ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 288
din 31 mai 2023
cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile
aparţinând Municipiului Arad/Statului Român

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 41736/15.05.05.2023,

Analizând raportul comun nr. 41739/15.05.2023 al Direcției Patrimoniu și Secretarului General al Municipiului,

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 nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013,

Ţinând cont de Contractul subsecvent de servicii nr. 23337/20.03.2023, încheiat între Municipiul Arad şi S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparţinând Municipiului Arad/Statului Român, 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. 39892/09.05.2023 – domeniul public, nr. 39895/09.05.2023 – domeniul privat și nr. 39898/09.05.2023 – cadastru extravilan, fond funciar,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (1) și alin. (4), art. 290 și art. 357 din Ordonanța de urgență 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 Municipiului Arad/Statului Român, 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, după cum urmează:

1. Anexa 1 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a clădirii aflate în domeniul public al Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 39892/09.05.2023;
2. Anexa 2 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a imobilelor aflate în domeniul privat al Municipiului Arad/Statului Român, înregistrat cu nr. 39895/09.05.2023;

3. Anexa 3 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a imobilelor aflate în fondul funciar al Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 39898/09.05.2023.

ART. 2. Se completează Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român conform Anexei 2 (Raportul de evaluare nr. 39895/09.05.2023 – domeniul privat) și Anexei 3 (Raport de evaluare nr. 39898/09.05.2023 – cadastru extravilan, fond funciar), 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
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M.
1 ex. Biroul Cadastru Extravilan, Fond Funciar
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 31.05.2023

Cod PMA-S4-02

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 272/15.05.2023

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Â R E A nr._____
din _____2023
cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile
aparţinând Municipiului Arad/Statului Român

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 41736/15.05.05.2023,

Analizând raportul comun nr. 41739/15.05.2023 al Direcției Patrimoniu și Secretarului General al Municipiului,

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 nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013,

Ţinând cont de Contractul subsecvent de servicii nr. 23337/20.03.2023, încheiat între Municipiul Arad şi S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparţinând Municipiului Arad/Statului Român, 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. 39892/09.05.2023 – domeniul public, nr. 39895/09.05.2023 – domeniul privat și nr. 39898/09.05.2023 – cadastru extravilan, fond funciar,

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. (1) și alin. (4), art. 290 și art. 357 din Ordonanța de urgență 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 Municipiului Arad/Statului Român, 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, după cum urmează:

4. Anexa 1 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a clădirii aflate în domeniul public al Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 39892/09.05.2023;
5. Anexa 2 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a imobilelor aflate în domeniul privat al Municipiului Arad/Statului Român, înregistrat cu nr. 39895/09.05.2023;
6. Anexa 3 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a imobilelor aflate în fondul funciar al Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 39898/09.05.2023.

ART. 2. Se completează Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român conform Anexei 2 (Raportul de evaluare nr. 39895/09.05.2023 – domeniul privat) și Anexei 3 (Raport de evaluare nr. 39898/09.05.2023 – cadastru extravilan, fond funciar), 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

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD
Nr. _____din ___.___.2023

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 Municipiului Arad/Statului Român"*, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere faptul că au fost identificate bunuri imobile aparţinând Municipiului Arad/Statului Român 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. P R I M A R
Călin BIBARȚ,
VICEPRIMAR,
Lazăr FAUR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECŢIA PATRIMONIU
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Nr. _____/___.___.2023

R A P O R T

Având în vedere faptul că în baza Contractului subsecvent de servicii nr. 23337/20.03.2023 încheiat între Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L. au fost evaluate bunurile imobile aparținând Municipiului Arad/Statului Român, 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 privind evaluarea unor bunuri aparţinând Municipiului Arad/Statului Român, 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. 39892/09.05.2023 – domeniul public, nr. 39895/09.05.2023 – domeniul privat și nr. 39898/09.05.2023 – cadastru extravilan, fond funciar;

– art. 286 alin. (1) și alin. (4), art. 290 și art. 357 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:

ART. 1: Însușirea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile aparținând Municipiului Arad/Statului Român, 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, după cum urmează:

(1) Anexa 1 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a clădirii aflate în domeniul public al Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 39892/09.05.2023;

(2) Anexa 2 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a imobilelor aflate în domeniul privat al Municipiului Arad/Statului Român, înregistrat cu nr. 39895/09.05.2023;

(3) Anexa 3 reprezentând Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii juste a imobilelor aflate în fondul funciar al Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 39898/09.05.2023.

ART. 2: Se completează Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român conform Anexei 2 (Raportul de evaluare nr. 39895/09.05.2023 – domeniul privat) și Anexei 3 (Raport de evaluare nr. 39898/09.05.2023 – cadastru extravilan, fond funciar).

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU	ȘEF BIROU	ȘEF BIROU
Mihaela BALAȘ	Linda OCENIC	Rodica DRĂGAN

Vizat juridic

Întocmit
Diana HAICA

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 CLADIRII AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC
AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

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

NR.CONTRACT: **8140 / 9 / 1 / 2023 (AC 44430 / 2020 - CS 23337 / 2023)**

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
1.15 Verificarea evaluării - SEV 400

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

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

8. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul si informatii utilizate pentru stabilirea valorii juste a activului fix aflat in patrimoniul municipiului Arad - domeniul public (act de proprietate, planuri si imagini cu proprietatea evaluata)

Raportul de evaluare contine 69 de pagini

Referitor la: **EVALUAREA CLĂDIRII AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL UAT ARAD**

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare a clădirii situate in mun. Arad, aflată 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
- Fondul de Garantare a Asiguraților
- 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
- Consiliul Județean Constanța
- 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 Arad: UAT Arad
- 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, UAT Săcele, UAT Hărman
- 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, UAT Băneasa, UAT Grădinari
- 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, UAT Suceveni
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni, UAT Colți
- 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
- in judetul Tulcea: UAT Sulina, UAT Jijila
- in județul Hunedoara: UAT Deva, UAT Hunedoara, UAT Sântămăria-Orlea, UAT Bunila, UAT Simeria

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 clădirea aflată în proprietatea **UAT ARAD,** conform tabel anexat:

Nr. fișă	Denumire	CF	Nr. cad.	Suprafața construită
1	Clădire - Str. Eugen Popa nr. 28, CF nr. 321188 Arad, nr. cad. 321188-C2 Arad, Sc=Scd=43 mp	321188	321188-C2	43

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 – 28.04.2023

Data inspectării bunurilor – 21.04.2023

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, incheieri, hotarari de consiliu local, proiecte de hotarare, plan 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 clădirii aparținând domeniului public al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
1	Clădire - Str. Eugen Popa nr. 28, CF nr. 321188 Arad, nr. cad. 321188-C2 Arad, Sc=Scd=43 mp	321188	**136.826**

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. 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 (Asociația 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 activul fix corporal - clădire - aflată în proprietatea **UAT ARAD, JUDEŢ ARAD.**

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

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

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

1.5. Data inspecţiei – Inspecția proprietății a fost realizată de catre evaluator Beres Aron, in data de 21.04.2023 - 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 **28.04.2023**.

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

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt: Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Catalog ” 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 2023 - februarie
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;
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 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. Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

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

1.15. Verificarea evaluării - SEV 400 - Conform Standardelor ANEVAR 2022, verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum şi comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.
Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizaţi persoane fizice care deţin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea

corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării), conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare Verificatori sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.
Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.
Verificarea evaluării poate avea ca obiect orice raport, indiferent de denumire, care are ca rezultat final estimarea valorii unor bunuri așa cum sunt ele definite și înțelese în accepțiunea prezentelor standarde. Verificarea poate avea în vedere raportul integral, mai multe rapoarte care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un asemenea raport. Și rapoartele de verificare pot fi supuse verificării.
Cerințele generale pentru un verificator, în scopul realizării activității de verificare a evaluării, sunt următoarele:
a. să cunoască, să înțeleagă și să aplice acele tehnici și metode care sunt necesare realizării unui raport de verificare credibil;
b. să acționeze cu bună credință, obiectivitate și diligență în elaborarea verificării evaluării, să aloce o perioadă de timp rezonabilă pentru a înțelege tema evaluării și, respectiv, pentru o documentare temeinică;
c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conțină neconformități.
Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei evaluări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:
a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare;
b. Pentru raportul de evaluare verificat sau părți dintr-un raport verificat: standardele de evaluare valabile la data evaluării (cu excepția SEV 400), dacă în termenii de referință ai verificării nu este altfel prevăzut.
Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei verificări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:
a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea verificării, valabile la data realizării sale;
b. Pentru raportul de verificare verificat: standardele de verificare valabile la data realizării raportului de verificare.
Verificările trebuie să cuprindă în termenii de referință **obiectivul** acestora: **simplu** sau **extins**.
În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificatorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile.
Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat privind existența sau nu în cadrul acestuia a unor neconformități care ar fi putut influența concluzia raportului: necorespunzător (neconform) sau corespunzător (conform). Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația concluziilor sale.
În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:
a. în procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării;
b. verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
c. dacă nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își asumă ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate;

d. dacă a identificat neconformităţi care ar fi putut influenţa rezultatul evaluării, verificatorul se angajează în demersul propriu de estimare a valorii;
e. concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind concluziile raportului verificat şi nu constă în aprecieri privind existenţa în raport a unor neconformităţi care ar fi putut influenţa aceasta concluzie;
f. verificatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins şi toate informaţiile şi analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport distinct;
g. părţile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de verificare. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice informaţiile care au fost preluate din raportul supus verificării.
La începutul procesului de verificare a evaluării, precum şi pe parcursul acestuia, verificatorul trebuie să stabilească termenii de referinţă ai verificării care vor fi agreaţi cu clientul şi vor fi precizaţi în scris într-un document contractual.
În stabilirea termenilor de referinţă ai verificării, verificatorul va aveaîn vedere cel puţin următoarele aspecte:
a. identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi;
b. identificarea scopului activităţii de verificare, respectiv pentru ce vor fi utilizate rezultatele verificării de către client şi utilizatorii desemnaţi;
c. aducerea la cunoştinţa clientului şi a utilizatorilor desemnaţi a cerinţelor de independenţă profesională, conform cărora verificatorul îşi va exprima opinia fără a fi influenţat de către nicio terţă parte;
d. identificarea obiectivului verificării;
e. precizarea standardelor de evaluare pe baza cărora va fi exprimată concluzia verificării;
f. identificarea elementelor raportului supus verificării care sunt relevante pentru verificarea pe care urmează să o elaboreze, respectiv:
i. orice drept de proprietate aferent bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării;
ii. data evaluării şi data raportului;
iii. identitatea persoanei care a realizat raportul de evaluare;
iv. caracteristicile fizice, legale şi economice, precum şi piaţa aferente bunului evaluat în raportul supus verificării;
g. identificarea datei la care sunt valabile opiniile şi concluziile verificării;
h. specificarea faptului dacă verificarea implică şi inspecţia bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Această prevedere nu este aplicabilă în cazul evaluărilor de întreprinderi, active necorporale şi instrumente financiare;
i. identificarea ipotezelor şi a ipotezelor speciale avute în vedere în cadrul verificării;
j. comunicarea cu evaluatorul.
Termenii de referinţă ai verificării trebuie formulaţi într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părţile contractuale şi niciun terţ independent şi avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceştia sunt consemnaţi.
Raportul rezultat în urma procesului de verificare va trebui să fie prezentat într-o manieră clară şi să conţină informaţii suficiente astfel încât să nu inducă în eroare clientul şi utilizatorii desemnaţi cu privire la rezultatele verificării.
Conţinutul raportului/rapoartelor rezultat(e) în urma verificării va fi adaptat în conformitate cu termenii de referinţă ai verificării. Cerinţele prevăzute la paragraful următor reprezintă cerinţe minime pentru un raport de verificare.
Raportul de verificare trebuie să fie în concordanţă cu termenii de referinţă ai verificării şi trebuie să conţină sau să se refere cel puţin la următoarele aspecte:
a. prezentarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi ai rezultatelor verificării;
b. scopul verificării;
c. prezentarea unor date suficiente pe baza cărora să se poată identifica raportul de evaluare supus verificării, incluzând:
i. drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia;

ii. data raportului verificat;
iii. data evaluării;
iv. identitatea evaluatorului;
d. prezentarea obiectivului verificării;
e. data raportului de verificare;
f. data la care sunt valabile concluziile verificării;
g. standardele de evaluare pe baza cărora au fost exprimate concluziile verificării;
h. prezentarea tuturor ipotezelor speciale avute în vedere şi măsura în care acestea pot afecta rezultatele verificării;
i. dacă pentru realizarea activităţii de verificare verificatorul a apelat la asistenţă din partea altor specialişti, va trebui să precizeze în raport care a fost aportul acestora, iar numele lor va fi prezentat în declaraţia privind verificarea;
j. documentarea necesară verificării, inclusiv comunicarea cu evaluatorul;
k. prezentarea concluziilor verificării, inclusiv argumentarea acestora;
l. prezentarea informaţiilor în asemenea manieră încât raportul de verificare să nu inducă în eroare clientul şi utilizatorii desemnaţi în ceea ce priveşte concluziile verificării.
Fiecare raport rezultat în urma verificării trebuie să conţină o declaraţie privind verificarea, care este parte integrantă a raportului rezultat în urma verificării. Un verificator care a realizat sau semnat oricare parte a raportului, inclusiv scrisoarea de transmitere, trebuie să semneze declaraţia privind verificarea.
Orice verificator care semnează declaraţia privind verificarea acceptă responsabilitatea pentru toate elementele asumate în declaraţie, pentru conţinutul raportului şi pentru concluziile acestuia.
Verificatorul nu va lua în considerare informaţii sau evenimente care au avut loc după data evaluării, ci numai acele informaţii care erau disponibile la acea dată.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă transmitem că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conţinute în:

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 - Raportarea evaluarii (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,

şi poate fi verificată în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

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. fișă	Denumire	CF	Nr. cad.	Suprafața construită
1	Clădire - Str. Eugen Popa nr. 28, CF nr. 321188 Arad, nr. cad. 321188-C2 Arad, Sc=Scd=43 mp	321188	321188-C2	43

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.

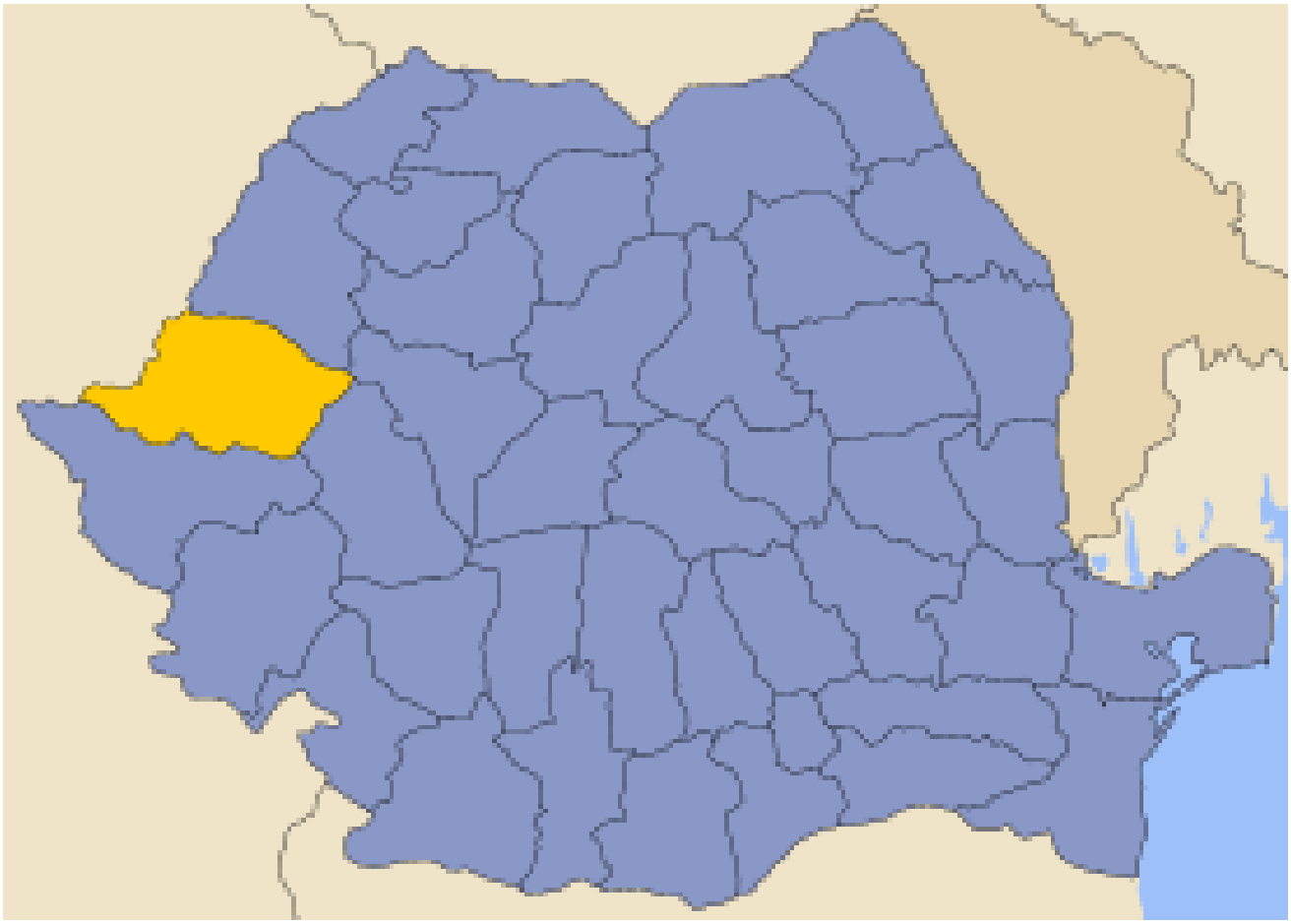
Judeţul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

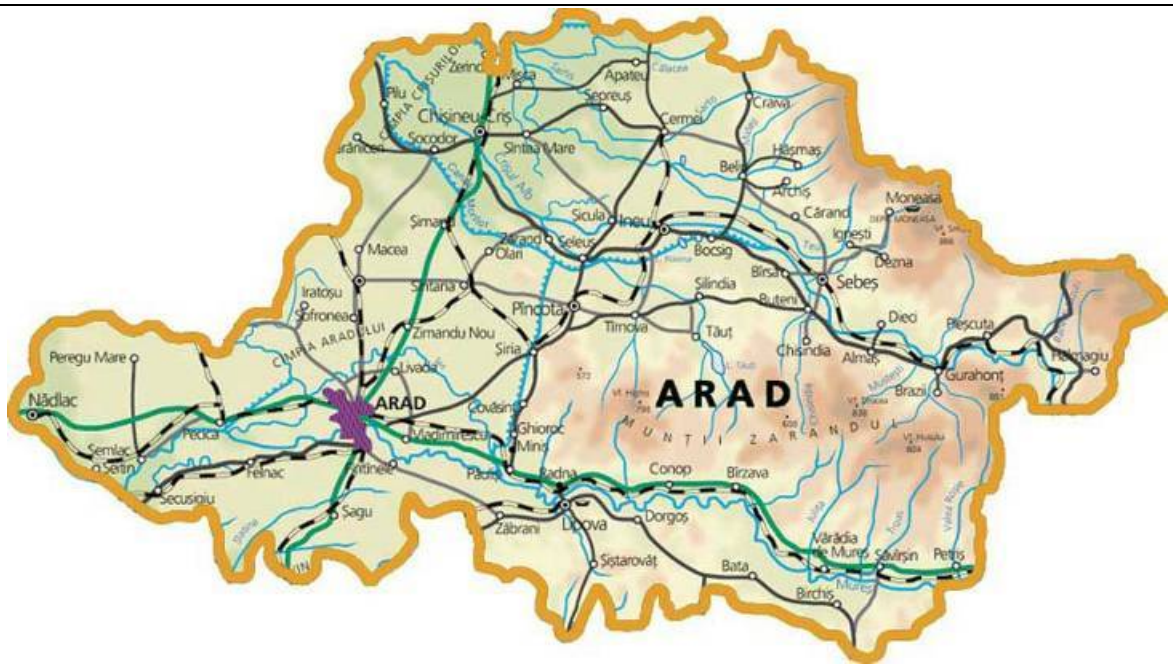
Podgoria Aradului a fost premiată cu Medalie de Aur în anul 1982, la Concursul Mondial de la Londra, pentru vinul „Roşu de Miniş”. Cadarca de Miniş şi Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute şi apreciate în toată Europa.

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

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

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

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

54 km, precum și Vărșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.
Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

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

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

Demografie
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), baptiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureșel
17. Drăgășani
18. Cadaș-Silvaș
19. Șega
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 fortificaţiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificaţii stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renascentist
- Teatrul Clasic ”Ioan Slavici”, construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Iniţial clădirea avea o funcţionalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spaţii comerciale şi locuinţe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraş regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiţie, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinaţie de stiluri eclectic şi neoclasic
- Palatul Băncii Naţionale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administraţiei Financiare, construit la sfârşitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuş construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planşee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renascentist şi corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcţionat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima şcoală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din ţară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic şi neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spaţiul din faţa clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în reţeaua de distribuţie a oraşului. Construcţia de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decoraţiile ferestrelor şi a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcţionează o galerie de artă şi un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârşitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în pieţele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Mălțăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza Mureșului
- Pădăricea (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 roşie* şi *Adevărul* (denumire schimbată la începutul anului 2008, prin decizie judecătorească în defavoarea ziarului *Adevărul de Bucureşti*). După anul 1990 mai apar şi *Arad Expres*, *Observator Arădean*, *Glasul Aradului*, *Oglinda de Vest*, *Realitatea*, *Buletinul de Arad*, *Ziarele Munca*, *Piaţa Aradului* şi *Informaţia Aradului* acestora adăugându-se cotidianul de limba maghiară, *Nyugati Jelen*. De-asemenea, a fost infiinţată Agenţia de Presă a Judeţului Arad NewsAr.

Sport

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

Personalităţi

Profesori:

- Dimitrie Ţichindeal
- Alexandru Gavra
- Anastasie Şandor
- Constantin Diaconovici Loga
- Caius Iacob
- Nicolae Ştefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan

Laureaţi ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ştefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiş
- Ioan Suciu
- Ion Flueraş

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Şirianu
- Ştefan Augustin Doinaş
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieş
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Şimăndan
- Viorel Gheorghiţă
- Eginald Schlattner

- Ioan Russu-Șirianu

Generali:
- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :
- Aron Chorin

- 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 constructiei de evaluat s-a facut in baza documentelor (extras CF, HCL, proiect de hotarare, plan de amplasament) puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.
Datele de identificare ale constructiei se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. fișă	Denumire	Nr. CF	Nr. cad.	Suprafata construita	Data PIF
1	Clădire - Str. Eugen Popa nr. 28, CF nr. 321188 Arad, nr. cad. 321188-C2 Arad, Sc=Scd=43 mp	321188	321188-C2	43	2018

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 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 construc'iilor, aflate in domeniul public al localitatii.

Natura zonei studiate este: UAT Arad.

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.

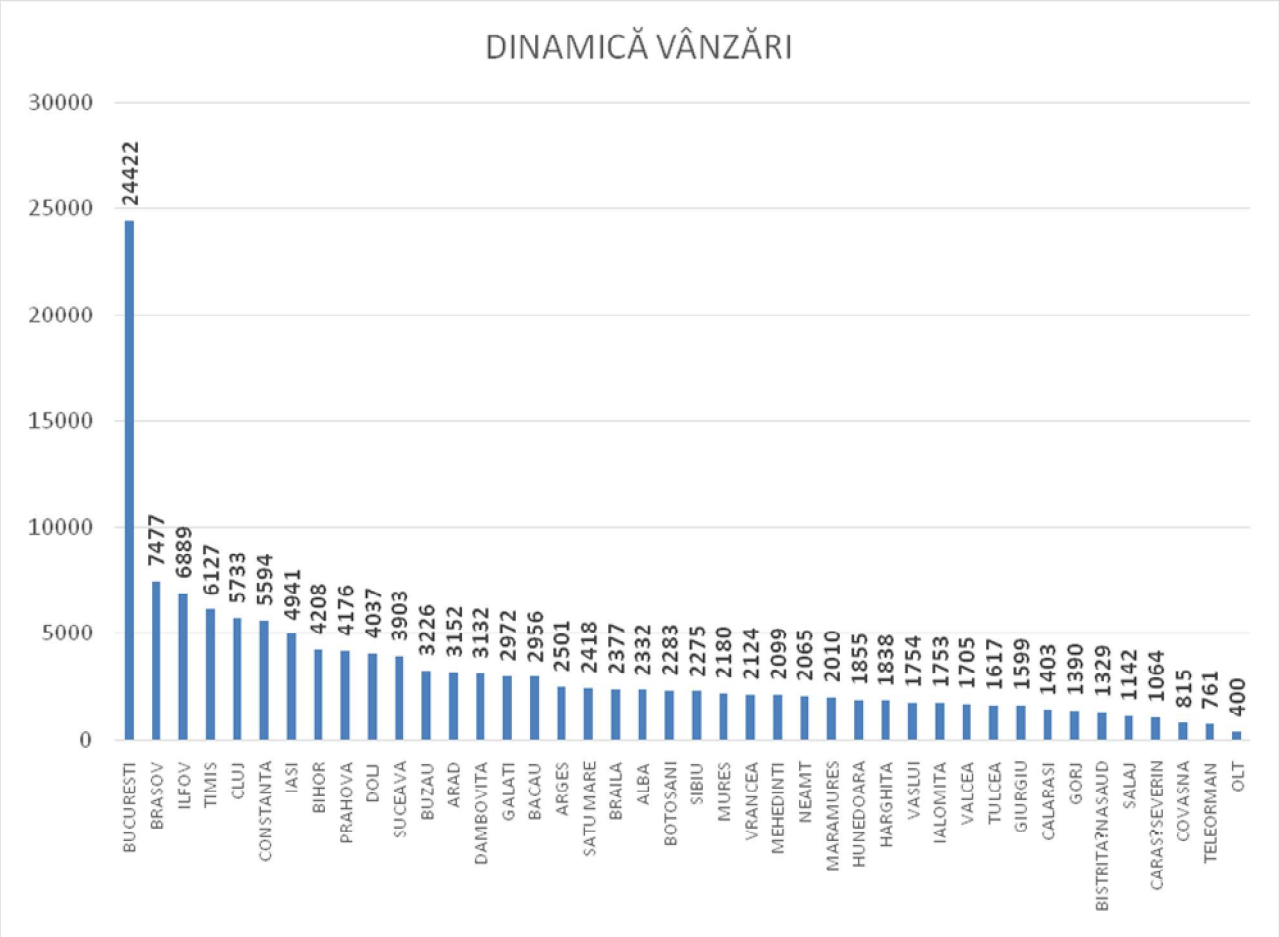
În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de 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 martie 2023, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	716	6	376	159	249	1.506



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.

Potrivit unei analize realizate de reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, real estate-ul autohton se bucură, per ansamblu, de perspective pozitive pentru anul ce ne stă înainte, în ciuda provocărilor politice și economice resimțite la nivel global. „Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o

dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin […]. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața **spațiilor logistice și industriale** rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare", subliniază reprezentanții companiei.

Totuși, punctează aceștia, 2023 are mari șanse să fie un an „dominat și de mult zgomot politic", având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

In ceea ce privește așteptările pentru piața rezidențială, consultanții Colliers sunt de părere că **doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile ar fi de așteptat, poate, ca prețurile locuințelor din România să scadă – iar asta spre nivelurile din 2018 sau 2019.** „În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008", punctează aceștia.

*„Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de **apartamente** o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente."*

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.
Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pe plan politic pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca elanul de a duce mai departe reformele importante, în special cele din domeniul fiscal, să se diminueze, fiind probabil ca politicienii să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE postpandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.
Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de **spații de birouri** ar trebui să rămână relativ decentă. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol –, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile office bune/moderne, **în 2023 am putea începe să vedem semne concrete ale unei piețe a proprietarilor de birouri, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.** Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la prelungirea contractelor pentru spațiile de lucru, iar în caz că renunță la suprafețe importante, aceasta ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, livrările limitate de noi **birouri** au o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat, comparativ cu volumul record, de peste 1,2 miliarde de euro, consemnat în 2022. **„Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor", precizează reprezentanții Colliers.**

Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite

moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.

Anul trecut, românii au revenit la obiceiuri mai vechi, inclusiv cel de a-și face cumpărăturile mai des în centre comerciale. Acest lucru a însemnat că proprietarii deja încasează chirii procentuale din cifra de afaceri comparabile sau peste valorile dinaintea pandemiei, în ciuda faptului că e-commerce-ul a rămas la niveluri mult mai ridicate decât în 2019. Pentru că România are un stoc de **spații comerciale** moderne în mare parte insuficient în comparație cu țările din Europa de Vest, această coexistență dintre magazinele online și cele fizice va rămâne în picioare. În rest, dezvoltatorii rămân în mare măsură concentrați pe orașele medii / mici, unde deschid parcuri de retail, deși în 2023 se va inaugura la Craiova și unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în următorii câțiva ani să apară la orizont alte câteva malluri mari.

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. **„**Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. **Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv.** În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare **terenurile** fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung**", notează consultanții Colliers**. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

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.

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 construcţiei prin metoda costurilor – 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.

Capitolul 8
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a construcţiei, în opinia evaluatorului, este **valoarea obţinută prin metoda costurilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunului.

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 construcţiei aparţinând domeniului public al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. fişă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
1	Clădire - Str. Eugen Popa nr. 28, CF nr. 321188 Arad, nr. cad. 321188-C2 Arad, Sc=Scd=43 mp	321188	**136.826**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron

ANEXA 1

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 1

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

Descriere	**Clădire - Str. Eugen Popa nr. 28, CF nr. 321188 Arad, nr. cad. 321188-C2 Arad, Sc=Scd=43 mp**
PIF	2018
Stare tehnică	foarte buna
Deprecierea fizică	5,00%
S desfășurată (mp)	43,00
S construita (mp)	43,00
Regim de inaltime	P

Scd= 43,00 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	Structura								
	GARAJCR7	43,00	706,60	30.383,80	1,0000	1,0000	30.383,80	2,1681	65.875,12
2	Finisaje								
	FINCLVEST	43,00	740,90	31.858,70	1,0000	1,0000	31.858,70	2,2031	70.187,90
3	Instalatii electrice								
	ELCLVEST	43,00	63,30	2.721,90	1,0000	1,0000	2.721,90	1,3183	3.588,28
4	Incalzire								
	INCELFS	43,00	172,50	7.417,50	1,0000	1,0000	7.417,50	1,6786	12.451,02
5	Sanitare								
	SACLVEST	43,00	21,50	924,50	1,0000	1,0000	924,50	1,7330	1.602,16
6	Fatada								
	FPOLIST10	32,25	251,60	8.114,10	1,0000	1,0000	8.114,10	2,1799	17.687,93
TOTAL									171.392,40
Depreciere fizică								5,00%	
Depreciere functionala / externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									162.822,78
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									136.825,87
VALOARE JUSTA CONSTRUCȚIE (lei)									**136.826**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321188 Arad

Nr. cerere 108797
Ziua 02
Luna 10
Anul 2019
Cod verificare
100073752502

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:963 Muresel
Nr. topografic:385/169/c.3.38 etc 385/169/c.3.48

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Str Eugen Popa, Nr. 28, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321188	16.806	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de plasa, nr.top. intreg : 385/169/c.3.34, 385/169/c.3.35, 385/169/c.3.36, 385/169/c.3.37, 385/169/c.3.38, 385/169/c.3.39, 385/169/c.3.40, 385/169/c.3.41, 385/169/c.3.42, 385/169/c.3.43, 385/169/c.3.44, 385/169/c.3.45, 385/169/c.3.46, 385/169/c.3.47, 385/169/c.3.48

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	321188-C1	Loc. Arad, Str Eugen Popa, Nr. 28, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:3383 mp; S. construita desfasurata:5988 mp; BAZIN DE INOT POLO, AN CONSTRUIRE 2018, REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez partial
A1.2	321188-C2	Loc. Arad, Str Eugen Popa, Nr. 28, Jud. Arad	Nr. niveluri 1; S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:43 mp; CLADIRE ANEXA, AN CONSTRUIRE 2018, REGIM DE INALTIME P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1403 / 07/07/1926	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 963 Muresel)*	A1
100512 / 09/11/2015	
Act Administrativ nr. 292, din 30/09/2015 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;	
B3 Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL ARAD**, DOMENIUL PUBLIC	A1
108797 / 02/10/2019	
Act Administrativ nr. 348, din 24/06/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 460304, din 27/08/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 56684/A2, din 23/07/2019 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 71356, din 01/10/2019 emis de POPESCU I. IOAN; Act Administrativ nr. 48502, din 15/05/2019 emis de OCPI ARAD;	
B7 Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, DOMENIU PUBLIC	A1.1, A1.2

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. Exploatate de prevederile Leg. nr. 677/2001

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 321188 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

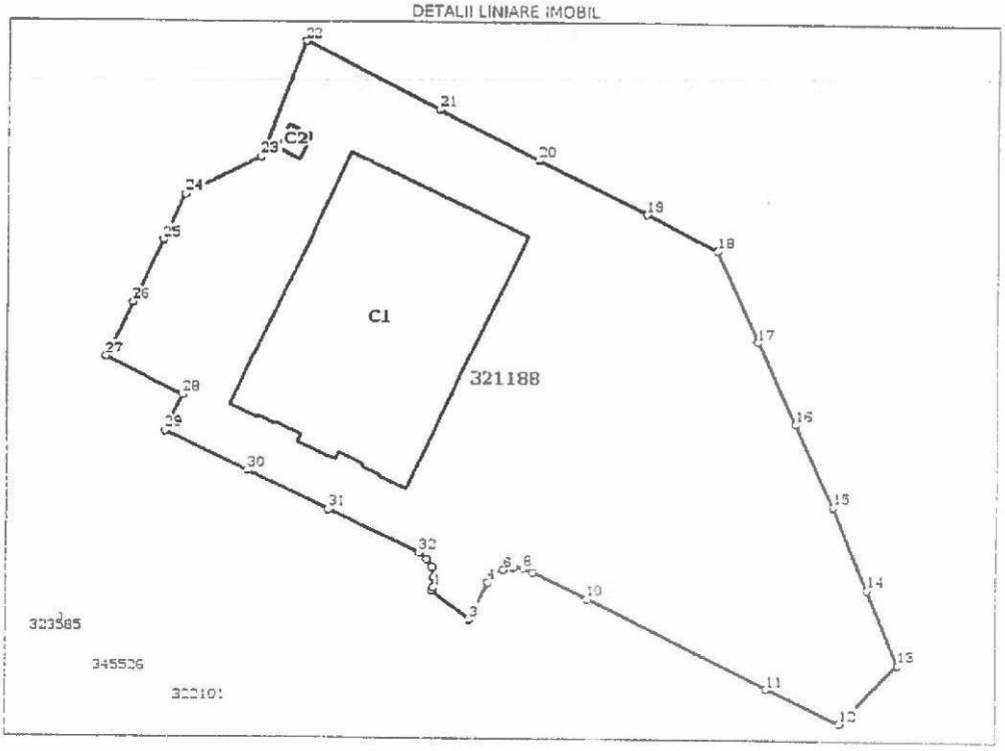
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321188	16.806	Teren împrejmuit cu gard de plasa, nr.top. intreg : 385/169/c.3.34, 385/169/c.3.35, 385/169/c.3.36, 385/169/c.3.37, 385/169/c.3.38, 385/169/c.3.39, 385/169/c.3.40, 385/169/c.3.41, 385/169/c.3.42, 385/169/c.3.43, 385/169/c.3.44, 385/169/c.3.45, 385/169/c.3.46, 385/169/c.3.47, 385/169/c.3.48

* 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	16.806	-	-	385/169/c.3.34	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321188-C1	constructii administrative si social culturale	3.383	Cu acte	S. construita la sol: 3383 mp; S. construita desfasurata:5988 mp; BAZIN DE INOT POLO; AN CONSTRUIRE 2018; REGIM DE INALTIME Sp+P+Mez partial
A1.2	321188-C2	constructii anexa	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:43 mp; CLADIRE ANEXA; AN CONSTRUIRE 2018; REGIM DE INALTIME P

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.912
3	4	10.231
5	6	2.482
7	8	2.506
9	10	15.0
11	12	20.007
13	14	20.016
15	16	22.501
17	18	24.99
19	20	30.026
21	22	37.468
23	24	20.873
25	26	17.483
27	28	21.269
29	30	22.443
31	32	24.996
33	34	2.482
35	1	2.497

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	11.829
4	5	2.55
6	7	2.532
8	9	2.527
10	11	49.917
12	13	20.631
14	15	22.504
16	17	22.474
18	19	19.91
20	21	27.544
22	23	30.577
24	25	12.511
26	27	15.203
28	29	9.84
30	31	22.51
32	33	2.521
34	35	2.497

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

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 11750 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.5089/30-09-2019 în suma de 11750, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,
01-11-2019
Data eliberării,
__/__/__
06-11-2019

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

epay.ancpi.ro

APROB ADMITERE [redacted] REA
INV[redacted]
Compania Națională [redacted] estiții - S.A.

