	7.646

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.292
4	5	12.342
6	7	2.758
8	9	3.183
10	11	4.177
12	13	5.37

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

Carte Funciară Nr. 359587 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [m]
13	14	22.87
15	16	11.916
17	18	149.249
19	20	29.533
21	22	47.381
23	24	3.937
25	1	96.927

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [m]
14	15	5.941
16	17	7.428
18	19	22.141
20	21	82.755
22	23	36.98
24	25	70.185

** 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,
27-10-2021
Data eliberării,
__/__/____

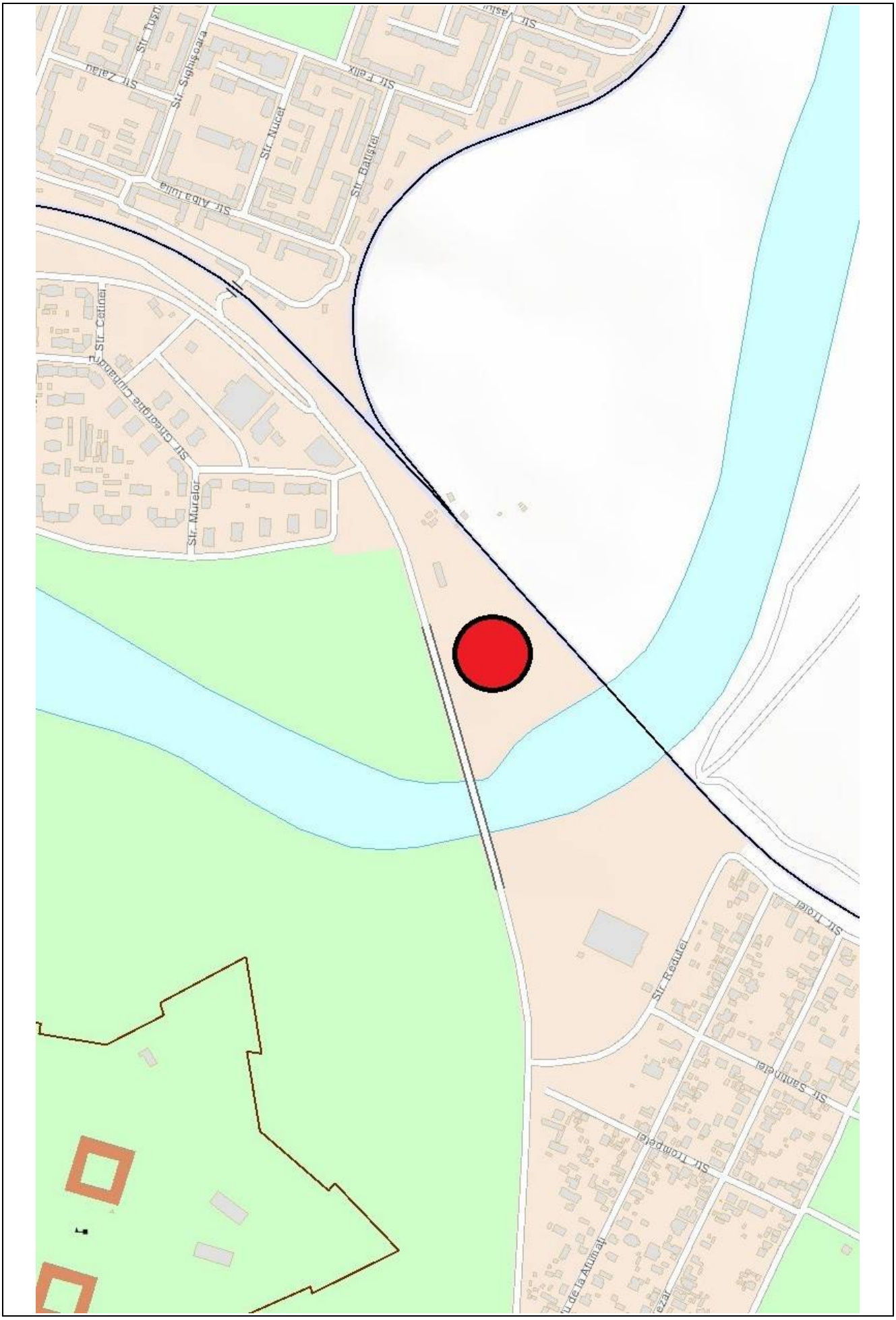
Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
(parafa şi semnătura)

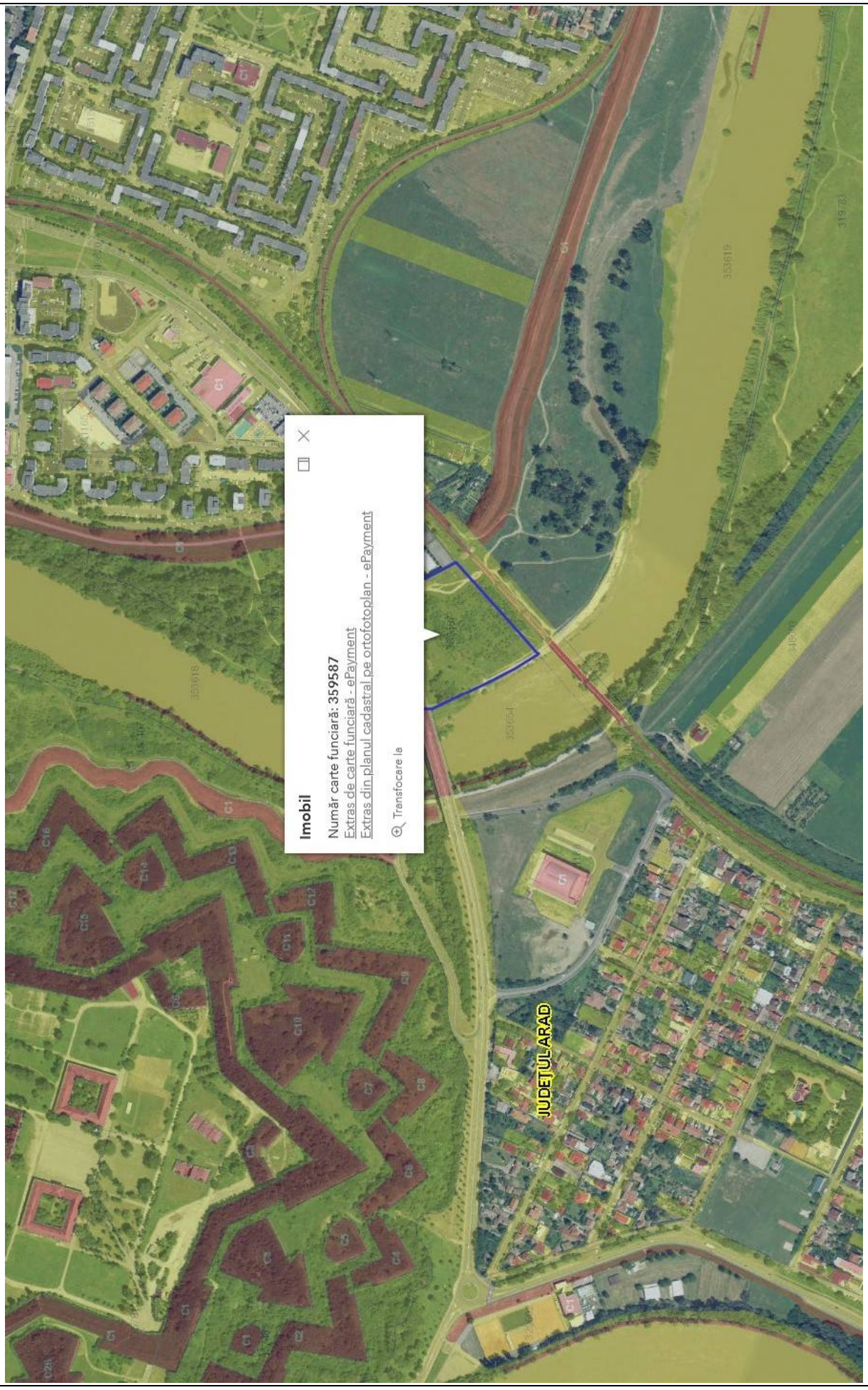
Referent,
(parafa şi semnătura)

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

PLANURI


Google Earth
Strada Alba Iulia
Bulevardul Nicolae Titulescu
Splaiul General Gheorghe Magheru
Mureș
Strada Tirolei


Str. Nucet
Str. Mureșului
Str. Cetății
Str. Mureșului
Str. Redutei
Str. Tiglei
Str. Sanului
Str. Trompetei


Imobil
Număr carte funciară: 359587
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 13

FISA 19	Teren - Cimitir Bujac, zona str. Dimitrie Țichindeal, CF nr. 360503 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	cimitir Bujac	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	19.738,00	27.946	540	1.039
Pret de vanzare [EUR/mp]		28,80	46,62	49,77
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		28,80	46,62	49,77
Restrictii legale	cu restrictii (LEA pe teren)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,52	-18,65	-19,91
Pret ajustat		17,28	27,97	29,86
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		17,28	27,97	29,86
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		17,28	27,97	29,86
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	cimitir Bujac	zona Bujac (str. Orizontului)	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		17,28	27,97	29,86
Suprafata	19.738	27.946	540	1.039
Ajustare procentuala (%)		4,10%	-9,60%	-9,35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,18	-4,47	-4,65
Pret ajustat		18,46	23,50	25,21
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-1,17	-1,26
Pret ajustat		18,46	22,32	23,95
Acces la proprietate	din str. Dimitric Tichindeal (asfaltat)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	3%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,67	0,00
Pret ajustat		18,46	22,99	23,95
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		18,46	22,99	23,95
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,46	22,99	23,95
Cea mai buna utilizare	teren aferent cimitir	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,76	-9,32	-9,95
Pret ajustat		**12,70**	**13,67**	**13,99**
Total ajustare bruta - procentual		**64,10%**	**77,60%**	**74,35%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 12,70**		
		RON 62,79		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 250.673**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 1.239.349,02**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 71
din 14 februarie 2022
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a imobilului aferent Cimitirului Bujac, situat în Zona Str. Dimitrie Ţichindeal

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 558/26.01.2022,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 5582/M4/26.01.2022,

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

În baza documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Datcad S.R.L., schiţei de identificare, adresei Serviciului Evidenţă şi Administrare Domeniul Public cu nr. 4627/20.01.2021,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 19.738 mp, Cimitir Bujac- teren aflat în apropiata vecinătate a străzii Dimitrie Ţichindeal, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Cristian-Aurel GALEA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara ŞTEPANESCU

Red. Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 14.02.2022

Cod PMA -S4-02

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe

32174 / 16/03/2022

1) MUNICIPIUL ARAD

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

NU EXISTĂ

Carte Funciară Nr. 360503 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

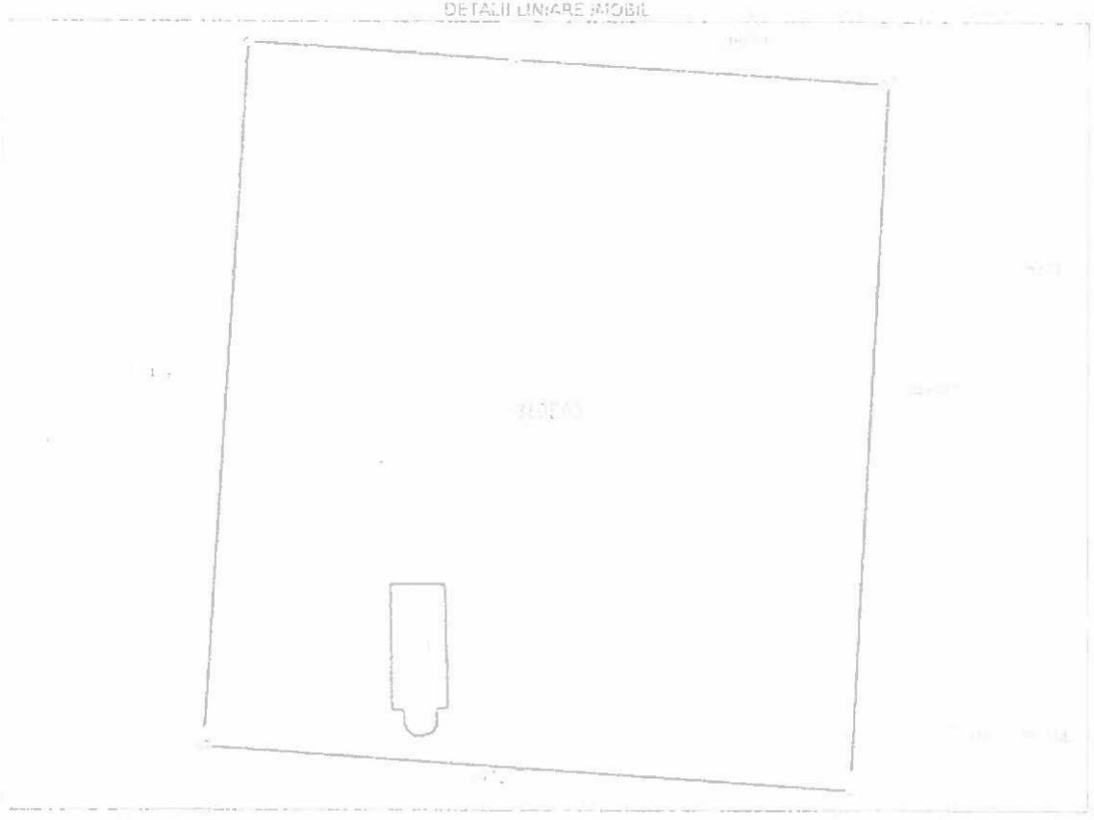
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
360503	19.738	Teren parțial imbrecmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	19.738	-	-	-	Clădire Bujor

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	360503-C1	construcții administrative și sociale	333	Fără acte	Cladire P

Lungimi Segmente

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	146.512
2	3	135.298
3	4	146.517

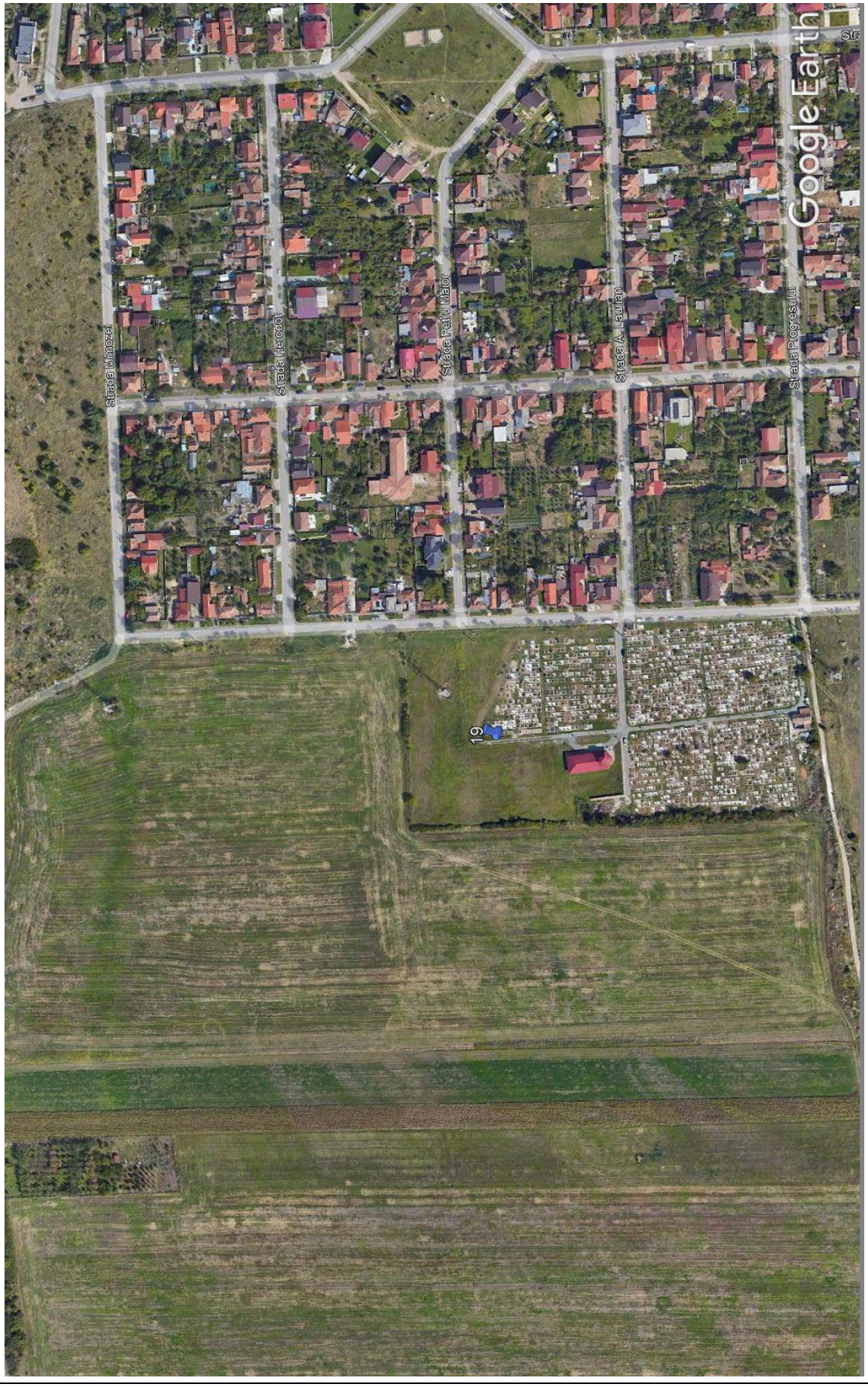
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
4	5	1.565
5	6	77.445
6	1	55.132

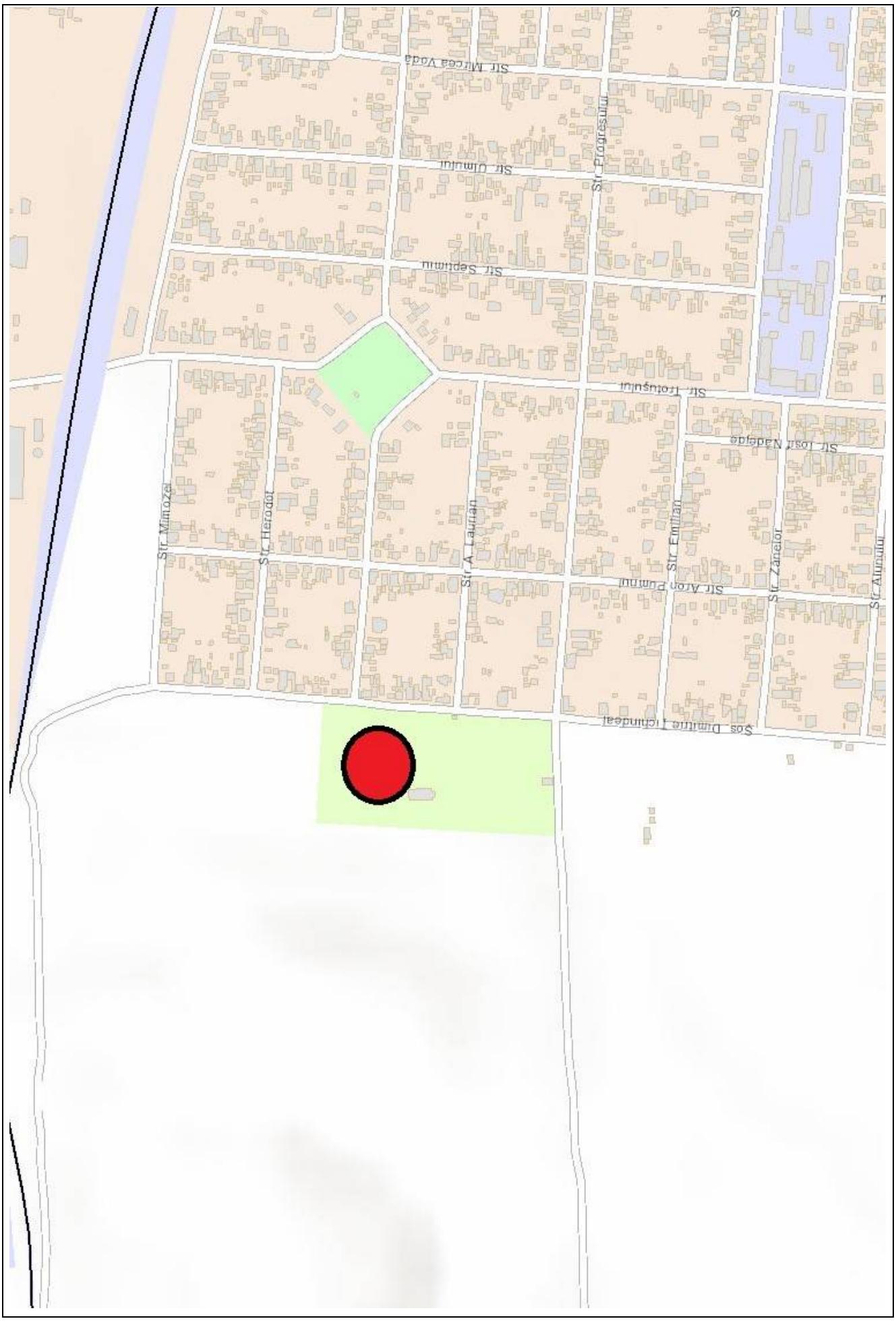
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certificatul privind extrasul de carte funciară se eliberează în baza Legii cadastrului și a publicității imobiliare de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară competent teritorial.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting dreptuile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat taxa în valoare de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu cod fiscal 111.