DI[redacted] GENERAL
Manuela Irina PĂTRĂȘCOIU

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE
la terminarea lucrărilor
Nr.12467 din 01.10.2018

Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției "Bazin de înot de polo - Arad, str. Eugen Popa FN, jud. Arad", lucrări executate în cadrul Contractului nr. 73 din 15.07.2010, încheiat între Achizitor: COMPANIA NATIONALA DE INVESTITII SA și Antreprenor: Asocierea S.C. TEHNODOMUS S.A. & S.C. AQUACON PROIECT S.A., cu lider de asociere S.C. TEHNODOMUS S.A.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:
- adresa administrativa: Strada Eugen Popa, nr.28, Loc. Arad, județul Arad
- număr cadastral/număr topografic: nr.321188
- număr carte funciară: nr. 321188

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizațiilor de construire nr.753 din 12.08.2015, eliberate de Primaria Municipiului Arad.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea in data de 01.10.2018 fiind formată din:

Președinte:	Gabriel DIACONU	- Inspector Tehnic C.N.I.-S.A. D.I./D.S.
Membri:	Daniel IORDACHE	- Arhitect D.I./D.S. C.N.I
	Lavinia FLUTUR	- DGASPC Arad
	Dumitru STRUȚ	- Administrația locală
	Viorel DĂNILĂ	- Serviciu investiții
	Virgil BAN	- Direcția patrimoniu
	Emil IANCU	- Inspector I.R.C. Vest, I.S.C Arad
Secretar:	Popescu Nedelea CRIȘU	- Diriginte de șantier POPESCU - NEDELEA CRIȘU CONSULTING

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

Gheorghe MAXINAN	- Director S.C. TEHNODOMUS S.A [redacted]
Dorin MALENE	- Reprezentant S.C. AQUACON PROIECT S.A. [redacted]

5. Secretariatul a fost asigurat de catre Popescu Nedelea Crișu - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.4, Autorizație nr.00015170

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

Proiectantul a prezentat referatul din iulie 2018 prin care se constată respectarea prevederilor proiectului tehnic de executie.

În urma examinării vizuale și a studiului documentelor anexate de pe parcursul execuției lucrărilor, comisia constată respectarea prevederilor din proiect și a celor din autorizația de construire.

6.1. Capacităţi fizice realizate:

- Au fost realizate lucrarile de fundare precum si elementele de suprastructura ale constructiei care asigura integritatea constructiva a acesteia. Elementele structurale precum si cele arhitecturale si de instalatii sunt finalizate si in concordanta cu prevederile proiectului. S-au efectuat dotarile bazinului de inot cu echipamentele prevazute in proiect astfel incat aceasta sa functioneze optim si sa raspunda cerintelor institutiilor acreditate in domeniul de activitate Amenajarile exterioare sunt realizate in totalitate si respecta cerintele normativelor privind fluxurile de intrare si iesire ale bazinului de inot.

- 6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepţie la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor şi altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal;

NU ESTE CAZUL

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu şi în documentaţia de execuţie din punct de vedere al prevenirii şi al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal.

NU ESTE CAZUL

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate şi care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multo. cerinţe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări şi altele.

NU ESTE CAZUL

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate conform contract este **23.140.051,01** lei cu TVA din care lucrări C+I fără TVA: **13.943.871,28** lei.

6.6. Perioada de garanţie 24 luni

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcţia, se constată că lucrările nu respectă autorizaţia de construire, reprezentantul autorităţii administraţiei publice competente care a emis autorizaţia de construire/desfiinţare, al Inspectoratului de Stat în Construcţii - I.S.C., al direcţiilor judeţene pentru cultură/Direcţiei pentru Cultură a Municipiului Bucureşti sau al inspectoratelor judeţene pentru situaţii de urgenţă propun respingerea recepţiei etc.):

NU ESTE CAZUL

6.7.1 In raport cu cele prezentate mai sus, executantul datoreaza penalitati de întârziere faţă de termenul de execuţie lucrări. C.N.I.-S.A. îşi rezervă dreptul de a solicita plata penalităţilor în instanţă.

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepţie decide:

[X] admiterea recepţiei la terminarea lucrărilor

[ ] respingerea recepţiei la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepţie motivează decizia luată prin:

Antreprenorul a executat lucrarile în conformitate cu autorizaţia de construire, cu documentaţia tehnica de execuţie si dispozitiile de santier asa cum rezulta din cercetarea vizuala a constructiei executate si analizarea documentelor continute in cartea tehnica a constructiei.

Referatele pe specialitati intocmite de proeictanti si dirigintii de santier cu privire la modul in care a fost executata lucrarea.

Antreprenorul a predat catre investitor cartea tehnica a constructiei: documentatia privind proiectarea cap. A si documentatia privind executia cap.B.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

- Urmărirea comportării în timp a construcției conform normativului P130/1999;
- Respectarea de către proprietar a obligațiilor și răspunderilor prevăzute în Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Completarea de către proprietar a cărții tehnice : Capitolul D - *Documentația privind exploatarea, repararea, întreținerea si urmărirea comportării in timp* și *Jurnalul evenimentelor - la receptia finala*;
- Intervențiile pentru reparații și întreținere se vor efectua de personal calificat;
- Beneficiarul va încheia o poliță facultativă de asigurare pentru incendii și alte calamități, suma asigurată fiind proporțională cu valoarea obiectivului de investiții recepționat.

10. Prezentul proces-verbal, conținând 3 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 3 file, a fost încheiat astăzi **01.10.2018**, în 8 exemplare.

11. Alte mențiuni: NU ESTE CAZUL

Comisia de recepție

Președinte:
Gabriel DIACONU .....

Membri:

Daniel IORDACHE .....

Lavinia FLUTUR .....

Dumitru ȘTRUȚ .....

Viorel DĂNILĂ .....

Virgil BAN .....

Emil IANCU .....

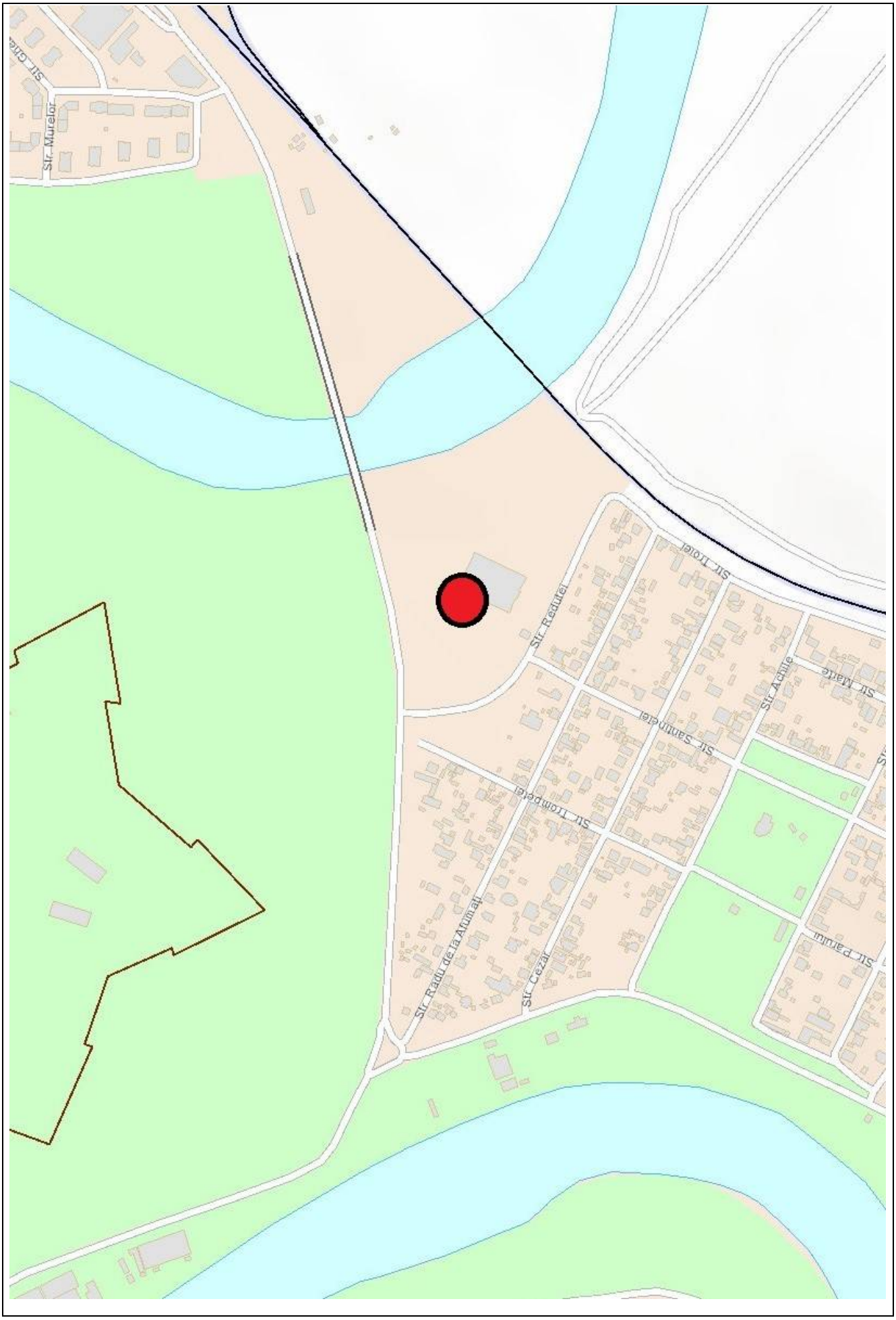
Secretar:
Popescu Nedelea CRIȘU .....

Alți participanți:
Proiectant:
Dorin MALENE .....

Executant:
Gheorghe MAXINAN .....

PLANURI

Google Earth
Strada Voinicilor
Strada Simionel
Strada Nicolae Tăutu
Strada Magheru
Bulevardul Nicolae Titulescu
ZONA 300
Gheorghe Magheru
Mureș
Strada Eugen Popa
Strada Troiei
Strada Reduta
Strada Pompei
SUBCETATE
Strada Cezar
Strada Horia
Strada Eroilor
Strada Gladiatorilor
Strada Cetății
Splaiul Sandor Toth
Podul Decebal
Strada Dacilor
ROMANILOR
E671


Str. Mureșor
Str. Radu de la Afumați
Str. Cezar
Str. Radu
Str. Toiei
Str. Achile
Str. Sanului
Str. Trompetei
Str. Paului

Transfocare la
Imobil
Număr carte funciară: 321188
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
JUDEȚUL ARAD
ARAD
C1
C2
353654
340734
331715
362151
322101
322106
345526
345525
323585
323584
356304

ANEXA 1-32

Adresa imobilului
JUD ARAD LOC ARAD STR EUGEN POPA NR 28

Nr. cadastral	Suprafata masurata	UAT
321188	16806	ARAD

Carte Funciara nr. 321188

A. Date referitoare la teren

Nr parcela	Categorie de folosinta	Categoria folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
C1	CAS	CC	16935	
TOTAL			16935	

B. Date referitoare la constructii

Nr parcela	Categorie de folosinta	Suprafata construita	Mentiuni
C1	CAS	3081	BAZIN DE INOT POLO Sp=P-Mez parter s=c d=8588 mp an constr.ne 2015
C2	CA	13	CLADIRE ANEXA P s=c=13 mp an constructie 2015
TOTAL		3428	

Suprafata totala a imobilului = 16935 mp
Suprafata totala ocupata de constructii = 3428 mp

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Teren ramclus in circuitul civil
NR CAD 321188
C1
C2
STR. REDUTEI
524900
217500
217400
217300

Executant: S.C. DATCAD S.R.L.

Inspector
Confirm introducerea imobilului pe baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Confirm corectitudinea datelor cadastrale si corespondenta realitatea din teren

Data 06.2019

Stampila BCPI

Semnatura si parafa

Semnatura si stampila

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

DN ST
DANINA STAR

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

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001 ISO/IEC 27001
SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

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

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

RAPORT DE EVALUARE

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

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

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

NR.CONTRACT: **8140 / 9 / 2 / 2023 (AC 44430 / 2020 - CS 23337 / 2023)**

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
1.15 Verificarea evaluării - SEV 400

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea judeţului 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 / Statului Român - domeniul privat (acte de proprietate, comparabile, planuri si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 184 de p

Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL UAT ARAD / STATULUI ROMÂN**

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. 42910 / 02.12.2022 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ŢIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura terenurilor și construcțiilor situate in mun. Arad, aflate în domeniul public al **UAT ARAD / STATULUI ROMÂN.**

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
- Fondul de Garantare a Asiguraților
- 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
- Consiliul Județean Constanța
- 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 Arad: UAT Arad
- 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, UAT Săcele, UAT Hărman
- 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, UAT Băneasa, UAT Grădinari
- 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, UAT Suceveni
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni, UAT Colți
- 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
- in judetul Tulcea: UAT Sulina, UAT Jijila
- in județul Hunedoara: UAT Deva, UAT Hunedoara, UAT Sântămăria-Orlea, UAT Bunila, UAT Simeria

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 / STATUL ROMÂN,** conform tabel anexat:

Nr. fișă	Denumire	CF	Proprietar	Suprafata desfasurata	Suprafata teren
1	Clădire - Str. Florilor nr. 5, CF nr. 346086 Arad, nr. top: 1268/a (magazie, an construire 12/1975)	346086	Statul Român	132	
2	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326 - C1, Sc = 526 mp, Scd = 1.052 mp (Clinicile si Aula Facultatii de medicina veterinara)	362326	Statul Român	1052	
3	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326-C2, Sc = 106 mp, Scd = 106 mp (magazie)	362326	Statul Român	106	
4	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 327 mp, Scd = 327 mp (magazie)	362326	Statul Român	327	
5	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 146 mp, Scd = 146 mp (magazie)	362326	Statul Român	146	
6	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363122 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.5/2	363122	Statul Român		82
7	Teren - Str. Independenței nr. 7-9, CF nr. 301214 Arad, nr. CF vechi: 2901-Bujac, 1.c.1.a1.4.a.1.b/895/2/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3-Bujac	301214	Municipiul Arad		843
8	Teren - Zona Colonia UTA, CF nr. 303981 Arad, nr. top: 3928/1/1/1/1/2	303981	Statul Român		391
9	Teren - Arad, CF nr. 330349 Arad, nr. cad: 330349 (Trup izolat de intravilan)	330349	Neidentificat		92267
10	Teren - Independenței nr. 5/E, CF nr. 308931 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.1.b/678/1-Bujac	308931	Statul Român		1799
11	Teren - Str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 354599 Arad, nr. top:7439/6684/1.b.7.b.1/2/1/1	354599	Statul Român		356
12	Teren - Str. Oborului nr. 3, CF nr. 311525 Arad, nr. top: 3237/a/2/1	311525	Statul Român		396
13	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363123 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.6, cotă teren: 306/583 mp	363123	Statul Român		306
14	Teren - B-dul Revoluției nr. 78, ap. 7b1, CF nr. 300329-C1-U19 Arad, nr. top: 897: 898: 899/VII/b/a, cotă teren: 89/4075 mp	300329	Statul Român		89

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,** respectiv **STATUL ROMÂN**

7. Data evaluării – 28.04.2023

Data inspectării bunurilor **–** 21.04.2023

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 Finanţelor Publice nr.1917/2005 pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea şi conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările şi completările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
1	Clădire - Str. Florilor nr. 5, CF nr. 346086 Arad, nr. top: 1268/a (magazie, an construire 12/1975)	346086	**53.045**
2	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326 - C1, Sc = 526 mp, Scd = 1.052 mp (Clinicile si Aula Facultatii de medicina veterinara)	362326	**2.754.814**
3	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326-C2, Sc = 106 mp, Scd = 106 mp (magazie)	362326	**123.739**
4	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 327 mp, Scd = 327 mp (magazie)	362326	**695.023**
5	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 146 mp, Scd = 146 mp (magazie)	362326	**230.153**
6	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363122 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.5/2	363122	**19.434**
7	Teren - Str. Independenței nr. 7-9, CF nr. 301214 Arad, nr. CF vechi: 2901-Bujac, 1.c.1.a1.4.a.1.b/895/2/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3-Bujac	301214	**237.726**
8	Teren - Zona Colonia UTA, CF nr. 303981 Arad, nr. top: 3928/1/1/1/1/2	303981	**204.884**
9	Teren - Arad, CF nr. 330349 Arad, nr. cad: 330349 (Trup izolat de intravilan)	330349	**4.059.748**
10	Teren - Independenței nr. 5/E, CF nr. 308931 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.1.b/678/1-Bujac	308931	**523.509**
11	Teren - Str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 354599 Arad, nr. top:7439/6684/1.b.7.b.1/2/1/1	354599	**103.596**
12	Teren - Str. Oborului nr. 3, CF nr. 311525 Arad, nr. top: 3237/a/2/1	311525	**170.280**
13	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363123 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.6, cotă teren: 306/583 mp	363123	**72.522**
14	Teren - B-dul Revoluției nr. 78, ap. 7b1, CF nr. 300329-C1-U19 Arad, nr. top: 897: 898: 899/VII/b/a, cotă teren: 89/4075 mp	300329	**66.839**

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 Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron

Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri din intravilanul municipiului - aflate în proprietatea **UAT ARAD, JUDEŢ ARAD / STATULUI ROMÂN.**

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 430 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situaţii financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă*. *Valoarea justă* cere estimarea preţului care este just pentru ambele părţi identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obţine din tranzacţie. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piaţă* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanţii de pe piaţă, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât v*aloarea de piaţă*. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel obtenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piaţă,* cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.
Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preţ care este just pentru participaţia într-o întreprindere necotată, deoarece preţul pentru doi deţinători anumiţi poate fi just pentru aceştia, dar diferit de preţul care ar putea fi obţinut pe piaţă; (b) determinarea unui preţ care ar fi just pentru un locator şi un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.
Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înţelege preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacţie reglementată pe piaţa principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condiţiile curente de piaţă (adică un preţ de ieşire), indiferent dacă respectivul preţ este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare***. ***Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidenţă de pe piaţă, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizaţi, potrivit legii. În situaţia în care nu există date pe piaţă privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor şi a frecvenţei reduse a tranzacţiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizaţi, potrivit legii.***
Metodologia de calcul a "valorii juste" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii, de recomandarile Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecţiei – Inspecția proprietății a fost realizată de catre evaluator Beres Aron, in data de 21.04.2023 - 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 **28.04.2023**.

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

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

1.10. Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
Informațiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt: Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010
Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014
”Îndreprar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2022 - septembrie
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 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. Inspecția construcțiilor s-a făcut din exterior, în prezența reprezentantului proprietarului.
Pentru terenuri, proprietarul nu a pus la dispoziție certificate de urbanism.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

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

1.15. Verificarea evaluării - SEV 400 - Conform Standardelor ANEVAR 2022, verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum şi comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.
Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizaţi persoane fizice care deţin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării), conform legislaţiei aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare Verificatori sau de către evaluatori autorizaţi persoane juridice care semnează declaraţia privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care deţin specializarea VE şi care au participat la elaborarea acestuia.
Evaluatorii autorizaţi care deţin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfăşurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deţinută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.
Verificarea evaluării poate avea ca obiect orice raport, indiferent de denumire, care are ca rezultat final estimarea valorii unor bunuri aşa cum sunt ele definite şi înţelese în accepţiunea prezentelor standarde. Verificarea poate avea în vedere raportul integral, mai multe rapoarte care se referă la aceeaşi proprietate sau părţi dintr-un asemenea raport. Şi rapoartele de verificare pot fi supuse verificării.
Cerinţele generale pentru un verificator, în scopul realizării activităţii de verificare a evaluării, sunt următoarele:
a. să cunoască, să înţeleagă şi să aplice acele tehnici şi metode care sunt necesare realizării unui raport de verificare credibil;
b. să acţioneze cu bună credinţă, obiectivitate şi diligenţă în elaborarea verificării evaluării, să aloce o perioadă de timp rezonabilă pentru a înţelege tema evaluării şi, respectiv, pentru o documentare temeinică;
c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conţină neconformităţi.
Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei evaluări şi care trebuie menţionate în termenii de referinţă ai verificării sunt:
a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare;
b. Pentru raportul de evaluare verificat sau părţi dintr-un raport verificat: standardele de evaluare valabile la data evaluării (cu excepţia SEV 400), dacă în termenii de referinţă ai verificării nu este altfel prevăzut.
Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei verificări şi care trebuie menţionate în termenii de referinţă ai verificării sunt:
a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea verificării, valabile la data realizării sale;
b. Pentru raportul de verificare verificat: standardele de verificare valabile la data realizării raportului de verificare.
Verificările trebuie să cuprindă în termenii de referinţă **obiectivul** acestora: **simplu** sau **extins**.
În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificatorul trebuie să emită şi să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referinţă ai verificării, precum şi cu prevederile legale aplicabile.
Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat privind existenţa sau nu în cadrul acestuia a unor neconformităţi care ar fi putut influenţa concluzia raportului: necorespunzător (neconform) sau corespunzător (conform). Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele şi motivaţia concluziilor sale.
În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

a. în procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării;
b. verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
c. dacă nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își asumă ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate;
d. dacă a identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării, verificatorul se angajează în demersul propriu de estimare a valorii;
e. concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind concluziile raportului verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raport a unor neconformități care ar fi putut influența aceasta concluzie;
f. verificatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins și toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport distinct;
g. părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de verificare. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.
La începutul procesului de verificare a evaluării, precum și pe parcursul acestuia, verificatorul trebuie să stabilească termenii de referință ai verificării care vor fi agreați cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.
În stabilirea termenilor de referință ai verificării, verificatorul va aveaîn vedere cel puțin următoarele aspecte:
a. identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați;
b. identificarea scopului activității de verificare, respectiv pentru ce vor fi utilizate rezultatele verificării de către client și utilizatorii desemnați;
c. aducerea la cunoștința clientului și a utilizatorilor desemnați a cerințelor de independență profesională, conform cărora verificatorul își va exprima opinia fără a fi influențat de către nicio terță parte;
d. identificarea obiectivului verificării;
e. precizarea standardelor de evaluare pe baza cărora va fi exprimată concluzia verificării;
f. identificarea elementelor raportului supus verificării care sunt relevante pentru verificarea pe care urmează să o elaboreze, respectiv:
i. orice drept de proprietate aferent bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării;
ii. data evaluării și data raportului;
iii. identitatea persoanei care a realizat raportul de evaluare;
iv. caracteristicile fizice, legale și economice, precum și piața aferente bunului evaluat în raportul supus verificării;
g. identificarea datei la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării;
h. specificarea faptului dacă verificarea implică și inspecția bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Această prevedere nu este aplicabilă în cazul evaluărilor de întreprinderi, active necorporale și instrumente financiare;
i. identificarea ipotezelor și a ipotezelor speciale avute în vedere în cadrul verificării;
j. comunicarea cu evaluatorul.
Termenii de referință ai verificării trebuie formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și niciun terț independent și avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați.
Raportul rezultat în urma procesului de verificare va trebui să fie prezentat într-o manieră clară și să conțină informații suficiente astfel încât să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați cu privire la rezultatele verificării.
Conținutul raportului/rapoartelor rezultat(e) în urma verificării va fi adaptat în conformitate cu termenii de referință ai verificării. Cerințele prevăzute la paragraful următor reprezintă cerințe minime pentru un raport de verificare.

Raportul de verificare trebuie să fie în concordanță cu termenii de referință ai verificării și trebuie să conțină sau să se refere cel puțin la următoarele aspecte:
a. prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați ai rezultatelor verificării;
b. scopul verificării;
c. prezentarea unor date suficiente pe baza cărora să se poată identifica raportul de evaluare supus verificării, incluzând:
i. drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia;
ii. data raportului verificat;
iii. data evaluării;
iv. identitatea evaluatorului;
d. prezentarea obiectivului verificării;
e. data raportului de verificare;
f. data la care sunt valabile concluziile verificării;
g. standardele de evaluare pe baza cărora au fost exprimate concluziile verificării;
h. prezentarea tuturor ipotezelor speciale avute în vedere și măsura în care acestea pot afecta rezultatele verificării;
i. dacă pentru realizarea activității de verificare verificatorul a apelat la asistență din partea altor specialiști, va trebui să precizeze în raport care a fost aportul acestora, iar numele lor va fi prezentat în declarația privind verificarea;
j. documentarea necesară verificării, inclusiv comunicarea cu evaluatorul;
k. prezentarea concluziilor verificării, inclusiv argumentarea acestora;
l. prezentarea informațiilor în asemenea manieră încât raportul de verificare să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați în ceea ce privește concluziile verificării.
Fiecare raport rezultat în urma verificării trebuie să conțină o declarație privind verificarea, care este parte integrantă a raportului rezultat în urma verificării. Un verificator care a realizat sau semnat oricare parte a raportului, inclusiv scrisoarea de transmitere, trebuie să semneze declarația privind verificarea.
Orice verificator care semnează declarația privind verificarea acceptă responsabilitatea pentru toate elementele asumate în declarație, pentru conținutul raportului și pentru concluziile acestuia.
Verificatorul nu va lua în considerare informații sau evenimente care au avut loc după data evaluării, ci numai acele informații care erau disponibile la acea dată.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă transmitem că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conţinute în:

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 - Raportarea evaluarii (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,

şi poate fi verificată în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

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 privat al municipiului),** respectiv **STATUL ROMÂN.**
Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. fișă	Denumire	CF	Proprietar	Suprafata desfasurata	Suprafata teren
1	Clădire - Str. Florilor nr. 5, CF nr. 346086 Arad, nr. top: 1268/a (magazie, an construire 12/1975)	346086	Statul Român	132	
2	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326 - C1, Sc = 526 mp, Scd = 1.052 mp (Clinicile si Aula Facultatii de medicina veterinara)	362326	Statul Român	1052	
3	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326-C2, Sc = 106 mp, Scd = 106 mp (magazie)	362326	Statul Român	106	
4	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 327 mp, Scd = 327 mp (magazie)	362326	Statul Român	327	
5	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 146 mp, Scd = 146 mp (magazie)	362326	Statul Român	146	
6	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363122 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.5/2	363122	Statul Român		82
7	Teren - Str. Independenței nr. 7-9, CF nr. 301214 Arad, nr. CF vechi: 2901-Bujac, 1.c.1.a1.4.a.1.b/895/2/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3-Bujac	301214	Municipiul Arad		843

Nr. fișă	Denumire	CF	Proprietar	Suprafata desfasurata	Suprafata teren
8	Teren - Zona Colonia UTA, CF nr. 303981 Arad, nr. top: 3928/1/1/1/1/2	303981	Statul Român		391
9	Teren - Arad, CF nr. 330349 Arad, nr. cad: 330349 (Trup izolat de intravilan)	330349	Neidentificat		92267
10	Teren - Independenței nr. 5/E, CF nr. 308931 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.1.b/678/1-Bujac	308931	Statul Român		1799
11	Teren - Str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 354599 Arad, nr. top:7439/6684/1.b.7.b.1/2/1/1	354599	Statul Român		356
12	Teren - Str. Oborului nr. 3, CF nr. 311525 Arad, nr. top: 3237/a/2/1	311525	Statul Român		396
13	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363123 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.6, cotă teren: 306/583 mp	363123	Statul Român		306
14	Teren - B-dul Revoluției nr. 78, ap. 7b1, CF nr. 300329-C1-U19 Arad, nr. top: 897: 898: 899/VII/b/a, cotă teren: 89/4075 mp	300329	Statul Român		89

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.

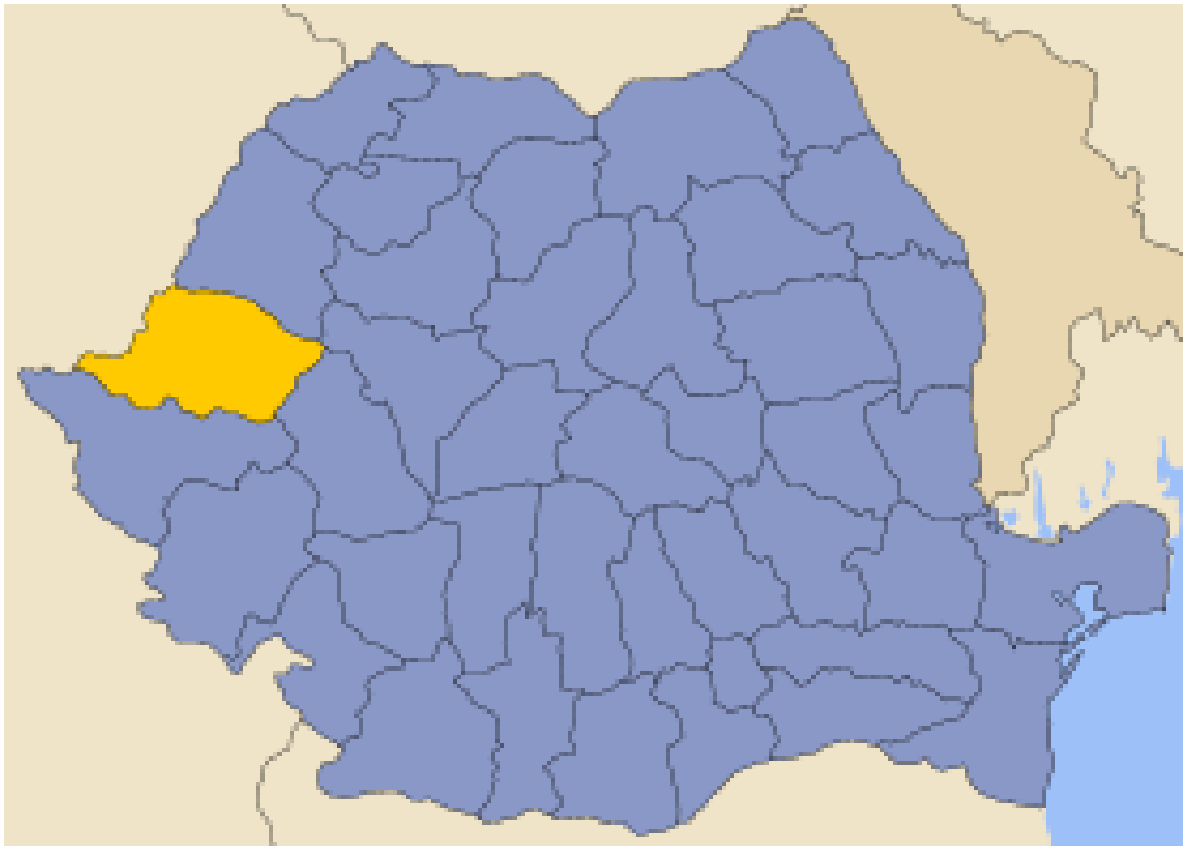
În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, oraşul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetăţii Aradului a marcat profund istoria oraşului. O echipă de ingineri militari condusă 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 poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.
Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.
Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră și faună

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

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), baptiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureșel
17. Drăgășani
18. Cadaș-Silvaș
19. Șega
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 Rațț (în anul 1850), Ioan Popovici-Desseanu (în anul 1871), Vasile Goldiș (în anul 1906), Onisifor Ghibu (în anul 1915), Ion Montani (în anul 1924), Memoriile din 18 septembrie 1940, din 11, 20 și 30 ianuarie 1945, din 19 august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința nestrămutată a intelectualității și nu numai a acesteia, că Aradul este îndreptățit, prin strălucita sa istorie, să devină centru universitar.

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

Universități

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

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

Licee

- Colegiul Național „Moise Nicoară”

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

Sănătate

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

Festivaluri

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

Teatru

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

Muzică clasică

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

Instituții de cultură

- Centrul Cultural Județean Arad
- Casa de Cultură a Municipiului Arad
- Biblioteca Județeană „A.D. Xenopol" Arad

Presa scrisă

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

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

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

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

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

Sport

- **Fotbal**
  - FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6).
  - CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.
- **Baschet**
  - BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară
  - BC West Olympia Phoenix Arad
- **Polo**
  - AMEFA Arad
- **Rugby**
  - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
  - Competiții
    - BRD Arad Challenger
- **Volei**
- **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

- 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 construcțiilor se regasesc in tabelul de mai jos:

Nr. fișă	Denumire	CF	Regim de inaltime	Sc	Sd	Data PIF
1	Clădire - Str. Florilor nr. 5, CF nr. 346086 Arad, nr. top: 1268/a (magazie, an construire 12/1975)	346086	P	132	132	1975
2	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326 - C1, Sc = 526 mp, Scd = 1.052 mp (Clinicile si Aula Facultatii de medicina veterinara)	362326	P+E	526	1052	1983
3	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326-C2, Sc = 106 mp, Scd = 106 mp (magazie)	362326	P	106	106	1983
4	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 327 mp, Scd = 327 mp (magazie)	362326	P	327	327	1983
5	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 146 mp, Scd = 146 mp (magazie)	362326	P	146	146	1983

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

Nr. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasam	Categorie de folosinta
6	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363122 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.5/2	363122	82	I	CC
7	Teren - Str. Independenței nr. 7-9, CF nr. 301214 Arad, nr. CF vechi: 2901-Bujac, 1.c.1.a1.4.a.1.b/895/2/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3-Bujac	301214	843	I	CC
8	Teren - Zona Colonia UTA, CF nr. 303981 Arad, nr. top: 3928/1/1/1/1/2	303981	391	I	CC
9	Teren - Arad, CF nr. 330349 Arad, nr. cad: 330349 (Trup izolat de intravilan)	330349	92267	I	CC+A
10	Teren - Independenței nr. 5/E, CF nr. 308931 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.1.b/678/1-Bujac	308931	1799	I	CC
11	Teren - Str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 354599 Arad, nr. top:7439/6684/1.b.7.b.1/2/1/1	354599	356	I	CC
12	Teren - Str. Oborului nr. 3, CF nr. 311525 Arad, nr. top: 3237/a/2/1	311525	396	I	CC
13	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363123 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.6, cotă teren: 306/583 mp	363123	306	I	CC
14	Teren - B-dul Revoluției nr. 78, ap. 7b1, CF nr. 300329-C1-U19 Arad, nr. top: 897: 898: 899/VII/b/a, cotă teren: 89/4075 mp	300329	89	I	CC

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

ART. 1. Prin acţiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituţiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situaţiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanţului, ţinându-se seama de inflaţie, utilitatea bunului, starea acestuia şi de preţul pieţei, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.
Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din CAP. 2 "Aprobarea, depunerea şi componenţa situaţiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice.
Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanţelor publice nr. 1917/2005, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare.
În situaţia în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizaţi, valoarea justă la data bilanţului se determină de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice.
ART. 2. Instituţiile publice, indiferent de sursa de finanţare a cheltuielilor şi de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanţelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, cu modificările ulterioare.
În cazul reevaluării efectuate de specialişti din cadrul instituţiilor publice, pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiunilor de inventariere şi reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică şi tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă şi la timp a inventarierii activelor fixe corporale şi să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică şi morală, utilitatea şi valoarea de piaţă a acestora.
Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de activ şi de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finantelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.
În vederea realizării în bune condiţii a operaţiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialişti instituţiile subordonate.
ART. 3. Activele fixe corporale ale instituţiilor publice se reevaluează după cum urmează :
a) activele fixe corporale aflate în patrimonio : terenuri şi amenajări la terenuri, construcţii, instalaţii tehnice, mijloace de transport, animale şi plantaţii, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecţie a valorilor umane şi materiale şi alte active fixe corporale;
b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinţă gratuită persoanelor juridice fară scop patrimonial, precum şi cele date în administrarea regiilor autonome;
c) capacităţile puse în funcţiune parţial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiţii (modernizări, reparaţii capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanţare a investiţiilor.
Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări şi separat pentru valoarea investiţiei, prin aplicarea indicilor de preţ

corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate 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 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 privat al localitatii sau în proprietatea Statului Român.

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.

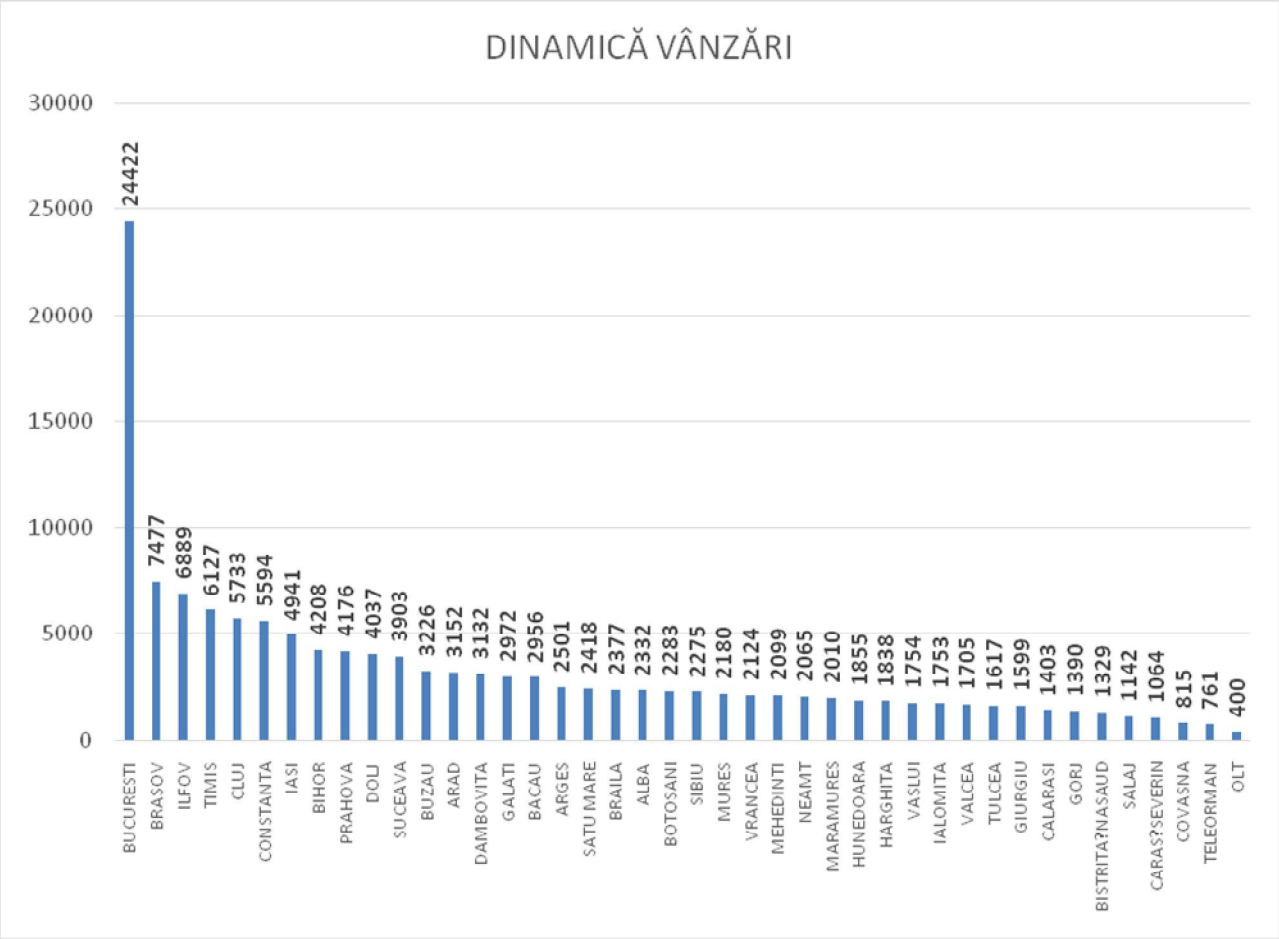
În ceea ce privește chiriile, prețurile sunt foarte variate, în funcție de numărul de camere, locație, suprafață și finisaje. Astfel, pentru apartamente de o cameră, chiriile variază între 110 EUR și 320 EUR. Pentru apartamentele de 2 camere, chiriile variază între 120 EUR și 440 EUR, acestea fiind de 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 martie 2023, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	716	6	376	159	249	1.506



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 5 – 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.

Potrivit unei analize realizate de reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, real estate-ul autohton se bucură, per ansamblu, de perspective pozitive pentru anul ce ne stă înainte, în ciuda provocărilor politice și economice resimțite la nivel global. „Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin […]. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața **spațiilor logistice și industriale** rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare", subliniază reprezentanții companiei.

Totuși, punctează aceștia, 2023 are mari șanse să fie un an „dominat și de mult zgomot politic", având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

In ceea ce privește așteptările pentru piața rezidențială, consultanții Colliers sunt de părere că **doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile ar fi de așteptat, poate, ca prețurile locuințelor din România să scadă – iar asta spre nivelurile din 2018 sau 2019.** „În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008", punctează aceștia.

*„Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de **apartamente** o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente."*

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.
Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pe plan politic pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca elanul de a duce mai departe reformele importante, în special cele din domeniul fiscal, să se diminueze, fiind probabil ca politicienii să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE postpandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.
Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de **spații de birouri** ar trebui să rămână relativ decentă. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol –, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile office bune/moderne, **în 2023 am putea începe să vedem semne concrete ale unei piețe a proprietarilor de birouri, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.** Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la prelungirea contractelor pentru spațiile de lucru, iar în caz că renunță la suprafețe importante, aceasta ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, livrările limitate de noi **birouri** au o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat, comparativ cu volumul record, de peste 1,2 miliarde de euro, consemnat în 2022.

„Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor", precizează reprezentanții Colliers.

Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.

Anul trecut, românii au revenit la obiceiuri mai vechi, inclusiv cel de a-și face cumpărăturile mai des în centre comerciale. Acest lucru a însemnat că proprietarii deja încasează chirii procentuale din cifra de afaceri comparabile sau peste valorile dinaintea pandemiei, în ciuda faptului că e-commerce-ul a rămas la niveluri mult mai ridicate decât în 2019. Pentru că România are un stoc de **spații comerciale** moderne în mare parte insuficient în comparație cu țările din Europa de Vest, această coexistență dintre magazinele online și cele fizice va rămâne în picioare. În rest, dezvoltatorii rămân în mare măsură concentrați pe orașele medii / mici, unde deschid parcuri de retail, deși în 2023 se va inaugura la Craiova și unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în următorii câțiva ani să apară la orizont alte câteva malluri mari.

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. **„**Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. **Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv.** În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare **terenurile** fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung**", notează consultanții Colliers**. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

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. Laurian)	zona Bujac (Galeria Mall)	zona Bujac (periferic)
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.056	700	900
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
	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 privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		62,78	60,30	47,50
	Pret total de vanzare (EUR)		66.297	42.210	42.750

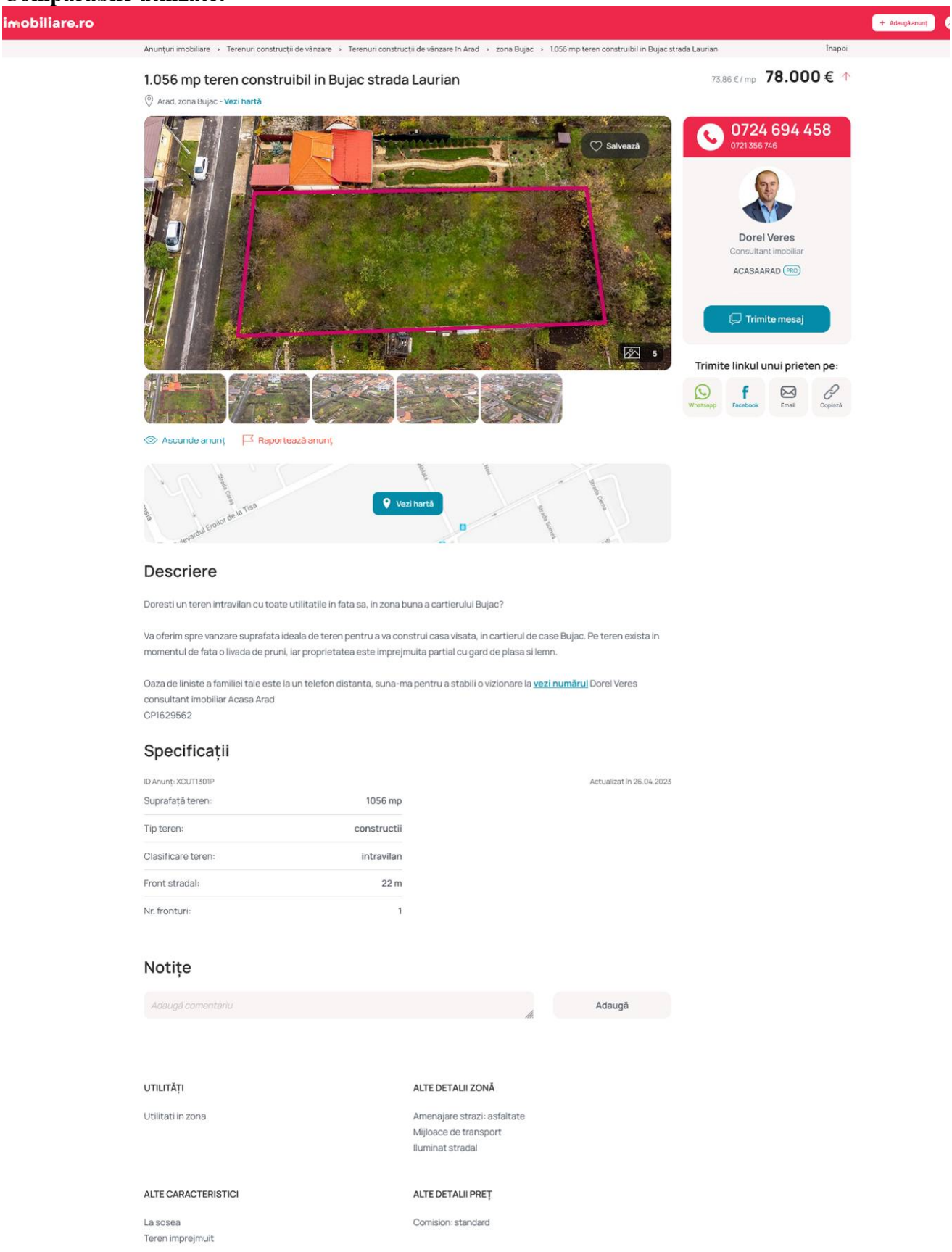
Justificarea ajustărilor:

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]	1.056	700	900
Pret oferta [EUR/mp]	73,86	67,00	50,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	11,08	6,70	2,50
Pret de vanzare [EUR/mp]	**62,78**	**60,30**	**47,50**

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

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Anunțuri imobiliare › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Aurel Vlaicu › 700 mp teren constructii langa Galeria Mall

Înapoi

700 mp teren constructii langa Galeria Mall

67 € / mp **46.900 €**

Arad, zona Aurel Vlaicu - Vezi hartă

0724 694 458
0721 356 746

Dorel Veres
Consultant imobiliar
ACASAARAD PRO

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț

Descriere

Va oferim o parcela de teren de 700 mp in zona Galeria Mall, intr-o zona cu resurse de teren limitate.
Proprietatea este pretabila ca si constructie a unei case locuinta individuala sau chiar de oportunitate pentru dezvoltarea unui bloc de apartamente.
Suna-ma pentru detalii si stabilirea unei vizionari la vezi numărul Dorel Veres consultant imobiliar Acasa Arad.
CP1687606

Specificații

ID Anunț: XCUT1302A Actualizat în 26.04.2023

Suprafață teren:	700 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	12 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	5 m

Notițe

Adaugă comentariu Adaugă

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

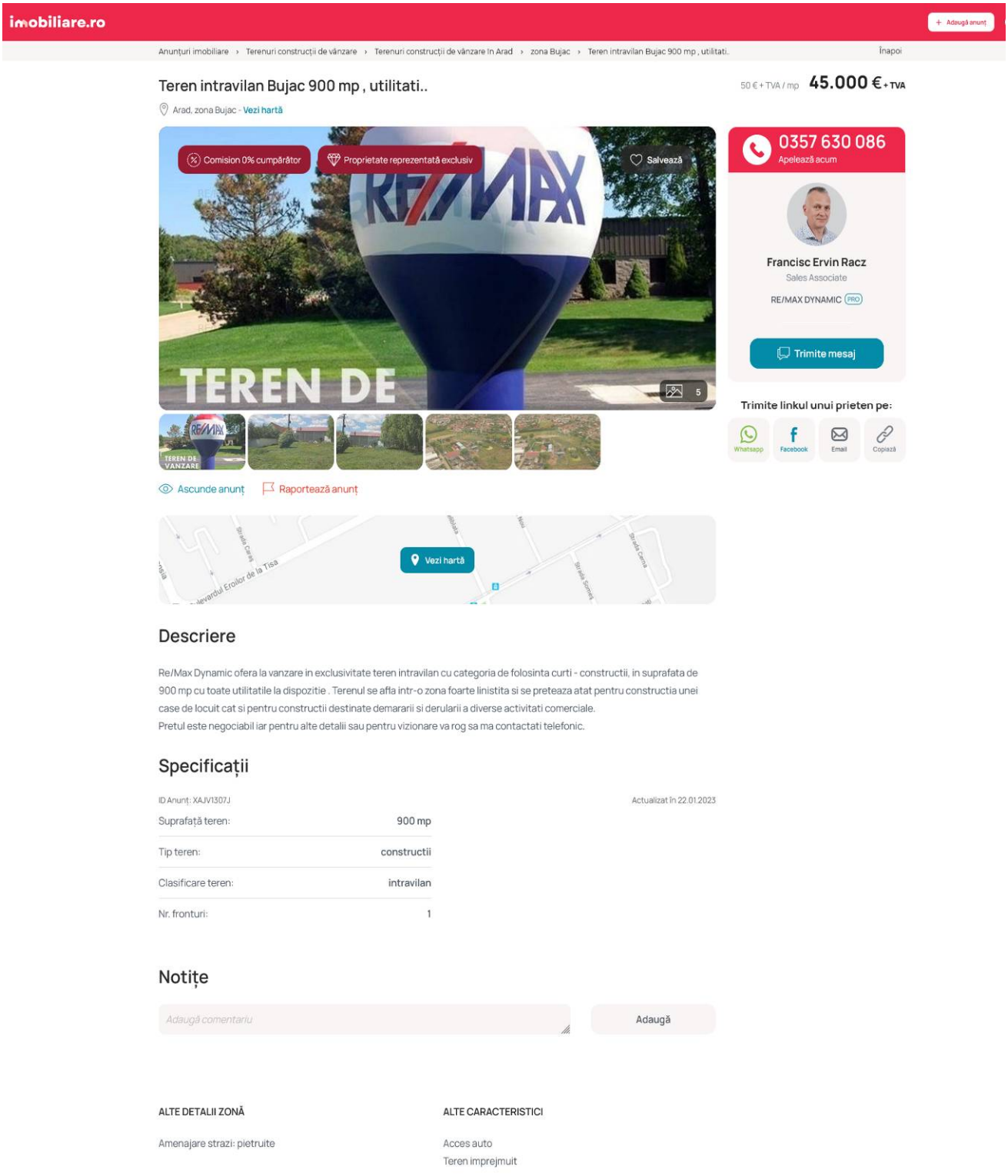
ALTE CARACTERISTICI

Acces auto
Teren imprejmuit

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Comparabila 2



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Cadas Confectii:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii (constructii pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (constructii 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 Cadas Confectii	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		734	780	864
	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 privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		82,15	72,90	83,33
	Pret total de vanzare (EUR)		60.300	56.862	71.998

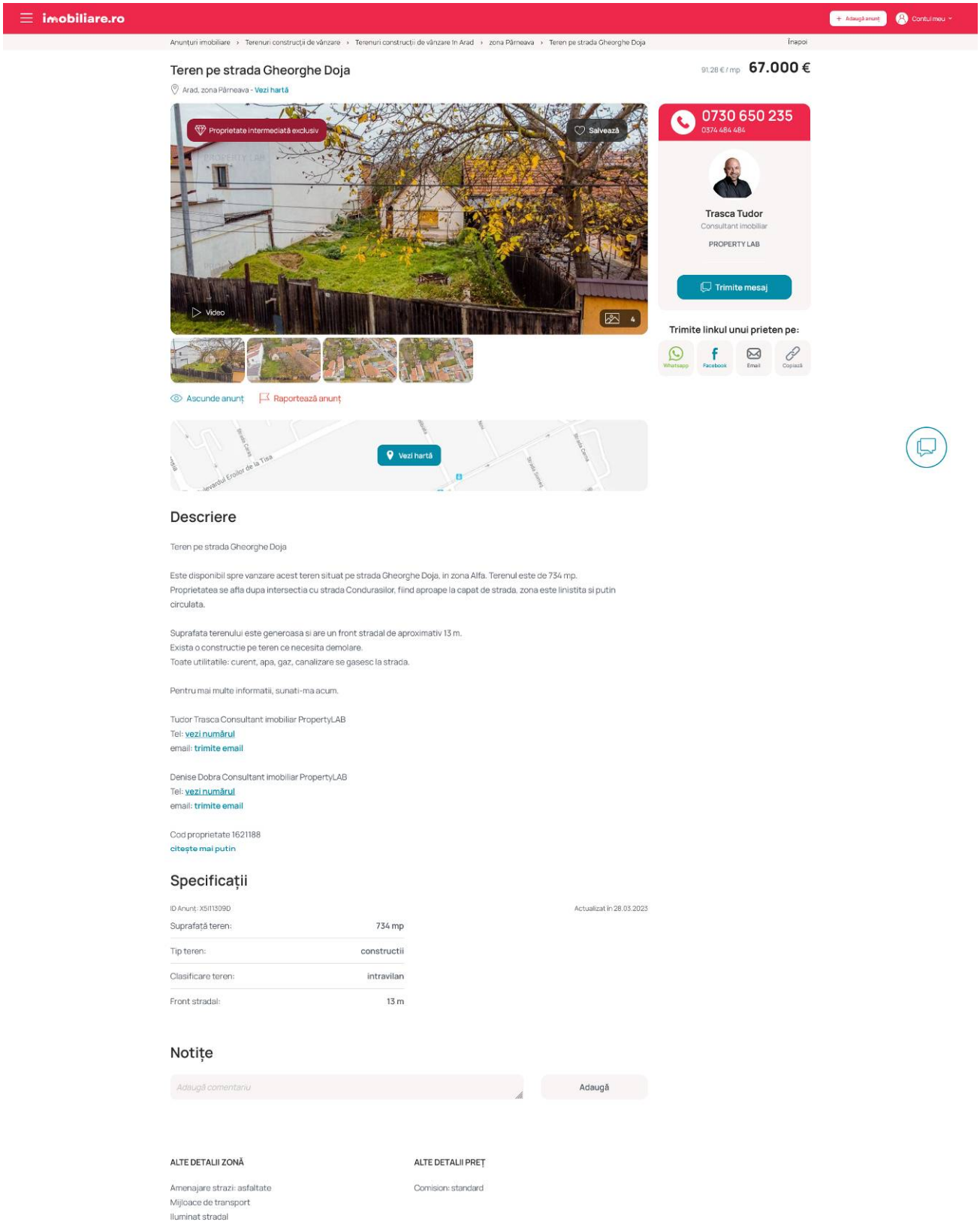
Justificarea ajustărilor:

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.

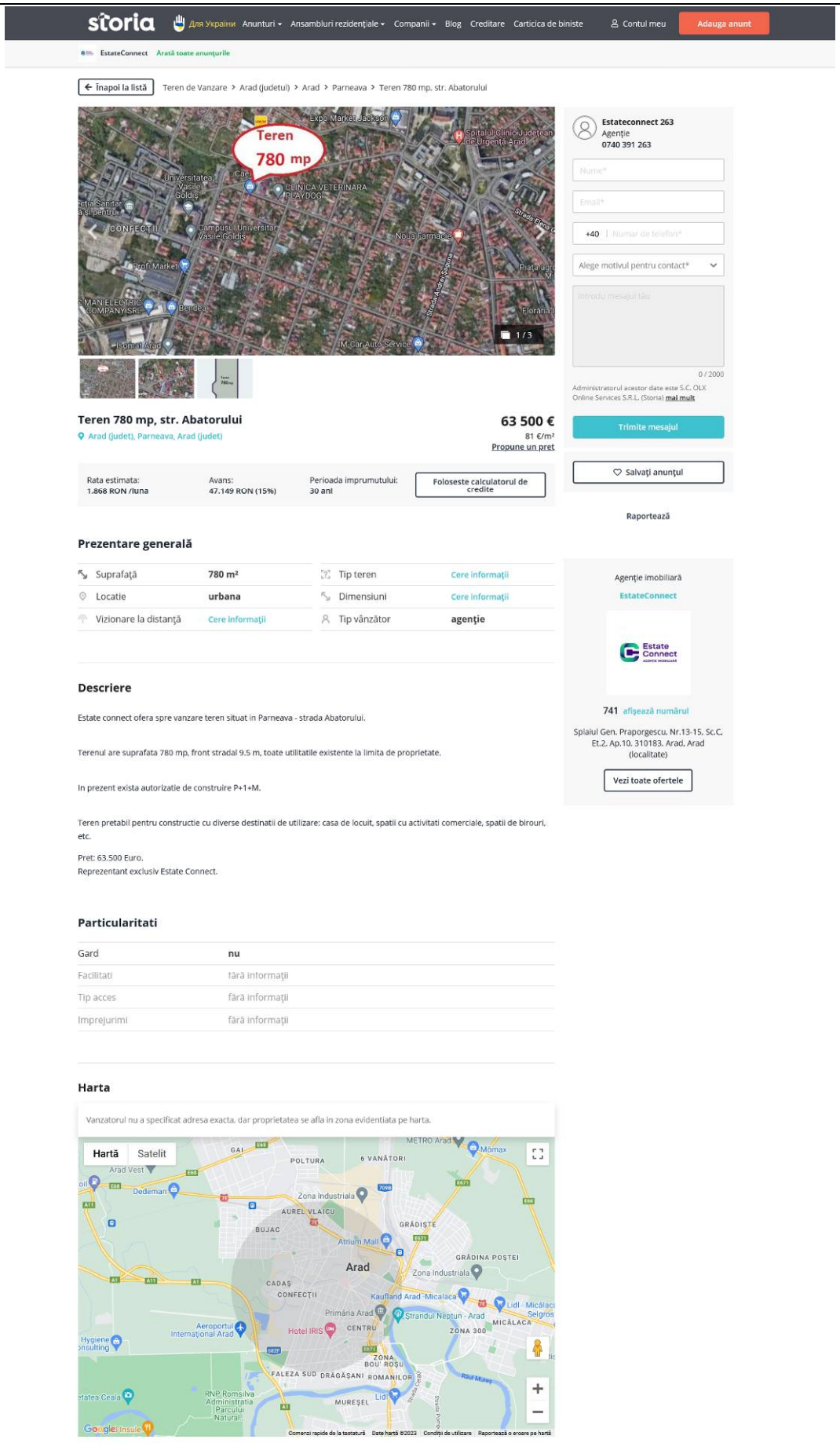
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	734	780	864
Pret oferta [EUR/mp]	91,28	81,00	92,59
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	9,13	8,10	9,26
Pret de vanzare [EUR/mp]	**82,15**	**72,90**	**83,33**

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

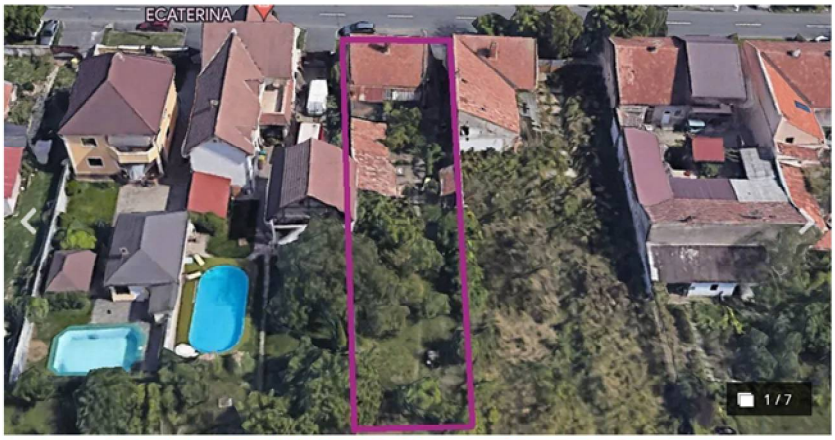


Comparabila 2

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

Acasa Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Teren cu casa de demolat pe strada Oituz, Parneava



Teren cu casa de demolat pe strada Oituz, Parneava **80 000 €**

Arad (judet), Arad, Arad (judet)

Propune un pret

Rata estimata: 2.354 RON /luna | Avans: 59.400 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Flavius Blaga
Agenție
0754 467 525

Nume* | Email* | +40 Numar de telefon* | Alege motivul pentru contact* | Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	864 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Oferim o oportunitate incredibilă de achiziție pentru un teren superb în cartierul Pârneava!
Această proprietate oferă 864 mp de teren, este situată pe strada Oituz, în zona liniștită și frumoasă a cartierului Pârneava. Această proprietate este perfectă pentru cei care doresc să-și construiască un camin personalizat cu un spațiu suficient pentru grădină aproape de centrul orașului.

Nu pierdeți ocazia unică de a achiziționa acest teren în zona Pârneava, la un preț competitiv de 80.000 euro.

Contactați-mă acum pentru mai multe informații și programați o vizionare a proprietății!

Flavius Blaga 0754467525

Agenție imobiliară
Acasa
721 afișează numărul
Bulevardul Decebal, Nr. 2, Parter, Arad, Arad (localitate)
Vezi toate ofertele

Particularitati

Gard	da
Facilitati	frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Faleza Sud:

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 (constructii pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (constructii 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 Faleza Sud	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		734	780	864
	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 privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		82,15	72,90	83,33
	Pret total de vanzare (EUR)		60.300	56.862	71.998

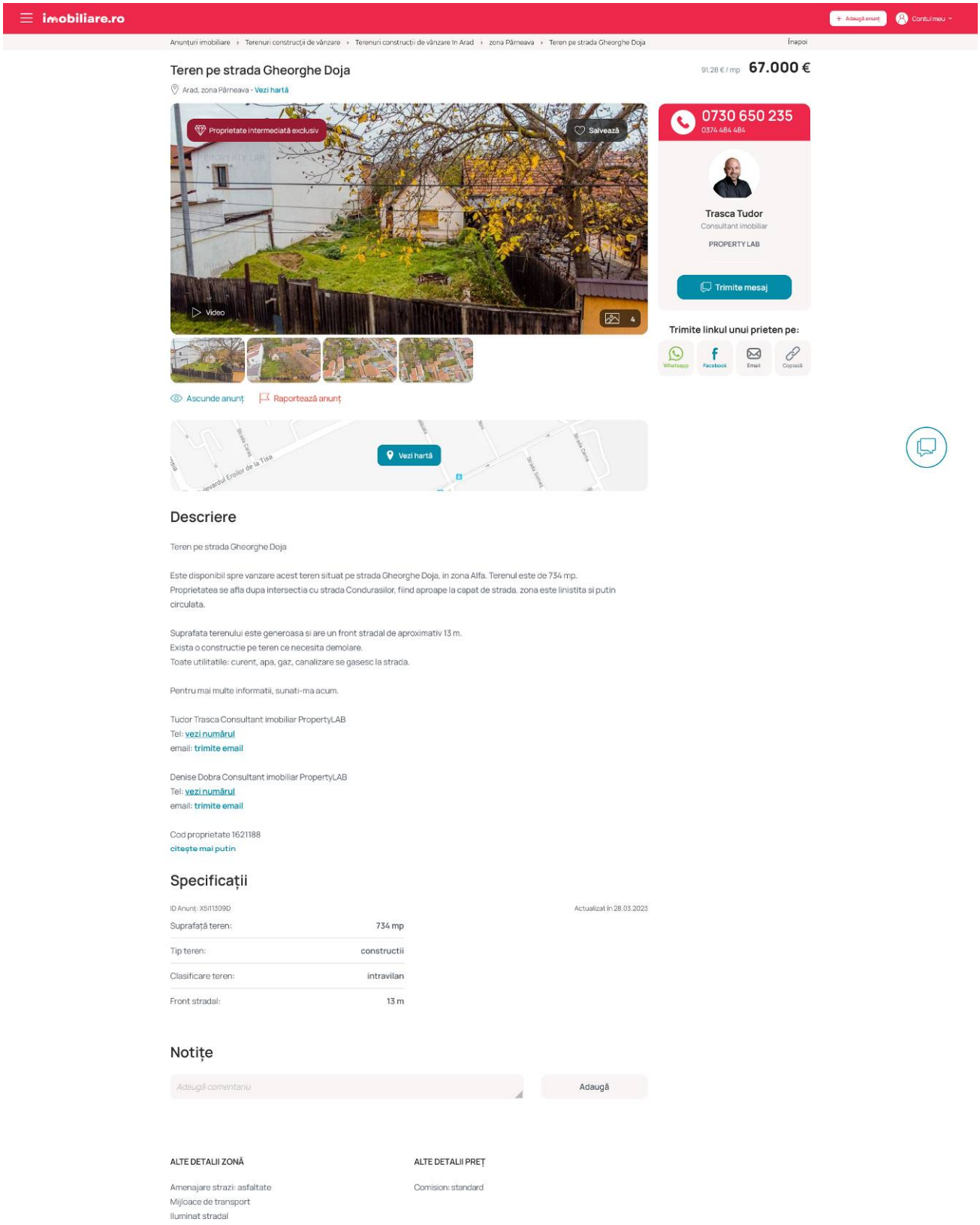
Justificarea ajustărilor:

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.