Data soluționării:	Asistent Registrator:	Referent:
18-03-2022	EMILIAN MORARIU	
Data eliberării:		
__/__/____	(ștampila și semnătura)	(ștampila și semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Mimozei
Strada Irodot
Strada Petru Maior
Strada A. Lauran
Strada Progresului
19


Str. Mircea Vodă
Str. Progresului
Str. Septimiu
Str. Trotuşului
Str. Mimozei
Str. Herodor
Str. A. Laurian
Str. Emilian
Str. Zorilor
Str. Aluniului
Str. Aron Pumnul
Şos. Dimitrie Ichindeal


Imobil
Număr carte funciară: 360503
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 14

FISA 20	Teren - Zona Str. Prieteniei, CF nr. 360295 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona str. Prieteniei	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
Suprafata [mp]	8.047,00	1.451	1.475	935
Pret de vanzare [EUR/mp]		87,29	57,00	89,25
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		87,29	57,00	89,25
Restrictii legale	cu restrictii (teren intre blocuri)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-17,46	-11,40	-22,31
Pret ajustat		69,83	45,60	66,94
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		69,83	45,60	66,94
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		69,83	45,60	66,94
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona str. Prieteniei	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
Ajustare procentuala (%)		-20%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-13,97	-2,28	-16,73
Pret ajustat		55,86	43,32	50,20
Suprafata	8.047	1.451	1.475	935
Ajustare procentuala (%)		-3,30%	-3,29%	-3,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,88	-1,87	-3,17
Pret ajustat		52,98	41,45	47,03
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]		-2,65	-2,07	-2,35
Pret ajustat		50,34	39,37	44,68
Acces la proprietate	din str. Prieteniei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,34	39,37	44,68
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,52	-1,97	-2,23
Pret ajustat		47,82	37,41	42,44
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,82	37,41	42,44
Cea mai buna utilizare	zona verde / alei / parcari	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-21,82	-14,25	-22,31
Pret ajustat		**26,00**	**23,16**	**20,13**
Total ajustare bruta - procentual		**78,30%**	**63,29%**	**88,56%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 23,16**		
		RON 114,50		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 186.369**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 921.381,50**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 132
din 11 martie 2022
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de actualizare date cadastrale şi modificarea suprafeţei imobilului situat în Municipiului Arad, Zona Str. Prieteniei, înscris în CF nr. 360295 Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 12722/21.02.2022,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 12723/M4/21.02.2022,

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

Ţinând cont de documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L. şi planul de identificare a imobilului şi solicitările Serviciului Edilitar înregistrate cu nr. 62110/Z2/11.08.2021 şi nr. 893/Z2/06.01.2022,

Având în vedere extrasele de carte funciară nr. 360295 Arad şi nr. 358928 Arad,

Conform prevederilor art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare, cât şi prevederilor art. 23 lit. b), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881, art. 888, art. 907, art. 908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

Art. 1. Se aprobă actualizarea datelor cadastrale şi modificarea suprafeţei imobilului situat în Municipiul Arad, Zona Str. Prieteniei, înscris în CF nr. 360295 Arad, CF vechi nr. 4072 Micalaca, nr. top. 2451/662/2/2/1/1, de la 9.969 mp la 8.047 mp, conform măsurătorilor respectiv a documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L. anexa 1, care face parte integrantă din

prezenta hotărâre.

Art. 2. Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad, a terenului situat în Zona Str. Prieteniei, înscris în CF nr. 360295 Arad, cu o suprafață totală de 8.047 mp, conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 – Legea Fondului Funciar.

Art. 3. Se aprobă atestarea la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenului la care se face referire la art. 2, cu destinație de accese între blocuri, spații verzi și alei.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin ILIONI

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 11.03.2022

Cod PMA-S4-02

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 360295 Arad

Nr. cerere 39504
Ziua 31
Luna 03
Anul 2022
Ora/minut
Tip cerere

Semnat cu semnătura electronică extinsă cf. L 455/2001 și eIDAS

Nr. CF vechi:4072-Micalaca
Nr. cadastral vechi:5126
Nr. topografic:2431 ba2/2/2 1/1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	360295	8,047	partial impreimuit cu zidarie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39504 / 31/03/2022	
Act Administrativ nr. 132 din 11/03/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 24053 din 28/03/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD CIF:3519925, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 360295 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

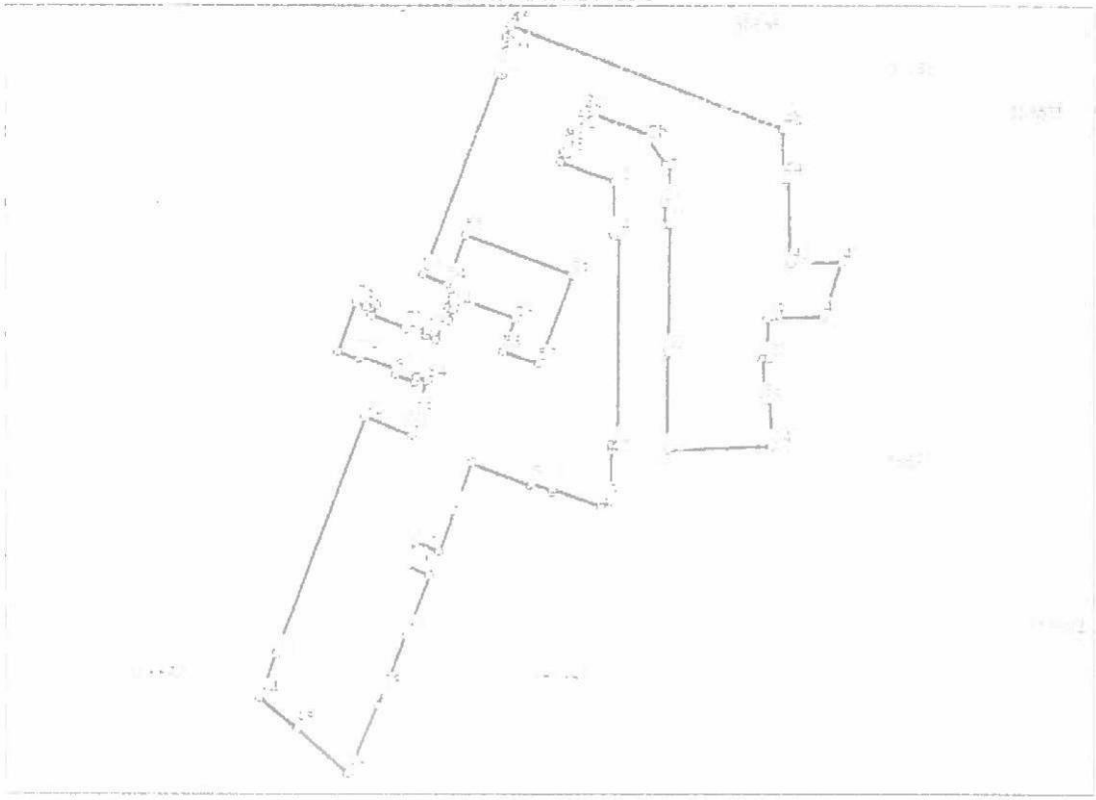
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
360295	8.047	parțial împrejmuit cu zidărie

* 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	8.047	-	-	2451/662/2/2/1/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	10.186	2	3	12.022	3	4	14.736
4	5	0.582	5	6	5.285	6	7	0.603
7	8	12.031	8	9	2.723	9	10	12.018
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13	14	1.209	14	15	12.36	15	16	13.829
16	17	3.373	17	18	[illegible]	[illegible]	19	3.225
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Carte Funciară Nr. 360295 Comuna/Oraș Municipiul Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	5.273	23	24	16.763	24	25	1.191
25	26	6.862	26	27	1.127	27	28	9.221
28	29	1.235	29	30	4.765	30	31	1.201
31	32	30.101	32	33	23.255	32	34	24.679
34	35	10.826	35	36	1.487	36	37	9.857
37	38	1.462	38	39	9.577	39	40	13.315
40	41	13.434	41	42	12.022	42	43	20.886
43	44	1.212	44	45	11.754	45	46	68.374
46	47	2.828	47	48	1.082	48	49	3.022
49	50	1.139	50	51	5.585	51	52	1.097
52	53	50.513	53	54	6.087	54	55	12.224
55	56	26.84	56	57	22.477	57	58	8.886
58	59	8.229	59	60	14.651	60	61	0.258
61	62	1.189	62	63	2.966	63	64	1.218
64	65	2.677	65	66	1.232	66	67	5.245
67	68	2.668	68	69	1.133	69	70	4.804
70	71	1.247	71	72	8.498	72	73	2.856
73	74	2.005	74	75	1.284	75	76	2.536
76	77	12.279	77	78	5.394	78	79	0.693
79	80	9.265	80	81	1.19	81	82	4.853
82	83	1.296	83	84	2.704	84	85	5.276
85	86	1.225	86	87	2.748	87	88	1.224
88	89	2.769	89	90	1.224	90	91	2.466
91	92	11.693	92	93	59.458	93	94	11.012
94	95	11.384	95	96	15.903	96	97	17.396
97	98	3.521	98	99	14.571	99	100	14.722
100	101	5.909	101	102	6.001	102	1	6.0

** 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.

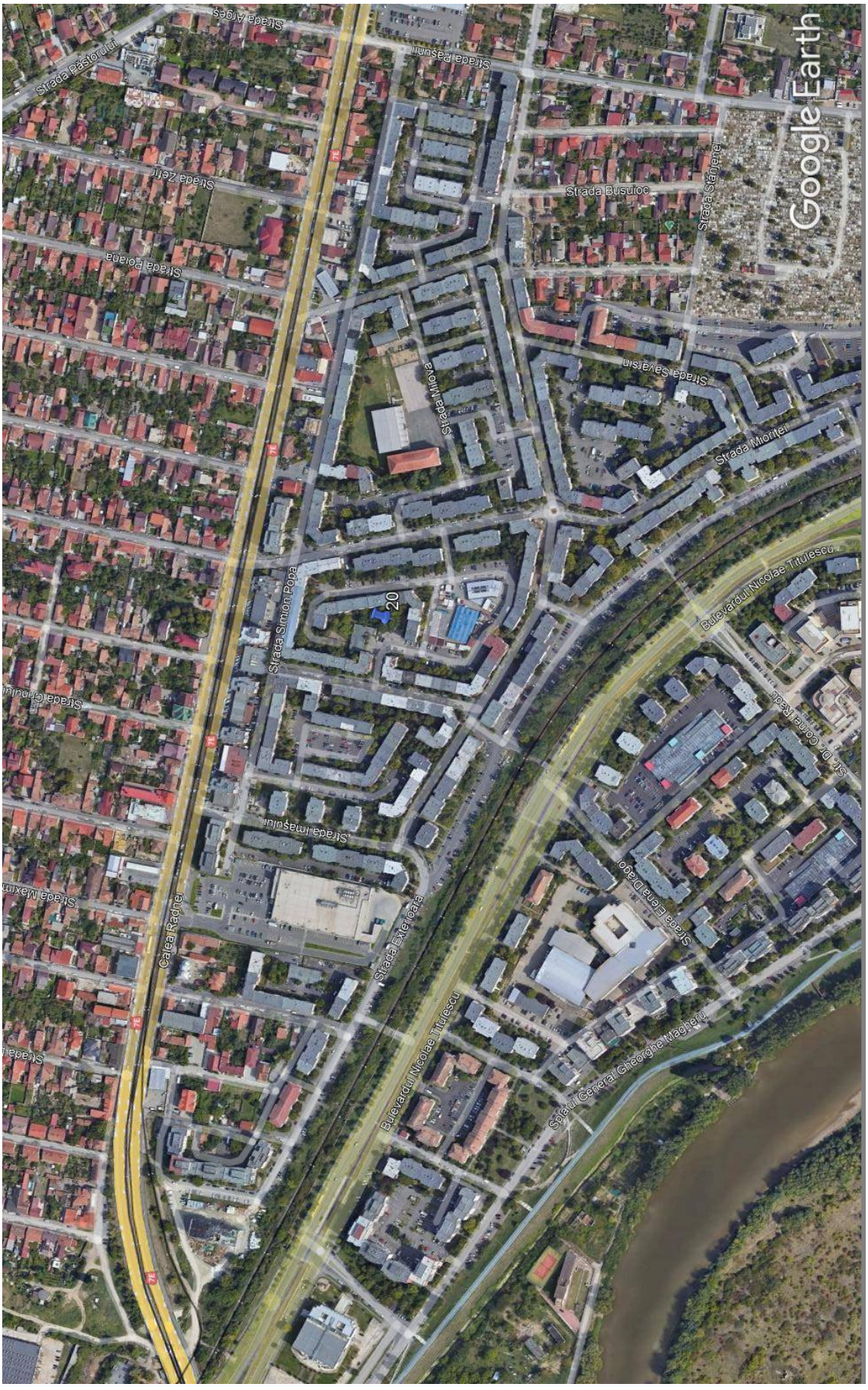
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, 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. 231 263.

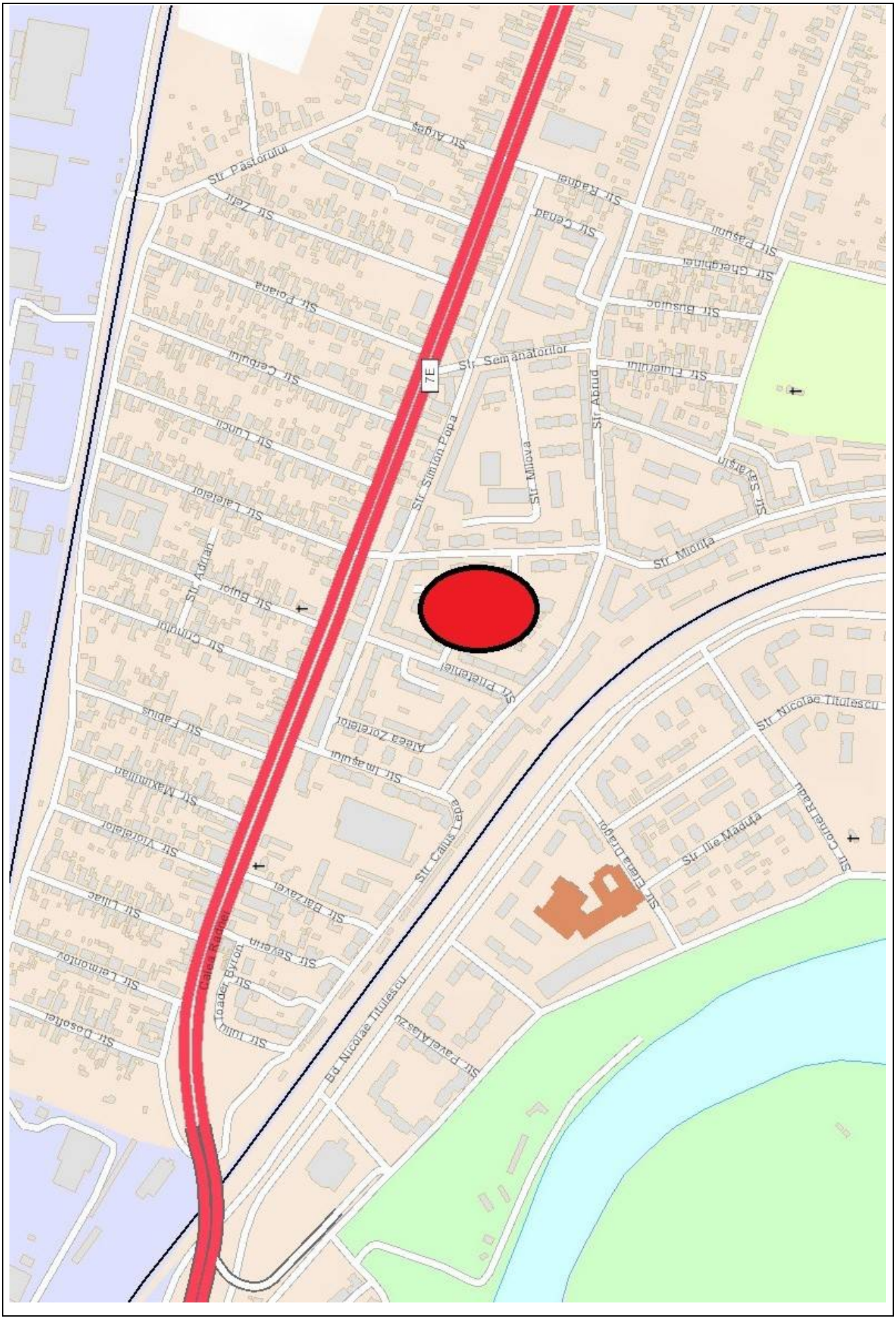
Data soluționării:
07-04-2022
Data eliberării:
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIEL-CRISTIAN FAUR
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