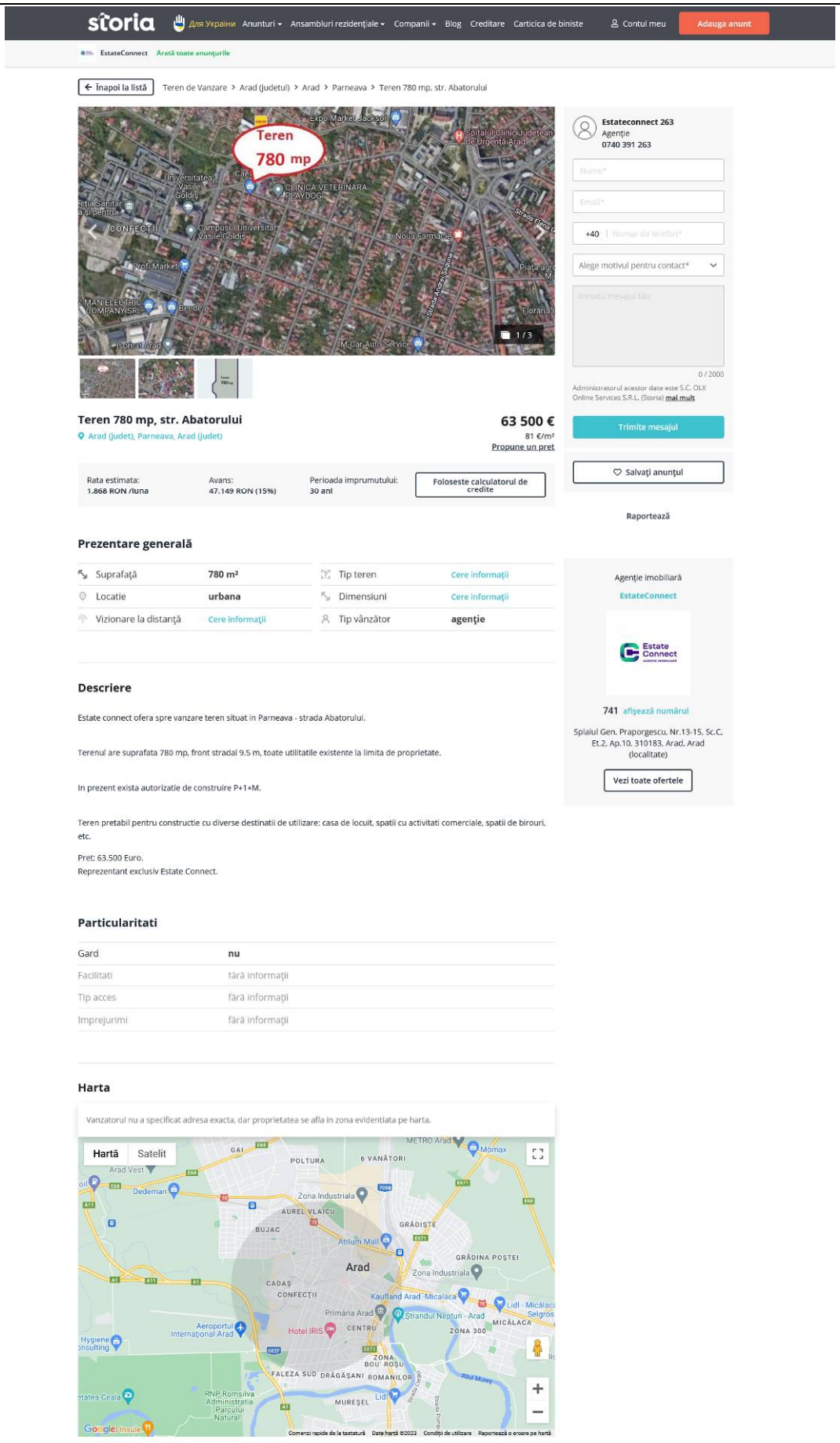
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	734	780	864
Pret oferta [EUR/mp]	91,28	81,00	92,59
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	9,13	8,10	9,26
Pret de vanzare [EUR/mp]	**82,15**	**72,90**	**83,33**

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 și suprafață în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.
Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi și de costurile de dotare a terenurile cu 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

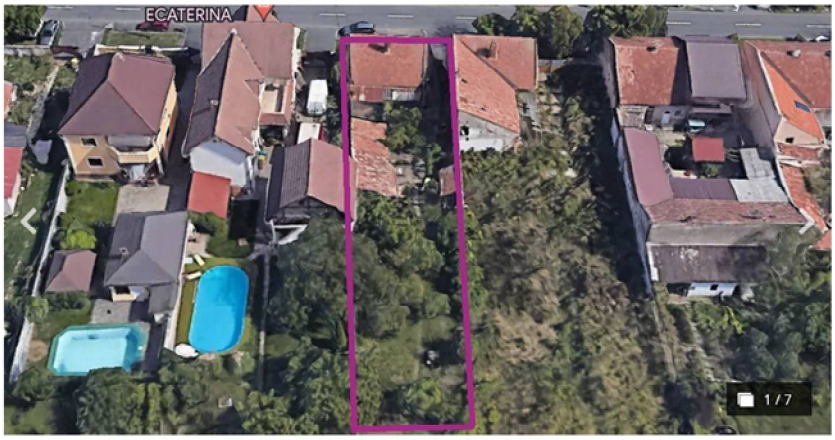


Comparabila 2

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

Acasa Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Teren de Vanzare › Arad (judetul) › Arad › Teren cu casa de demolat pe strada Oituz, Parneava



Teren cu casa de demolat pe strada Oituz, Parneava **80 000 €**

Arad (judet), Arad, Arad (judet)

Propune un pret

Rata estimata: 2.354 RON /luna | Avans: 59.400 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Flavius Blaga
Agenție
0754 467 525

Nume* | Email* | +40 Numar de telefon* | Alege motivul pentru contact* | Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	864 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Oferim o oportunitate incredibilă de achiziție pentru un teren superb în cartierul Pârneava!
Această proprietate oferă 864 mp de teren, este situată pe strada Oituz, în zona liniștită și frumoasă a cartierului Pârneava. Această proprietate este perfectă pentru cei care doresc să-și construiască un camin personalizat cu un spațiu suficient pentru grădină aproape de centrul orașului.

Nu pierdeți ocazia unică de a achiziționa acest teren în zona Pârneava, la un preț competitiv de 80.000 euro.

Contactați-mă acum pentru mai multe informații și programați o vizionare a proprietății!

Flavius Blaga 0754467525

Particularitati

Gard	da
Facilitati	frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Agenție imobiliară
Acasa
721 afișează numărul
Bulevardul Decebal, Nr. 2, Parter, Arad, Arad (localitate)
Vezi toate ofertele

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

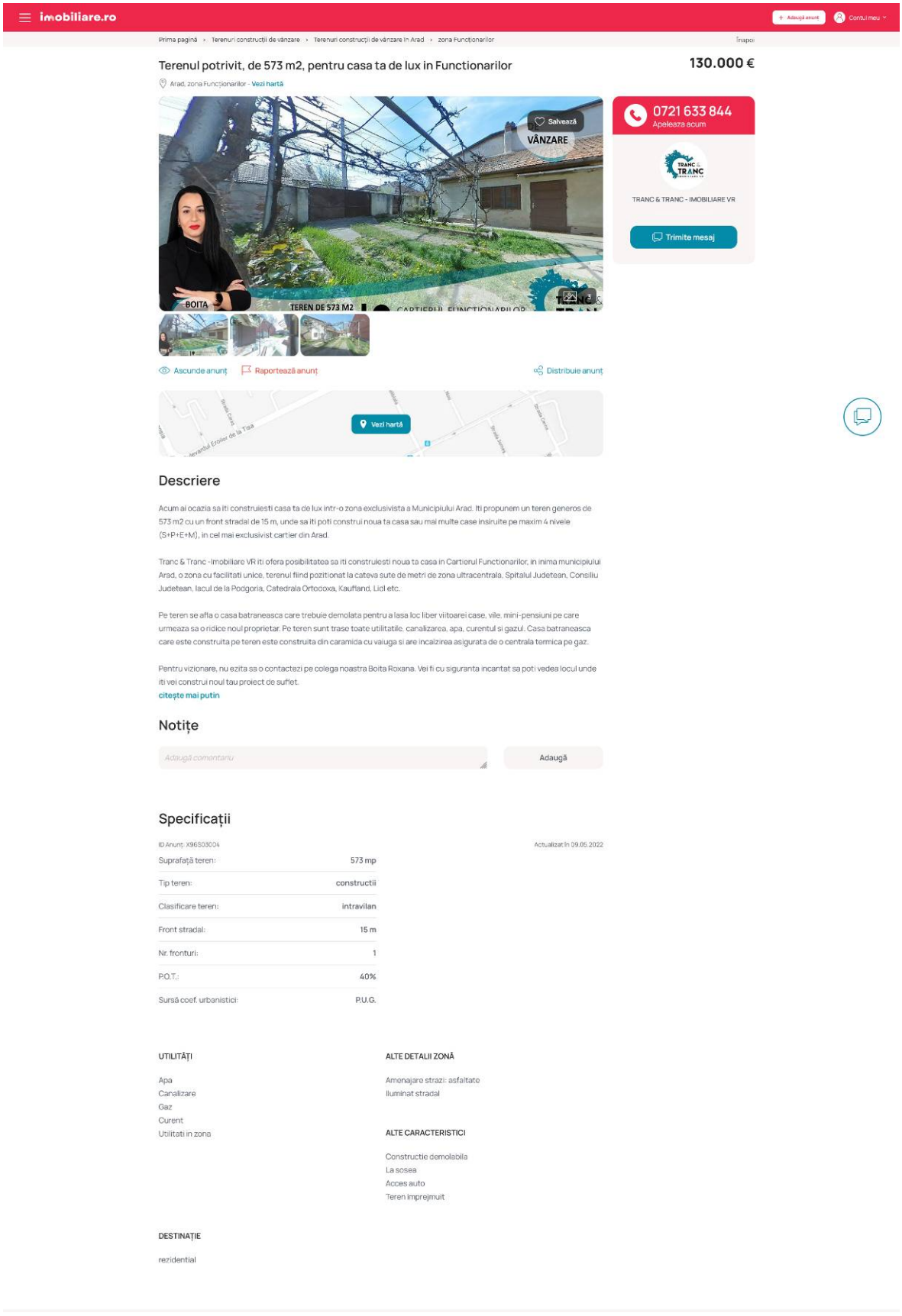
Justificarea ajustărilor:

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:


imobiliare.ro

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

Înapoi

Terenul potrivit, de 573 m2, pentru casa ta de lux in Functionarilor

130.000 €

Arad, zona Functionarilor - Vezi hartă

Salvează

VÂNZARE

BOITA

TEREN DE 573 M2

0721 633 844
Apeleaza acum

TRANC & TRANC - IMOBILIARE VR

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț

Vezi hartă

Descriere

Acum ai ocazia sa iti construiesti casa ta de lux intr-o zona exclusivista a Municipiului Arad. Iti propunem un teren generos de 573 m2 cu un front stradal de 15 m, unde sa iti poti construi noua ta casa sau mai multe case insiruite pe maxim 4 nivele (S+P+E+M), in cel mai exclusivist cartier din Arad.

Tranc & Tranc -Imobiliare VR iti ofera posibilitatea sa iti construiesti noua ta casa in Cartierul Functionarilor, in inima municipiului Arad, o zona cu facilitati unice, terenul fiind pozitionat la cateva sute de metri de zona ultracentrala, Spitalul Judetean, Consiliu Judetean, lacul de la Podgoria, Catedrala Ortodoxa, Kaufland, Lidl etc.

Pe teren se afla o casa batraneasca care trebuie demolata pentru a lasa loc liber viitoarei case, vile, mini-pensiuni pe care urmeaza sa o ridice noul proprietar. Pe teren sunt trase toate utilitatile, canalizarea, apa, curentul si gazul. Casa batraneasca care este construita pe teren este construita din caramida cu valuga si are incalzirea asigurata de o centrala termica pe gaz.

Pentru vizionare, nu ezita sa o contactezi pe colega noastra Boita Roxana. Vei fi cu siguranta incantat sa poti vedea locul unde iti vei construi noul tau proiect de suflet.

citește mai putin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X96S03C04

Actualizat în 09.05.2022

Suprafață teren:	573 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	15 m
Nr. fronturi:	1
P.O.T.:	40%
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

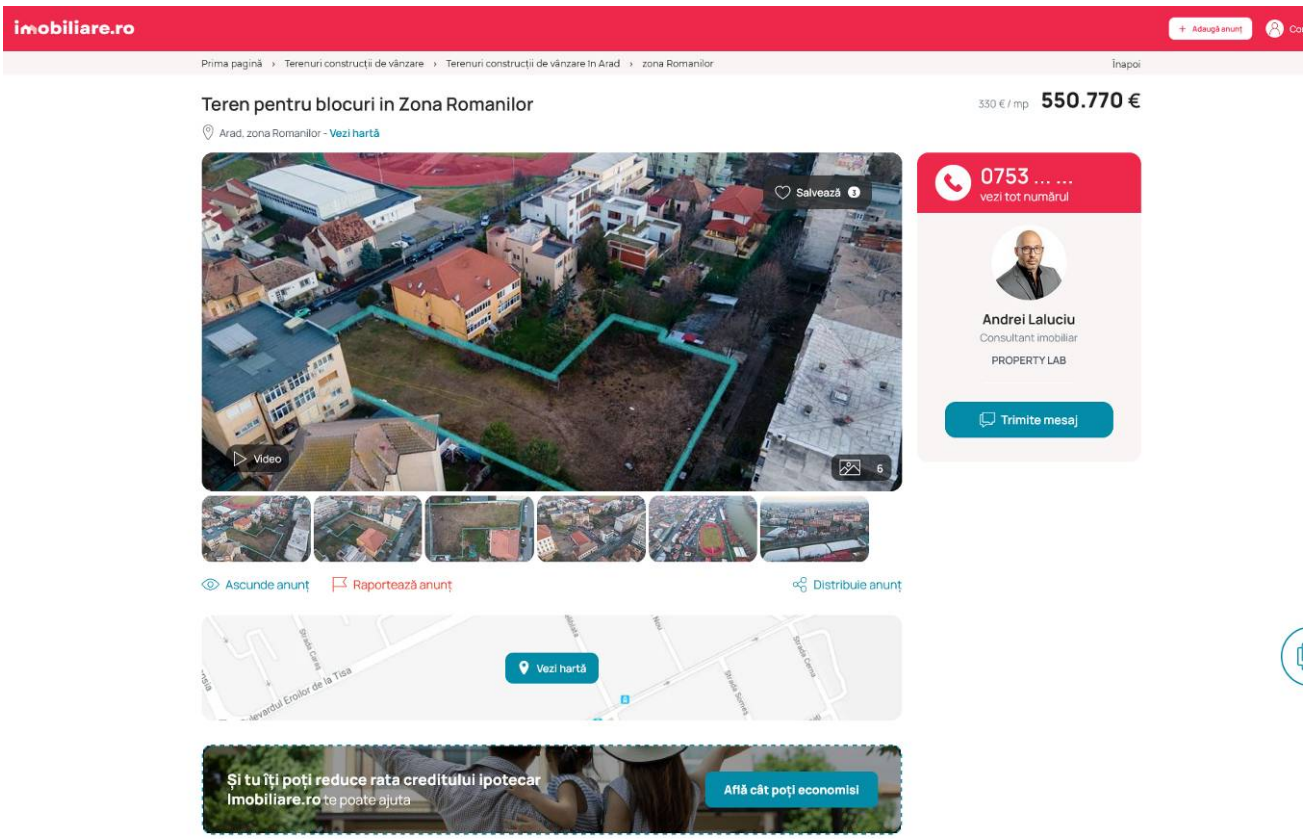
ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila
La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential

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
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 centrală:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	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 centrala	zona Romanilor	zona Boul Rosu	zona centrala
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		1.669	2.787	1.500
	Acces la proprietate		drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata, front la 2 strazi	regulata, front la 2 strazi	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 domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret de vanzare / mp (EUR)		280,50	284,18	270,00
	Pret total de vanzare (EUR)		468.155	791.999	405.000

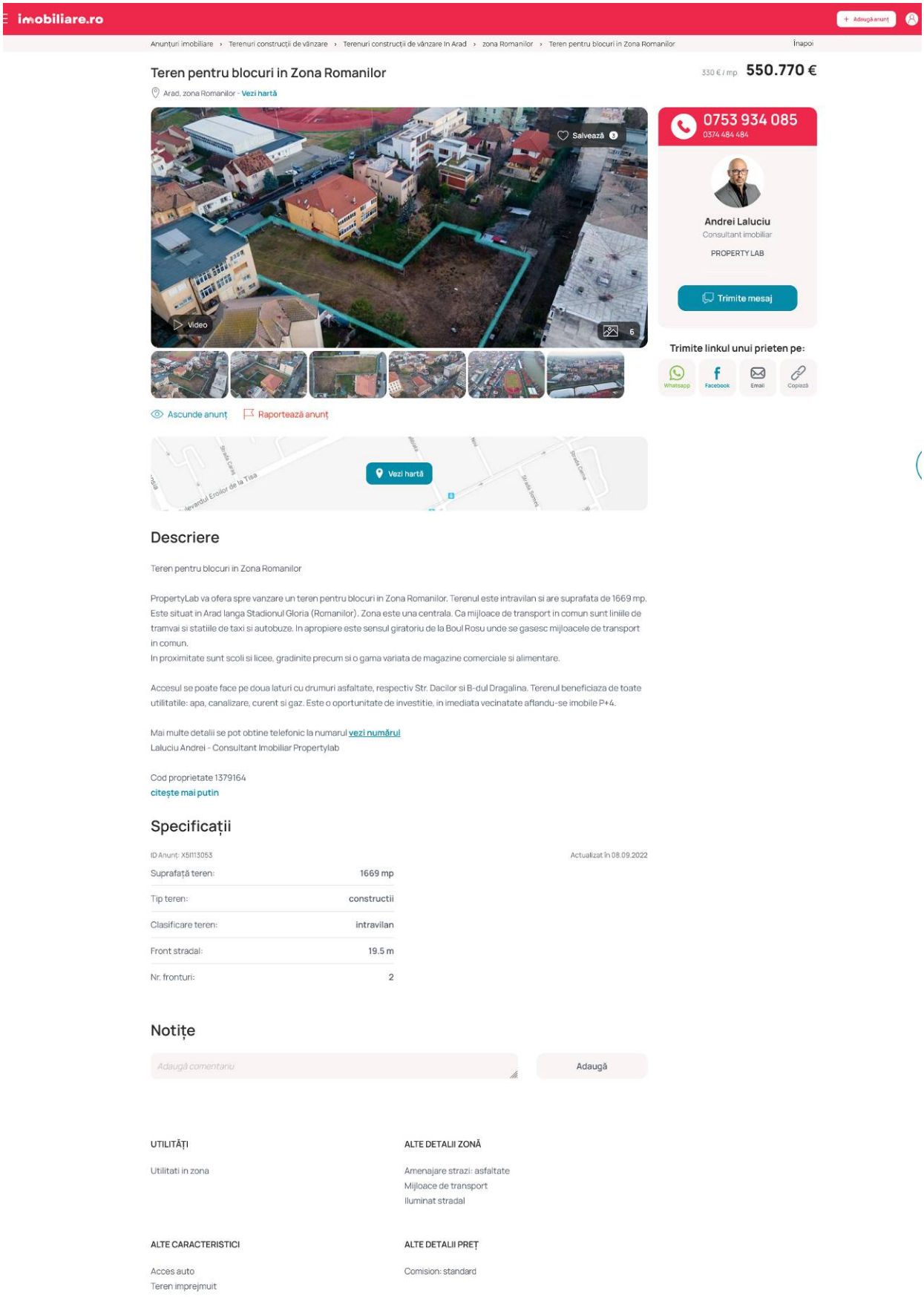
Justificarea ajustărilor:

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.

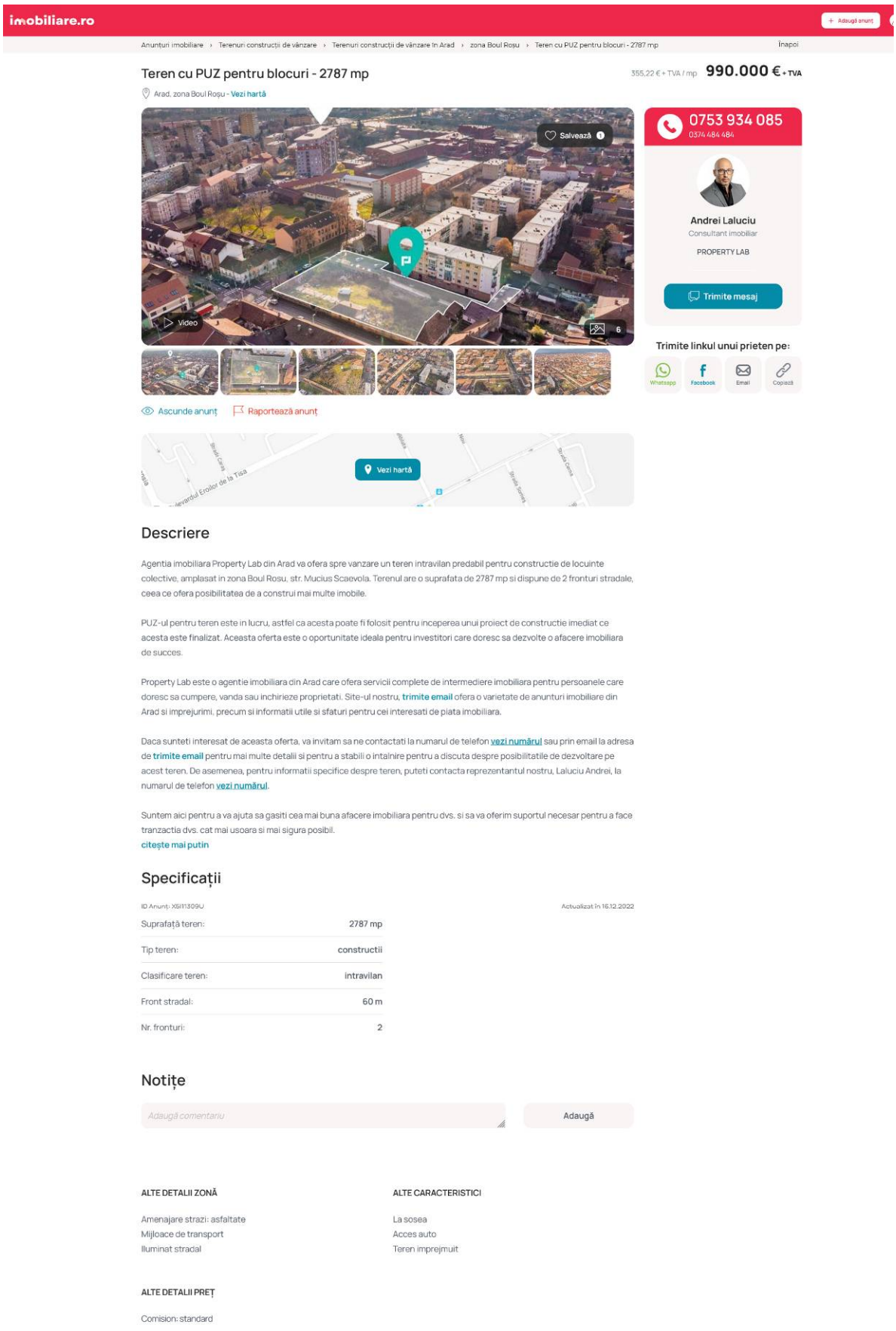
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1.669	2.787	1.500
Pret oferta [EUR/mp]	330,00	355,22	300,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	49,50	71,04	30,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**280,50**	**284,18**	**270,00**

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



imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Anunturi imobiliare › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Boul Roșu › Teren cu PUZ pentru blocuri - 2787 mp

Înapoi

Teren cu PUZ pentru blocuri - 2787 mp

355,22 € + TVA / mp **990.000 € + TVA**

Arad, zona Boul Roșu - Vezi hartă

Salvează

Video

6

0753 934 085
0374 484 484

Andrei Laluciu
Consultant imobiliar
PROPERTY LAB

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi hartă

Descriere

Agentia imobiliara Property Lab din Arad va ofera spre vanzare un teren intravilan predabil pentru constructie de locuinte colective, amplasat in zona Boul Rosu, str. Mucius Scaevola. Terenul are o suprafata de 2787 mp si dispune de 2 fronturi stradale, ceea ce ofera posibilitatea de a construi mai multe imobile.

PUZ-ul pentru teren este in lucru, astfel ca acesta poate fi folosit pentru inceperea unui proiect de constructie imediat ce acesta este finalizat. Aceasta oferta este o oportunitate ideala pentru investitori care doresc sa dezvolte o afacere imobiliara de succes.

Property Lab este o agentie imobiliara din Arad care ofera servicii complete de intermediere imobiliara pentru persoanele care doresc sa cumpere, vanda sau inchirieze proprietati. Site-ul nostru, **trimite email** ofera o varietate de anunturi imobiliare din Arad si imprejurimi, precum si informatii utile si sfaturi pentru cei interesati de piata imobiliara.

Daca sunteti interesat de aceasta oferta, va invitam sa ne contactati la numarul de telefon **vezi numărul** sau prin email la adresa de **trimite email** pentru mai multe detalii si pentru a stabili o intalnire pentru a discuta despre posibilitatile de dezvoltare pe acest teren. De asemenea, pentru informatii specifice despre teren, puteti contacta reprezentantul nostru, Laluciu Andrei, la numarul de telefon **vezi numărul**.

Suntem aici pentru a va ajuta sa gasiti cea mai buna afacere imobiliara pentru dvs. si sa va oferim suportul necesar pentru a face tranzactia dvs. cat mai usoara si mai sigura posibil.

citește mai putin

Specificații

ID Anunț: X5I11309U

Actualizat în 16.12.2022

Suprafață teren:	2787 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	60 m
Nr. fronturi:	2

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

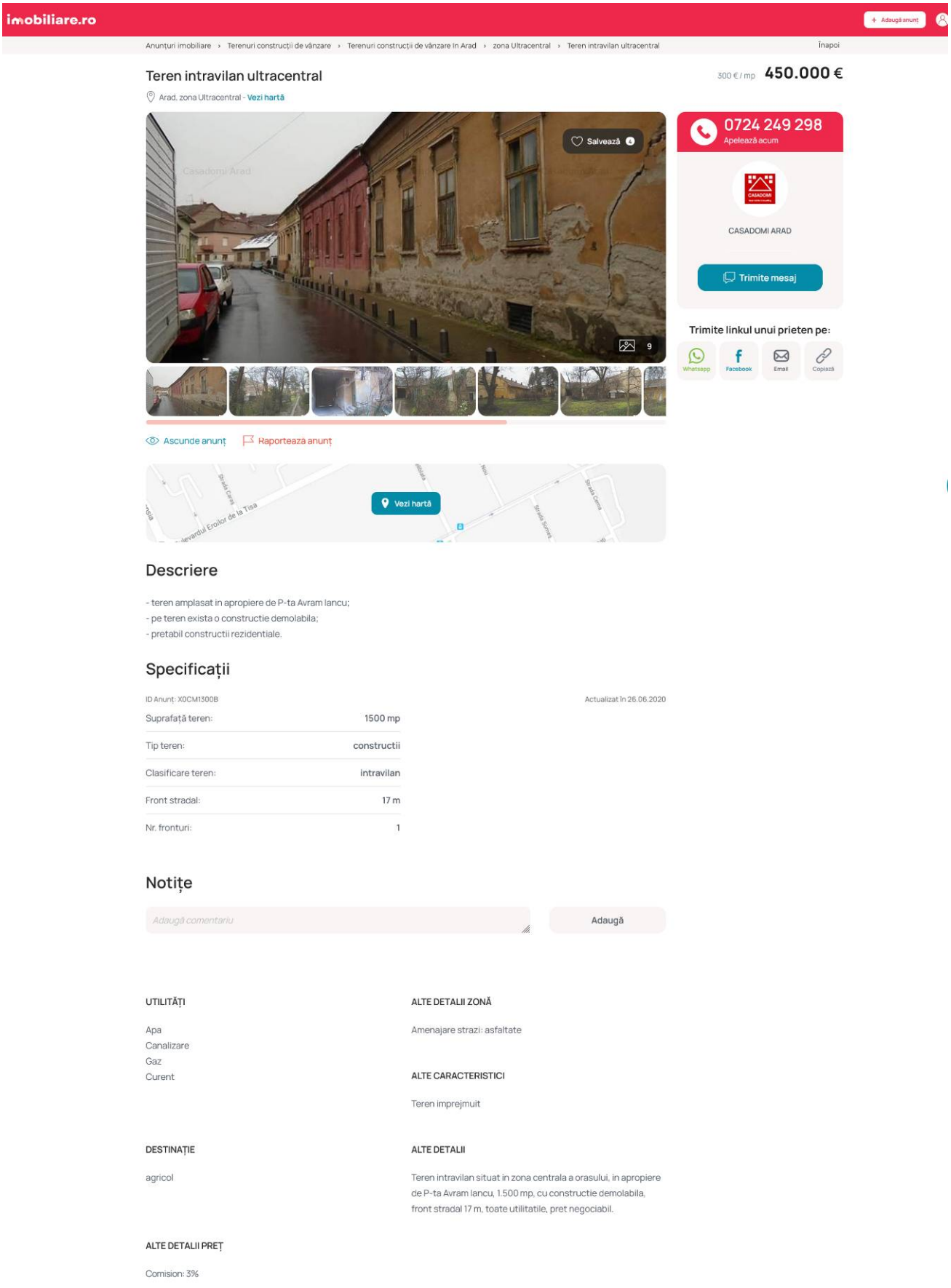
ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Comparabila 2



Comparabila 3

Pentru terenuri in zona exterior - Vest:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale		fara restrictii (constructii pe teren)	restrictii pana la intocmire PUZ (teren extravilan)	restrictii pana la intocmire PUZ (teren extravilan)
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 exterior - str. Campul Albinelor	zona exterior - str. Campul Albinelor	Zadareni	Arad Vest
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		154.577	43.500	90.000
	Acces la proprietate		drum betonat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Forma teren		regulata, front stradal + acces la calea ferata	regulata - front la DJ 682	regulata - front la DN
	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	extravilan	extravilan
10	Cea mai buna utilizare	teren apartinand domeniului privat	industrial	industrial	industrial
	Pret de vanzare / mp (EUR)		9,60	6,40	12,80
	Pret total de vanzare (EUR)		1.483.939	278.400	1.152.000

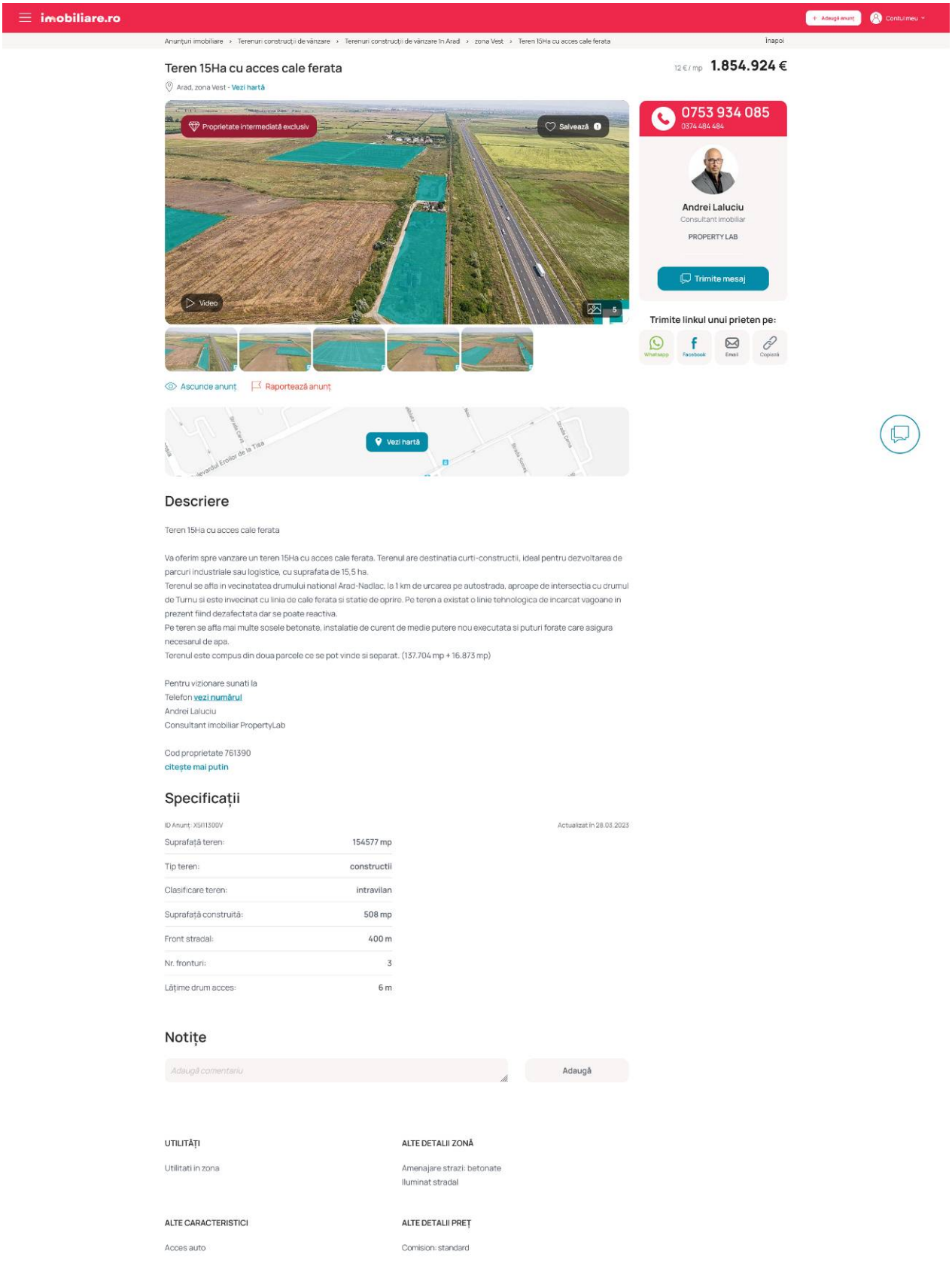
Justificarea ajustărilor:

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.

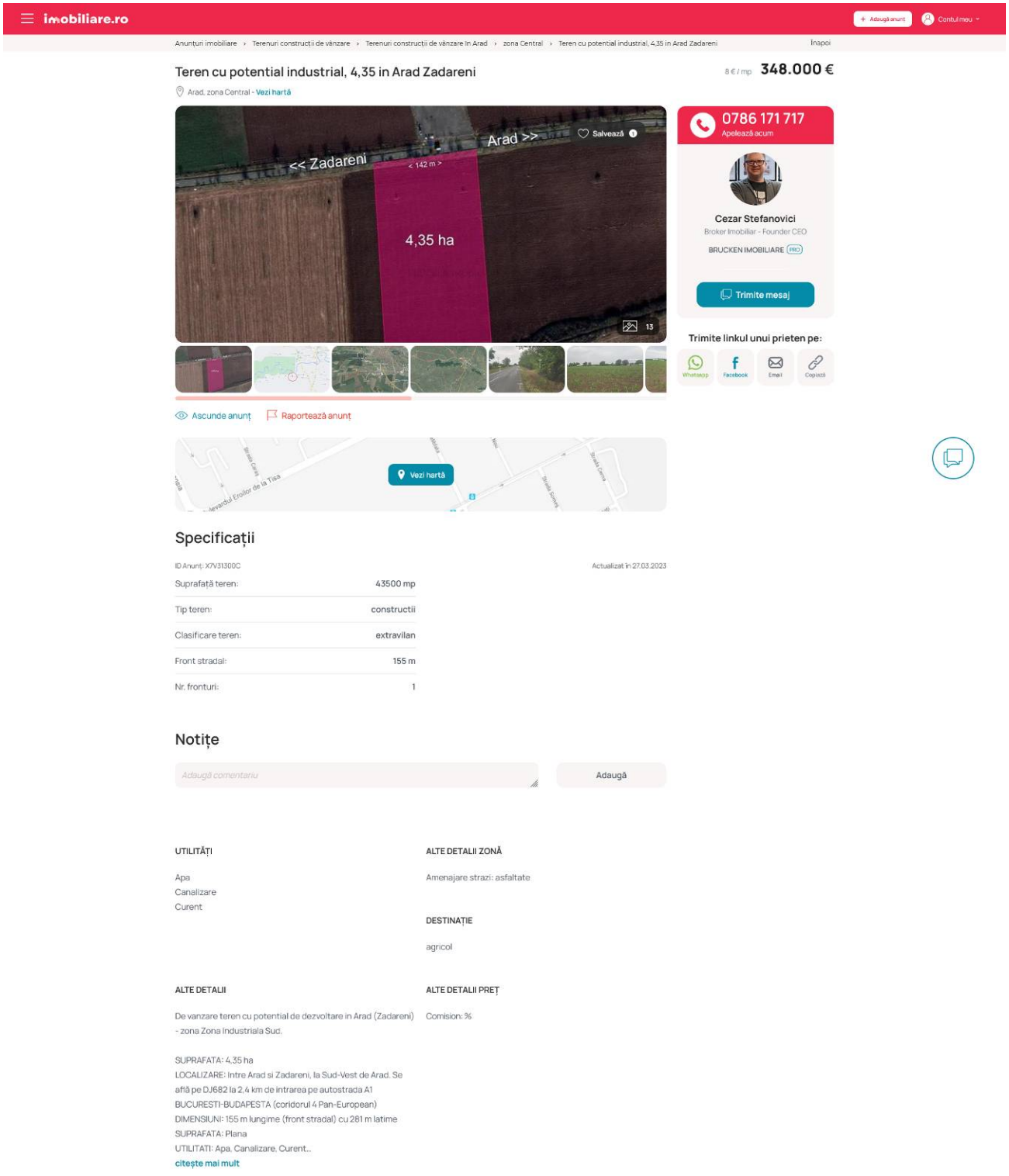
Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	154.577	43.500	90.000
Pret oferta [EUR/mp]	12,00	8,00	16,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,40	1,60	3,20
Pret de vanzare [EUR/mp]	**9,60**	**6,40**	**12,80**

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.

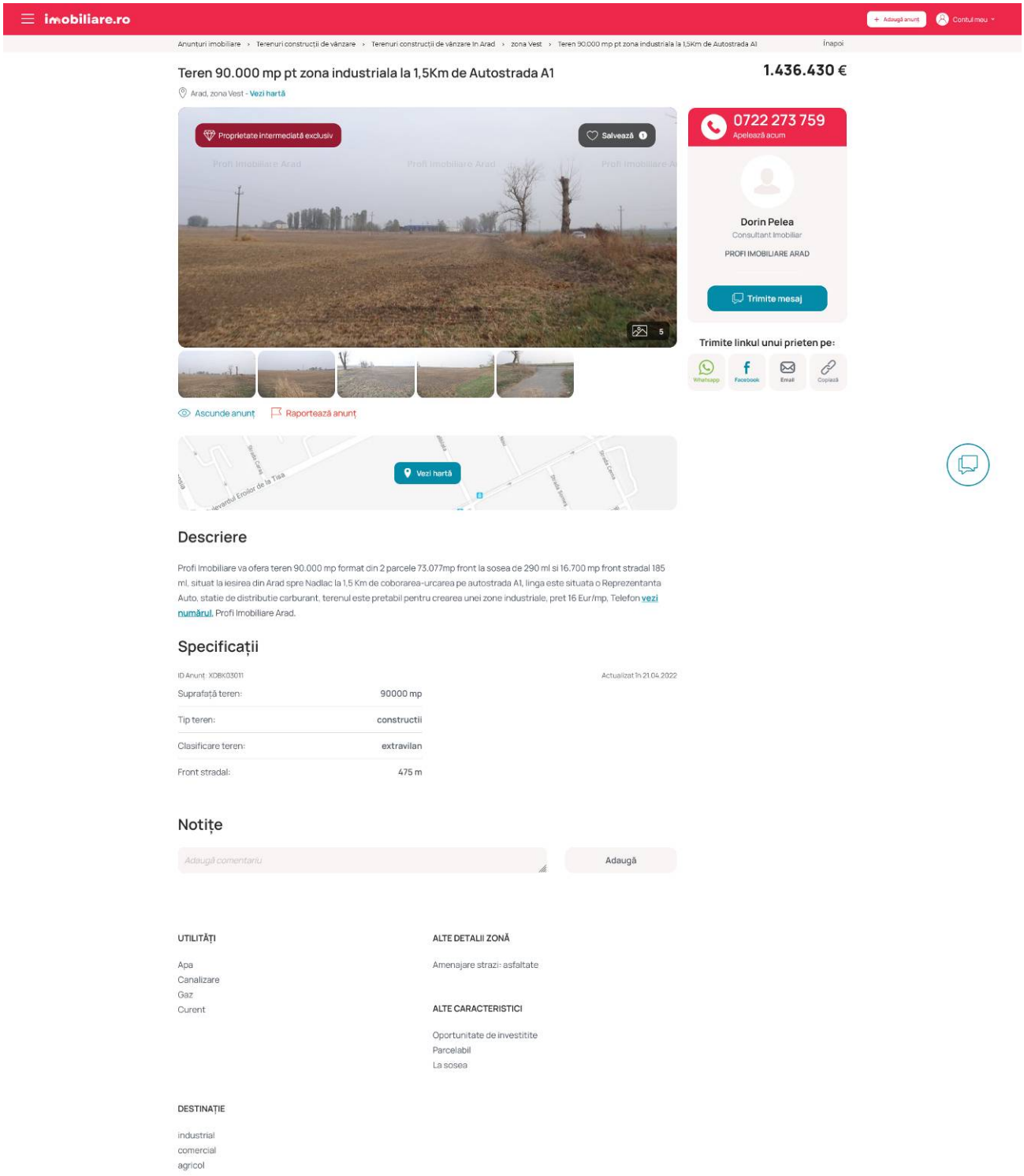
Comparabile utilizate:



Comparabila 1



Comparabila 2



imobiliare.ro

Adaugă anunț · Contul meu

Anunțuri imobiliare › Terenuri construcții de vânzare › Terenuri construcții de vânzare în Arad › zona Vest › Teren 90.000 mp pt zona industriala la 1,5Km de Autostrada A1 Înapoi

Teren 90.000 mp pt zona industriala la 1,5Km de Autostrada A1

1.436.430 €

Arad, zona Vest - Vezi hartă

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Profi Imobiliare Arad

5

0722 273 759
Apelează acum

Dorin Pelea
Consultant imobiliar
PROFI IMOBILIARE ARAD

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp · Facebook · Email · Copiază

Ascunde anunț · Raportează anunț

Vezi hartă

Descriere

Profi Imobiliare va ofera teren 90.000 mp format din 2 parcele 73.077mp front la sosea de 290 ml si 16.700 mp front stradal 185 ml, situat la iesirea din Arad spre Nadlac la 1,5 Km de coborarea-urcarea pe autostrada A1, linga este situata o Reprezentanta Auto, statie de distributie carburant, terenul este pretabil pentru crearea unei zone industriale, pret 16 Eur/mp. Telefon vezi numărul. Profi Imobiliare Arad.

Specificații

ID Anunț: XDBK03011 — Actualizat în 21.04.2022

Suprafață teren:	90000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	extravilan
Front stradal:	475 m

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Parcelabil
La sosea

DESTINAȚIE

industrial
comercial
agricol

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.

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 / STATULUI ROMÂN, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
1	Clădire - Str. Florilor nr. 5, CF nr. 346086 Arad, nr. top: 1268/a (magazie, an construire 12/1975)	346086	**53.045**
2	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326 - C1, Sc = 526 mp, Scd = 1.052 mp (Clinicile si Aula Facultatii de medicina veterinara)	362326	**2.754.814**
3	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326-C2, Sc = 106 mp, Scd = 106 mp (magazie)	362326	**123.739**
4	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 327 mp, Scd = 327 mp (magazie)	362326	**695.023**
5	Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 146 mp, Scd = 146 mp (magazie)	362326	**230.153**
6	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363122 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.5/2	363122	**19.434**
7	Teren - Str. Independenței nr. 7-9, CF nr. 301214 Arad, nr. CF vechi: 2901-Bujac, 1.c.1.a1.4.a.1.b/895/2/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3-Bujac	301214	**237.726**
8	Teren - Zona Colonia UTA, CF nr. 303981 Arad, nr. top: 3928/1/1/1/1/2	303981	**204.884**
9	Teren - Arad, CF nr. 330349 Arad, nr. cad: 330349 (Trup izolat de intravilan)	330349	**4.059.748**

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
10	Teren - Independenței nr. 5/E, CF nr. 308931 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.1.b/678/1-Bujac	308931	**523.509**
11	Teren - Str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 354599 Arad, nr. top:7439/6684/1.b.7.b.1/2/1/1	354599	**103.596**
12	Teren - Str. Oborului nr. 3, CF nr. 311525 Arad, nr. top: 3237/a/2/1	311525	**170.280**
13	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363123 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.6, cotă teren: 306/583 mp	363123	**72.522**
14	Teren - B-dul Revoluției nr. 78, ap. 7b1, CF nr. 300329-C1-U19 Arad, nr. top: 897: 898: 899/VII/b/a, cotă teren: 89/4075 mp	300329	**66.839**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron

ANEXA 1

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 1

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

Descriere	**Clădire - Str. Florilor nr. 5, CF nr. 346086 Arad, nr. top: 1268/a (magazie, an construire 12/1975)**
PIF	1975
Stare tehnică	satisfacatoare
Deprecierea fizică	80,00%
S desfășurată (mp)	132,00
S construita (mp)	132,00
Regim de inaltime	P

Scd= 132,00 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	Structura								
	GARAJZID	132,00	479,20	63.254,40	1,0000	1,0000	63.254,40	2,8188	178.301,50
2	Invelitoare								
	SATSPR	158,40	136,80	21.669,12	1,0000	1,0000	21.669,12	2,4834	53.813,09
3	Finisaje								
	B1S	132,00	54,90	7.246,80	1,0000	1,0000	7.246,80	2,5174	18.243,09
4	Instalatii electrice								
	EILFT	132,00	40,00	5.280,00	1,0000	1,0000	5.280,00	2,0766	10.964,45
5	Fatada								
	FVINAR	99,00	251,60	24.908,40	1,0000	1,0000	24.908,40	2,1799	54.297,82
TOTAL									315.619,96
Depreciere fizică								80,00%	
Depreciere functionala / externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									63.123,99
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									53.045,37
VALOARE JUSTA CONSTRUCȚIE (lei)									**53.045**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	20766
Ziua	21
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128127015

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 346086 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:14654

Adresa: Loc. Arad, Str Florilor, Nr. 5, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1268/a	130	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1268/a	Loc. Arad, Str Florilor, Nr. 5, Jud. Arad	cladire de depozit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4915 / 06/12/1960		
Sentinta Civila nr. 5349/1960;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 14654)	
61937 / 06/07/2020		
Act Administrativ nr. 302, din 21/12/2005 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 26, din 19/01/2006 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 113, din 11/04/2006 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B11	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Extrasele pentru informare pot fi obţinute şi prin ePay ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 346086 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1268/a	130	

* 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	130	-	-	1268/a	

Date referitoare la construcţii

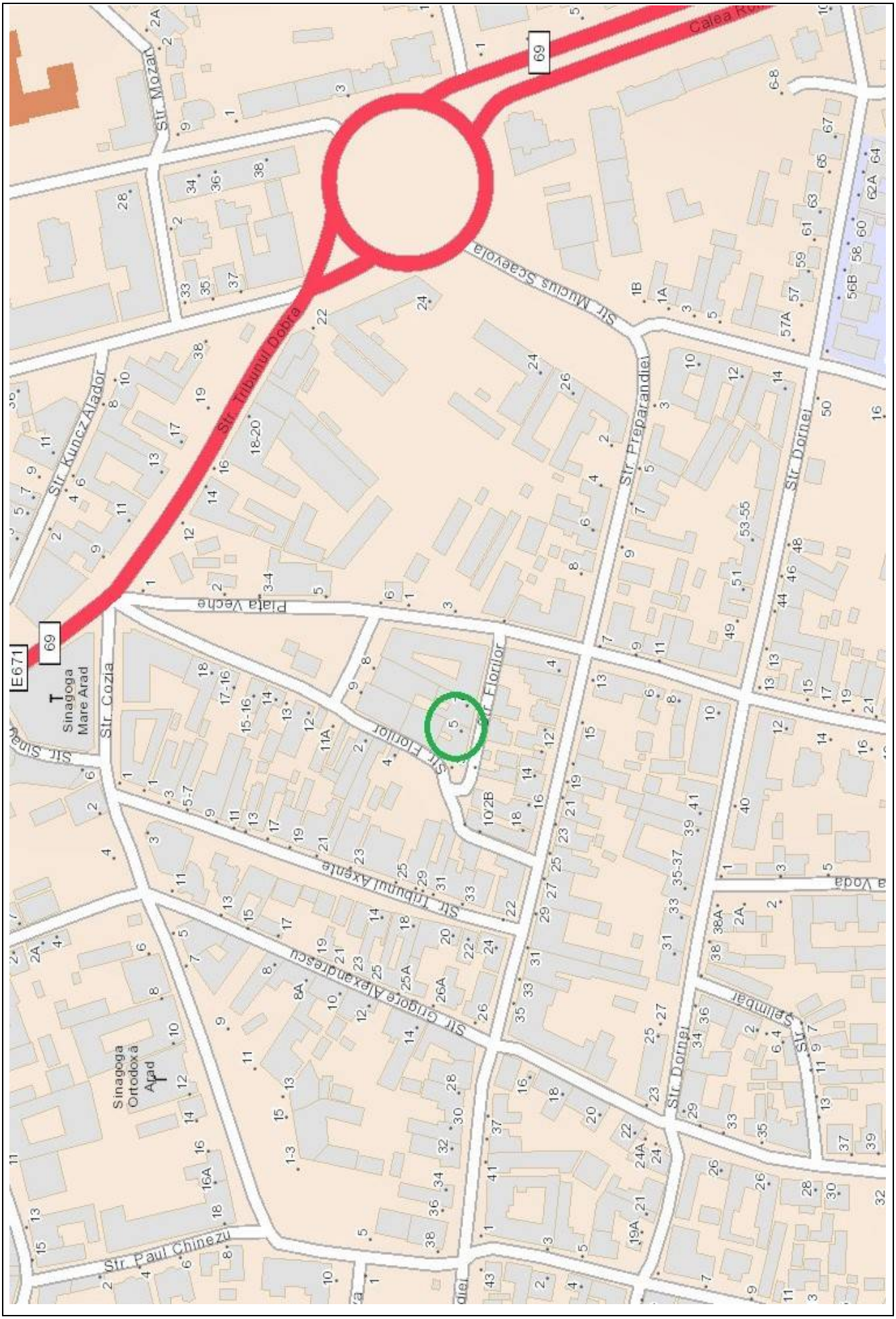
Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1268/a	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire de depozit

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
21/02/2023, 12:04

PLANURI

Google Earth
Strada Eugen Pops
Mureș
Splaiul Sandor Toth
Podul Decebal
Strada Dacilor
Strada W. A. Mozart
ROMANILOR
E671
Bulevardul Decebal
Strada Unirii
Strada Mucius Scaevola
Strada Cuza Vodă
Strada Reșița
Strada Donici
Strada Horia Cosbuc
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Vasile Goldiș
Strada Preparandiei
Strada Ciocârlia
Strada Iacob Cardos
Strada Badea Cârțan
Strada Școlii Urbane
Strada Gheorghe Lazăr
RĂGĂȘANI


Str. Mozart
Calea R
69
Str. Mucius Scaevola
Str. Tribunul Dobra
Str. Kuncz Aladar
Str. Preparandiei
Str. Dornei
Piața Veche
E671
69
Sinagoga Mare Arad
Str. Cozia
Str. Florilor
Str. Florilor
Str. Tribunul Axente
Str. Grigore Alexandrescu
Sinagoga Ortodoxă Arad
Str. Paul Chinezu
Str. Dornei
Str. Șpitalului

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 2

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIŞA 2

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

Descriere	**Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326 - C1, Sc = 526 mp, Scd = 1.052 mp (Clinicile si Aula Facultatii de medicina veterinara)**
PIF	1983
Stare tehnică	satisfacatoare
Deprecierea fizică	41,00% (1.6.4.1 - S)
S desfăşurată (mp)	1.052,00
S construita (mp)	526,00
Regim de inaltime	P+E

Scd= 1.052,00 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	Fundatie								
	FCBSv1	526,00	359,30	188.991,80	1,0000	1,0000	188.991,80	1,4165	267.706,88
2	Suprastructura								
	7ZIDCAR30PS	526,00	715,50	376.353,00	1,0000	1,0000	376.353,00	2,4953	939.113,64
	7ZIDCAR30EFS	526,00	688,80	362.308,80	1,0000	1,0000	362.308,80	2,3726	859.613,86
3	Invelitoare								
	INVTIG	687,40	363,40	249.801,16	1,0000	1,0000	249.801,16	1,7822	445.195,63
	TERNE	35,00	439,40	15.379,00	1,0000	1,0000	15.379,00	1,7742	27.285,42
4	Finisaje								
	FICLTIPB	1.052,00	932,70	981.200,40	1,0000	1,0000	981.200,40	2,0247	1.986.636,45
	SCAMOZ	1,00	3.563,50	3.563,50	1,0000	1,0000	3.563,50	1,9179	6.834,44
5	Instalatii electrice								
	ELINGIR	1.052,00	82,40	86.684,80	1,0000	1,0000	86.684,80	3,7307	323.394,98
6	Incalzire								
	INCELFS	1.052,00	172,50	181.470,00	1,0000	1,0000	181.470,00	1,6786	304.615,54
7	Sanitare								
	ISCLBTIPB	1.052,00	107,10	112.669,20	1,0000	1,0000	112.669,20	1,8783	211.626,56
8	Fatada								
	FVINAR	683,80	149,40	102.159,72	1,0000	1,0000	102.159,72	1,8040	184.296,13
TOTAL									5.556.319,54
Depreciere fizică								41,00%	
Depreciere functionala / externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									3.278.228,53
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									2.754.813,89
VALOARE JUSTA CONSTRUCŢIE (lei)									**2.754.814**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	51537
Ziua	27
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare 100130234989

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 362326 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	362326	3.133	Teren împrejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:529 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med. Veterinara, regim de înălţime P+1,edificate in anul 1983
A1.2	362326-C2	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P,edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
80620 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 362, din 29/06/2022 emis de Consiliul Local Arad;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 362326 a imobilului cu numarul cadastral 362326 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 362165 inscris in cartea funciara 362165;	A1
Decizie nr. 1164/1983;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEadus din CF 18525 cu stare neschimbata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 9121 din 15/10/1983; (provenita din conversia CF 37827)-	
Hotarare nr. 91/1998;		
B3	Asupra constructiei " Clinicile si aula facultatii de medicina veterinara" se noteaza dreptul de folosinta gratuita pe durata desfasurarii activitatii universitare in favoarea UNIVERSITATEA DE VEST VASILE GOLDIS	A1.1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7431 din 08/06/1998; (provenita din conversia CF 37827)	
Act Administrativ nr. 52, din 22/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 26100 din 01/03/2021;	
Hotarare judecatoreasca nr. 196, din 18/05/2022 emis de DATCAD SRL; Act Administrativ nr. 191, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 291552, din 17/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.2, A1.3, A1.4

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. 362326 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

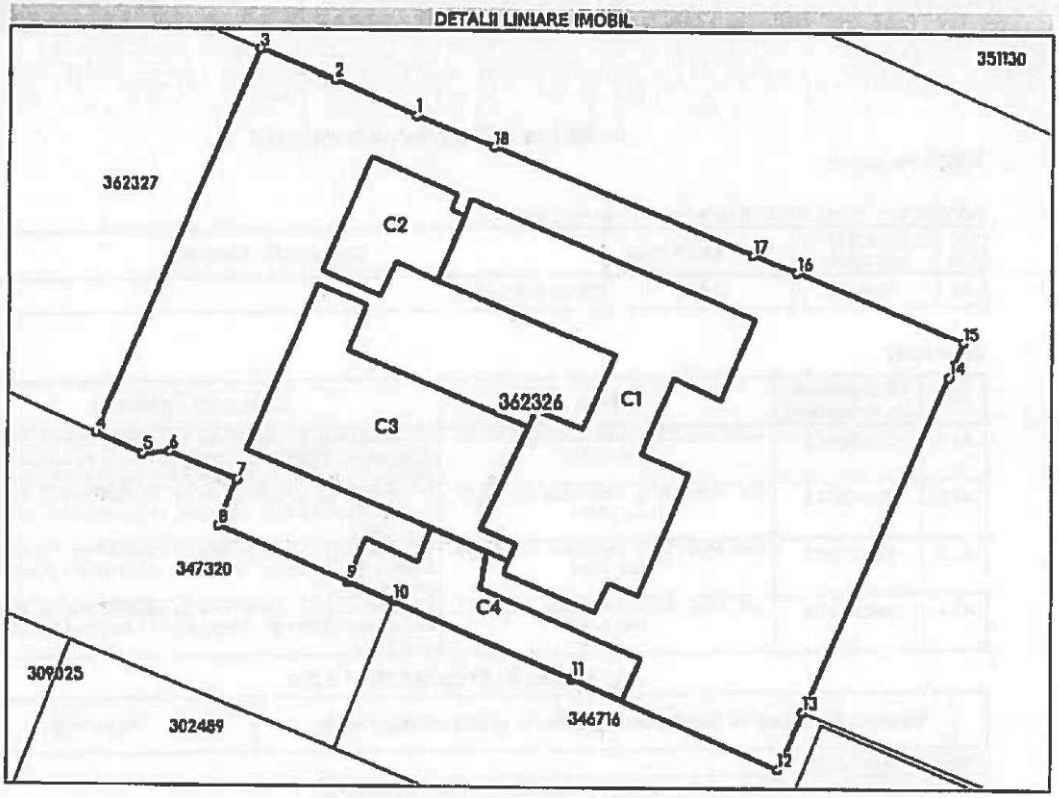
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
362326	3.133	

* 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	3.133	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	constructii administrative si social culturale	526	Cu acte	S. construita la sol:526 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med.Veterinara, regim de înălţime P+1,edificata in anul 1983
A1.2	362326-C2	constructii anexa	106	Cu acte	S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	constructii anexa	327	Cu acte	S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	constructii anexa	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

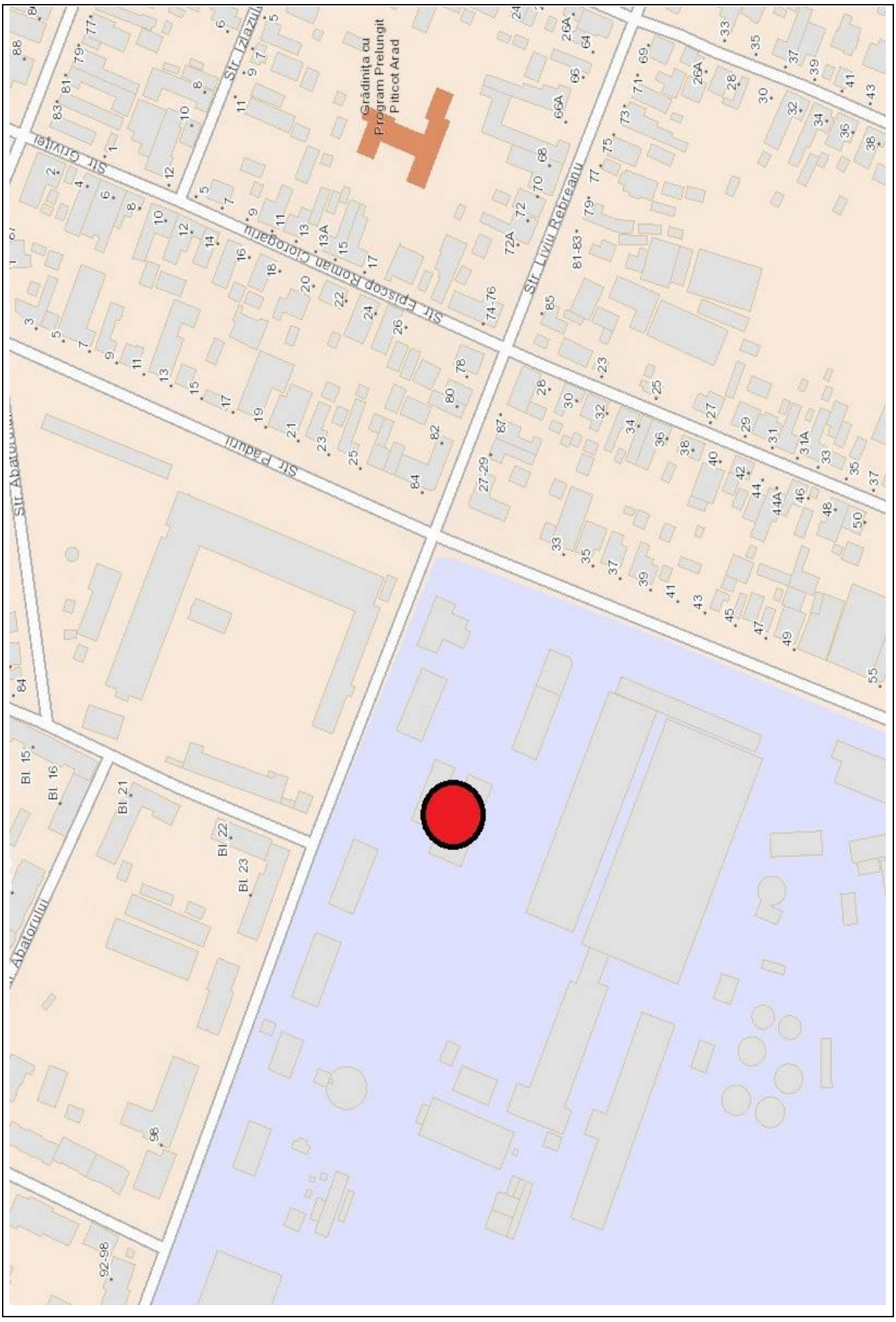
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI

Google Earth
Strada Oțetului
Strada Ion Rațiu
Strada Izlazului
Strada Liviu Rebreanu
Strada Crivaia
Strada Păcurii
Strada Târgului
Strada Aviatorilor
Strada Șiretului
Strada Roșiori
Strada Bazalt
Strada Veseliei
Mureșul Mort
Strada Lunga
02


Grădinița cu Program Prelungit Pitiot Arad
Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Livius Rebreanu
Str. Pădurii
Str. Abatorului
Bl. 15
Bl. 16
Bl. 21
Bl. 22
Bl. 23

Imobil
Număr carte funciară: 362326
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD
362326
362327
362227
347320
351055
351121
349848
346716
302489
309025
359422
331004
311759
326819
312181
303018
350318
C1
C2
C3
C4
C5
C11
C12
C14
C15
C16

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 3

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 3

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

Descriere	**Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326-C2, Sc = 106 mp, Scd = 106 mp (magazie)**
PIF	1983
Stare tehnică	satisfacatoare
Deprecierea fizică	48,00% (1.5.3.8 - S)
S desfăşurată (mp)	106,00
S construita (mp)	106,00
Regim de inaltime	P

Scd= 106,00 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	Structura								
	GARAJCR7	106,00	706,60	74.899,60	1,0000	1,0000	74.899,60	2,1681	162.389,82
2	Finisaje								
	FINBZID	106,00	489,40	51.876,40	1,0000	1,0000	51.876,40	1,8006	93.408,65
3	Instalatii electrice								
	EILFT	106,00	40,00	4.240,00	1,0000	1,0000	4.240,00	2,0766	8.804,78
4	Fatada								
	FVINAR	68,90	149,40	10.293,66	1,0000	1,0000	10.293,66	1,8040	18.569,76
TOTAL									283.173,02
Depreciere fizică								48,00%	
Depreciere functionala / externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									147.249,97
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									123.739,47
VALOARE JUSTA CONSTRUCȚIE (lei)									**123.739**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	51537
Ziua	27
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare 100130234989

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 362326 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	362326	3.133	Teren împrejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:529 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med. Veterinara, regim de înălţime P+1,edificate in anul 1983
A1.2	362326-C2	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P,edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
80620 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 362, din 29/06/2022 emis de Consiliul Local Arad;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 362326 a imobilului cu numarul cadastral 362326 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 362165 inscris in cartea funciara 362165;	A1
Decizie nr. 1164/1983;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEadus din CF 18525 cu stare neschimbata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 9121 din 15/10/1983; (provenita din conversia CF 37827)-	
Hotarare nr. 91/1998;		
B3	Asupra constructiei " Clinicile si aula facultatii de medicina veterinara" se noteaza dreptul de folosinta gratuita pe durata desfasurarii activitatii universitare in favoarea UNIVERSITATEA DE VEST VASILE GOLDIS	A1.1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7431 din 08/06/1998; (provenita din conversia CF 37827)	
Act Administrativ nr. 52, din 22/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 26100 din 01/03/2021;	
Hotarare judecatoreasca nr. 196, din 18/05/2022 emis de DATCAD SRL; Act Administrativ nr. 191, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 291552, din 17/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.2, A1.3, A1.4

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. 362326 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

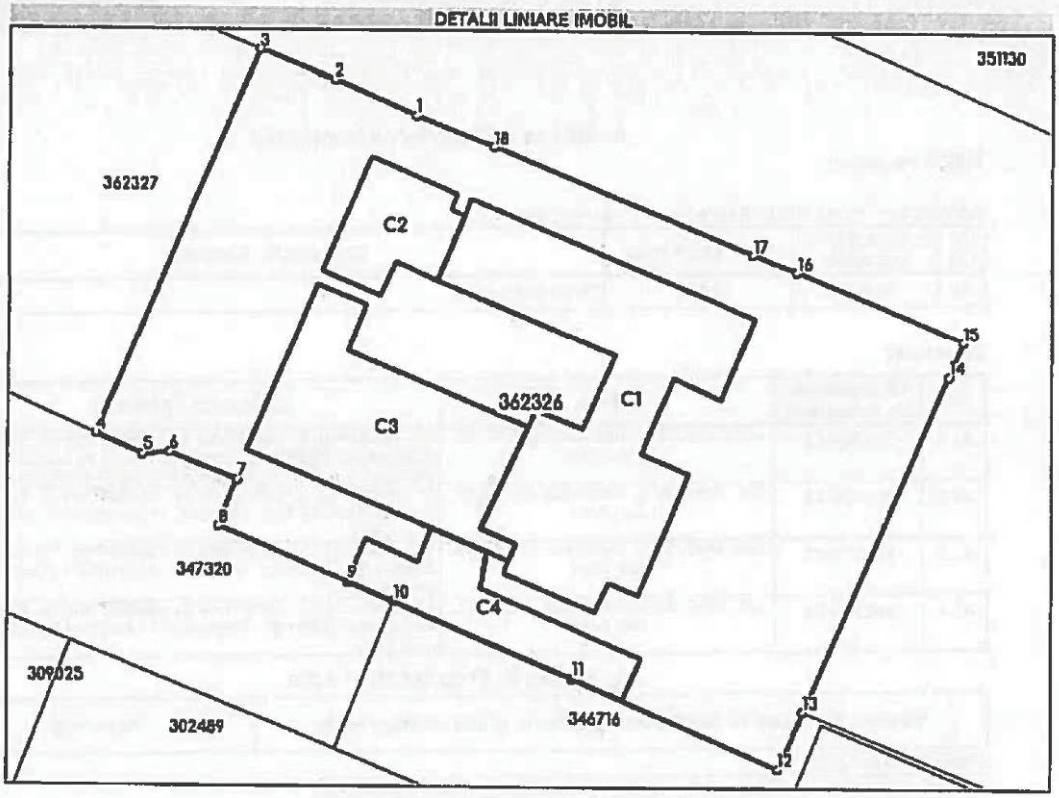
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
362326	3.133	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	3.133	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	constructii administrative si social culturale	526	Cu acte	S. construita la sol:526 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med.Veterinara, regim de înălţime P+1,edificata in anul 1983
A1.2	362326-C2	constructii anexa	106	Cu acte	S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	constructii anexa	327	Cu acte	S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	constructii anexa	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