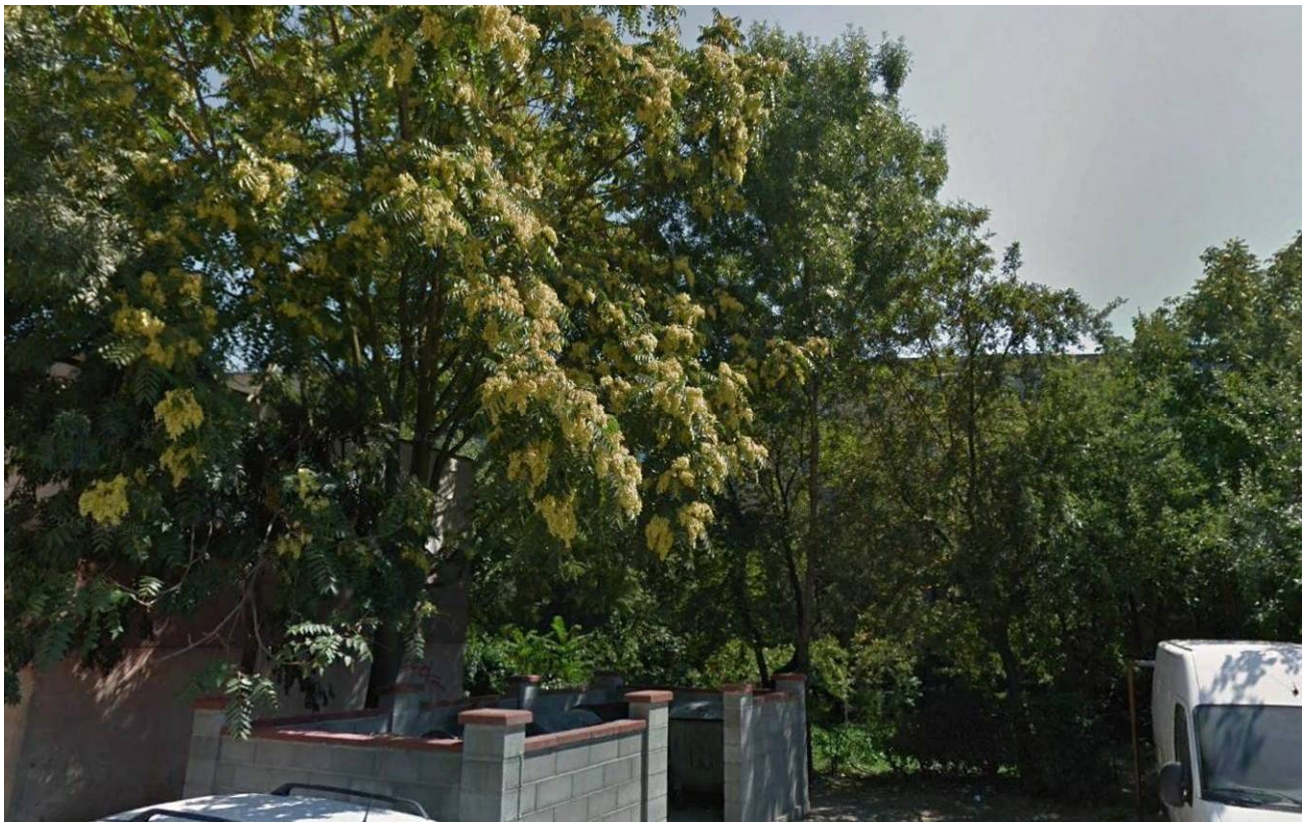
PLANURI


Google Earth
Strada Păstorului
Strada Argeș
Strada Pașnicului
Strada Zefir
Strada Poiana
Strada Busuioc
Strada Sânjenei
Strada Mioriței
Strada Simion Popa
Strada Crinului
Strada Măgurii
Calea Radnei
Strada Eremia
Bulevardul Nicolae Titulescu
Strada Elena Drago
Șoseaua Generał Gheorghe Magheru
20


Str. Argeș
Str. Păstorului
Str. Zeiț
Str. Poiana
Str. Cerbului
Str. Lunii
Str. Laleelor
Str. Adrian
Str. Bujor
Str. Crinului
Str. Fabius
Str. Maximilian
Str. Violetelor
Str. Liliac
Str. Lămâiței
Str. Bosforul
Str. Iuliu
Str. Byron
Str. Șoimului
Str. Bazaltei
Calea Aradului
Str. Imașului
Aleea Zorelelor
Str. Prieteniei
Str. Simion Popa
Str. Mureș
Str. Abrud
Str. Semănătorilor
7E
Str. Radnei
Str. Canal
Str. Pașunii
Str. Gherghinei
Str. Bucșoc
Str. Teiului
Str. Sălaj
Str. Mărăști
Str. Nicolae Titulescu
Str. Ilie Măduța
Str. Elena Doamna
Str. Constantin Brâncoveanu
Str. Caius Iacob
Bd. Nicolae Titulescu
Str. Pavel Aliasz


Imobil
Număr carte funciară: 360295
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 15

FISA 21	Teren - Zona Splaiul Mureşului, CF nr. 360477 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Splaiul Muresului	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	1.055,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,42	0,00	-22,77
Pret ajustat		183,77	280,50	204,93
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		183,77	280,50	204,93
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		183,77	280,50	204,93
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Splaiul Muresului	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-25%	-40%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-45,94	-112,20	-51,23
Pret ajustat		137,83	168,30	153,70
Suprafata	1.055	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		-0,96%	1,23%	-1,16%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,97	3,44	-2,64
Pret ajustat		135,86	171,74	151,06
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]		-6,79	-8,59	-7,55
Pret ajustat		129,07	163,16	143,50
Acces la proprietate	din Splaiul Muresului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		129,07	163,16	143,50
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		129,07	163,16	143,50
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		129,07	163,16	143,50
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		**118,86**	**149,13**	**132,12**
Total ajustare bruta - procentual		**45,96%**	**51,23%**	**46,16%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 118,86**		
		RON 587,63		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**		**EUR 125.396**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**			**RON 619.949,65**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 499
din 1 noiembrie 2021
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unui imobil situat în Zona Splaiul Mureşului

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 80132/18.10.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 80133/M4/18.10.2021,

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

Ţinând cont de documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Analizând extrasul din harta cadastrală veche anul 1887,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

ART. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 1.055 mp, teren aflat în apropiata vecinătate a străzii Splaiul Mureşului, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ilie CHEŞA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 1.11.2021

Cod PMA -S4-02

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

ANCPI

Nr. cerere 27111
Ziua 07
Luna 03
Anul 2022
Cod verificare
10CT-477C90

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360477 Arad

Semnat cu semnătura electronică extinsă, cf. L 455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	360477	1.035	TEREN ÎNTREȚINUT PARȚIAL DE D.G.J.L MUREȘ L.V.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27111 / 07/03/2022 Act Administrativ nr. 499, din 01/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 37284 din 15/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, DOMENIU PUBLIC	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 360477 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

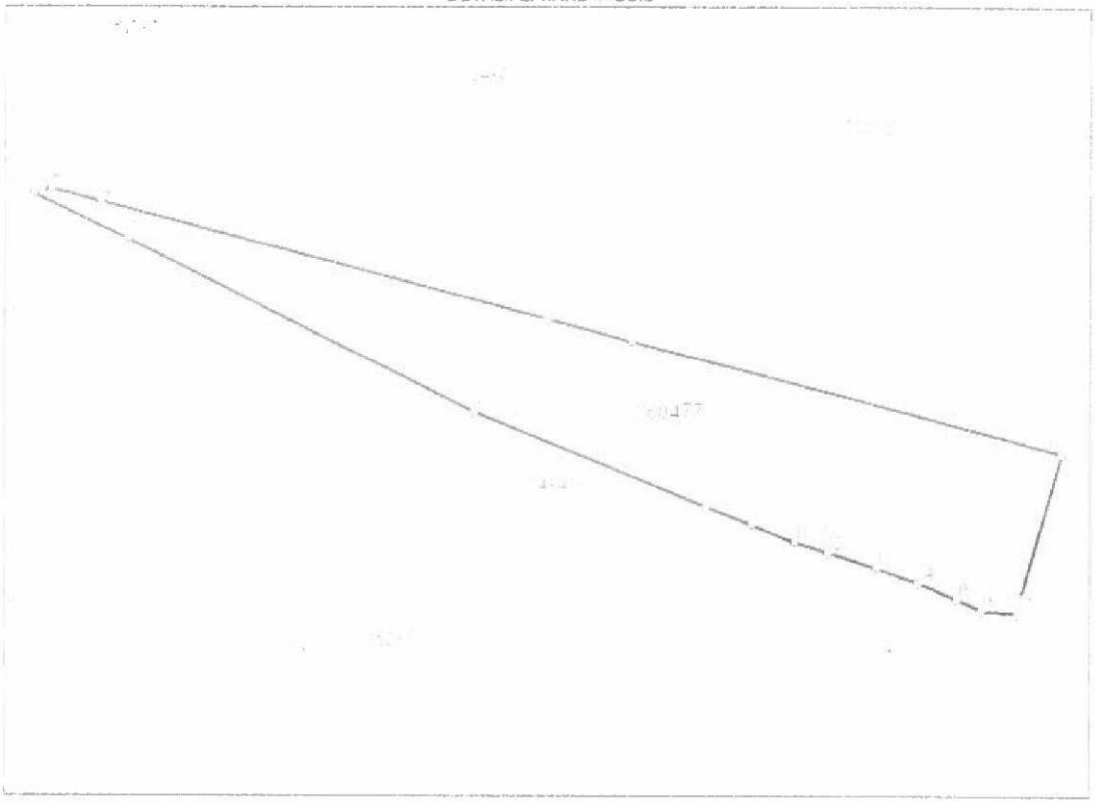
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360477	1.055	TEREN IMPREJMUIT PARTIAL DE DICUL MURESULUI

* 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	1.055	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	43.527
2	3	8.438
3	4	44.984
4	5	5.072
5	6	1.76
6	7	10.115

Carte Funciară Nr. 360477 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	37.757
8	9	24.4
9	10	4.791
10	11	4.535
11	12	3.44
12	13	4.891
13	14	4.356
14	15	4.157
15	16	2.619
16	17	3.549
17	1	16.081

** 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.

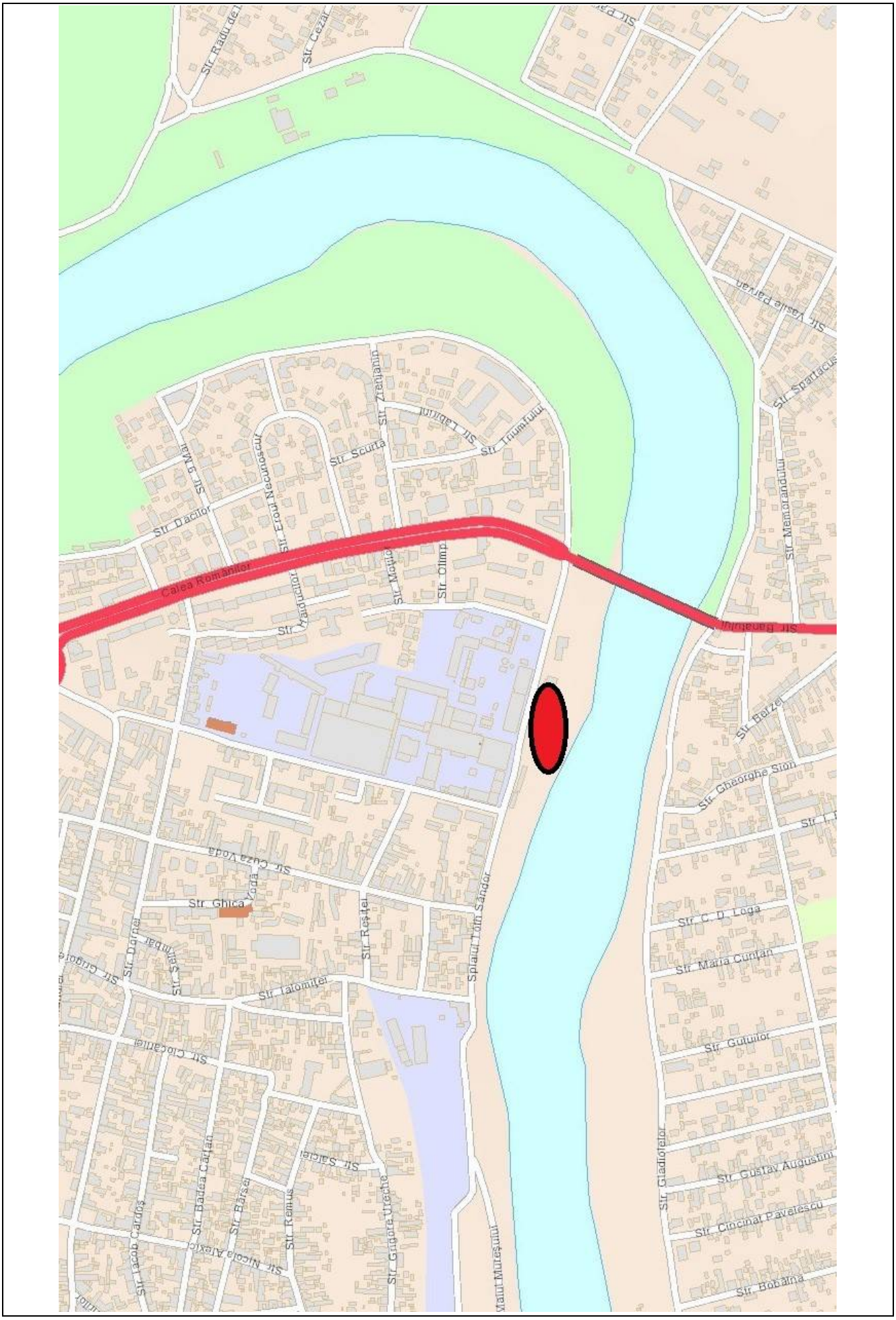
Data soluționării,
14-03-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa și semnătura)

Referent
(parafa și semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Cetății
Strada Dogarie
Splaiul Sandor Toth
Strada Fluviului
E671
ROMANILOR
E671
Mureș
21
Strada Preparandiei
Strada Dornei
Strada Bârsei
Strada Cuțitor
Strada Cuțitor
MURESEL


Str. Cezar
Str. Vasile Parvan
Str. Spartacus
Str. Zrinianin
Str. Labirint
Str. Triumfului
Str. Scurta
Str. a Mai
Str. Dacilor
Str. Eroul Necunoscut
Calea Romanilor
Str. Hajducilor
Str. Olimp
Str. Memorandului
Str. Berzei
Str. Gheorghe Sion
Str. Cuza Voda
Str. Ghica Voda
Str. Darzei
Str. Resitei
Splaiul Tudor Sandor
Str. C. D. Loga
Str. Maria Cuntan
Str. Iatomiței
Str. Gutinor
Str. Cloșcanilor
Str. Salcioi
Str. Badea Cârțan
Str. Bârsei
Str. Remus
Str. Grigore Ureche
Str. Gladiolelor
Str. Gustav Augustini
Str. Cincinat Pavelescu
Str. Bobâlna
Str. Jacob Cardos
Bulevardul Mureșului


Imobil
Număr carte funciară: 360477
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 16

FISA 22	**Teren - Zona B-dului Revoluţiei nr. 12-18, CF nr. 360675 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona B-dul Revolutiei, nr. 12-18	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	3.068,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	restrictii (zona parcare)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-40,84	-28,05	-45,54
Pret ajustat		163,35	252,45	182,16
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		163,35	252,45	182,16
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		163,35	252,45	182,16
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona B-dul Revolutiei, nr. 12-18	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-5%	-10%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,17	-25,25	-9,11
Pret ajustat		155,19	227,21	173,05
Suprafata	3.068	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		-4,99%	-2,80%	-5,19%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,19	-7,85	-11,81
Pret ajustat		145,00	219,36	161,24
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		145,00	219,36	161,24
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		145,00	219,36	161,24
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		145,00	219,36	161,24
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		145,00	219,36	161,24
Cea mai buna utilizare	teren aferent parcare	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,42	-28,05	-22,77
Pret ajustat		**124,58**	**191,31**	**138,47**
Total ajustare bruta - procentual		**39,99%**	**32,80%**	**40,19%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 191,31**		
		RON 945,82		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**		**EUR 586.929**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**			**RON 2.901.775,76**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 131
din 11 martie 2022
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Zona B-dului Revoluţiei, nr. 12-18

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 11705/16.02.2022,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 11706/M4/16.02.2022,

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

Analizând documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L., planul de identificare a imobilului, extrasul din harta cadastrală veche şi planul de identificare şi parcelare a terenurilor din Str. Peneş Curcanul, nr. 1-11 şi Parcul Pădurice, extrasele de carte funciară nr. 360213 Arad, nr. 360212 Arad, nr. 360210 Arad, nr. 360211 Arad, nr. 73 Arad, nr. 360208 Arad, nr. 358897 Arad,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Art. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 3.068 mp –a terenului aflat în apropiata vecinătate a B-dului Revoluţiei, nr. 12-18, compus din

mai multe numere topografice 74-84/2.6/1 (CF nr. 360213 Arad), nr. top. 74-84/2.5 (CF nr. 360212 Arad), nr. top. 74-84/2.4 (CF nr. 360210 Arad) nr. top. 74-84/2.3 (CF nr. 360211 Arad), nr. top. 74-84/2.2/1 (CF nr. 73), nr. top. 74-84/2.1, 74-84/5.b/1 (CF nr. 360208 Arad), nr. top. 74-84/2.7-12/1, 74-84/5/c/3/1 (CF nr. 358897 Arad), cu destinaţia de căi de acces, spaţii verzi şi parcare, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexele 1 şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Florin ILIONI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 11.03.2022

Cod PMA-S4-02

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliar ARAD
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad

ANCPI

Ora emiterii 39390
Ziua 31
Luna 03
Anul 2022
Cod unic de
validare [illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360675 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției Nr. 12-18, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360675	3 069	PART. IMPREMUT

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
39390 / 31/03/2022 Act Administrativ nr. 131 din 11/03/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD. Act Administrativ nr. 25226. din 11/03/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD CIF 3519925, domeniul public	A2

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 360675 Comuna/Oraș Municipiul Arad

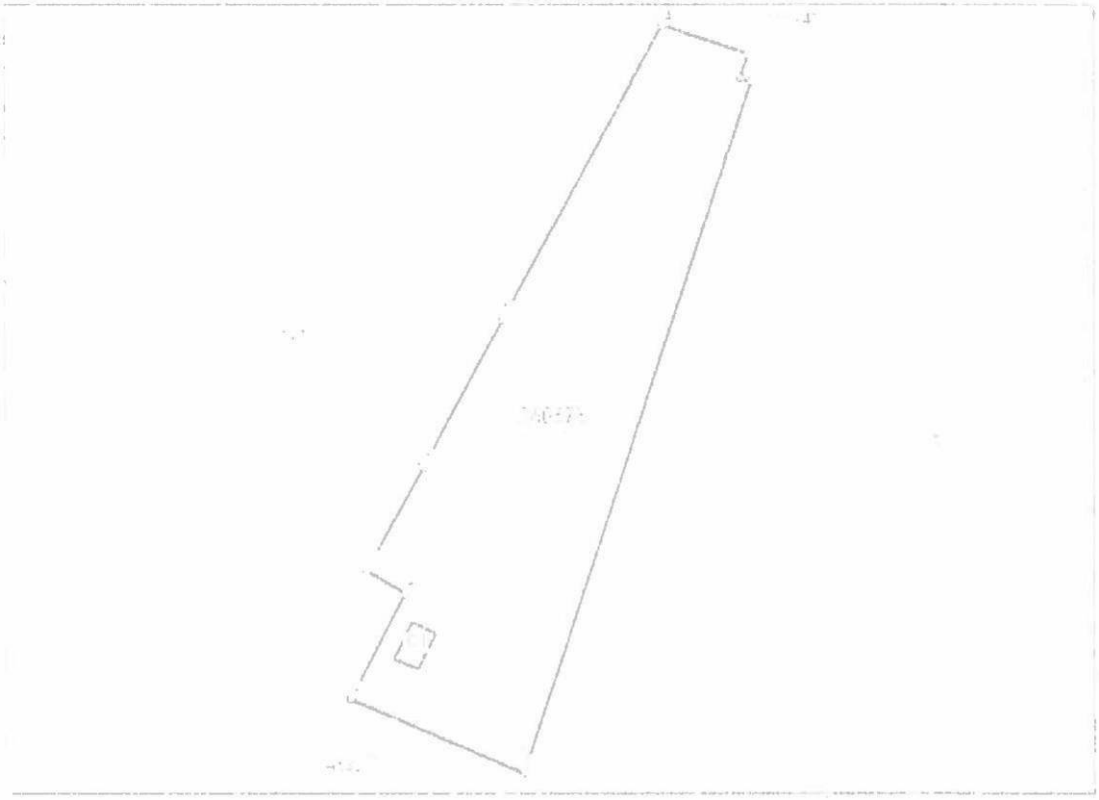
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360675	3.068	PARTIAL IMPREJMUIT

* 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	curti constructii	DA	3.068	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Suprafaţă (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	360675-C1	constructii industriale si edilitare	27	Fara acte	S construita a sa 27 mp. Stare reglare, [illegible]

Lungimi Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungimea segmentului (m)
1	2	1.81
2	3	4.0
3	4	14.492