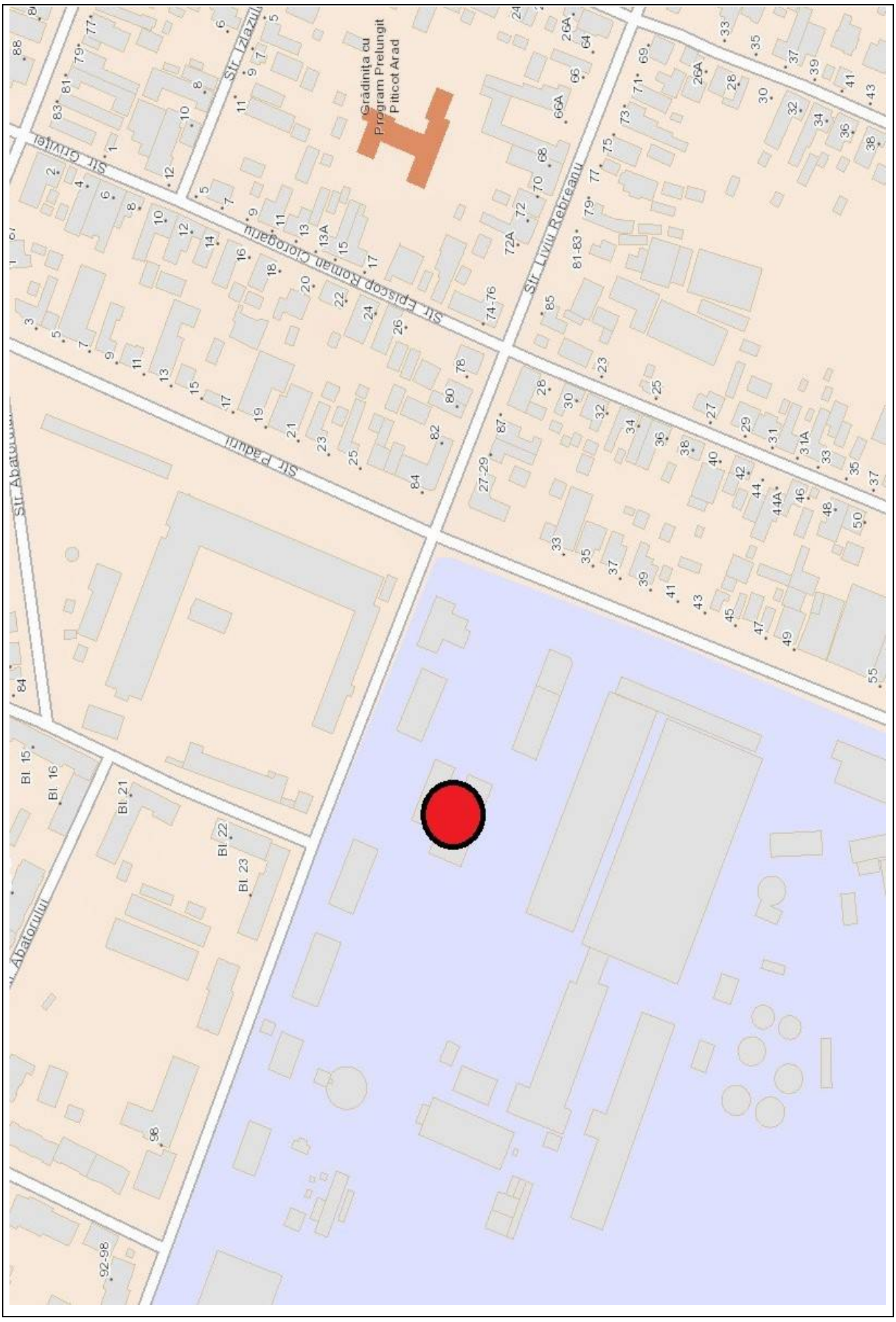
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI

Google Earth
Strada Abatorului
Strada Ion Rațiu
Strada Izlazului
Strada Mu Rebreanu
Strada Givulei
Strada Podului
Strada Târgului
Strada Streiului
Strada Abatorului
Strada Rodnei
Strada BazaC
Strada Veseliei
Mureșul Mort
Strada Lunga
03


Grădinița cu Program Prelungit Piticot Arad
Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Livius Rebreanu
Str. Padurii
Str. Abatorului
Bl. 15
Bl. 16
Bl. 21
Bl. 22
Bl. 23

Imobil
Număr carte funciară: 362326
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD
362326
362327
362227
347320
309025
331004
359422
311759
350318
351055
351121
349848
346716
302489
326819
312181
303018
1191

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 4

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 4

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

Descriere	**Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 327 mp, Scd = 327 mp (magazie)**
PIF	1983
Stare tehnică	satisfacatoare
Deprecierea fizică	48,00% (1.6.4.1 - S)
S desfăşurată (mp)	327,00
S construita (mp)	327,00
Regim de inaltime	P

Scd= 327,00 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	Fundatie								
	FCBSv1	327,00	359,30	117.491,10	1,0000	1,0000	117.491,10	1,4165	166.426,14
2	Suprastructura								
	7ZIDCAR30PFS	327,00	688,80	225.237,60	1,0000	1,0000	225.237,60	2,3726	534.398,73
3	Invelitoare								
	INVTIG	457,80	363,40	166.364,52	1,0000	1,0000	166.364,52	1,7822	296.494,85
4	Finisaje								
	FINBZID	327,00	489,40	160.033,80	1,0000	1,0000	160.033,80	1,8006	288.156,86
5	Instalatii electrice								
	ELINGIR	327,00	82,40	26.944,80	1,0000	1,0000	26.944,80	3,7307	100.522,97
6	Incalzire								
	INCELFS	327,00	172,50	56.407,50	1,0000	1,0000	56.407,50	1,6786	94.685,63
7	Sanitare								
	ISCLBTIPB	327,00	107,10	35.021,70	1,0000	1,0000	35.021,70	1,8783	65.781,26
8	Fatada								
	FVINAR	163,50	149,40	24.426,90	1,0000	1,0000	24.426,90	1,8040	44.066,13
TOTAL									1.590.532,56
Depreciere fizică								48,00%	
Depreciere functionala / externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									827.076,93
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									695.022,63
VALOARE JUSTA CONSTRUCŢIE (lei)									**695.023**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	51537
Ziua	27
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare 100130234989

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 362326 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	362326	3.133	Teren împrejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:529 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med. Veterinara, regim de înălţime P+1,edificate in anul 1983
A1.2	362326-C2	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P,edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
80620 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 362, din 29/06/2022 emis de Consiliul Local Arad;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 362326 a imobilului cu numarul cadastral 362326 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 362165 inscris in cartea funciara 362165;	A1
Decizie nr. 1164/1983;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEadus din CF 18525 cu stare neschimbata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 9121 din 15/10/1983; (provenita din conversia CF 37827)-	
Hotarare nr. 91/1998;		
B3	Asupra constructiei " Clinicile si aula facultatii de medicina veterinara" se noteaza dreptul de folosinta gratuita pe durata desfasurarii activitatii universitare in favoarea UNIVERSITATEA DE VEST VASILE GOLDIS	A1.1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7431 din 08/06/1998; (provenita din conversia CF 37827)	
Act Administrativ nr. 52, din 22/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 26100 din 01/03/2021;	
Hotarare judecatoreasca nr. 196, din 18/05/2022 emis de DATCAD SRL; Act Administrativ nr. 191, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 291552, din 17/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.2, A1.3, A1.4

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. 362326 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

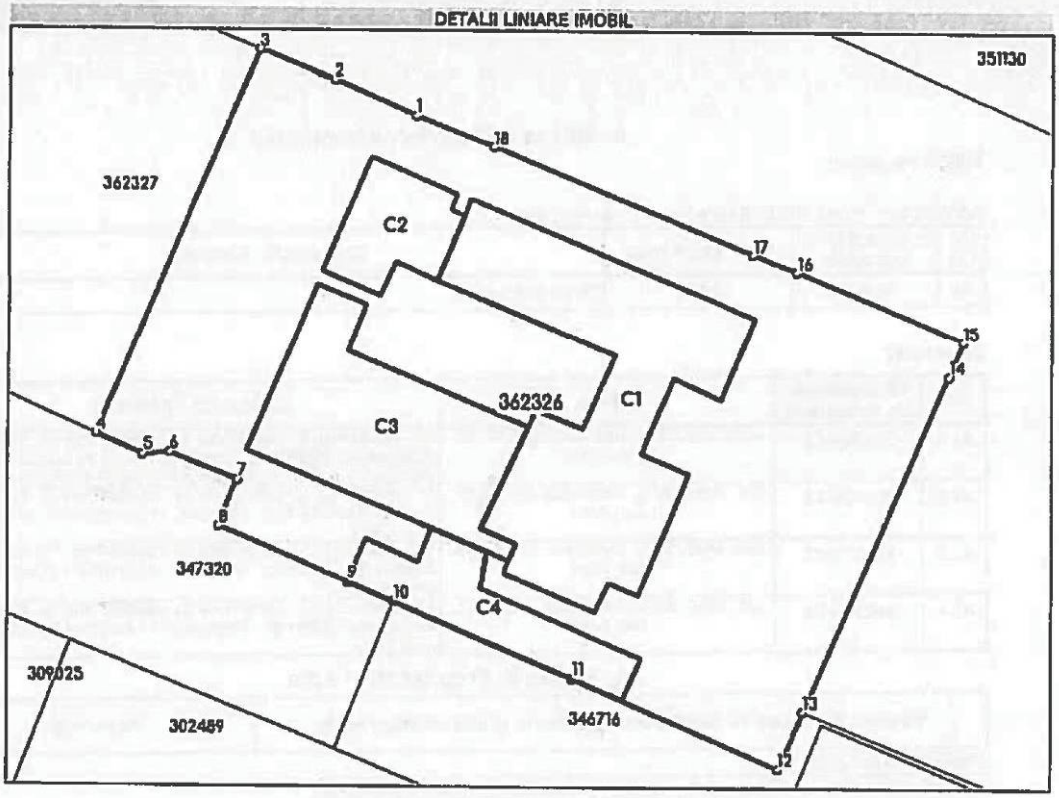
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
362326	3.133	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	3.133	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	constructii administrative si social culturale	526	Cu acte	S. construita la sol:526 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med.Veterinara, regim de înălţime P+1,edificata in anul 1983
A1.2	362326-C2	constructii anexa	106	Cu acte	S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	constructii anexa	327	Cu acte	S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	constructii anexa	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

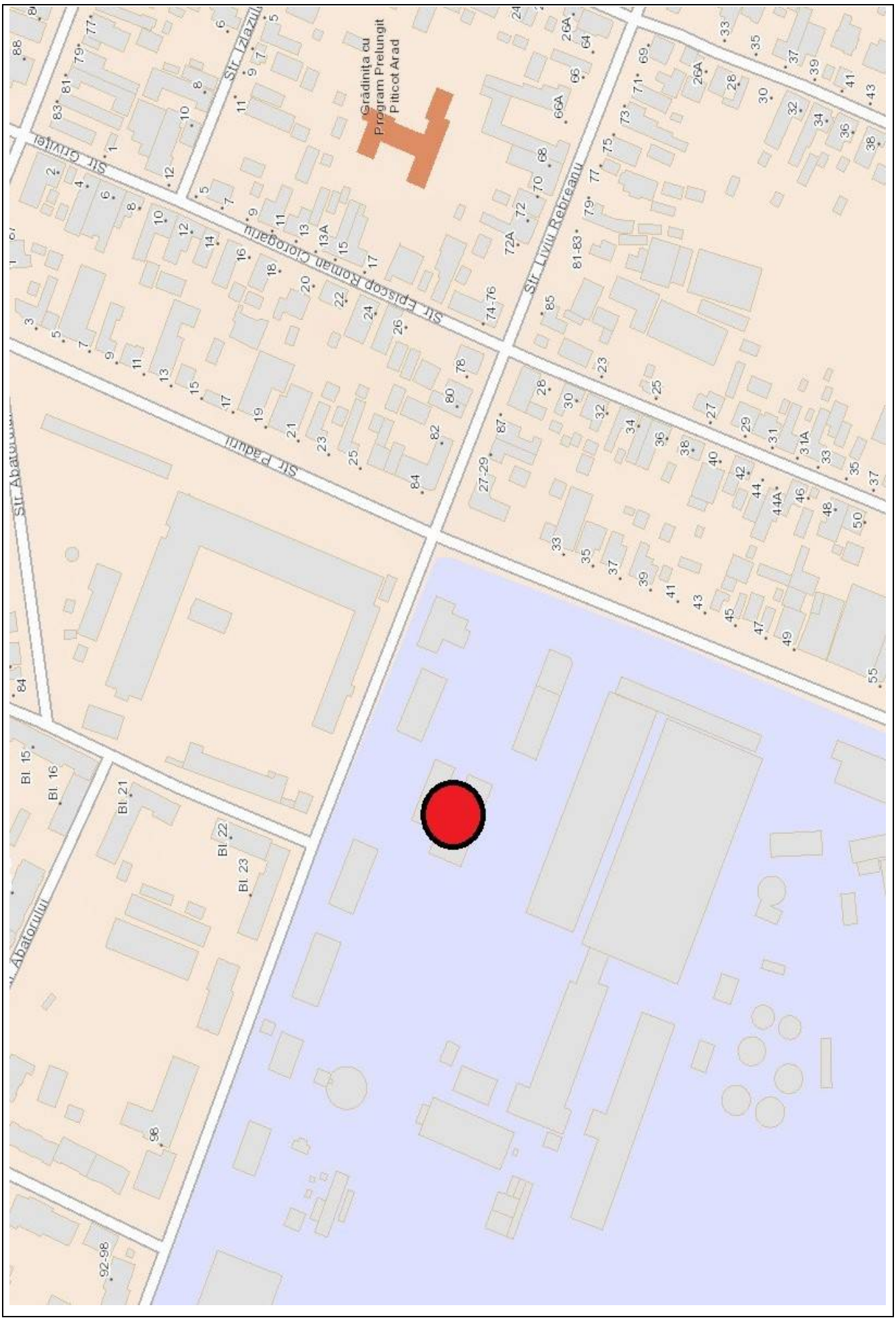
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI

Google Earth
Strada Ion Rațiu
Strada Izlazului
Strada I.Mu Rebreanu
Strada Gîrvile
Strada Pădurii
Strada Targului
Strada Streiuri
Strada Rodnei
Strada Bolintineanu
Strada Vesele
Mureşul Mort
Strada Lunga
04


Grădinița cu Program Prelungit Piticot Arad
Str. Izlazului
Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Liviu Rebreanu
Str. Păduri
Str. Abatorului
Bl. 15
Bl. 16
Bl. 21
Bl. 22
Bl. 23

Imobil
Număr carte funciară: 362326
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD
362326
362327
362227
347320
351055
351121
349848
346716
302489
309025
359422
331004
311759
312181
326819
303018
350318

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 5

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FIȘA 5

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

Descriere	**Clădire - Str. Liviu Rebreanu nr. 91-93, CF nr. 362326 Arad, nr. cad: 362326, Sc = 146 mp, Scd = 146 mp (magazie)**
PIF	1983
Stare tehnică	satisfacatoare
Deprecierea fizică	48,00% (1.6.4.1 - S)
S desfăşurată (mp)	146,00
S construita (mp)	146,00
Regim de inaltime	P

Scd= 146,00 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	Fundatie								
	FCBSv1	146,00	359,30	52.457,80	1,0000	1,0000	52.457,80	1,4165	74.306,47
2	Suprastructura								
	7ZBCA30PFS	146,00	634,00	92.564,00	1,0000	1,0000	92.564,00	1,7919	165.865,43
3	Invelitoare								
	ITZNOND	160,60	90,70	14.566,42	1,0000	1,0000	14.566,42	2,2978	33.470,72
4	Finisaje								
	FINBZID	146,00	489,40	71.452,40	1,0000	1,0000	71.452,40	1,8006	128.657,19
5	Instalatii electrice								
	ELINGIR	146,00	82,40	12.030,40	1,0000	1,0000	12.030,40	3,7307	44.881,81
6	Incalzire								
	INCELFS	146,00	172,50	25.185,00	1,0000	1,0000	25.185,00	1,6786	42.275,54
7	Sanitare								
	ISCLBTIPB	146,00	107,10	15.636,60	1,0000	1,0000	15.636,60	1,8783	29.370,23
8	Fatada								
	FVINAR	29,20	149,40	4.362,48	1,0000	1,0000	4.362,48	1,8040	7.869,91
TOTAL									526.697,31
Depreciere fizică								48,00%	
Depreciere functionala / externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									273.882,60
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									230.153,45
VALOARE JUSTA CONSTRUCŢIE (lei)									**230.153**

ACTE UTILIZATE

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

ANCPI

Nr. cerere	51537
Ziua	27
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare 100130234989

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 362326 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	362326	3.133	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:529 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med. Veterinara, regim de înălţime P+1,edificata in anul 1983
A1.2	362326-C2	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P,edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 91-93, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
80620 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 362, din 29/06/2022 emis de Consiliul Local Arad;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 362326 a imobilului cu numarul cadastral 362326 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 362165 inscris in cartea funciara 362165;	A1
Decizie nr. 1164/1983;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEadus din CF 18525 cu stare neschimbata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 9121 din 15/10/1983; (provenita din conversia CF 37827)-	
Hotarare nr. 91/1998;		
B3	Asupra constructiei " Clinicile si aula facultatii de medicina veterinara" se noteaza dreptul de folosinta gratuita pe durata desfasurarii activitatii universitare in favoarea UNIVERSITATEA DE VEST VASILE GOLDIS	A1.1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 7431 din 08/06/1998; (provenita din conversia CF 37827)	
Act Administrativ nr. 52, din 22/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ARAD;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**, CIF:3519925, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 362165/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62334 din 20/05/2022; pozitie transcrisa din CF 331471/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 26100 din 01/03/2021;	
Hotarare judecatoreasca nr. 196, din 18/05/2022 emis de DATCAD SRL; Act Administrativ nr. 191, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 291552, din 17/05/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1.2, A1.3, A1.4

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. 362326 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

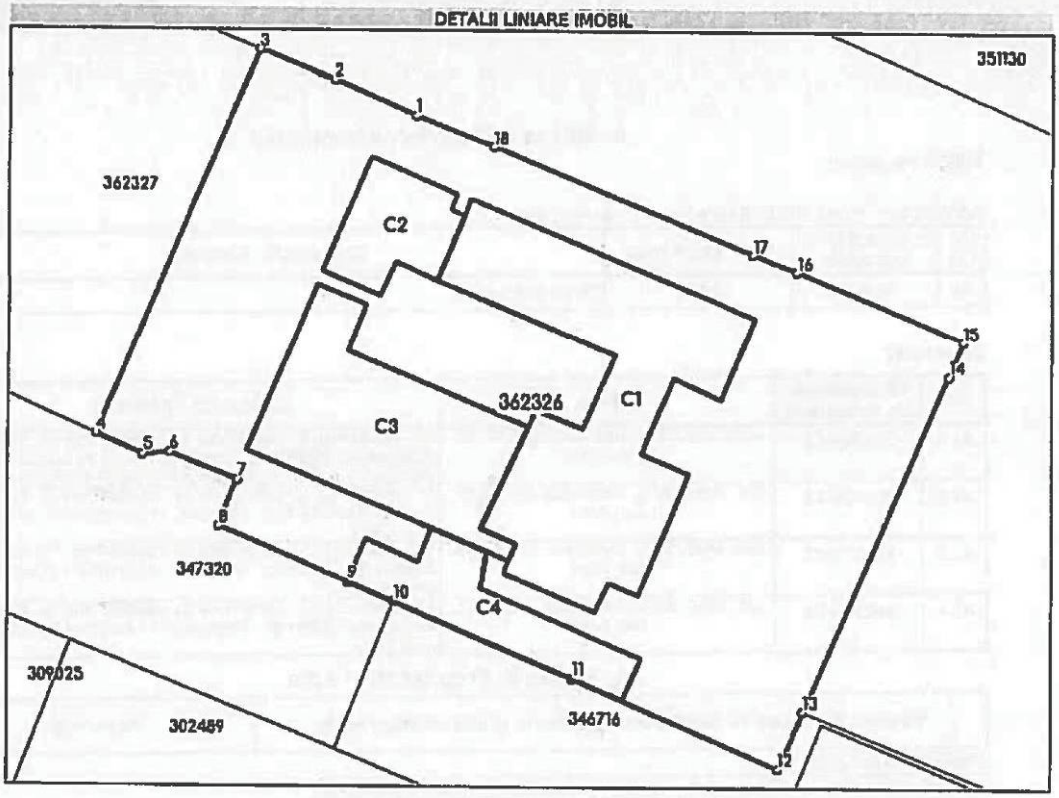
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
362326	3.133	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	3.133	-	-	-	LOT1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	362326-C1	constructii administrative si social culturale	526	Cu acte	S. construita la sol:526 mp; S. construita desfasurata:1052 mp; Clinicele si Aula Facultatii de med.Veterinara, regim de înălţime P+1,edificata in anul 1983
A1.2	362326-C2	constructii anexa	106	Cu acte	S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.3	362326-C3	constructii anexa	327	Cu acte	S. construita la sol:327 mp; S. construita desfasurata:327 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983
A1.4	362326-C4	constructii anexa	146	Cu acte	S. construita la sol:146 mp; S. construita desfasurata:146 mp; Magazie, reg.inaltime P, edificata in anul 1983

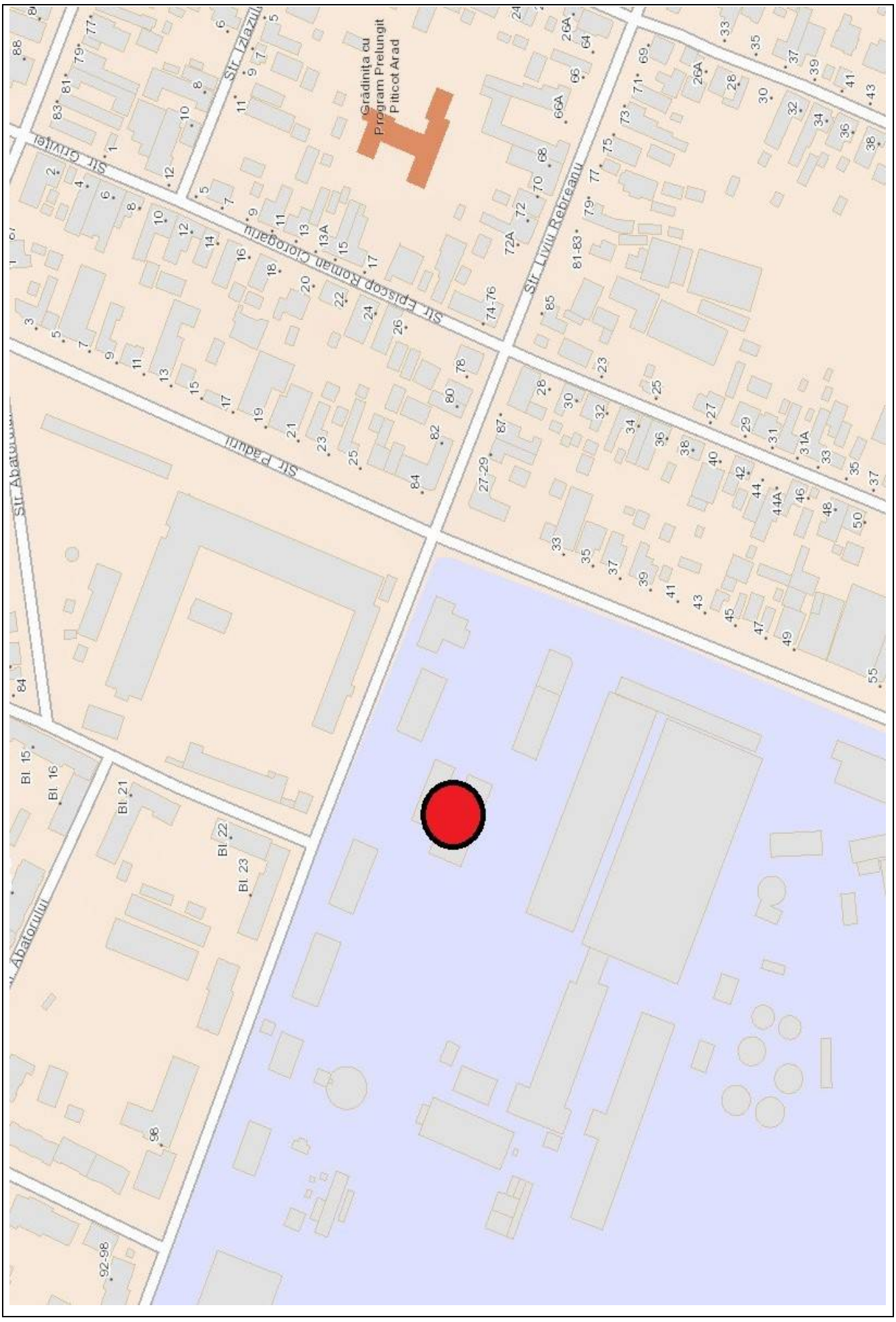
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI

Google Earth
Strada Ion Inău
Strada Izlazului
Strada Mu Rebreanu
Strada Givulei
Strada Pădurii
Strada Târgului
Strada Arșului
Strada Arșului
Strada Rodnei
Strada Bistrița
Strada Mu Rebreanu
Strada Veselia
Mureșul Mort
Strada Lunga


Grădinița cu Program Prelungit Piticot Arad
Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Livius Rebreanu
Str. Pădurii
Str. Abatorului
Bl. 15
Bl. 16
Bl. 21
Bl. 22
Bl. 23

Imobil
Număr carte funciară: 362326
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD
362326
362327
362227
347320
309025
359422
331004
311759
350318
312181
326819
351121
303018
351055
349848
346716
302489
1191

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 6

FISA 6	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363122 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.5/2			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Zorilor, nr. 3-7	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
Suprafata [mp]	82,00	734	780	864
Pret de vanzare [EUR/mp]		82,15	72,90	83,33
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		82,15	72,90	83,33
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii (constructii pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (constructii pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,22	0,00	-8,33
Pret ajustat		73,94	72,90	75,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		73,94	72,90	75,00
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		73,94	72,90	75,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Zorilor, nr. 3-7	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,79	-14,58	-15,00
Pret ajustat		59,15	58,32	60,00
Suprafata	82	734	780	864
Ajustare procentuala (%)		0,33%	0,35%	0,39%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,27	0,25	0,33
Pret ajustat		59,42	58,57	60,32
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		59,42	58,57	60,32
Acces la proprietate	din str. Zorilor (asfaltat)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		59,42	58,57	60,32
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		59,42	58,57	60,32
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		59,42	58,57	60,32
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat (constructia de pe teren este proprietatea unor PF)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-12,32	-10,94	-12,50
Pret ajustat		**47,09**	**47,64**	**47,82**
Total ajustare bruta - procentual		**45,33%**	**35,35%**	**45,39%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 48**		
		RON 237		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 3.936**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 19.434**

ACTE UTILIZATE

ANCPI

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

Nr. cerere	112358
Ziua	22
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119345853

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 363122 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:65603

Adresa: Loc. Arad, Str Zorilor, Nr. 3-7, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1922/a.2.a. 5/2	82	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1922/a.2.a. 5/2	Loc. Arad, Str Zorilor, Nr. 3-7, Jud. Arad	magazie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9440 / 13/06/2003		
Act nr. 21252/a/2003 si 21251/a/2003, din 01/01/2003 emis de D.G.F.P. ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
72868 / 06/09/2011		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3093, din 05/09/2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION (inchelere de completare nr. 8347/15.09.2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/10	A1.1
	1) **DOBOS VASILICA CRISTINA**, necasatorita	
Iesirea Din Indiviziune Voluntara nr. 3097, din 05/09/2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 9/10	A1.1
	1) **DOBOS VASILICA CRISTINA**, necasatorita	

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. 363122 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1922/a.2.a. 5/2	82	

* 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	82	-	-	1922/a.2.a. 5/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1922/a.2.a. 5/2	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	magazie

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

Data soluţionării,
27-09-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

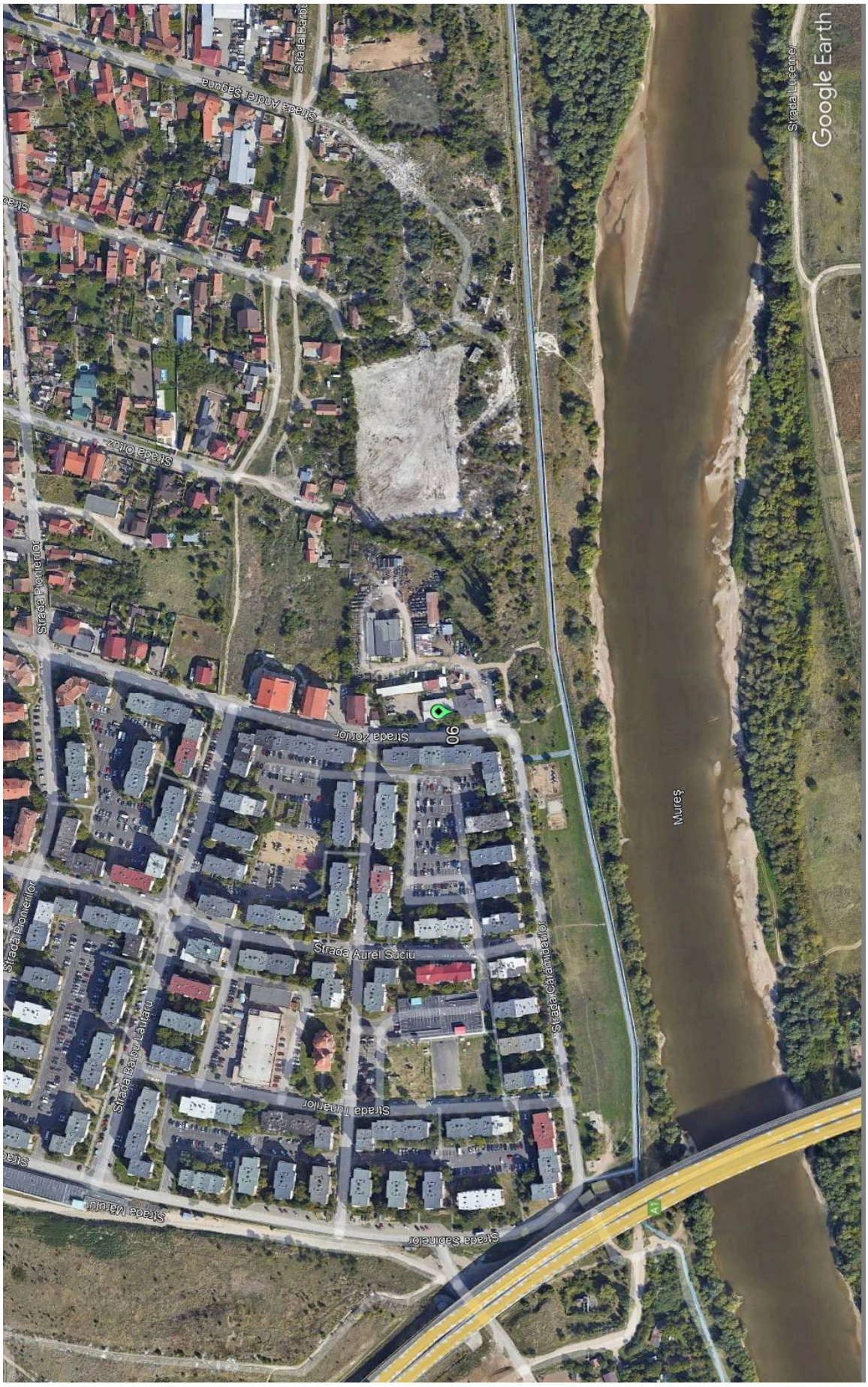
Referent,
(parafa şi semnătura)

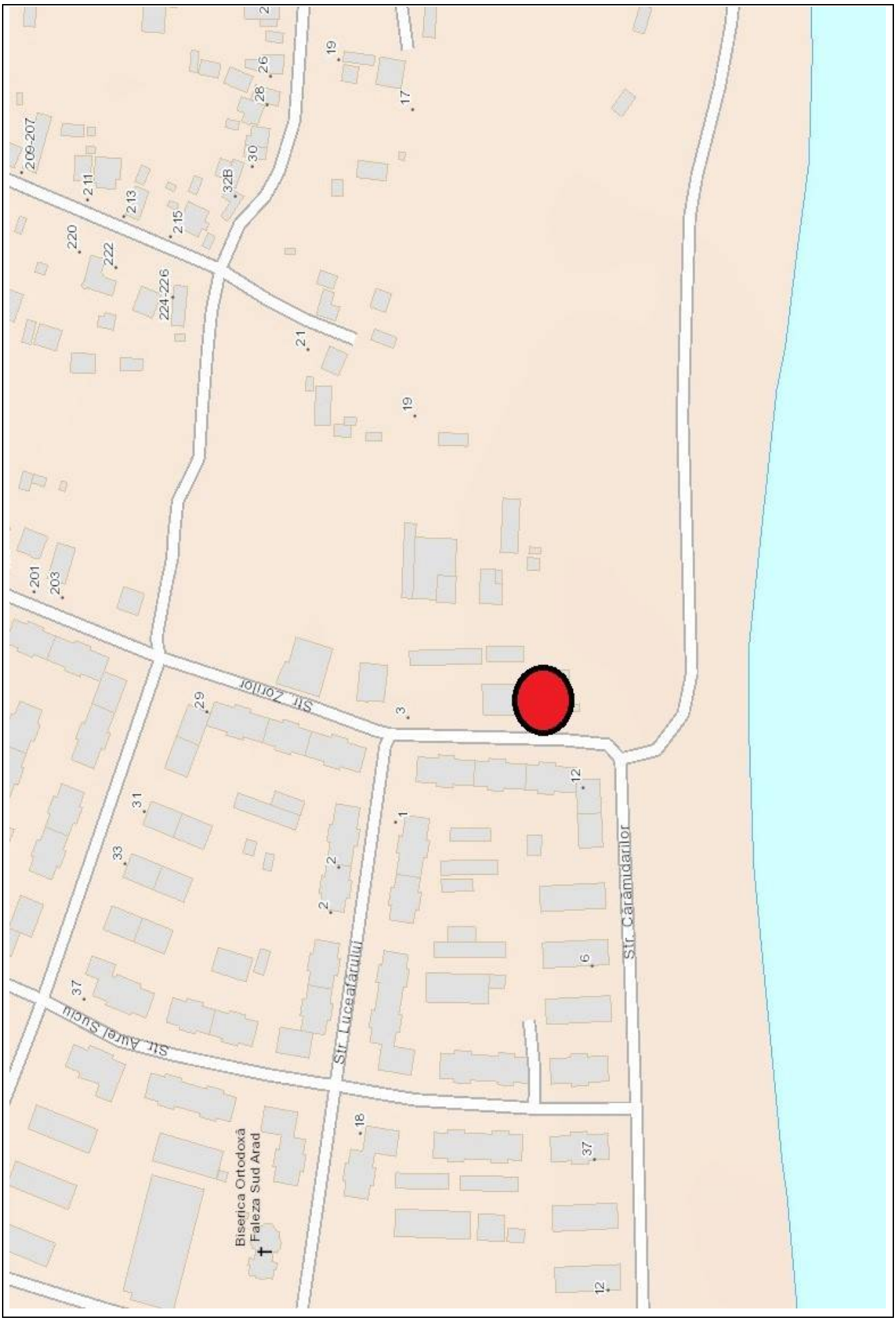
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Strada Andrei Șaguna
Strada Lucerner
Google Earth
Strada Oltuz
Strada Pionierilor
Strada Zorilor
90
Mureș
Strada Aurel Suciu
Strada Căramidarilor
Strada Tunarilor
Strada Sabinelor

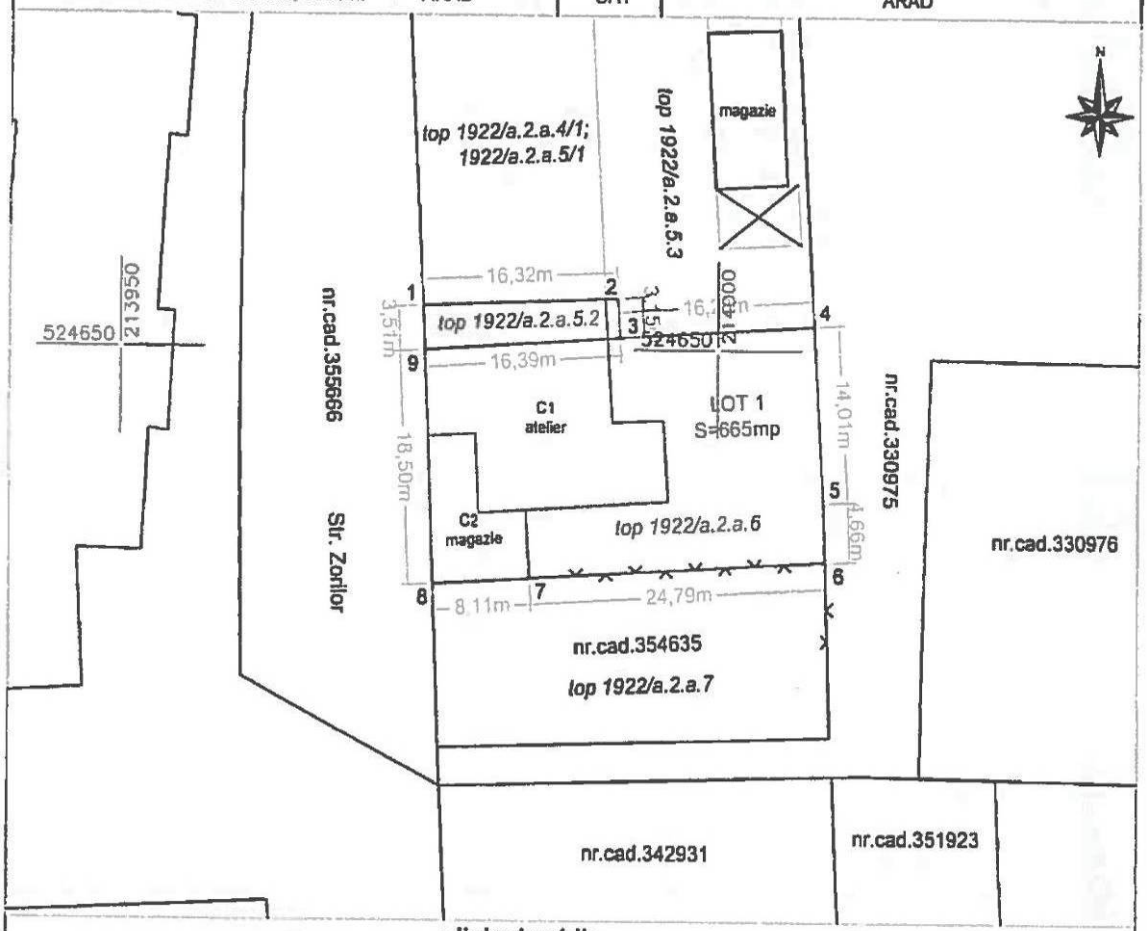

Str. Zorilor
Str. Luceafărului
Str. Aurel Suciu
Str. Cărămidarilor
Biserica Ortodoxă Faleza Sud Arad
209-207
211
213
215
32B
30
28
26
19
17
220
222
224-226
21
19
201
203
29
3
31
33
2
2
1
12
6
37
18
37
12

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire

Anexa 1.36

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	665	Mun. Arad, Str. Zorilor, Nr. 3-7
Cartea funciara nr. 363123, 363122 - ARAD	UAT	ARAD



alipire imobile

SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa alipire)			
NR. CAD/TOP	Suprafata (mp)	Categoria de fol	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folos	Descrierea imobilului
363123	583	Cc	intravilan cu atelier si magazie		665	Cc	intravilan cu atelier si magazie
363122	82	Cc	intravilan cu atelier				
Total	665	*	*	*	665	*	*

Executant

CHIRIAC MADALINA MANUELA
Topografie Cadastru
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea lucrarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CHIRIAC MĂDĂLINA-MANUELA
Topografie Cadastru
C.I.F. 21707058
Arad - România

RO-AR F Nr.0061
Data: 05.10.2022

Inspector

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

Data: .....

Stampila BCPI

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 7

FISA 7	**Teren - Str. Independenței nr. 7-9, CF nr. 301214 Arad, nr. CF vechi: 2901-Bujac, 1.c.1.a1.4.a.1.b/895/2/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1.c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3-Bujac**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Independentei, nr. 7-9	zona Bujac (str. Laurian)	zona Bujac (Galeria Mall)	zona Bujac (periferic)
Suprafata [mp]	843,00	1.056	700	900
Pret de vanzare [EUR/mp]		62,78	60,30	47,50
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		62,78	60,30	47,50
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		62,78	60,30	47,50
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		62,78	60,30	47,50
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,78	60,30	47,50
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Independentei, nr. 7-9	zona Bujac (str. Laurian)	zona Bujac (Galeria Mall)	zona Bujac (periferic)
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	4,75
Pret ajustat		62,78	60,30	52,25
Suprafata	843	1.056	700	900
Ajustare procentuala (%)		0,11%	-0,07%	0,03%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,07	-0,04	0,01
Pret ajustat		62,85	60,26	52,26
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,85	60,26	52,26
Acces la proprietate	din str. Independentei (asfaltat)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	1,57
Pret ajustat		62,85	60,26	53,83
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,85	60,26	53,83
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,85	60,26	53,83
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,14	-3,02	-2,38
Pret ajustat		**59,71**	**57,24**	**51,46**
Total ajustare bruta - procentual		**5,11%**	**5,07%**	**18,03%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 57**		
		RON 282		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 48.051**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 237.726**

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	29401
Ziua	07
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100128903264

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301214 Arad

CONFORM CU ORIGINALUL
J2/1507/2003
DRAST COMPANY S.R.L.
ARAD - ROMÂNIA

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2901 - Bujac
Nr. topografic:1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3 - Bujac

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Str Independentei, Nr. 7-9, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	301214	843	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 301214-C1; Teren intravilan împrejmuit partial cu gard de beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25020 / 12/09/2005		
Act Dezmembrare nr. 4011/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEin rangul încheierii nr. 16287/CF/2002, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ARAD**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2901 - Bujac)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
105940 / 25/09/2018		
Act Notarial nr. 817, din 24/09/2018 emis de Todor Dan;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 589/843	A1
	1) **SC DRAST COMPANY SRL, CIF:15908586**	
	OBSERVATII: 589 mp teren af. ap. 2	
10620 / 03/02/2020		
Act Notarial nr. 67, din 29/01/2020 emis de Todor Dan;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 41/843	A1
	1) **SC DRAST COMPANY SRL, CIF:15908586**	
	OBSERVATII: asupra 41 mp teren aferent apartamentelor nr. 3 A, 3 B, 3 C si 3 D	
10606 / 03/02/2020		
Act Notarial nr. 68, din 30/01/2020 emis de Todor Dan;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 51/843	A1
	1) **SC DRAST COMPANY SRL, CIF:15908586**	
	OBSERVATII: 10 mp af. ap. 3E, 11 mp af. ap. 3F, 10 mp af. ap. 3G, 10 mp af. ap. 3H, 10 mp af. ap. 3I	
37086 / 06/04/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 231, din 03/04/2020 emis de Todor Dan;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 162/843	A1
	1) **SC DRAST COMPANY SRL, CIF:15908586**	
	OBSERVATII: reprezinta cota de 162/843 mp, af. ap. nr. 1	

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

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

Carte Funciară Nr. 301214 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

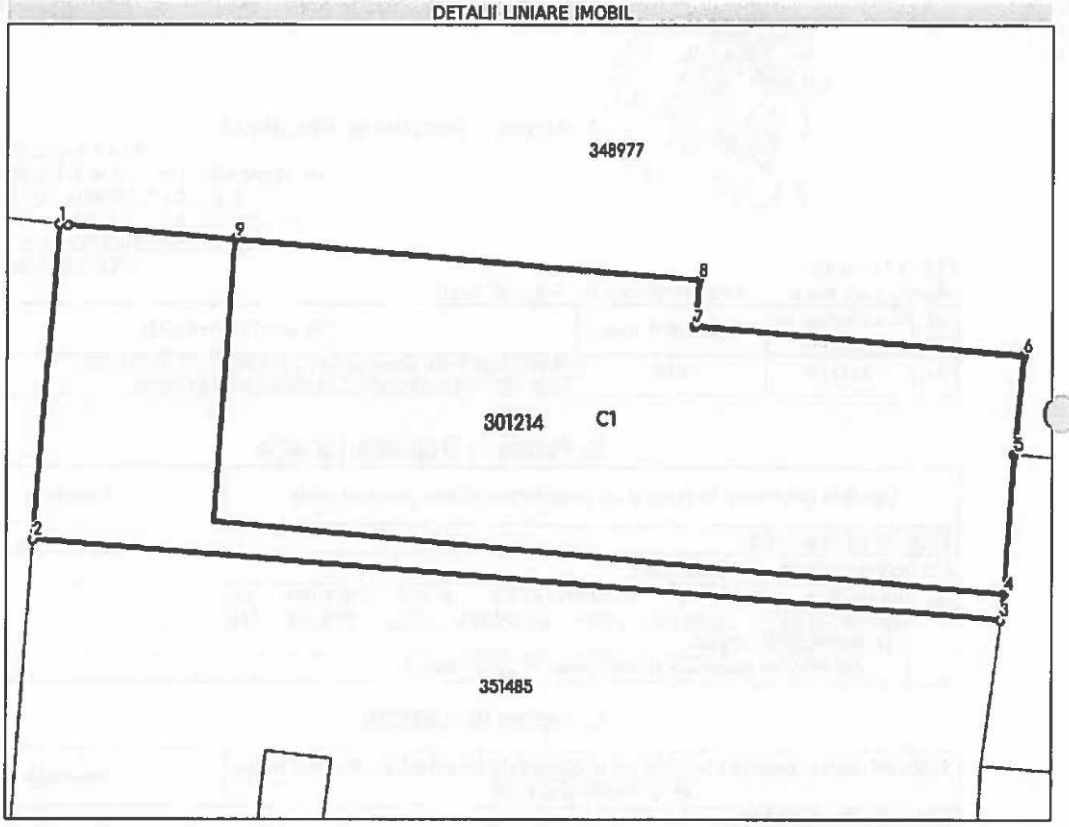
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
301214	843	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de beton

* 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	843	-	-	1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/1; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/1; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/781; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/2; 1/c.1.a.1.4.a.1.b/1334/2/3/1/2/3 - Bulac	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de beton

CONFORM CU ORIGINALUL

DRAST COMPANY S.R.L. ARAD - ROMÂNIA

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [*] (m)
1	2	16.649
2	3	53.595
3	4	1.389
4	5	7.306
5	6	5.259
6	7	18.394
7	8	2.536
8	9	25.662
9	10	9.203
10	1	0.497

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

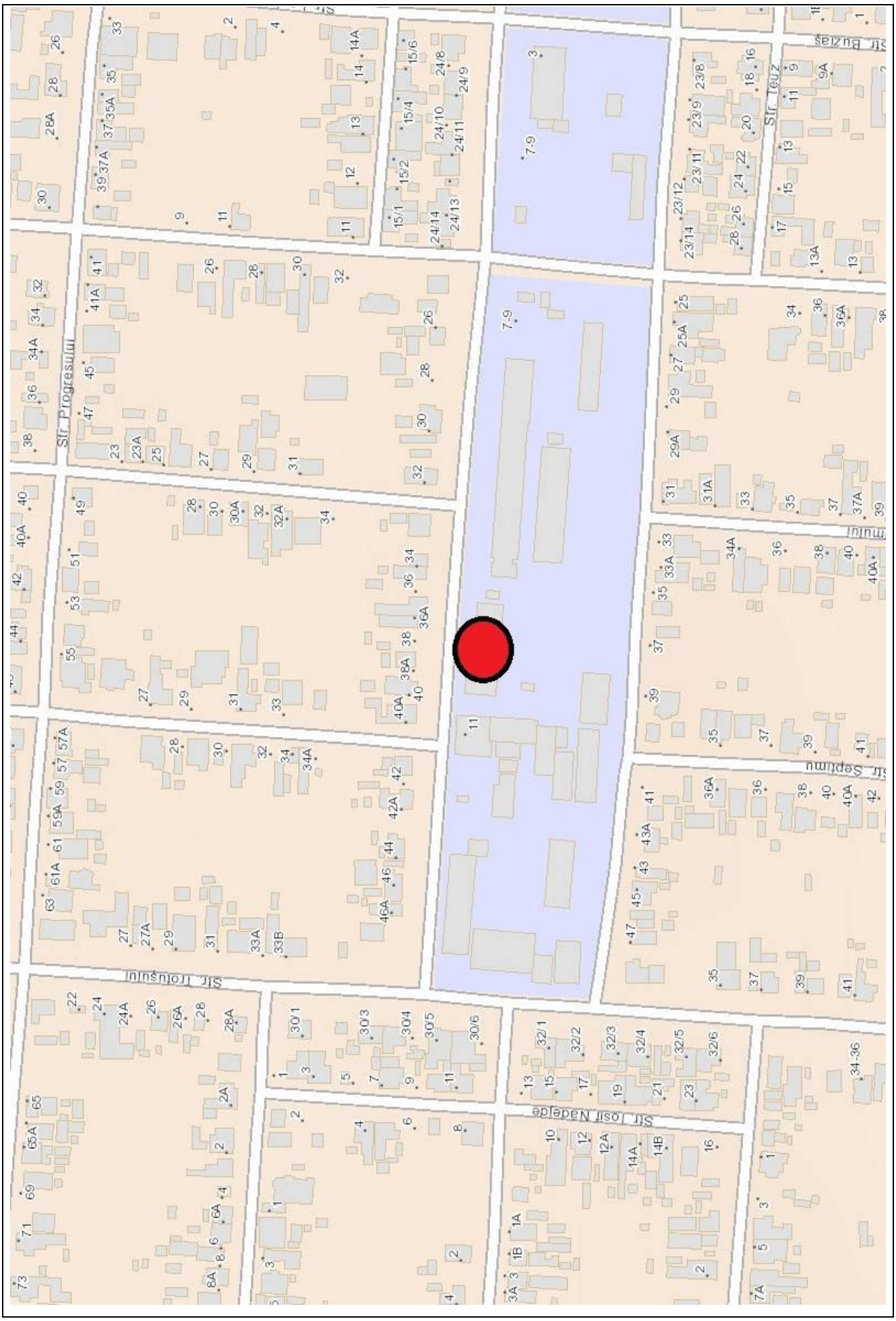
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

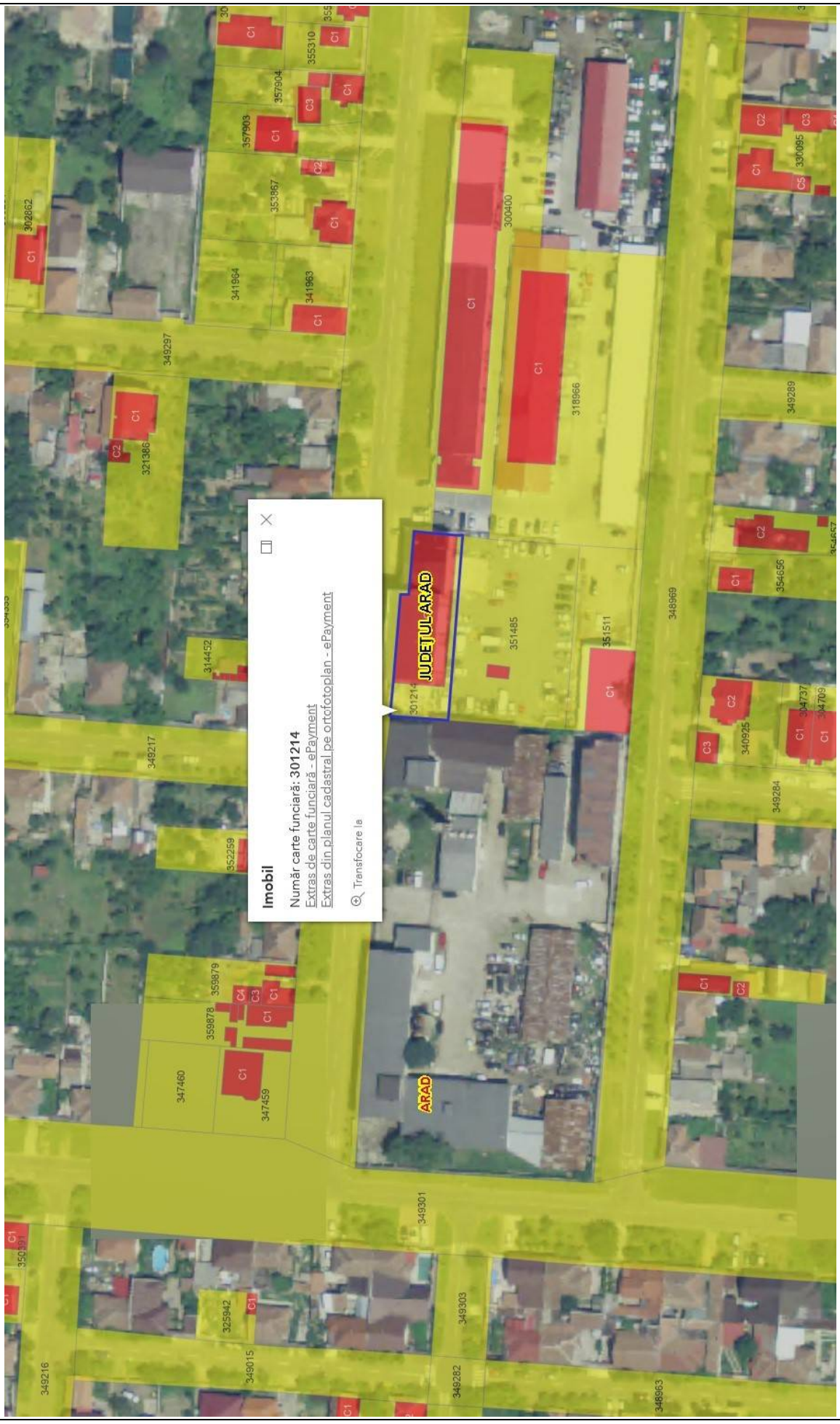
Data şi ora generării,
07/03/2023, 14:32

CONFORM CU ORIGINALUL
RO15908586 J2/1507/2003
DRAST COMPANY S.R.L. ARAD - ROMÂNIA

PLANURI

Strada Sucoava
Strada Sucoava
Strada Ca Stiuti
Strada Solomon
Strada Nasaud
Strada Nasaud
Strada Marnei
Google Earth
Strada Independentei
Strada Palmis
Strada Mircea Voda
Strada Progresului
Strada Marnei
Strada Glorie
Strada Septimiu
Strada Trotusului
Strada Trotusului
Strada Iosif Nadejde
Strada Progresului
Strada Emilian
Strada Zanelor
Strada Aldinului
Strada Marnei
Strada Dumitre Ilcrindeal


Str. Progresului
Str. Trotușului
Str. Iosif Nadejde
Str. Teuz
Str. Buziaș
Str. Septimiu


Imobil
Număr carte funciară: 301214
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
JUDEȚUL ARAD
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 8

FISA 8	Teren - Zona Colonia UTA, CF nr. 303981 Arad, nr. top: 3928/1/1/1/1/2			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	zona Colonia UTA (str. Fratii Neumann)	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	391,00	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 (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	0,00	-11,39
Pret ajustat		193,98	280,50	216,32
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		193,98	280,50	216,32
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		193,98	280,50	216,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	zona Colonia UTA	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-40%	-50%	-45%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-77,59	-140,25	-97,34
Pret ajustat		116,39	140,25	118,97
Suprafata	391	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,36%	2,56%	0,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,74	7,17	0,00
Pret ajustat		117,13	147,42	118,97
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		117,13	147,42	118,97
Acces la proprietate	din str. Fratii Neumann - asfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		117,13	147,42	118,97
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		117,13	147,42	118,97
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		117,13	147,42	118,97
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-11,21	-15,40	-11,39
Pret ajustat		**105,92**	**132,02**	**107,59**
Total ajustare bruta - procentual		**50,85%**	**58,05%**	**55,00%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 106**		
		RON 524		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 41.446**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 204.884**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	19419
Ziua	17
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128042272

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 303981 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:59086

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3927-3928/1/1/1/1/2	391	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13984 / 10/11/1999		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de expropriere, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 59086)	

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. 303981 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3927-3928/1/1/1/1/2	391	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

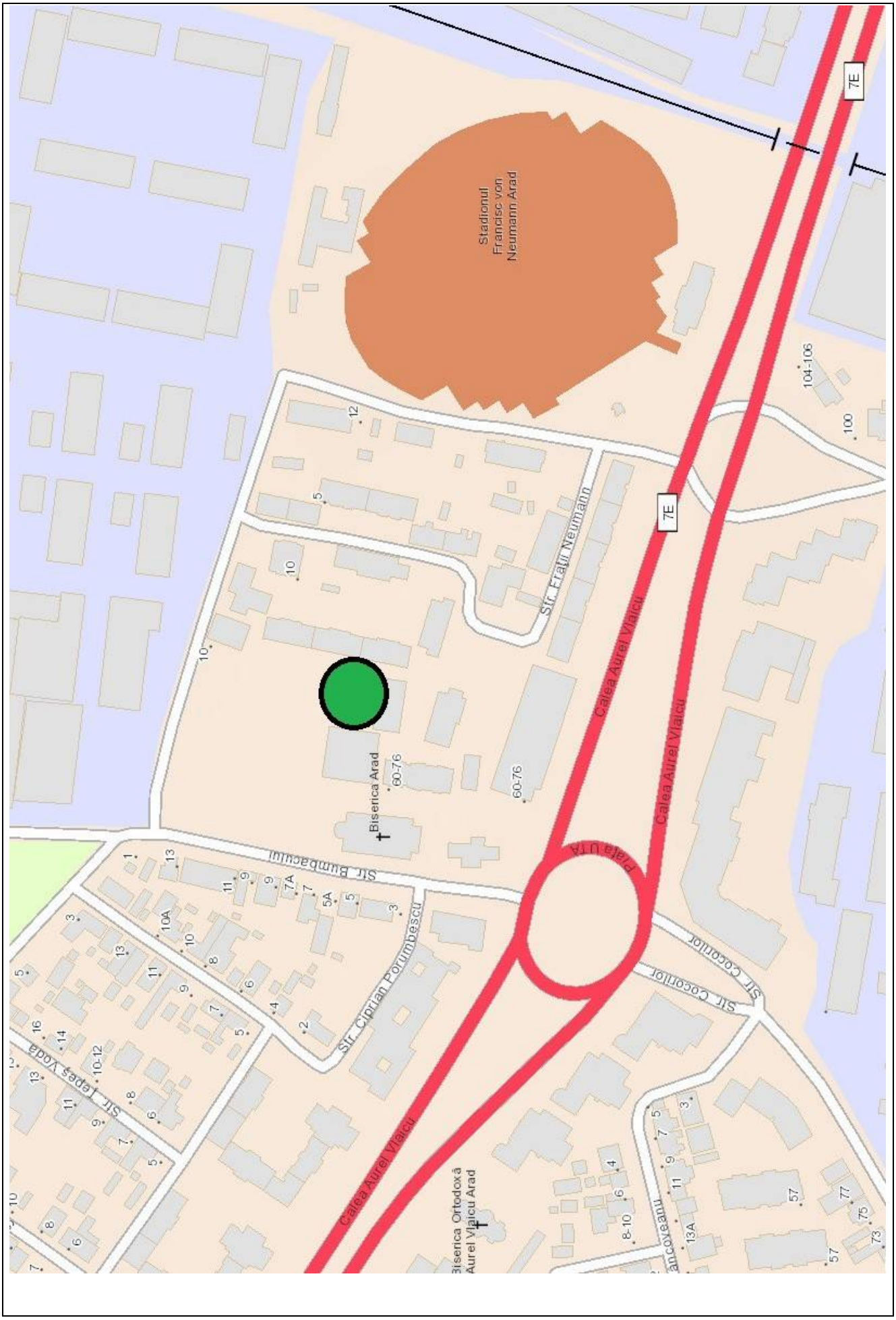
Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	391	-	-	3927-3928/1/1/1/1/2	

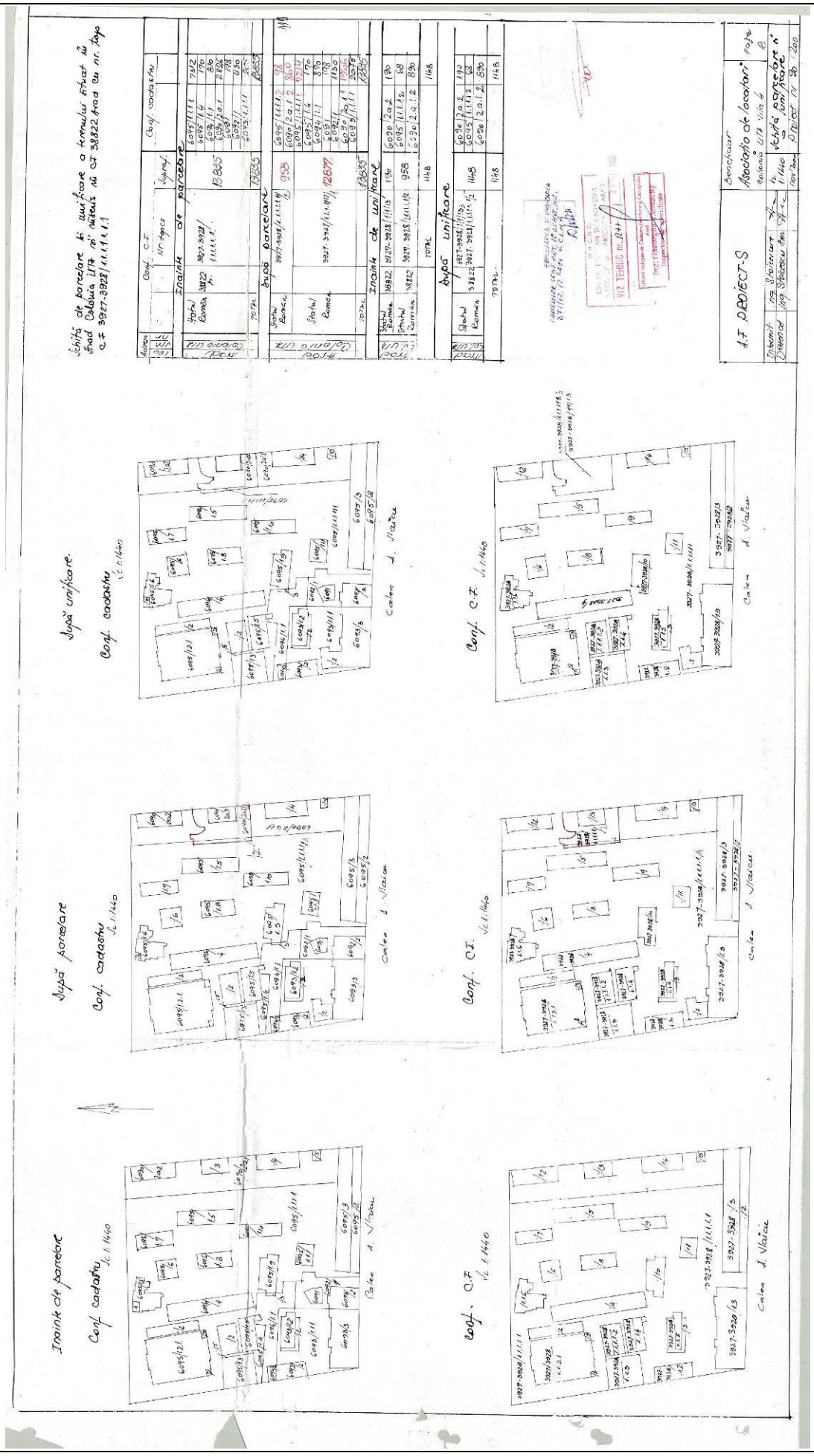
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

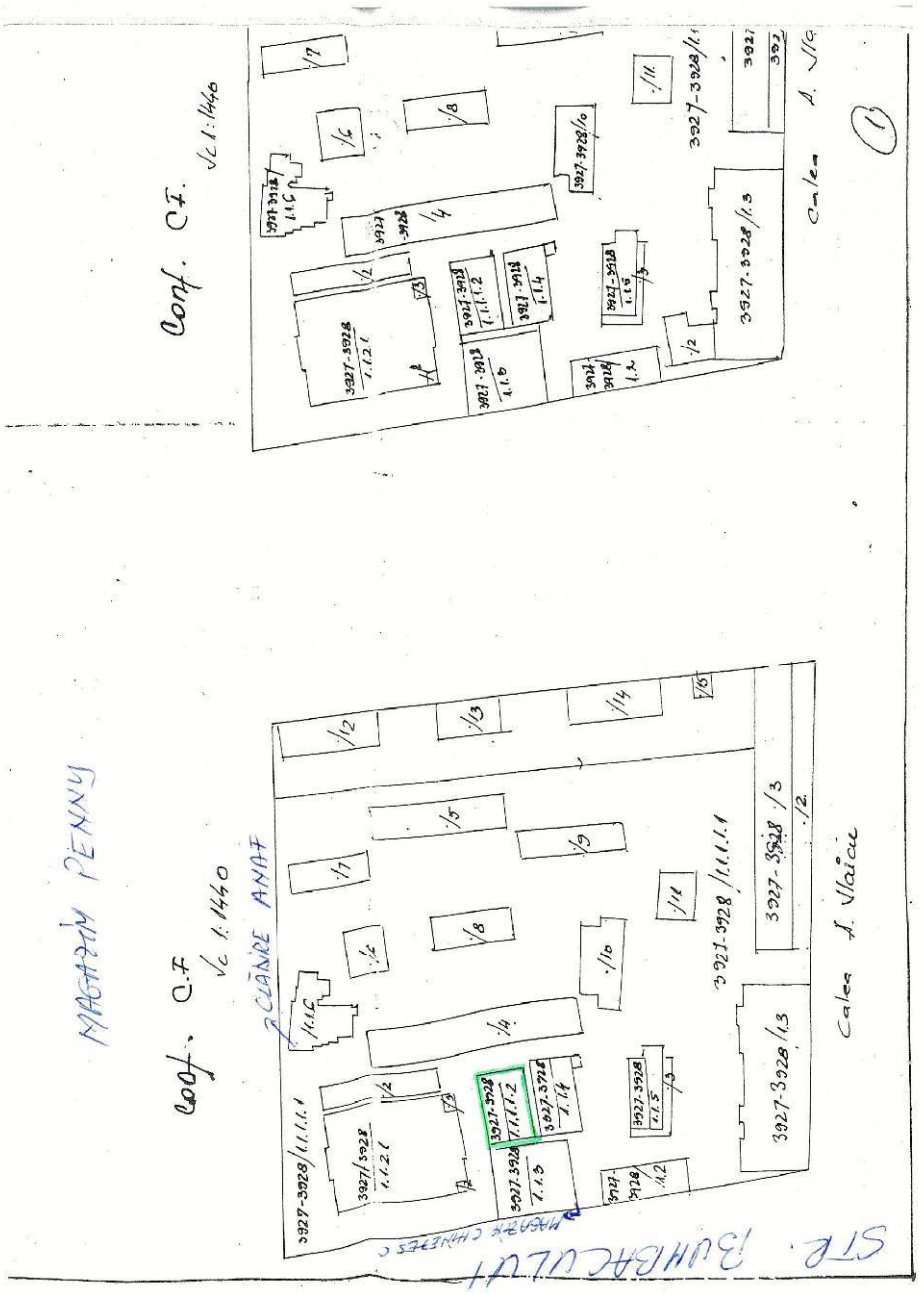
Data și ora generării,
17/02/2023, 12:13