Carte Funciară Nr. 360675 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *) (m)
4	5	53.602
5	6	26.661
6	7	19.032
7	8	7.122
8	9	18.916
9	10	30.18
10	1	116.293

*) 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

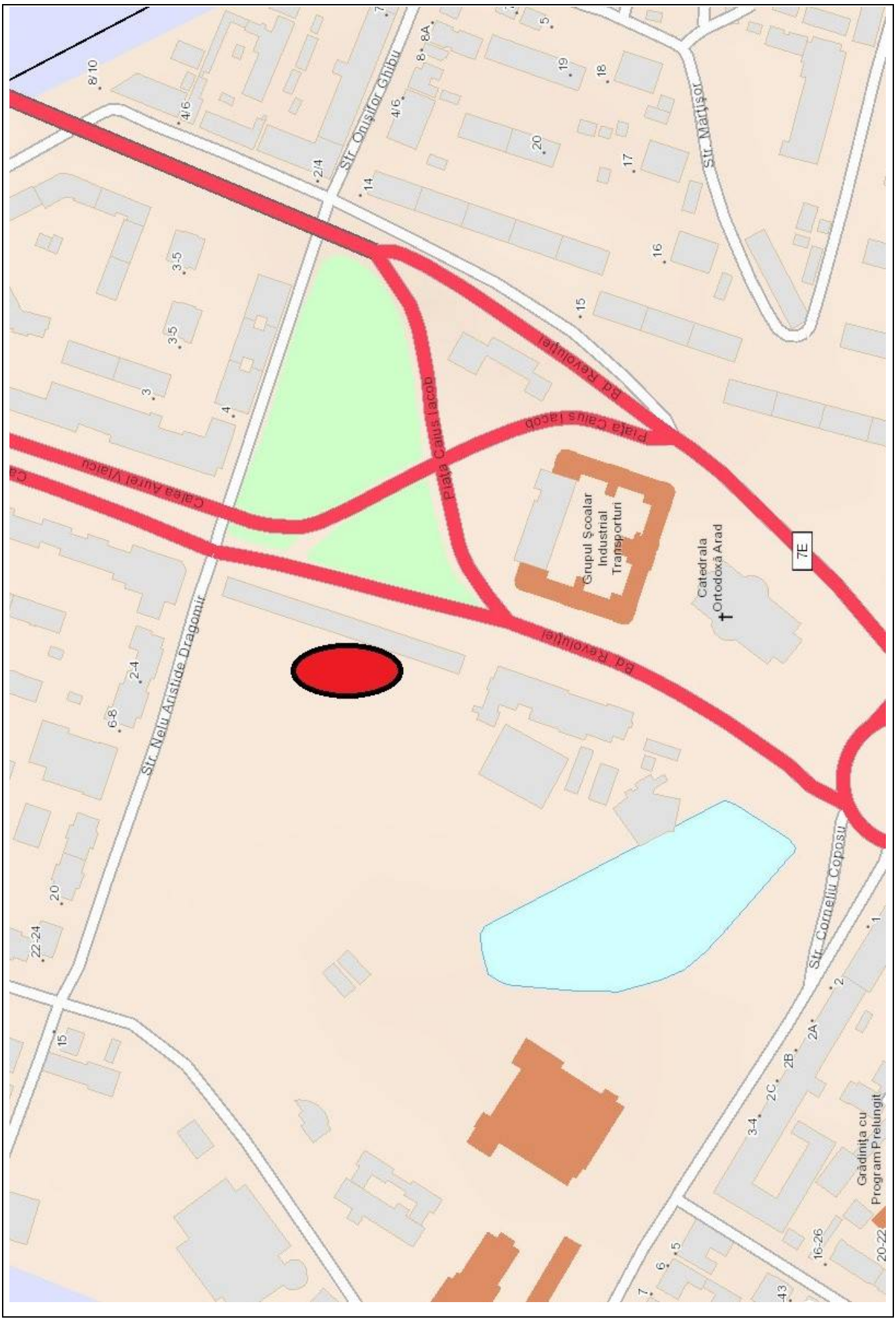
Data soluționării,
14-04-2022
Data eliberării,
__/__/____

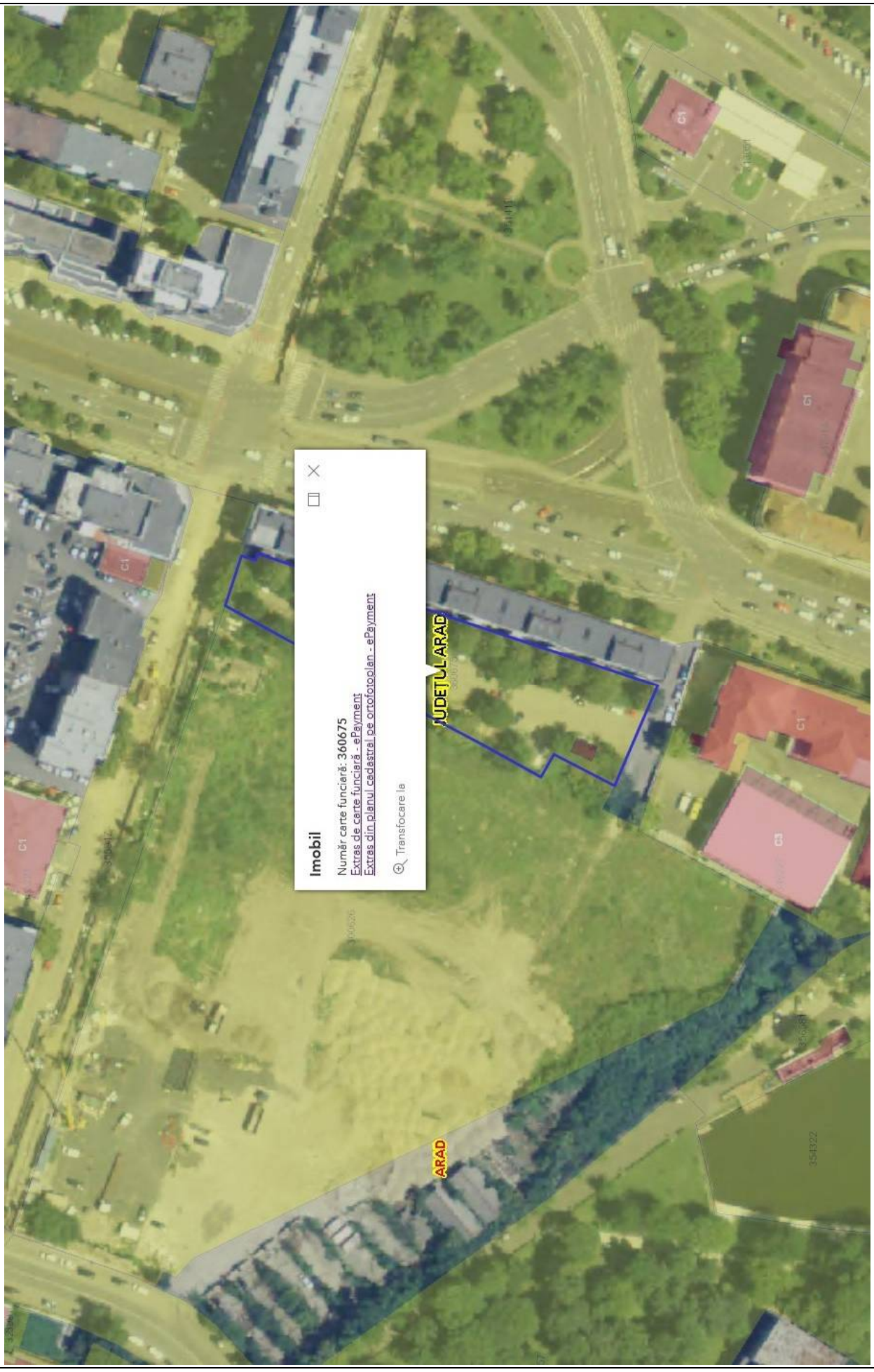
Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

PLANURI


Strada Doinei
Strada Petru
Strada Vișinului
Strada Arieșilor
Strada Eșarfei
Strada Iorgovanului
Strada Aldealului
Strada Milcov
Strada Neculce
Strada Udrea
Strada Mărțișorului
Calea Iuliu Maniu
Strada Ioan Suciu
Google Earth
E671
Arad
22
Strada Alvig
Aleea Azuga
Strada Mihon Coșbuc
Strada Cornelu Coposu
Strada Andrei Mureșanu
Strada Bătrânul Béla
Strada Iustin Marșieu
Strada Voluntarilor


Str. Onisifor Ghibu
Str. Mărtișor
Bd. Revoluției
Piața Caius Iacob
Calea Aurel Vlaicu
Str. Nelu Austide Dragomir
Str. Corneliu Coposu
Grupul Școalar Industrial Transporturi
Catedrala Ortodoxă Arad
7E
Grădinița cu Program Prelungit


Imobil
Număr carte funciară: 360675
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 17

FISA 23	Teren - Zona str. Digului, CF nr. 354245 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona str. Digului	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
Suprafata [mp]	3.398,00	1.451	1.475	935
Pret de vanzare [EUR/mp]		87,29	57,00	89,25
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		87,29	57,00	89,25
Restrictii legale	cu restrictii (LEA pe teren)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-43,64	-28,50	-49,09
Pret ajustat		43,64	28,50	40,16
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		43,64	28,50	40,16
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		43,64	28,50	40,16
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona str. Digului	zona Micalaca - str. Stanjenel	zona Micalaca - str. Zoe	zona Micalaca - Calea Radnei
Ajustare procentuala (%)		-20%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,73	-1,43	-10,04
Pret ajustat		34,91	27,08	30,12
Suprafata	3.398	1.451	1.475	935
Ajustare procentuala (%)		-0,97%	-0,96%	-1,23%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,85	-0,55	-1,10
Pret ajustat		34,06	26,53	29,02
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]		-1,70	-1,33	-1,45
Pret ajustat		32,36	25,20	27,57
Acces la proprietate	fara acces direct	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,62	-1,26	-1,38
Pret ajustat		30,74	23,94	26,19
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		30,74	23,94	26,19
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,74	23,94	26,19
Cea mai buna utilizare	teren in dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,36	-2,85	-4,46
Pret ajustat		**26,38**	**21,09**	**21,73**
Total ajustare bruta - procentual		**85,97%**	**70,96%**	**96,23%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 21,09**		
		RON 104,27		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 71.664**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 354.309,46**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 158
din 23 martie 2022
privind prima înscriere în domeniul public a unui imobil şi modificarea suprafeţei imobilului înscris în CF nr. 354245 Arad, situat în Municipiul Arad, Zona Str. Digului

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 18325/15.03.2022,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 18326/M4/15.03.202 şi de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Ţinând cont de documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Analizând schiţa de parcelare din anul 2004 şi extrasul de carte funciară nr. 354245 Arad,

Conform prevederilor art. 23 lit. a) şi b), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881 şi art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

ART. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 10.267 mp, teren aflat în apropiata vecinătate a străzii Digului, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Se aprobă modificarea suprafeţei terenului imobilului situat în Municipiul Arad – Zona Str. Digului, înscris în CF nr. 354245 Arad, CF vechi nr. 16346 Micalaca, nr. top. 2241/662/b/1/2/1, în proprietatea Statului Român, de la 3.025 mp la 3.398 mp, conform măsurătorilor respectiv a documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L. anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3. Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad a terenului situat Municipiul Arad – Zona Str. Digului, înscris în CF nr. 354245 Arad, CF vechi nr. 16346 Micalaca, nr. top. 2241/662/b/1/2/1, cu o suprafață totală de 3.398 mp, intrat în proprietatea privată conform conform art. 36 alin.(1) din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar.

ART. 4. Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a terenului la care se face referire la art. 3

ART. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin ILIONI

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 23.03.2022

Cod PMA -S4-02

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

Nr. cerere	55642
Ziua	05
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare 100115435089

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 354245 Arad

DIGULUI

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:16346-Micalaca
Nr. cadastral vechi:4591
Nr. topografic:2241/662/b/1/2/1-/Micalaca

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	354245	3.398	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
55642 / 05/05/2022		
Act Administrativ nr. 158, din 23/03/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, proprietate publica	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 354245 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

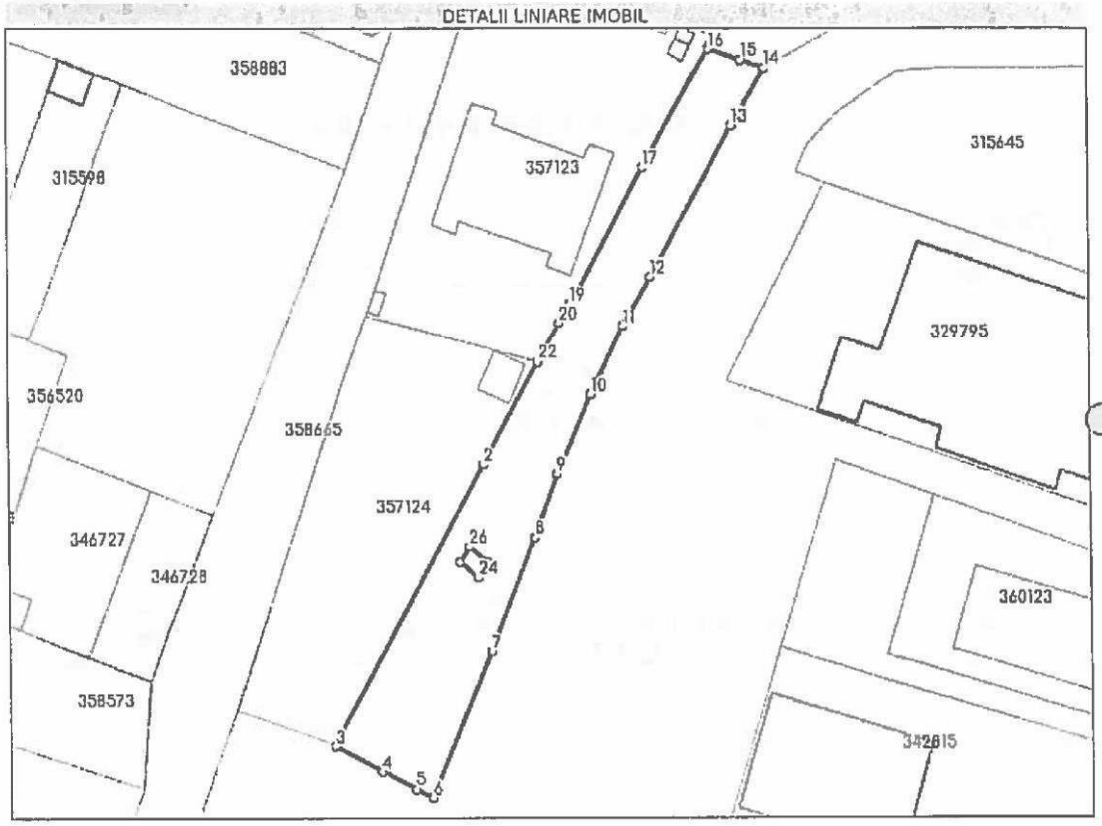
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
354245	3.398	

* 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	pasune	DA	3.398	-	-	2241/662/b/1 /2/1-Micalaca	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	28.176
3	4	13.104
5	6	4.474
7	8	29.498
9	10	20.688
11	12	13.941

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	77.208
4	5	9.242
6	7	38.214
8	9	16.342
10	11	18.358
12	13	41.634

Carte Funciară Nr. 354245 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
13	14	15.951
15	16	8.155
17	18	35.181
19	20	5.25
21	22	3.436
23	24	4.332
25	26	4.332

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
14	15	6.068
16	17	32.907
18	19	2.41
20	21	7.397
22	23	49.914
24	25	5.771
26	1	5.771

** 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. 231.

Data soluţionării,
05-05-2022
Data eliberării,
__/__/____

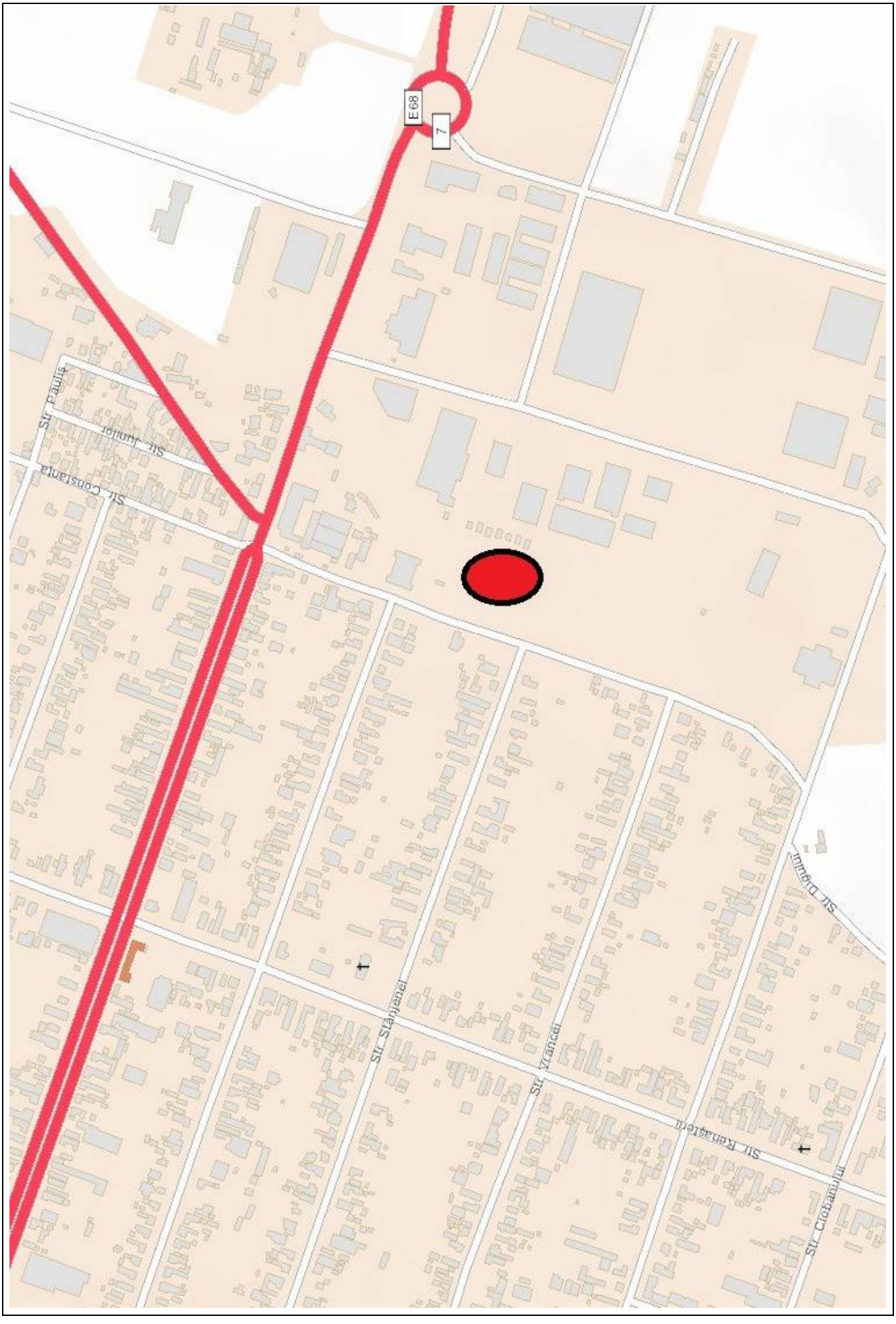
Asistent Registrator,
IOANA BUCIUMAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM
CU ORIGINALUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI


Google Earth
E68
Strada Radu Panou
Strada Vasile Boneu
Strada Aurel Crișan
Strada Aurel Crișan
Strada Junior
Strada Constanța
23
Strada Arinului
Strada Stejarului
Strada Vrancei
Strada Stejarului
Strada Vrancei


E68
7
Str. Consiliului
Str. Stânjenel
Str. Vrancei
Str. Crângului


Imobil
Număr carte funciară: 354245
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 18

FISA 24	**Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360290 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona str. Posada	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	4.353,00	939	1.237	3.420
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,45	40,71	60,53
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		38,45	40,71	60,53
Restrictii legale	cu restrictii (forma terenului nu permite construirea)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,38	-16,28	-24,21
Pret ajustat		23,07	24,42	36,32
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		23,07	24,42	36,32
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,07	24,42	36,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona str. Posada	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-1,82
Pret ajustat		23,07	24,42	34,50
Suprafata	4.353	939	1.237	3.420
Ajustare procentuala (%)		-1,71%	-1,56%	-0,47%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,66	-0,63	-0,28
Pret ajustat		22,41	23,79	34,22
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		22,41	23,79	34,22
Acces la proprietate	din str. Posada	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		22,41	23,79	34,22
Forma teren	neregulata	regulata	regulata cu drum acces de 4 m latime	regulata cu doua fronturi
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-3%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,12	-0,71	-2,74
Pret ajustat		21,29	23,08	31,48
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,29	23,08	31,48
Cea mai buna utilizare	calc de acces / zona verde	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,69	-8,14	-12,11
Pret ajustat		**13,60**	**14,94**	**19,37**
Total ajustare bruta - procentual		**66,71%**	**64,56%**	**73,47%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 14,94**		
		RON 73,86		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 65.034**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 321.512,58**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 542
din 23 noiembrie 2021
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Zona Str. Posada

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 85217/05.11.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 85218/M4/05.11.2021,

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

Ţinând cont de documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Analizând extrasul din harta cadastrală veche din anul 1992,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 4.103 mp, teren aflat în apropiata vecinătate a străzii Posada, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 4.353 mp, teren aflat în apropiata vecinătate a străzii Posada, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ilie CHIEŞA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana ŞTEPANESCU

Red. Dact. SML SML Verif. CM-
Ex. Biroul Cadastru Intravilan si Carte Funciară
Ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
Ex. Dosar şedinţă CLMA 23.11.2021

Cod PMA-S4-02

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

ANCPI

Nr. cerere 12957
Ziua 04
Luna 02
Anul 2022
Cod verificare
190115J65S3C

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360290 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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	360290	4.353	parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12957 / 04/02/2022		
Act Administrativ nr. 542. din 23/11/2021 emis de MUNICIPIUL APAD. Act Administrativ nr. 93612 din 10/12/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICĂ, dobândit 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	

Carte Funciară Nr. 360290 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

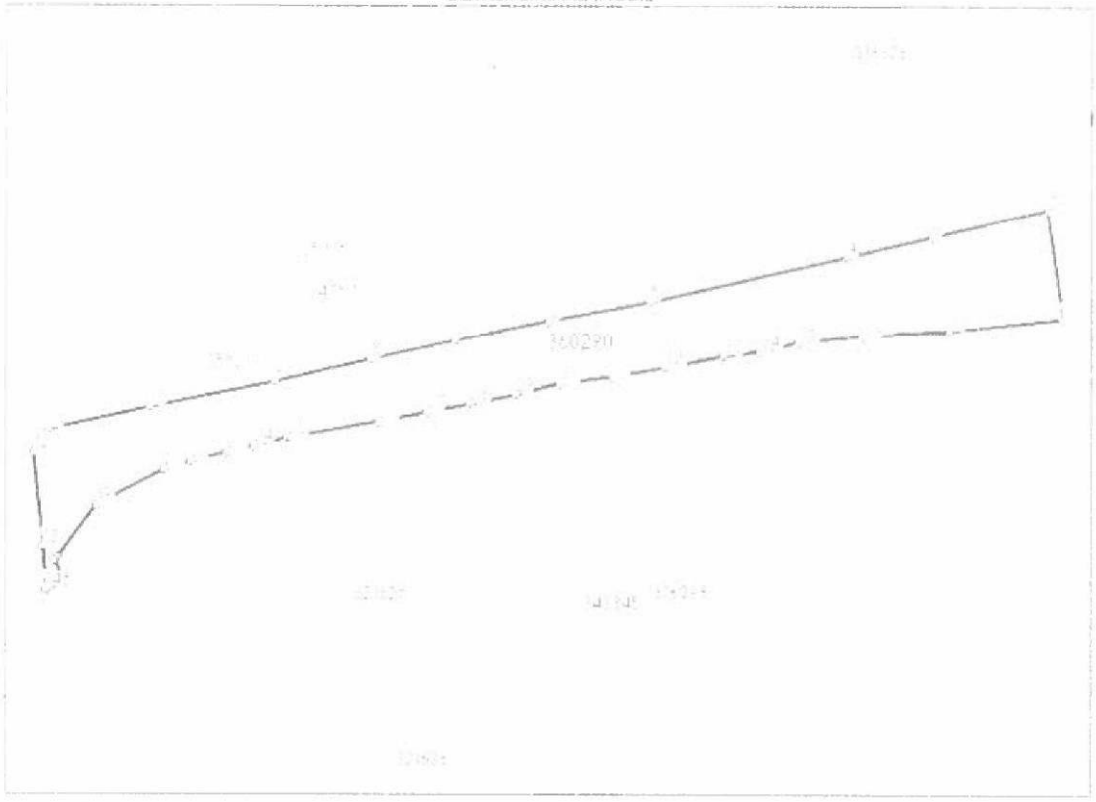
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
360290	4.353	parțial împrejmuit

* 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	curți construcții	DA	4.353	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.782	2	3	28.409
3	4	20.886	4	5	47.473
5	6	24.457	6	7	22.529
7	8	20.671	8	9	23.195
9	10	30.052	10	11	24.308
11	12	6.471	12	13	22.342

Carte Funciară Nr. 360290 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment** (m)
13	14	10.083
15	16	1.357
17	18	1.111
19	20	17.962
21	22	8.642
23	24	2.203
25	26	21.676
27	28	10.328
29	30	10.765
31	32	12.443
33	34	8.909
35	36	15.15
37	1	27.138

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment** (m)
14	15	4.851
16	17	4.374
18	19	15.386
20	21	6.627
22	23	4.372
24	25	8.282
26	27	11.797
28	29	11.253
30	31	12.482
32	33	14.197
34	35	9.283
36	37	20.636

** 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.

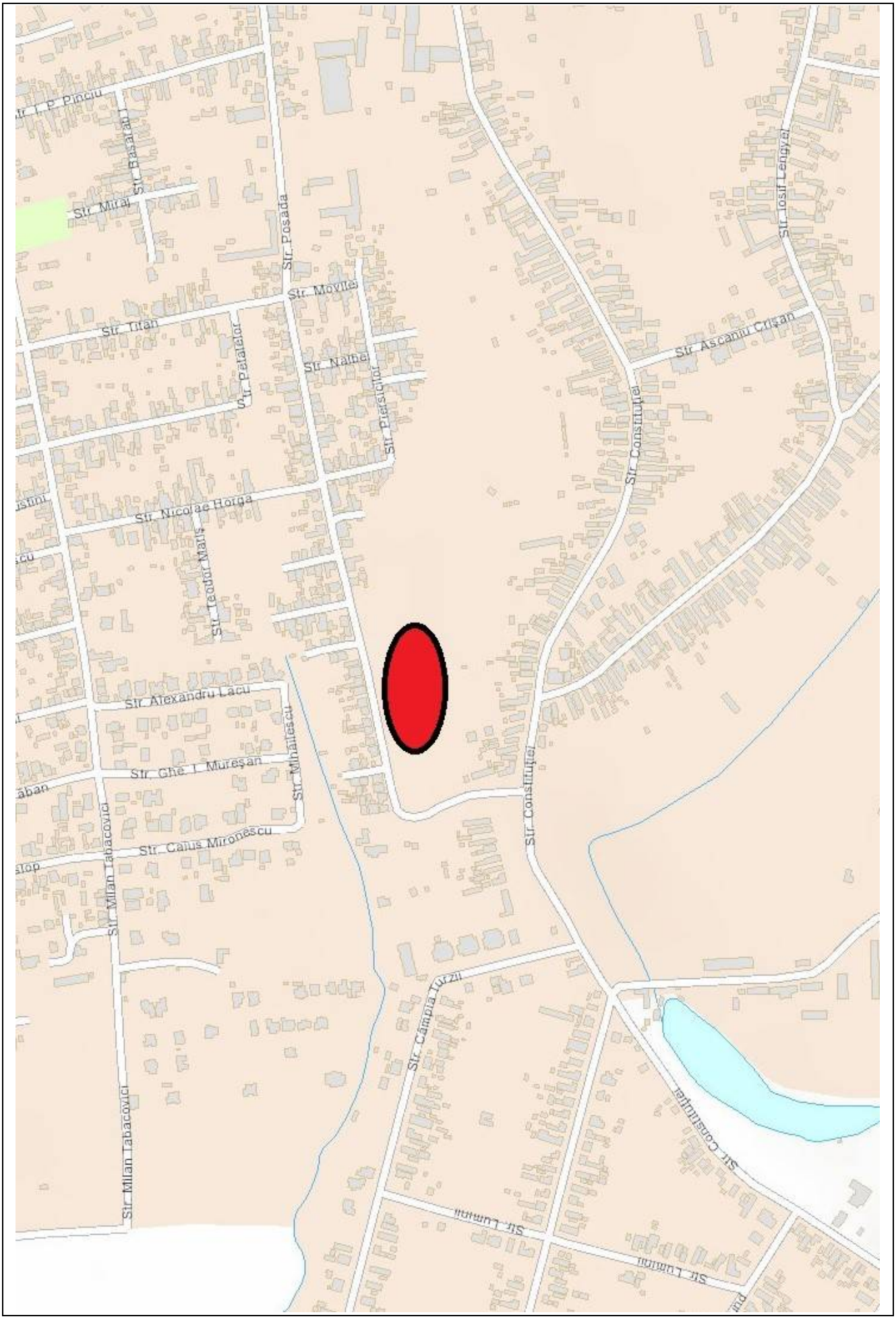
Data soluționării,
11-02-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Poșada
Strada Nicolae Horea
Strada Nobel
24
25


Str. Mirai
Str. Basarabi
Str. Posada
Str. Movilei
Str. Titan
Str. Palatelor
Str. Nalbei
Str. Piersicilor
Str. Iosif Lengyel
Str. Ascanius Crișan
Str. Constituției
Str. Nicolae Horga
Str. Teodor Maris
Str. Alexandru Lacu
Str. Mihăilescu
Str. Gheorghe Mureșan
Str. Milan Tabacovici
Str. Caius Mironescu
Str. Câmpia Turzii
Str. Lumină


JUDETUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 19

FISA 25	**Teren - Zona str. Posada, CF nr. 360291 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona str. Posada	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	3.928,00	939	1.237	3.420
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,45	40,71	60,53
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		38,45	40,71	60,53
Restrictii legale	cu restrictii (forma terenului nu permite construirea)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,38	-16,28	-24,21
Pret ajustat		23,07	24,42	36,32
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		23,07	24,42	36,32
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,07	24,42	36,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona str. Posada	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-1,82
Pret ajustat		23,07	24,42	34,50
Suprafata	3.928	939	1.237	3.420
Ajustare procentuala (%)		-1,49%	-1,35%	-0,25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,57	-0,55	-0,15
Pret ajustat		22,49	23,88	34,35
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		22,49	23,88	34,35
Acces la proprietate	din str. Posada	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		22,49	23,88	34,35
Forma teren	neregulata	regulata	regulata cu drum acces de 4 m latime	regulata cu doua fronturi
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-3%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,12	-0,72	-2,75
Pret ajustat		21,37	23,16	31,60
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,37	23,16	31,60
Cea mai buna utilizare	cale de acces / zona verde	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,69	-8,14	-12,11
Pret ajustat		**13,68**	**15,02**	**19,49**
Total ajustare bruta - procentual		**66,49%**	**64,35%**	**73,25%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 15,02**		
		RON 74,26		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 58.999**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 291.693,28**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	12958
Ziua	04
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100111903323

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360291 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	360291	3.928	PARTIAL IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12958 / 04/02/2022		
Act Administrativ nr. 25, din 18/01/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 93612, din 10/12/2021 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Carte Funciară Nr. 360291 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

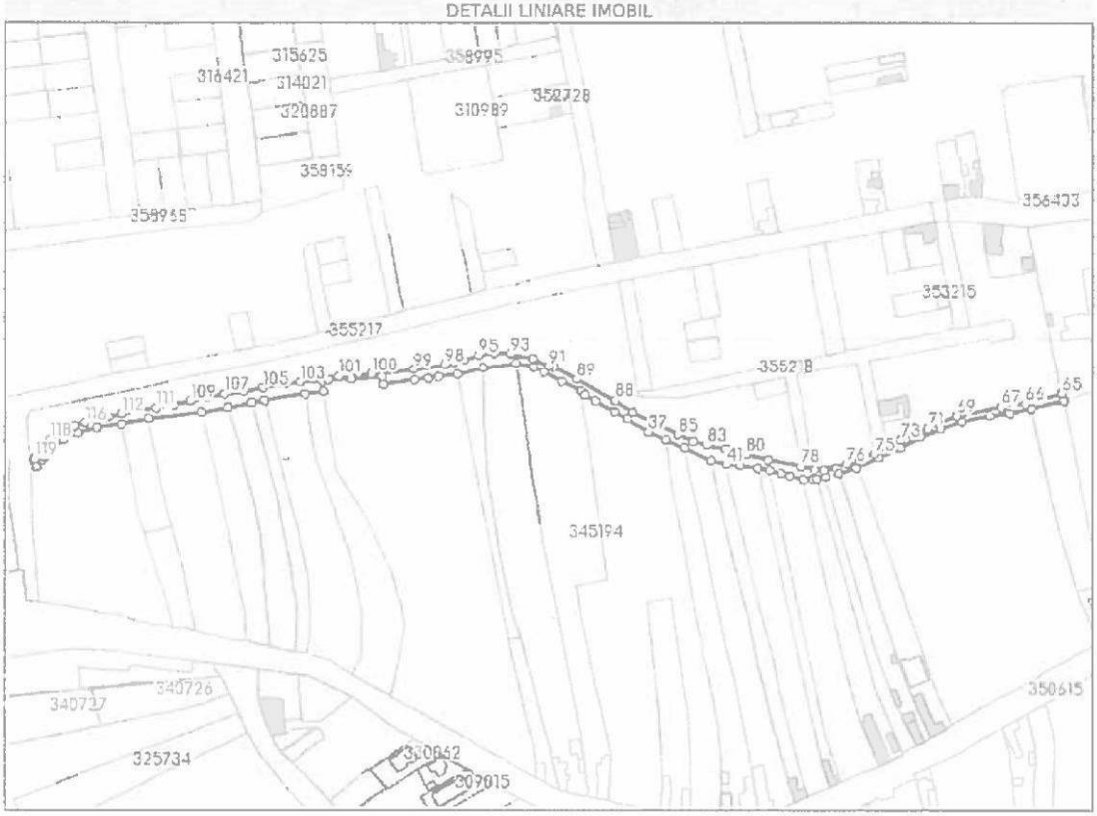
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360291	3.928	PARTIAL 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	3.928	-	-	-	

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	4.374	2	3	4.899	3	4	2.771
4	5	16.444	5	6	9.58	6	7	12.687
7	8	15.34	8	9	17.483	9	10	33.436
10	11	16.731	11	12	0.003	12	13	15.422
13	14	0.007	14	15	8.3	15	16	25.565
16	17	11.467	17	18	6.495	18	19	3.697
19	20	14.676	20	21	19.247	21	22	4.925

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

Extrasa pentru informare pe linia la adresa ejay.ro, p. to

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 360291 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
22	23	19.745	23	24	8.341	24	25	6.982
25	26	12.221	26	27	16.504	27	28	20.663
28	29	11.357	29	30	7.479	30	31	12.178
31	32	13.718	32	33	3.508	33	34	7.607
34	35	13.662	35	36	9.238	36	37	15.705
37	38	11.978	38	39	12.745	39	40	18.622
40	41	9.675	41	42	8.85	42	43	10.875
43	44	7.728	44	45	7.421	45	46	5.526
46	47	9.02	47	48	6.33	48	49	2.56
49	50	5.471	50	51	4.398	51	52	8.388
52	53	3.666	53	54	11.977	54	55	15.427
55	56	14.829	56	57	14.292	57	58	13.986
58	59	13.88	59	60	17.978	60	61	12.437
61	62	13.988	62	63	21.152	63	64	4.812
64	65	0.214	65	66	23.785	66	67	15.306
67	68	28.4	68	69	0.387	69	70	12.82
70	71	7.169	71	72	15.683	72	73	3.004
73	74	9.17	74	75	9.155	75	76	18.502
76	77	20.961	77	78	8.764	78	79	21.226
79	80	13.987	80	81	13.413	81	82	0.438
82	83	11.809	83	84	8.668	84	85	10.243
85	86	31.839	86	87	12.906	87	88	0.65
88	89	27.887	89	90	16.215	90	91	3.203
91	92	11.098	92	93	14.511	93	94	10.097
94	95	9.859	95	96	9.941	96	97	6.757
97	98	5.929	98	99	19.325	99	100	27.138
100	101	20.636	101	102	15.15	102	103	9.283
103	104	8.909	104	105	14.197	105	106	12.443
106	107	12.482	107	108	10.765	108	109	11.253
109	110	10.328	110	111	11.797	111	112	21.676
112	113	8.282	113	114	2.203	114	115	4.372
115	116	8.642	116	117	6.627	117	118	17.962
118	119	15.386	119	1	1.111			

** 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. 211.

Data soluţionării,
11-02-2022
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

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 25
din 18 ianuarie 2022
privind modificarea art. 1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 542/2021 cu privire la aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Zona Str. Posada

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 2311/12.01.2022,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 2312/M4/12.01.2022,

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

Ţinând cont de documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Datcad S.R.L. transmis în data de 11.01.2021,

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 542/2021 privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Zona Str. Posada,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

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

Art. I. Se modifică articolul 1 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 542/2021 cu privire la aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unor imobile situate în Zona Str. Posada, conform documentaţiei cadastrale întocmită de S.C. Datcad S.R.L. corectată în sensul modificării suprafeţei imobilului de la 4.103 mp la 3.928 mp, conform Anexei 1 la prezenta hotarâre.

Art. II. Articolul I modificat va avea următorul conținut:
Art. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafața de 3.928 mp – a terenului aflat în apropiata vecinătate a străzii Posada, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L.- anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art. III. Celelalte prevederi rămân nemodificate.

Art. IV. Prezenta hotărâre se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

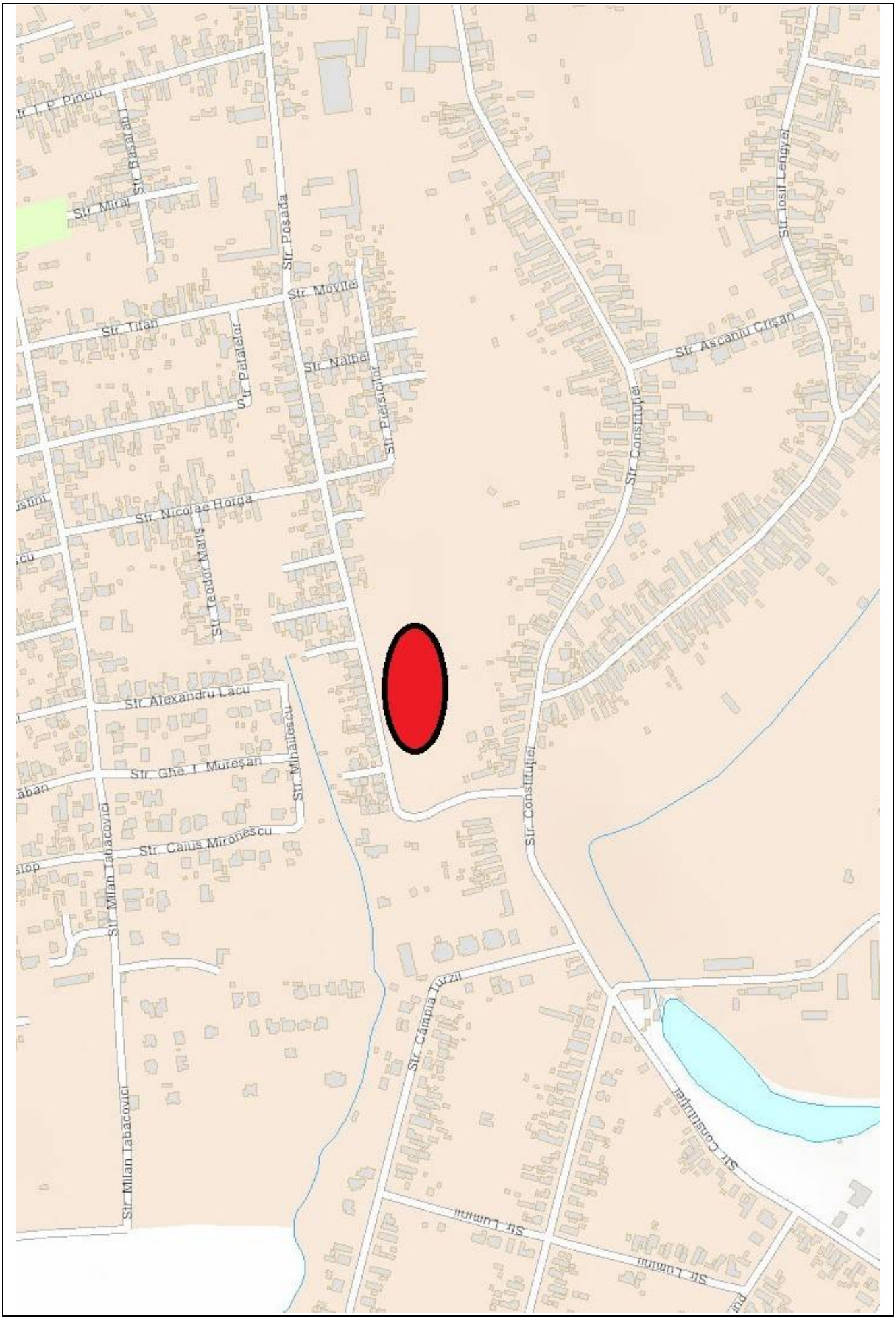
Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

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 18.01.2022

Cod PMA-54-02

PLANURI


Google Earth
Strada Posada
Strada Nicolae Horea
Strada Nobel
24
25


Str. Posada
Str. Moviliei
Str. Titan
Str. Nalbei
Str. Piersicilor
Str. Constituției
Str. Ascanius Crișan
Str. Iosif Lengyel
Str. Nicolae Horga
Str. Teodor Maris
Str. Alexandru Lacu
Str. Mihăilescu
Str. Ghe. I. Mureșan
Str. Caius Mironescu
Str. Milan Tabacovici
Str. Câmpia Turzii
Str. Constituției
Str. Lumină


JUDETUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 20

FISA 26	**Teren - Str. Poetului nr. 25, CF nr. 360623 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Poetului, nr. 25	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	402,00	573	1.669	475
Pret de vanzare [EUR/mp]		204,19	280,50	227,70
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		204,19	280,50	227,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,42	0,00	-22,77
Pret ajustat		183,77	280,50	204,93
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		183,77	280,50	204,93
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		183,77	280,50	204,93
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Poctului, nr. 25	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-50%	-60%	-55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-91,89	-168,30	-112,71
Pret ajustat		91,89	112,20	92,22
Suprafata	402	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,34%	2,53%	0,15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,70	7,11	0,33
Pret ajustat		92,58	119,31	92,55
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		92,58	119,31	92,55
Acces la proprietate	din str. Poetului (fara acces direct)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-23,15	-29,83	-23,14
Pret ajustat		69,44	89,48	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		69,44	89,48	69,41
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		69,44	89,48	69,41
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	-14,03	-11,39
Pret ajustat		**59,23**	**75,46**	**58,03**
Total ajustare bruta - procentual		**90,34%**	**92,53%**	**95,15%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 59,23**		
		RON 292,83		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 23.810**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 117.717,66**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 543
din 23 noiembrie 2021
privind modificarea suprafeţei de teren situat în Municipiul Arad,
Str. Poetului, nr. 25, înscris în CF nr. 330126 Arad

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 85220/05.11.2021,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 85221/M4/05.11.2021,

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

Luând în considerare lucrarea cadastrală întocmită de S.C. Datead S.R.L.,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 330126 Arad,

Conform art. 41 alin. (3) lit. a) din Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996 – republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi prevederile art. 23 lit. b) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale art. 907-908 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1) şi (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) şi art. 296 alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART. 1. Se aprobă modificarea suprafeţei imobilului situat în Municipiul Arad, str. Poetului, nr. 25, înscris în CF nr. 330126 Arad, CF vechi nr. 23790, nr. top. 3925/1/2, proprietate privată a Municipiului Arad, de la 456 mp la 402 mp, conform măsurătorilor, respectiv a documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Datead S.R.L. din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Se aprobă trecerea în proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilului identificat conform articolului 1.

ART. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară, Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ilie CHEŞA
[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana STEPĂNESCU
[redacted]

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 23.11.2021

Cod PMA-S4-02

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360623 Arad

Nr. cerere 38327
Ziua 29
Luna 03
Anul 2022

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:330126

Adresa: Loc. Arad, Str Poetului , Nr. 25, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360623	402	PARTIAL ÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
38327 / 29/03/2022		
Act Administrativ nr. 543, din 23/11/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD		
B1	Se deschide C.F. nr. 360623 /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. 360623/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 330126 /UAT Arad	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE PUBLICA, 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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 360623 Comuna/Oraș/Municipiul Arad

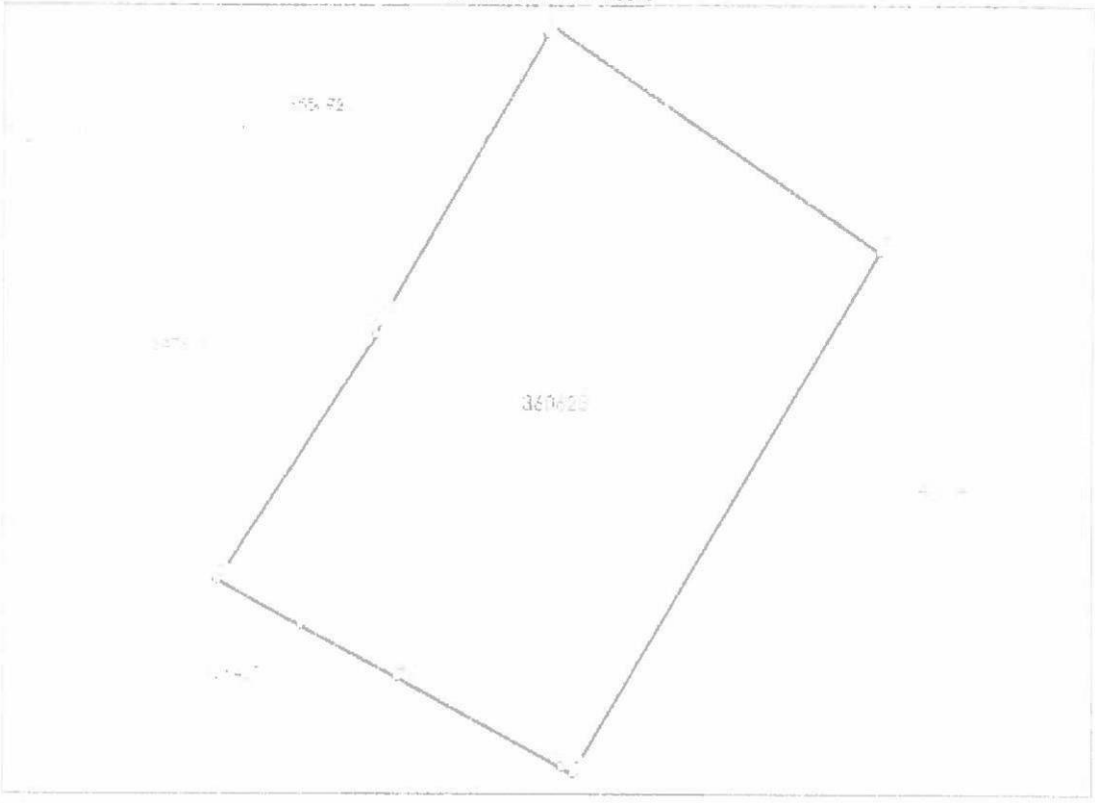
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
360623	402	PARTIAL ÎMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	402	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	11.755
2	3	3.765
3	4	4.392
4	5	7.589
5	6	0.485
6	7	24.336

Carte Funciară Nr. 360623 Comuna/Oraş Municipiul Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment - (m)
7	8	16.025
8	9	0.333
9	10	13.412
10	1	0.547

** Lungimile segmentelor sunt dererminate 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

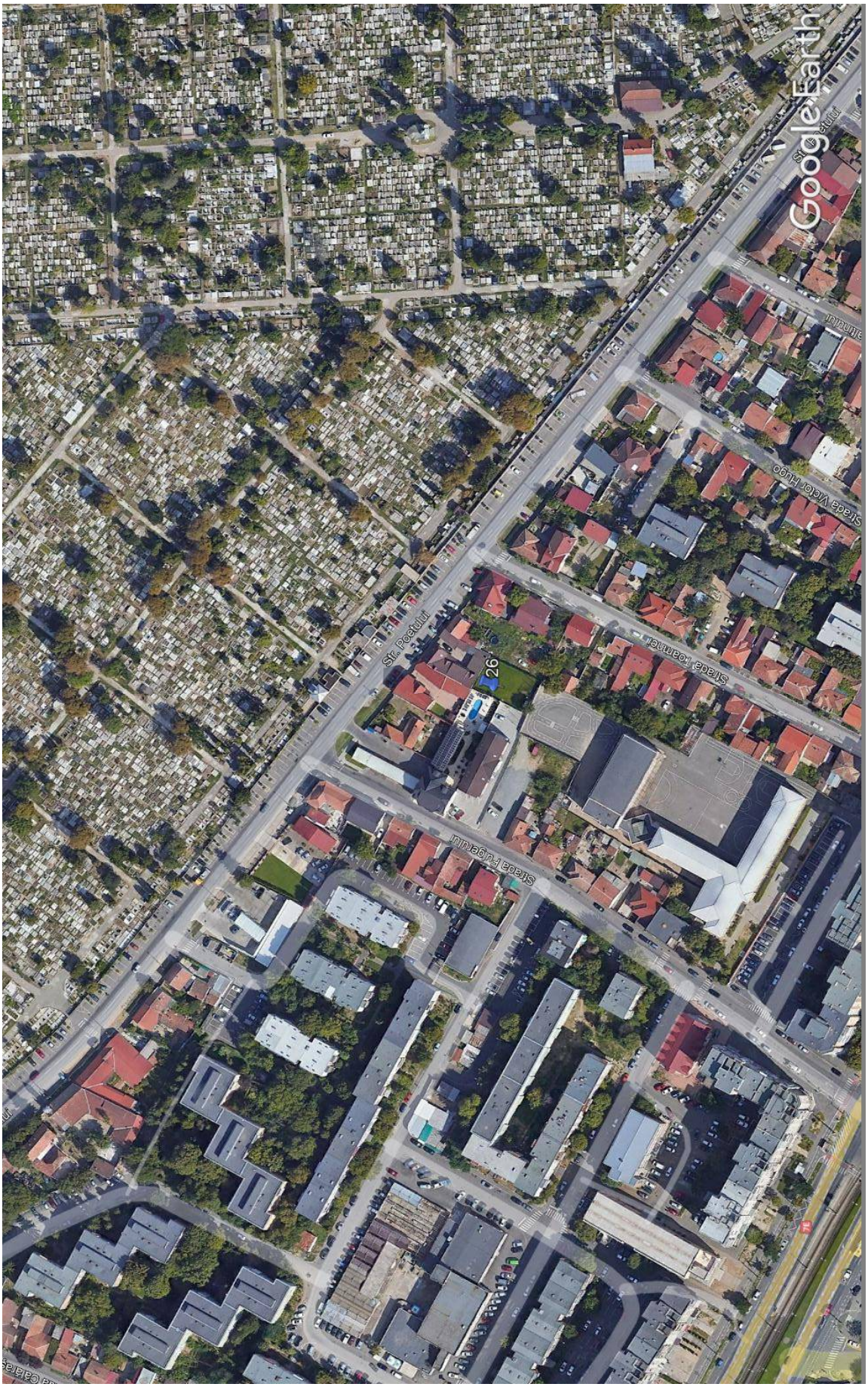
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, 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.

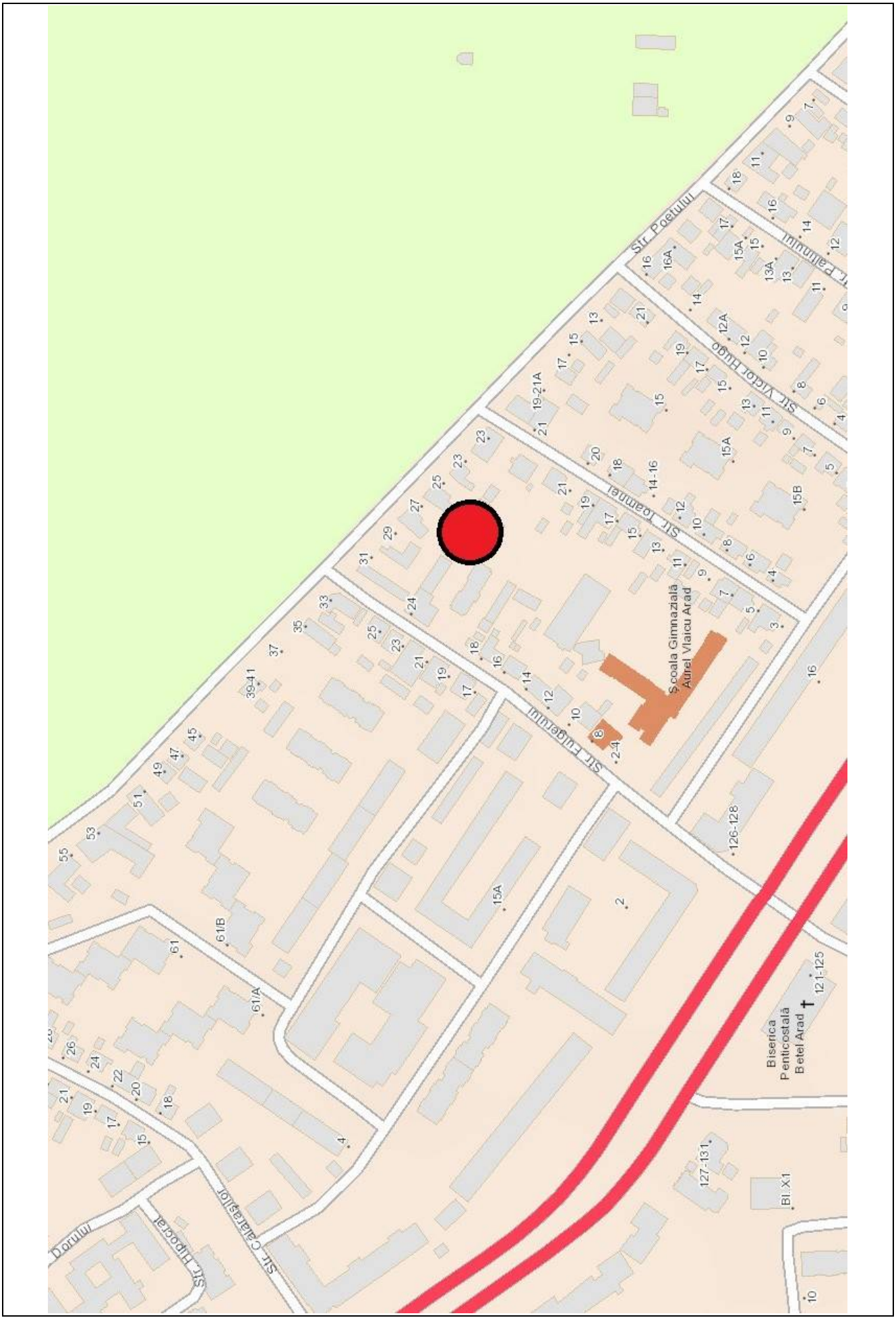
Data soluţionării,
08-04-2022
Data eliberării,
__/__/____

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

Referent,
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Victor Hugo
Str. Poetului
26
Strada Ioanitei
Strada Fugerului


Str. Poetului
Str. Poetului
Str. Victor Hugo
Str. Ioanmai
Str. Ioanmai
Str. Fulgerului
Școala Gimnazială Aurel Vlaicu Arad
Biserica Penticostală Betel Arad
Str. Hipocrat
Str. Calatorilor
Bl. X1


JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 21

FISA 27	**Teren - Zona Calea Timișorii, CF nr. 360754 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	1.727,00	2.461	4.000	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		78,25	103,50	117,00
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		78,25	103,50	117,00
Restrictii legale	cu restrictii (zona verde + cale de acces)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-40%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-31,30	-41,40	-46,80
Pret ajustat		46,95	62,10	70,20
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		46,95	62,10	70,20
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,95	62,10	70,20
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-3,51
Pret ajustat		46,95	62,10	66,69
Suprafata	1.727	2.461	4.000	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,37%	1,14%	-0,32%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,29	1,18	-0,38
Pret ajustat		47,24	63,28	66,31
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		47,24	63,28	66,31
Acces la proprietate	din Calea Timisorii	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,24	63,28	66,31
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,36	-3,16	-3,32
Pret ajustat		44,88	60,11	63,00
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		44,88	60,11	63,00
Cea mai buna utilizare	cale de acces si zona verde	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-15,65	-20,70	-23,40
Pret ajustat		**29,23**	**39,41**	**39,60**
Total ajustare bruta - procentual		**65,37%**	**66,14%**	**70,32%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 29,23**		
		RON 144,51		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 50.480**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 249.568,77**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 134
din 11 martie 2022
privind aprobarea documentaţiei cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a unui imobil situat în Zona Calea Timişorii

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 14058/28.02.2022,

Ţinând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan şi Carte Funciară din cadrul Direcţiei Patrimoniu, înregistrat cu nr. 14059/M4/28.02.2022,

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

Ţinând cont de documentaţia cadastrală întocmită de S.C. Eurolt S.R.L.,

Analizând extrasul din harta cadastrală veche anul 1887,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi cartea funciară, cu modificările şi completările ulterioare, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 de consilieri prezenţi 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafaţa de 1.727 mp, teren aflat în apropiata vecinătate a străzii Calea Timişorii, conform documentaţiei cadastrale întocmite de S.C. Eurolt S.R.L., conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară şi Serviciul Evidenţă şi Administrare Domeniul Public din cadrul Direcţiei Patrimoniu şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Florin ILIONI
[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU
[redacted]

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Intravilan şi Carte Funciară
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 11.03.2022

Cod PMA-54-02

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360754 Arad

Nr. cerere 50002
Ziua 21
Luna 04
Anul 2022
ora 12:52:19

Eliberat în format electronic, semnătură electronică extinsă, cf. L 455 2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţă* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360754	2.727	Imob.I parte imobil.nr.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
50001 / 21/04/2022	
Act Administrativ nr. 134, din 11/03/2022 emis de PRIMARIA MUN. ARAD.	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD CIF 3519925 domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 360754 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

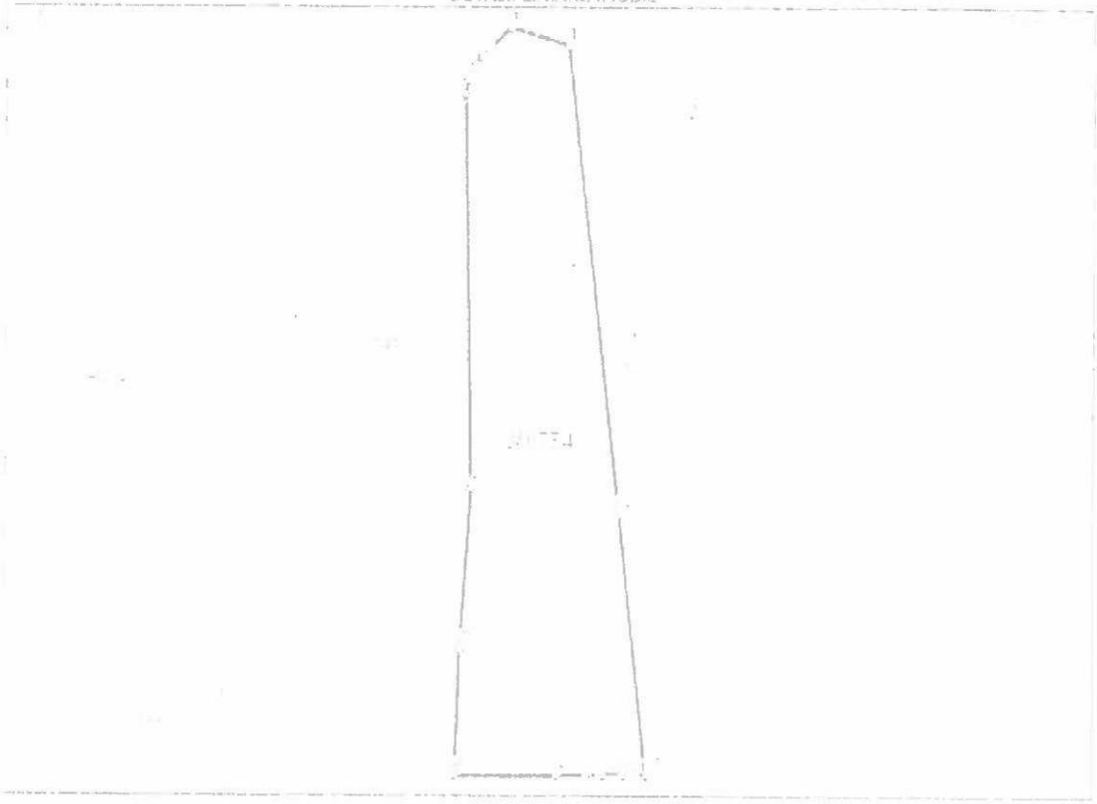
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
360754	1.727	Imobil partial impreimuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.727	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	5.213
2	3	1.854
3	4	1.72
4	5	1.808
5	6	51.13
6	7	20.628

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
7	8	16.295
8	9	13.159
9	10	3.86
10	11	2.114
11	12	2.576
12	13	3.03
13	14	33.804
14	15	60.901
15	1	7.756

** 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 480 RON, -Dovada plata card online nr.8138/21-04-2022 în suma de 480, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
27-04-2022
Data eliberării,
__-__-____

Asistent Registrator,
DIANA NEGREA
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 360754 / UAT Arad

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

Localitate: Arad, Splaiul General Gheorghe Magheru, Nr. 13, Cod poștal 310329

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 360754 / UAT Arad

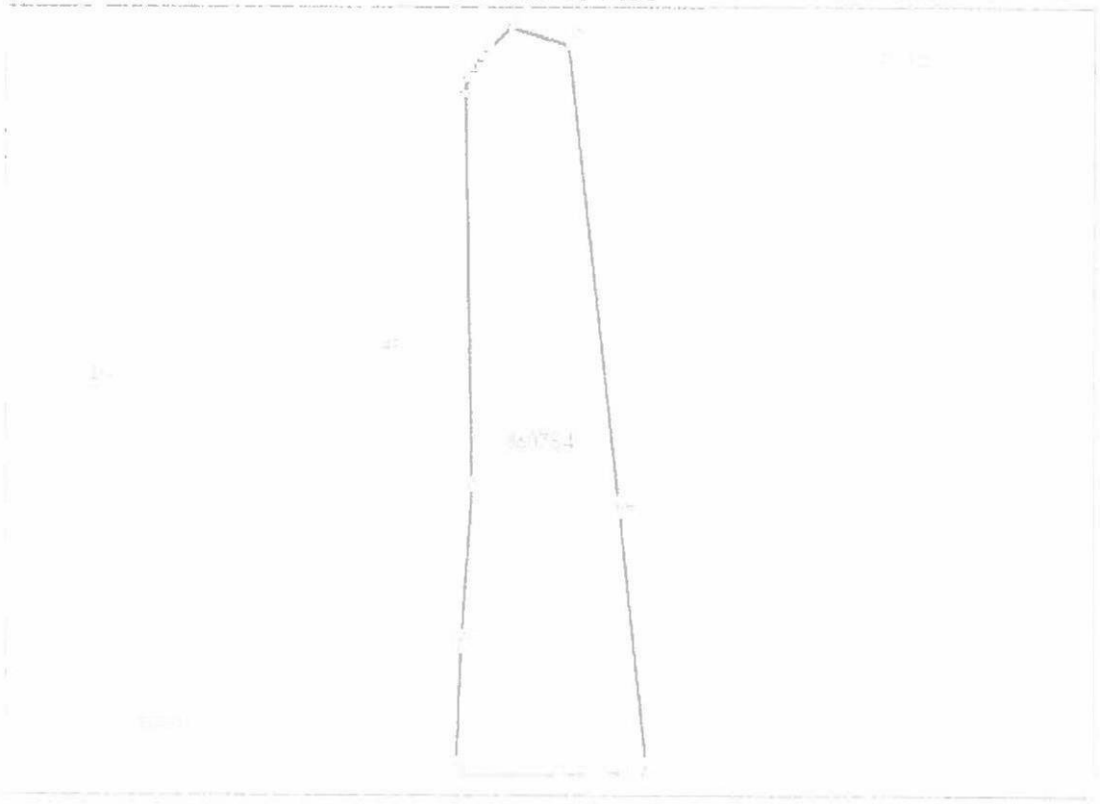
TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
360754	1727	Imob I parțial împrejmuit

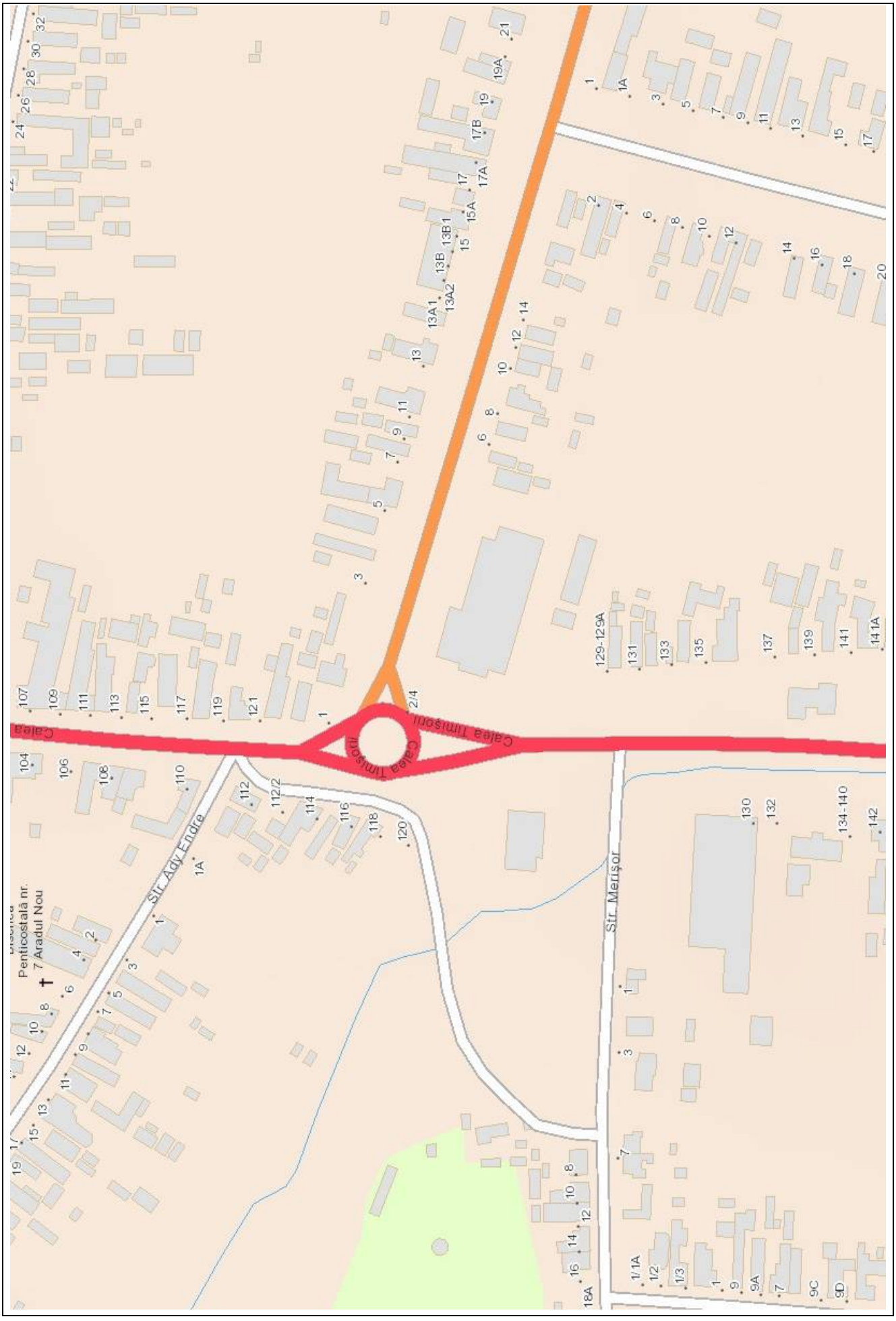
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



PLANURI


Google Earth
Strada Ștefan
Strada Zimbrului
682
27
E671
Strada Aciy Endre
Strada Petuniei
Strada Narcisa
Strada Viilor


Calea Timișoarei
Str. Ady Endre
Str. Merișor
Biserica Penticostală nr. 7 Aradul Nou


JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 22

FISA 28	**Teren - Str. Frunzei nr. 2, CF nr. 359695 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	Str. Frunzei, nr. 2	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Suprafata [mp]	352,00	1.675	1.440	661
Pret de vanzare [EUR/mp]		46,81	33,25	52,04
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		46,81	33,25	52,04
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		46,81	33,25	52,04
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		46,81	33,25	52,04
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		46,81	33,25	52,04
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Str. Frunzei, nr. 2	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic	zona Sannicolau Mic
Ajustare procentuala (%)		-5%	10%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,34	3,33	-2,60
Pret ajustat		44,47	36,58	49,44
Suprafata	352	1.675	1.440	661
Ajustare procentuala (%)		2,65%	2,18%	0,62%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,24	0,72	0,32
Pret ajustat		45,71	37,30	49,76
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		45,71	37,30	49,76
Acces la proprietate	din str. Frunzei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,71	37,30	49,76
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		45,71	37,30	49,76
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,71	37,30	49,76
Cea mai buna utilizare	teren aferent bloc de locuinte	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,02	-4,99	-7,81
Pret ajustat		**38,68**	**32,31**	**41,95**
Total ajustare bruta - procentual		**22,65%**	**27,18%**	**20,62%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 41,95**		
		RON 207,40		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 14.766**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 73.004,80**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere 170935
Ziua 16
Luna 11
Anul 2021
Cod verificare: 10C1097B55B6

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359695 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str. Frunzei, Nr. 2, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top 684+696/1/2/134 /1/1/2/2 684+686/1/2/133/2/2	352	

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359695-C1	Loc. Arad, Str.Frunzei, Nr. 2, Jud. Arad	CAMIN NEFAMILISTI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8677 / 12/04/2005	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1261 din 01/01/2005 emis de notar public Maria Petru,	
B1 Intabulare, dreptul de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

EVAL. CLĂDIRE + TEREN

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 684-686/1/2/134/II/1,2/2 ; 684-686/1, 2 133,2/2	352	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	228	-	-	684-686/1/2/134/II/1,2/2	
2	curți construcții	DA	124	-	-	684-686/1, 2 133,2/2	

Date referitoare la construcții

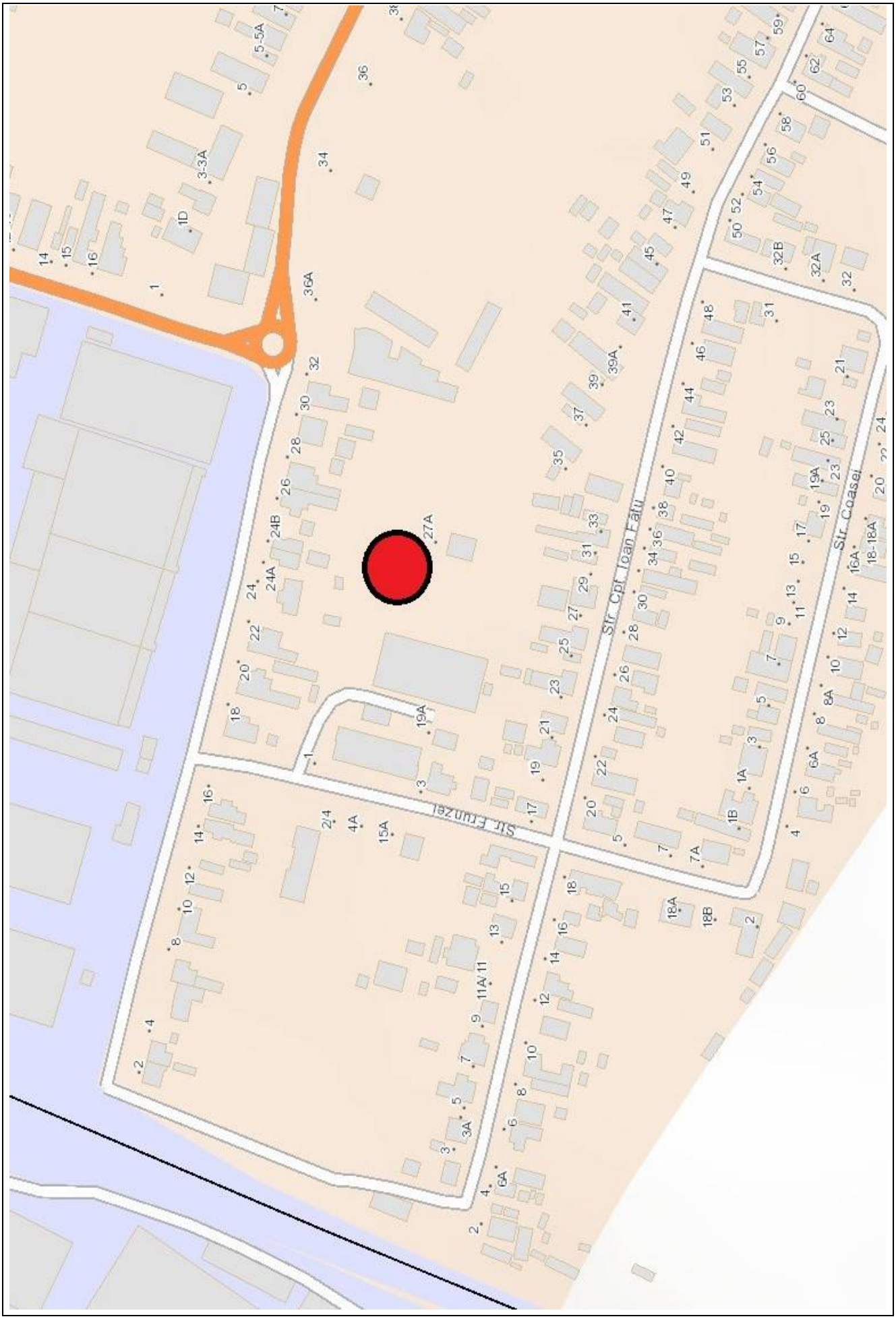
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	359695-C1	construcție de locuințe	-	Cu acte	CAMIN NEFAMILISTI

Extrasul de carte funciară general 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 formă 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:
18/11/2021, 13.25

PLANURI

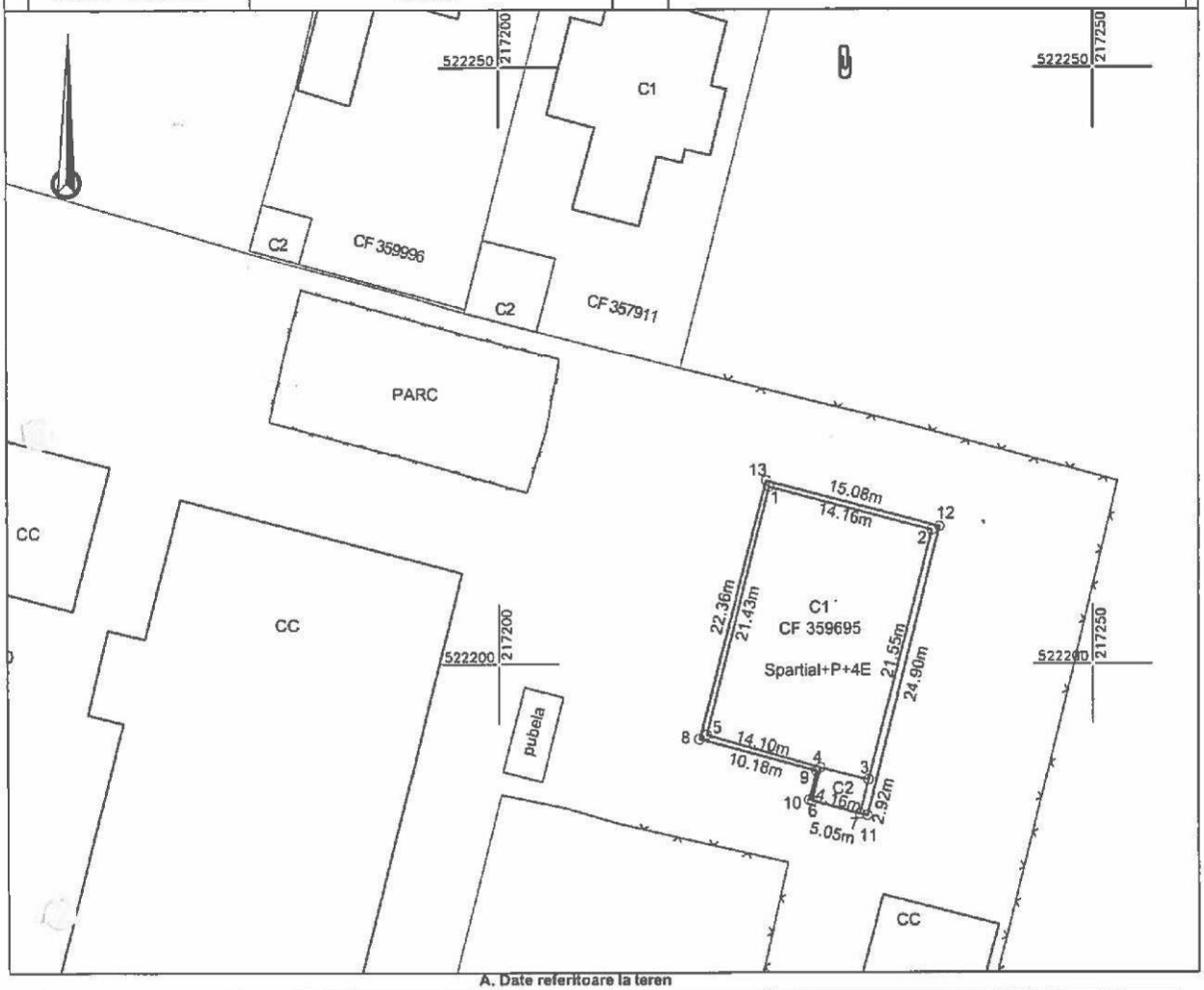

Google Earth
Strada Fluturilor
Strada Capitan Ioan Fătu
Strada Fluturilor
Strada Pescărilor
682
Strada Capitan Ioan Fătu
Strada Coasei
7.1
7.2
28
Strada Furnizei
Strada Bisericii
Aleea Munci


Str. Cpt. Ioan Fatu
Str. Coasei
Str. Frunzei
27A

ANEXA 1.35

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului	
	352	Loc. Arad, Str. Frunzei, Nr.2, Jud. Arad	
Cartea Funciară nr.	359695	UAT	ARAD



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	352	Teren neimprejmuit
TOTAL		352	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața contruită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	304	Construcție Cămin nefamiliștl, cu Regim de Înălțime Sp+P+4E, Sc=304mp, Sdes=1648mp, edificată în anul 2005
C2	CA	12	Construcție Anexă,Punct Termo cu Regim de Înălțime P
	Total	316	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 352 mp
Suprafața din act = 352 mp

Executant:

DATCAD

Confirm executarea lucrărilor din teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnătura și ștampila

AUT -CAT II
RO-B-J NR 1620

CIF.14358573

AUT-CAT A
RO-B-F NR.0072

Tiberiu-Iosif Zagorszki

Semnat digital de Tiberiu-Iosif Zagorszki
Data: 2022.06.14 10:03:46 +03'00'

Data 05.2022

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafa
Ștampila BCPI

Data

IMAGINI IMOBIL EVALUAT





ANEXA 23

FISA 29	Teren - Intersecția dintre str. Trenului și str. Șoimului, CF nr. 362280 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	intersectia dintre str. Trenului si str. Soimului	zona Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste
Suprafata [mp]	5.659,00	620	610	763
Pret de vanzare [EUR/mp]		58,07	57,54	75,38
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		58,07	57,54	75,38
Restrictii legale	teren neconstruibil (HG 525/1996 + restrictii cale ferata)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-29,03	-28,77	-37,69
Pret ajustat		29,03	28,77	37,69
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		29,03	28,77	37,69
Conditii de piata (data vinzarii)	iulie 2022	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,03	28,77	37,69
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	intersectia dintre str. Trenului si str. Soimului	zona Gradiste	zona Gradiste	zona Gradiste
Ajustare procentuala (%)		-5%	10%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,45	2,88	-1,88
Pret ajustat		27,58	31,65	35,81
Suprafata	5.659	620	610	763
Ajustare procentuala (%)		-10,08%	-10,10%	-9,79%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,85	-5,81	-7,38
Pret ajustat		21,73	25,84	28,43
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		21,73	25,84	28,43
Acces la proprietate	din str. Trenului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		21,73	25,84	28,43
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,09	-1,29	-1,42
Pret ajustat		20,64	24,54	27,00
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		20,64	24,54	27,00
Cea mai buna utilizare	teren aferent activitati CF / zona verde	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,71	-8,63	-11,31
Pret ajustat		**11,93**	**15,91**	**15,70**
Total ajustare bruta - procentual		**85,08%**	**90,10%**	**84,79%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		**EUR 15,70**		
		RON 77,62		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9439**	**Valoare teren**	**EUR 88.846**
Data evaluarii	**8-Jul-2022**		**RON 439.251,58**

ACTE UTILIZATE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 290
din 25 mai 2022
privind aprobarea documentației cadastrale de prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad, a imobilului aflat la intersecția dintre str. Trenului și str. Șoimului

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 29639/05.05.2022,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 29640/M4/05.05.2022,

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

În baza adresei nr. 19365/14.03.2022 a Serviciului Disciplină în Construcții și Afișaj Stradal – Direcția Generală Poliția Locală, schiței de identificare și a documentației cadastrale întocmită de S.C. Datcad S.R.L.,

Conform prevederilor art. 23 lit. a), art. 79 alin. (1), art. 95 alin. (1) 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, art. 6 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 881, art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART. 1. Se aprobă prima înscriere în domeniul public al Municipiului Arad a imobilului în suprafață de 5.659 mp, aflat la intersecția dintre str. Trenului și str. Șoimului – teren aflat în apropiata vecinătate a liniilor ferate CFR, conform documentației cadastrale întocmite de S.C. Datcad S.R.L., potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin ILIONI
[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU
[redacted]

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 25.05.2022

Cod PMA -S4-02

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	73196
Ziua	17
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116618635

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 362280 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	362280	5.659	Teren impreJmuit; Teren partial impreJmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
73196 / 17/06/2022		
Act Administrativ nr. 290, din 25/05/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 45668, din 07/06/2022 emis de DIRECTIA PATRIMONIU-SEADP;		
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 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. 362280 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

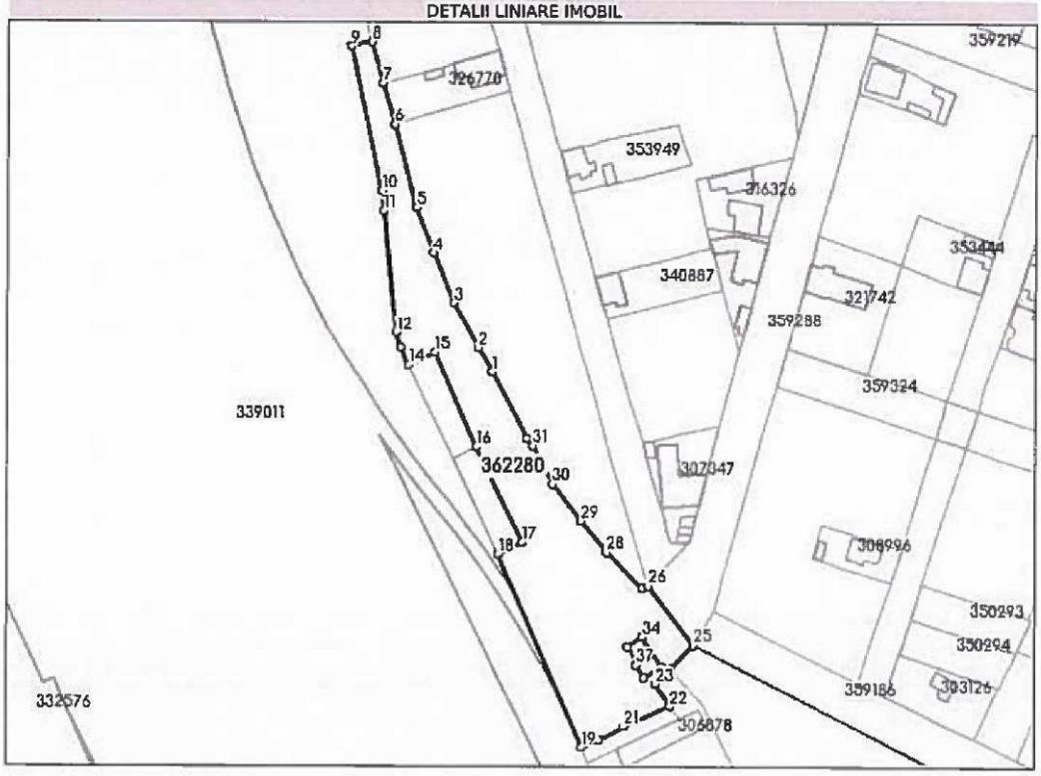
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
362280	5.659	Teren 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	5.659	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.793
3	4	18.979
5	6	30.213
7	8	15.141
9	10	51.994
11	12	43.262

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	18.366
4	5	17.049
6	7	15.087
8	9	7.431
10	11	7.13
12	13	5.541

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. 362280 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
13	14	6.811
15	16	36.218
17	18	9.213
19	20	6.433
21	22	17.622
23	24	7.422
25	26	26.235
27	28	17.901
29	30	16.459
31	32	3.473
33	34	107.189
35	36	7.4
37	38	1.187
39	1	6.196

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
14	15	10.323
16	17	37.342
18	19	73.931
20	21	10.251
22	23	9.444
24	25	11.593
26	27	2.385
28	29	14.201
30	31	15.019
32	33	26.302
34	35	12.312
36	37	5.395
38	39	6.834

***** 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.**

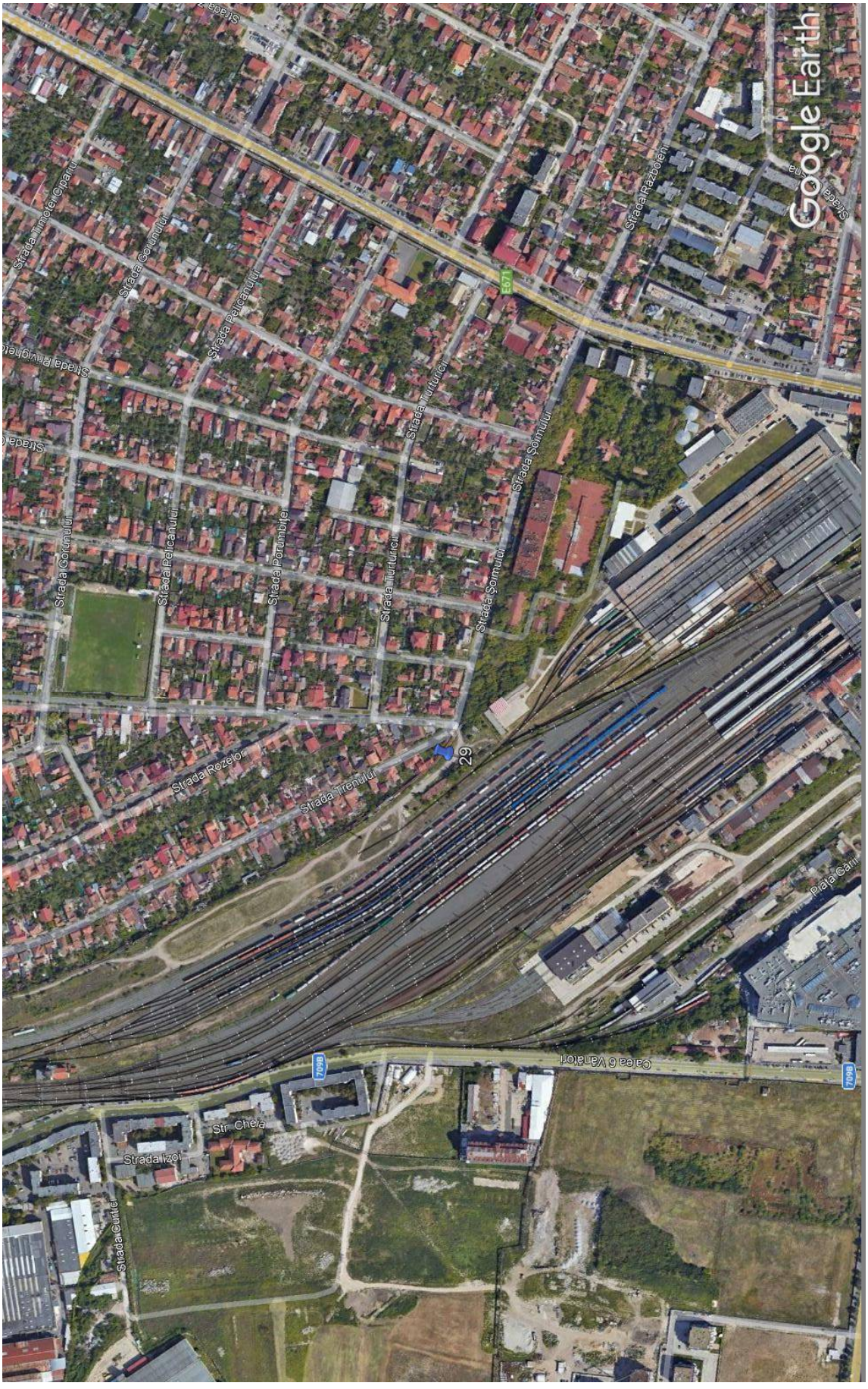
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, 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. 211.

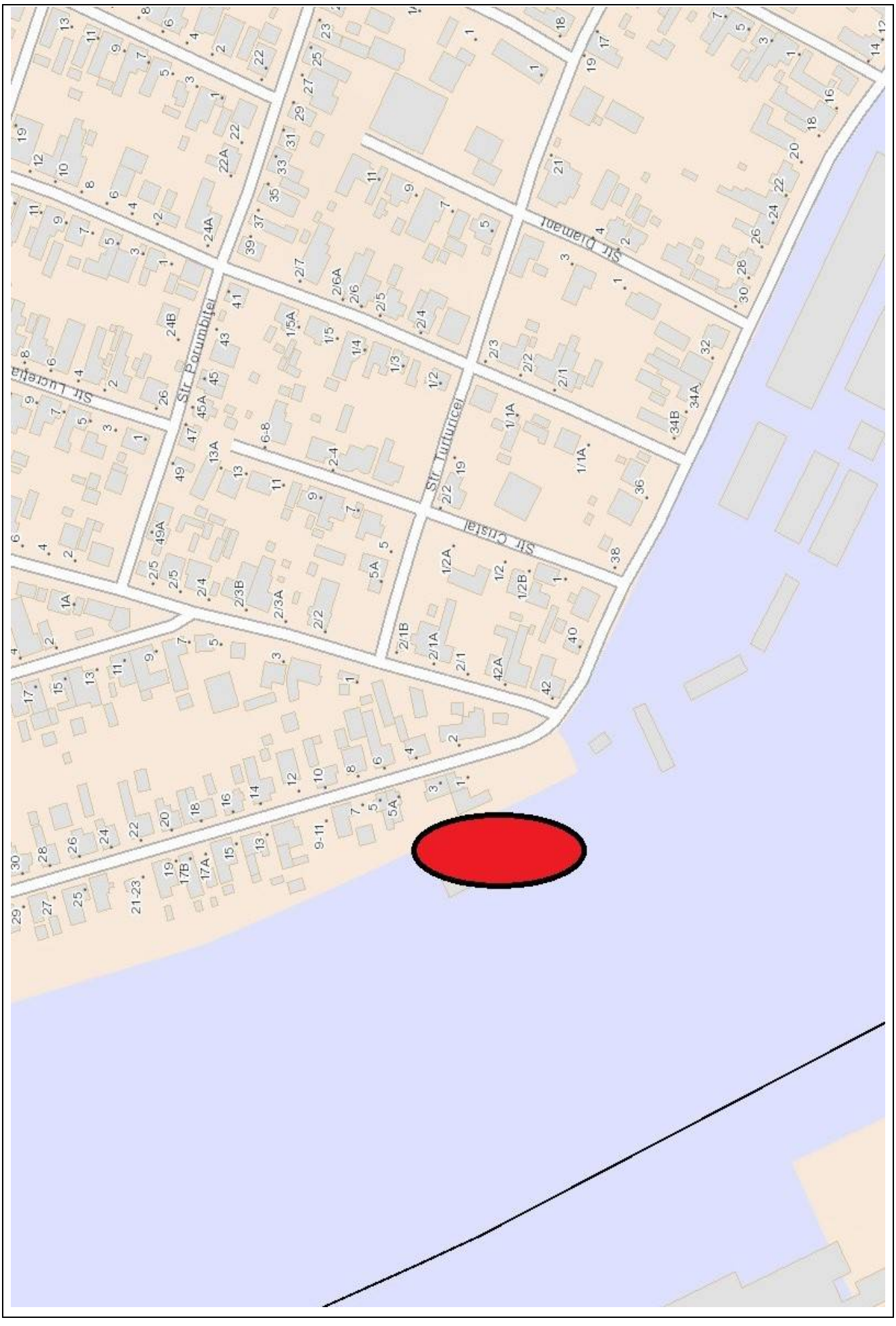
Data soluţionării,
22-06-2022
Data eliberării,
__/___/____

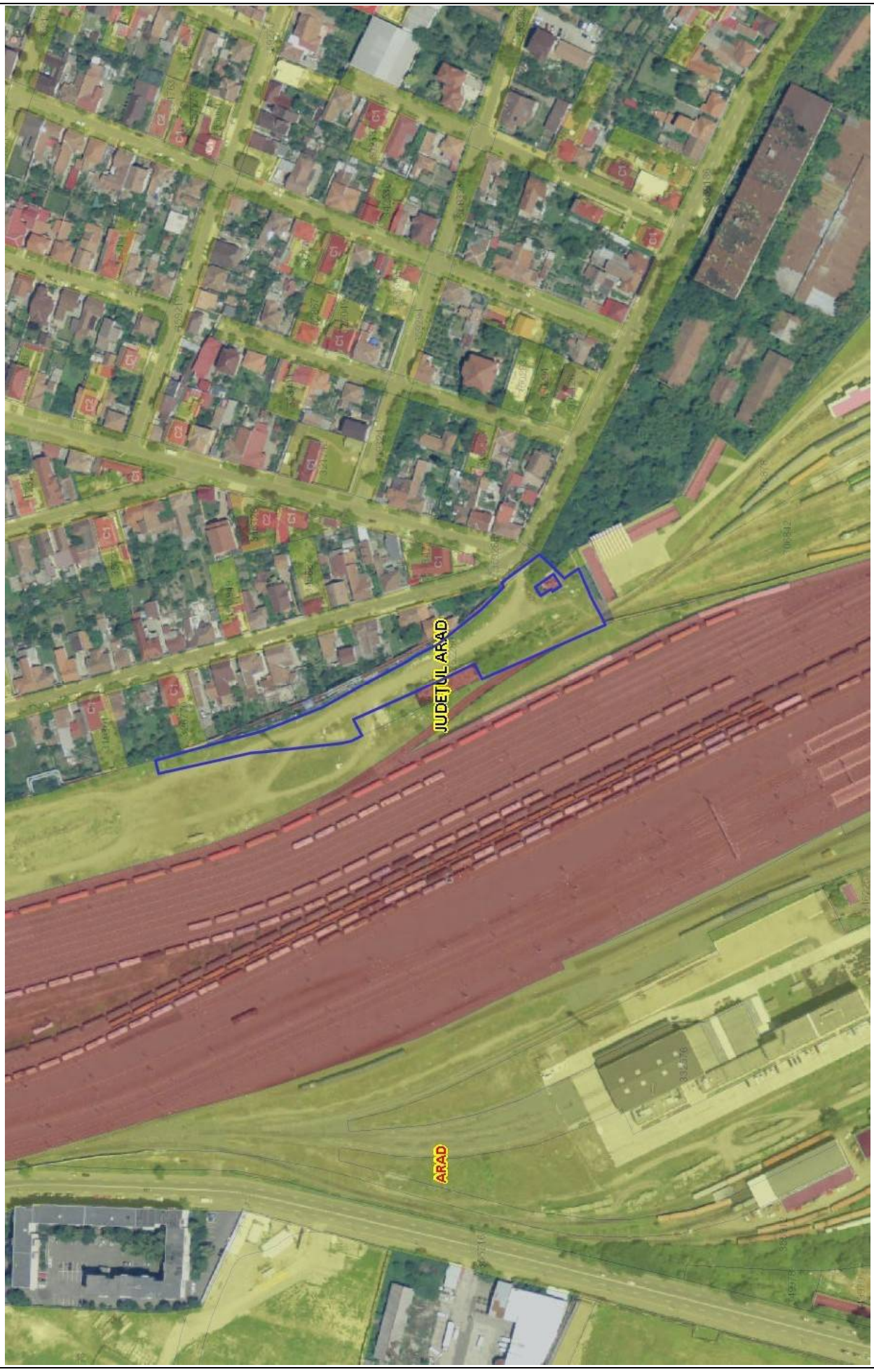
Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

PLANURI


Google Earth
Strada Gorunului
Strada Pelicanului
Strada Porumbiței
Strada Iuliu Maniu
Strada Șomului
Strada Rozelor
Strada Trenului
Strada Gării
Str. Cheia
Strada Izvor
Strada Giurgiu
29
E671


Str. Porumbiței
Str. Turturicei
Str. Ciulei
Str. Ciocârlia
Str. Domeniul


JUDEȚUL ARAD
ARAD