PLANURI

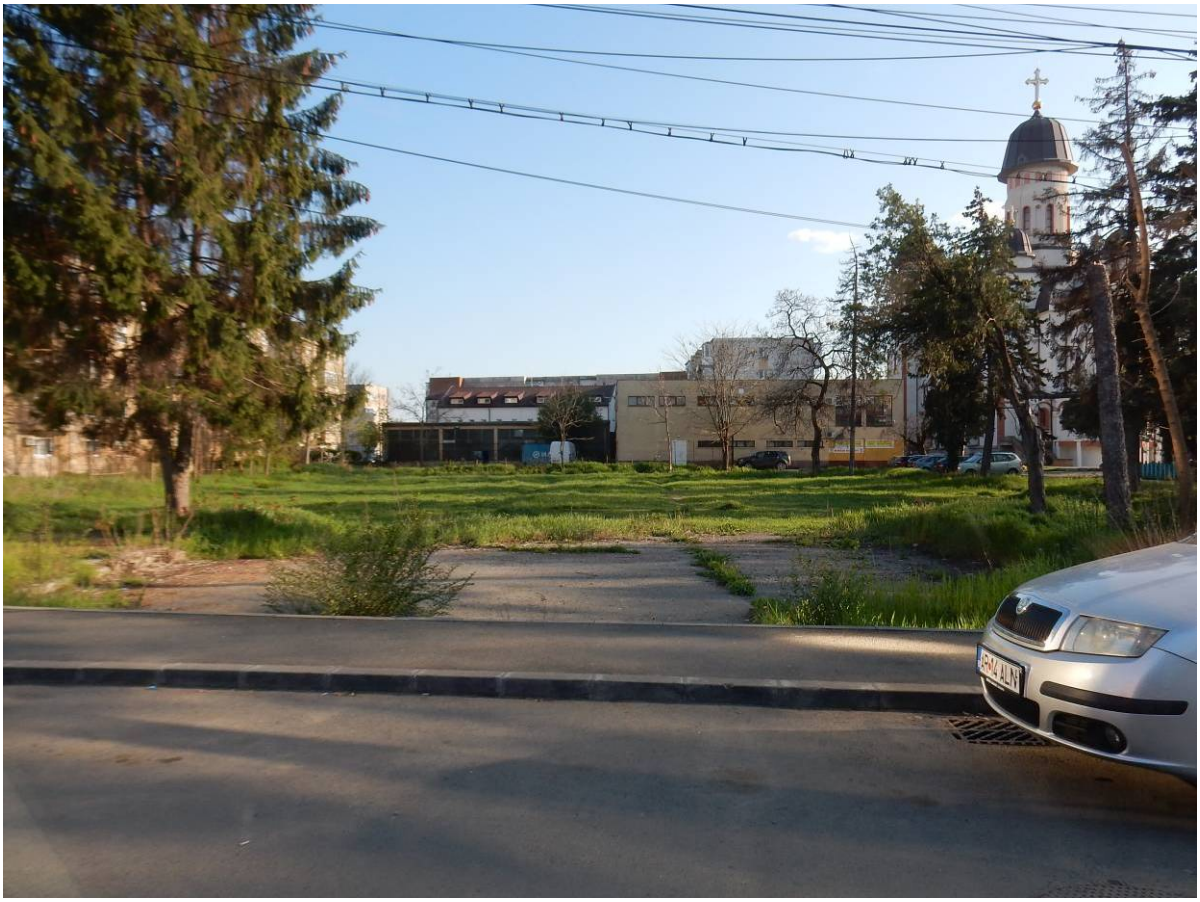
Google Earth
Strada Câmpul Liniștii
Strada Victor Hugo
Strada Teodor
Strada Fulgerului
Calea Aurel Vlaicu
Strada Obcedenaru
Aleea Ulise
Strada Vasile Conta
Strada Bucegi
Strada Constantin Brâncoveanu
Strada Școalei
Strada Școalei


Stadionul Francisc von Neumann Arad
7E
Str. Fratii Neumann
Calea Aurel Vlaicu
Biserica Arad
60-76
Str. Bumbacului
Str. Ciprian Porumbescu
Str. Cocorilor
Str. Lepsa Voda
Biserica Ortodoxă Aurel Vlaicu Arad




Conf. C.F. nr. 1:1440
Calea A. Vlaicu
3927-3928/1.1.1.1
3927-3928/1.3
3927-3928/1.1.2.1
3927-3928/1.1.1.2
3927-3928/1.1.3
3927-3928/1.1.4
3927-3928/1.1.5
3927-3928/1.2
3927-3928/1.1.6
3927-3928/1.1.7
3927-3928/1.1.8
3927-3928/1.1.9
3927-3928/1.1.10
3927-3928/1.1.11
3927-3928/1.1.12
3927-3928/1.1.13
3927-3928/1.1.14
3927-3928/1.1.15
3927-3928/1.1.16
MAGAZIN PENNY
CLĂDIRE ANAF
STR. BUJORACULUI
FN/2000

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 9	Teren - Arad, CF nr. 330349 Arad, nr. cad: 330349 (Trup izolat de intravilan)			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Campul Albinelor	zona exterior - str. Campul	Zadareni	Arad Vest
Suprafata [mp]	92.267,00	154.577	43.500	90.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		9,60	6,40	12,80
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		9,60	6,40	12,80
Restrictii legale	fara restrictii (constructii pe teren)	fara restrictii (constructii pe teren)	restrictii pana la intocmire PUZ (teren extravilan)	restrictii pana la intocmire PUZ (teren extravilan)
Ajustare procentuala (%)		0%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-1,28	-2,56
Pret ajustat		9,60	5,12	10,24
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,60	5,12	10,24
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		9,60	5,12	10,24
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Campul Albinelor	zona exterior - str. Campul Albinelor	Zadareni	Arad Vest
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,51	-0,51
Pret ajustat		9,60	5,63	9,73
Suprafata	92.267	154.577	43.500	90.000
Ajustare procentuala (%)		5,00%	-10,00%	0,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,48	-0,64	0,00
Pret ajustat		10,08	4,99	9,73
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		10,08	4,99	9,73
Acces la proprietate	din str. Campul Albinelor	drum betonat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,08	4,99	9,73
Forma teren	neregulata, acces la calea ferata	regulata, front stradal + acces la calea ferata	regulata - front la DJ 682	regulata - front la DN
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-3%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,30	0,25	0,49
Pret ajustat		9,78	5,24	10,21
Zonare	intravilan	intravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,16	-0,31
Pret ajustat		9,78	5,08	9,91
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	industrial	industrial	industrial
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,48	-0,32	-0,64
Pret ajustat		**9,30**	**4,76**	**9,27**
Total ajustare bruta - procentual		**13,00%**	**53,00%**	**38,00%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 9**		
		RON 44		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 830.403**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 4.059.748**

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	16469
Ziua	13
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127854689

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 330349 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	330349	Din acte: 92.266 Masurata: 92.267	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	330349-C1	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; -
A1.2	330349-C2	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; -
A1.3	330349-C3	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:25 mp; -
A1.4	330349-C4	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:70 mp; -
A1.5	330349-C5	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; -
A1.6	330349-C6	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; -
A1.7	330349-C7	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; -
A1.8	330349-C8	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; -
A1.9	330349-C9	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:49 mp; -
A1.10	330349-C10	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; -
A1.11	330349-C11	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47 mp; -
A1.12	330349-C12	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; -
A1.13	330349-C13	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; -
A1.14	330349-C14	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; -
A1.15	330349-C15	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp; -
A1.16	330349-C16	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; -
A1.17	330349-C17	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; -
A1.18	330349-C18	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; -
A1.19	330349-C19	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; -
A1.20	330349-C20	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; -
A1.21	330349-C21	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; -
A1.22	330349-C22	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; -
A1.23	330349-C23	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; -
A1.24	330349-C24	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; -
A1.25	330349-C25	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; -
A1.26	330349-C26	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; -

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.28	330349-C28	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; -
A1.29	330349-C29	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:73 mp; -
A1.30	330349-C30	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp; -
A1.31	330349-C31	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; -
A1.32	330349-C32	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; -
A1.33	330349-C33	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; -
A1.34	330349-C34	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; -
A1.35	330349-C35	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; -
A1.36	330349-C36	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; -
A1.37	330349-C37	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; -
A1.38	330349-C38	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; -
A1.39	330349-C39	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:158 mp; -
A1.40	330349-C40	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:62 mp; -
A1.41	330349-C41	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; -
A1.42	330349-C42	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; -
A1.43	330349-C43	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; -
A1.44	330349-C44	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; -
A1.45	330349-C45	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; -
A1.46	330349-C46	Loc. Arad, Jud. Arad, trup izolat de intravilan	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36 mp; -

B. Partea II. Proprietari şi acte

Carte Funciară Nr. 330349 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72314 / 17/10/2012		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 330349 ca urmare a inscrierii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastrului general sub numarul 360.	A1
nr. 360, din 30/09/2011;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46
	1) **NEIDENTIFICAT NEIDENTIFICAT**	
59497 / 08/08/2013		
Act Administrativ nr. 330349, din 11/07/2013 emis de OCPI Arad;		
B3	se actualizeaza datele tehnice ale imobilului, conform documentatiei anexate	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46

Carte Funciară Nr. 330349 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 330349 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

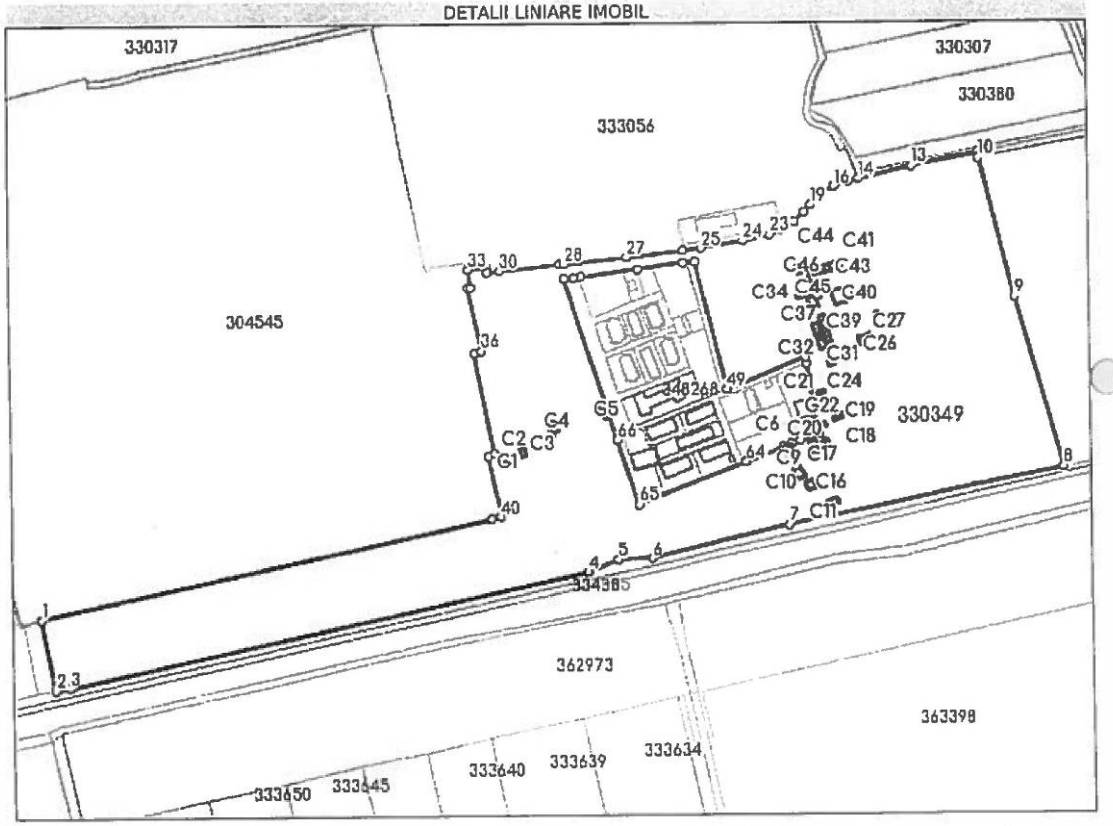
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
330349	Din acte: 92.266 Masurata: 92.267	

* 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	86.650	-	-	-	
2	arabil	DA	5.616	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	330349-C1	constructii anexa	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp; -
A1.2	330349-C2	constructii anexa	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; -
A1.3	330349-C3	constructii anexa	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; -
A1.4	330349-C4	constructii anexa	70	Cu acte	S. construita la sol:70 mp; -
A1.5	330349-C5	constructii anexa	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; -
A1.6	330349-C6	constructii anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; -
A1.7	330349-C7	constructii anexa	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; -
A1.8	330349-C8	constructii anexa	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp; -
A1.9	330349-C9	constructii anexa	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; -

Carte Funciară Nr. 330349 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.10	330349-C10	constructii anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; -
A1.11	330349-C11	constructii anexa	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; -
A1.12	330349-C12	constructii anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; -
A1.13	330349-C13	constructii anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; -
A1.14	330349-C14	constructii anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; -
A1.15	330349-C15	constructii anexa	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; -
A1.16	330349-C16	constructii anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; -
A1.17	330349-C17	constructii anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; -
A1.18	330349-C18	constructii anexa	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp; -
A1.19	330349-C19	constructii anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; -
A1.20	330349-C20	constructii anexa	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp; -
A1.21	330349-C21	constructii anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; -
A1.22	330349-C22	constructii anexa	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; -
A1.23	330349-C23	constructii anexa	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp; -
A1.24	330349-C24	constructii anexa	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; -
A1.25	330349-C25	constructii anexa	33	Cu acte	S. construita la sol:33 mp; -
A1.26	330349-C26	constructii anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; -
A1.27	330349-C27	constructii anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; -
A1.28	330349-C28	constructii anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; -
A1.29	330349-C29	constructii anexa	73	Cu acte	S. construita la sol:73 mp; -
A1.30	330349-C30	constructii anexa	35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp; -
A1.31	330349-C31	constructii anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; -
A1.32	330349-C32	constructii anexa	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; -
A1.33	330349-C33	constructii anexa	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; -
A1.34	330349-C34	constructii anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; -
A1.35	330349-C35	constructii anexa	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp; -
A1.36	330349-C36	constructii anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; -
A1.37	330349-C37	constructii anexa	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; -
A1.38	330349-C38	constructii anexa	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp; -
A1.39	330349-C39	constructii anexa	158	Cu acte	S. construita la sol:158 mp; -
A1.40	330349-C40	constructii anexa	62	Cu acte	S. construita la sol:62 mp; -
A1.41	330349-C41	constructii anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; -
A1.42	330349-C42	constructii anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; -
A1.43	330349-C43	constructii anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; -
A1.44	330349-C44	constructii anexa	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp; -
A1.45	330349-C45	constructii anexa	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; -
A1.46	330349-C46	constructii anexa	36	Cu acte	S. construita la sol:36 mp; -

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	52.925
4	5	23.918
7	8	209.42

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	10.672
5	6	25.192
8	9	129.612

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	396.283
6	7	104.979
9	10	106.374

Carte Funciară Nr. 330349 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
10	11	0.526
13	14	40.336
16	17	10.868
19	20	7.057
22	23	9.209
25	26	13.76
28	29	3.343
31	32	3.829
34	35	2.18
37	38	74.772
40	41	7.029
43	44	6.768
46	47	34.274
49	50	62.315
52	53	2.642
55	56	3.901
58	59	2.433
61	62	6.934
64	65	85.86
67	1	97.293

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
11	12	3.504
14	15	8.169
17	18	4.947
20	21	9.799
23	24	20.486
26	27	41.796
29	30	45.102
32	33	13.985
35	36	48.195
38	39	5.122
41	42	344.745
44	45	5.551
47	48	8.758
50	51	4.851
53	54	2.562
56	57	5.79
59	60	2.459
62	63	6.32
65	66	49.05

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
12	13	52.131
15	16	11.253
18	19	6.277
21	22	11.452
24	25	31.487
27	28	47.019
30	31	9.473
33	34	13.477
36	37	6.014
39	40	45.052
42	43	465.26
45	46	42.344
48	49	97.9
51	52	45.501
54	55	2.171
57	58	2.054
60	61	6.277
63	64	29.566
66	67	28.09

**** 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.**

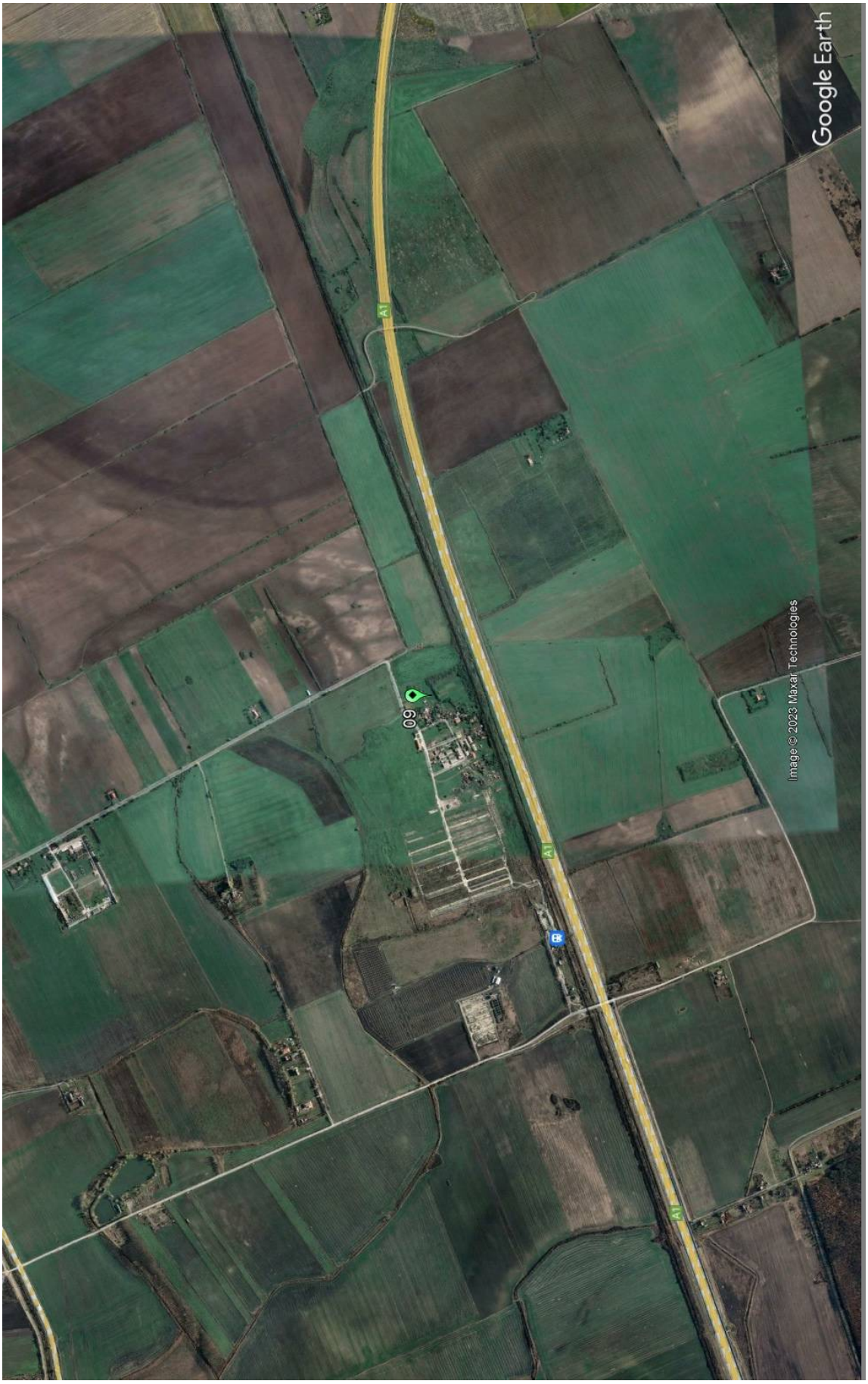
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, 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.

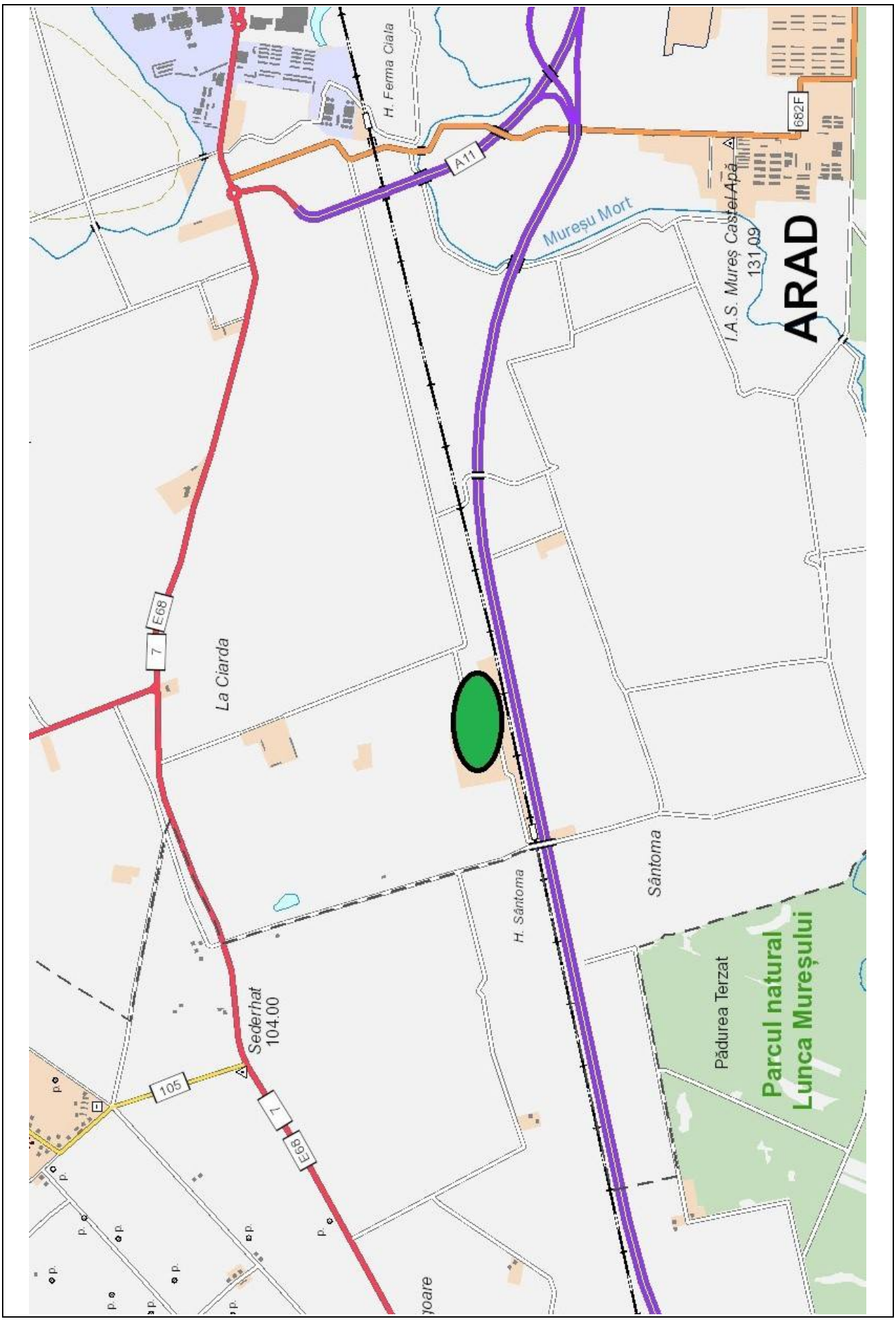
Data soluţionării,
21-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

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

Referent,
(parafa şi semnătura)

PLANURI




H. Ferma Ciala
A11
682F
Mureșu Mort
I.A.S. Mureș Castel Apă
131.09
ARAD
E68
7
La Ciarda
Sântoma
H. Sântoma
Pădurea Terzat
Parcul natural
Lunca Mureșului
Sederhat
104.00
105
7
E68

Imobil
Număr carte funciară: 330349
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment
Transfocare la
330326
330336
330349
330345
348278
348279
348276
348273
348272
348268
348271
348274
348269
351890
348257
348263
348265
348266
333056
333576
363398
362973
334385
333634
333639
JUDEȚUL ARAD
304545
ARAD

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 10

FISA 10	**Teren - Independenței nr. 5/E, CF nr. 308931 Arad, nr. top: 1/c.1.a.1.4.1.b/678/1-Bujac**

Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Independentei, nr. 5/E	zona Bujac (str. Laurian)	zona Bujac (Galeria Mall)	zona Bujac (periferic)
Suprafata [mp]	1.799,00	1.056	700	900
Pret de vanzare [EUR/mp]		62,78	60,30	47,50
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		62,78	60,30	47,50
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		62,78	60,30	47,50
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		62,78	60,30	47,50
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,78	60,30	47,50
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Independentei, nr. 5/E	zona Bujac (str. Laurian)	zona Bujac (Galeria Mall)	zona Bujac (periferic)
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	4,75
Pret ajustat		62,78	60,30	52,25
Suprafata	1.799	1.056	700	900
Ajustare procentuala (%)		-0,37%	-0,55%	-0,45%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,23	-0,33	-0,21
Pret ajustat		62,55	59,97	52,04
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,55	59,97	52,04
Acces la proprietate	din str. Independentei (asfaltat)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	1,56
Pret ajustat		62,55	59,97	53,60
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,55	59,97	53,60
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,55	59,97	53,60
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,14	-3,02	-2,38
Pret ajustat		**59,41**	**56,95**	**51,22**
Total ajustare bruta - procentual		**5,37%**	**5,55%**	**18,45%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 59**		
		RON 291		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**	**EUR 106.141**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**		**RON 523.509**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	9324
Ziua	30
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100126970606

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 308931 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1855-Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Independenţei, Nr. 5/E, jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top. 1/c.1 a. 1.4.1.b/678/1-Bujac	1.799	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
375 / 20/01/1970		
Act nr. 451/1970;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMÂN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1855-Bujac)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 308931 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1/c.1.a.1.4.1. b/678/1-Bujac	1.799	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	1.799	-	-	1/c.1.a.1.4.1. b/678/1-Bujac	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta interna nr.46556/30-01-2023 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
03-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

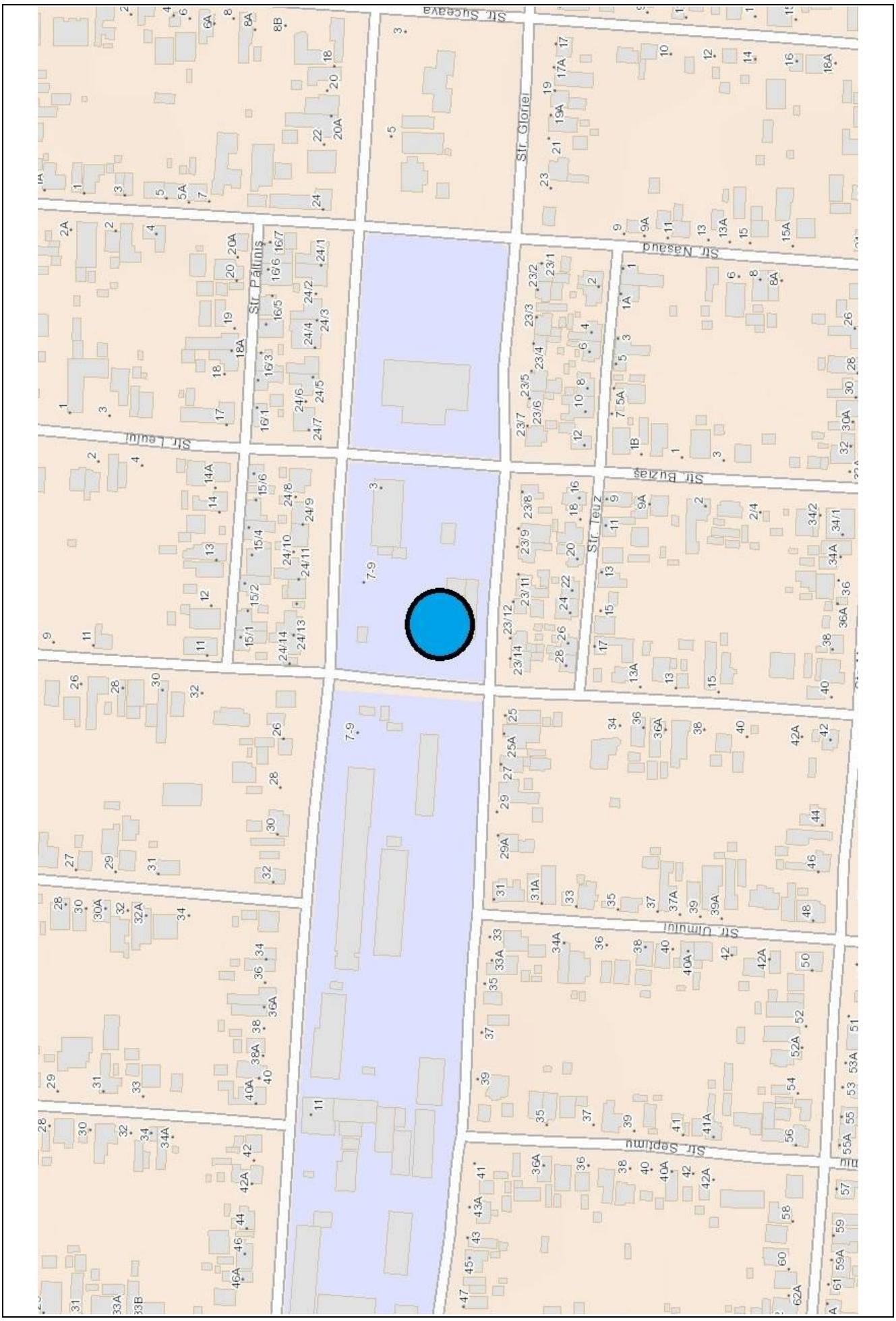
Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

PLANURI

Google Earth
Image © 2023 Airbus
BUIAC
10
Strada Independenței
Strada Glorie
Strada Gloriei
Strada Păltiniș
Strada Mărăști
Strada Spre Lac
Strada Tiberiu
Strada Spre Lac
Strada Spre Lac
Strada Spre Lac


Str. Glorier
Str. Păltiniș
Str. Teuz
Str. Septimu
Str. Umului

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 11

FISA 11	Teren - Str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 354599 Arad, nr.			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Liviu Rebreanu, nr. 95	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
Suprafata [mp]	356,00	734	780	864
Pret de vanzare [EUR/mp]		82,15	72,90	83,33
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		82,15	72,90	83,33
Restrictii legale	teren construibil cu restriictii (aferent parcare)	fara restrictii (constructii pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (constructii pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-25%	-15%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,54	-10,94	-20,83
Pret ajustat		61,61	61,97	62,50
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		61,61	61,97	62,50
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,61	61,97	62,50
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Liviu Rebreanu, nr. 95	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		61,61	61,97	62,50
Suprafata	356	734	780	864
Ajustare procentuala (%)		0,50%	0,57%	0,68%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,41	0,41	0,56
Pret ajustat		62,03	62,38	63,06
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,03	62,38	63,06
Acces la proprietate	din str. Liviu Rebreanu - asfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,03	62,38	63,06
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,03	62,38	63,06
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		62,03	62,38	63,06
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,11	-3,65	-4,17
Pret ajustat		**57,92**	**58,73**	**58,90**
Total ajustare bruta - procentual		**30,50%**	**20,57%**	**30,68%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 59**		
		RON 291		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 21.004**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 103.596**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 354599 Arad

Luna 02
Anul 2023
Cod verificare 100127527659

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi:37830

Adresa: Loc. Arad, Str L. Rebreanu, Nr. 95, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 7439/6684/1.b.7. b.1/2/1/1	356	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9121 / 15/10/1983		
Decizie nr. 1164, din 01/01/1983 emis de Consiliul Popular Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 7439/6684/1 b.7.b.1/2/1/1	356	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

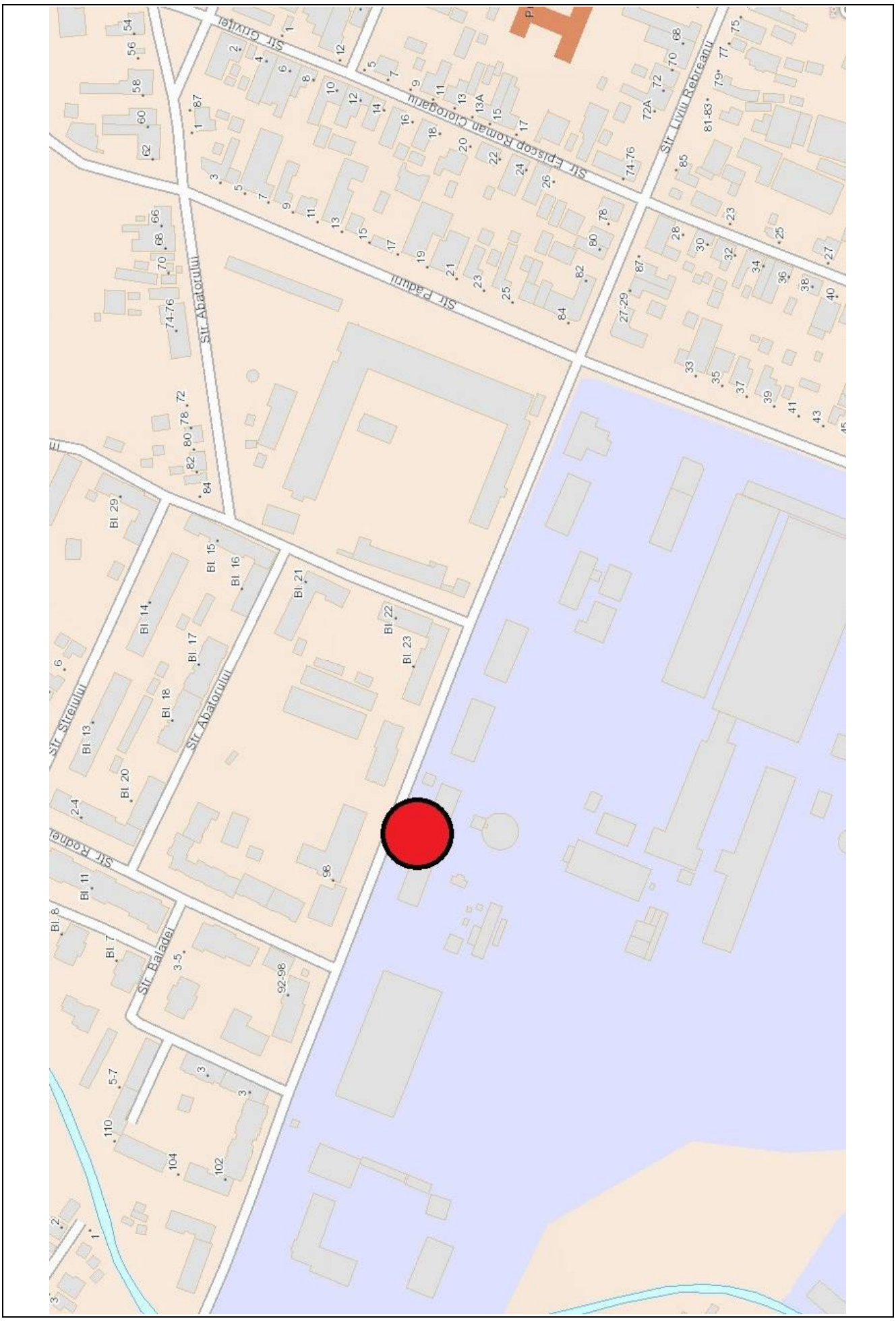
Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	356	-	-	7439/6684/1. b.7.b.1/2/1/1	

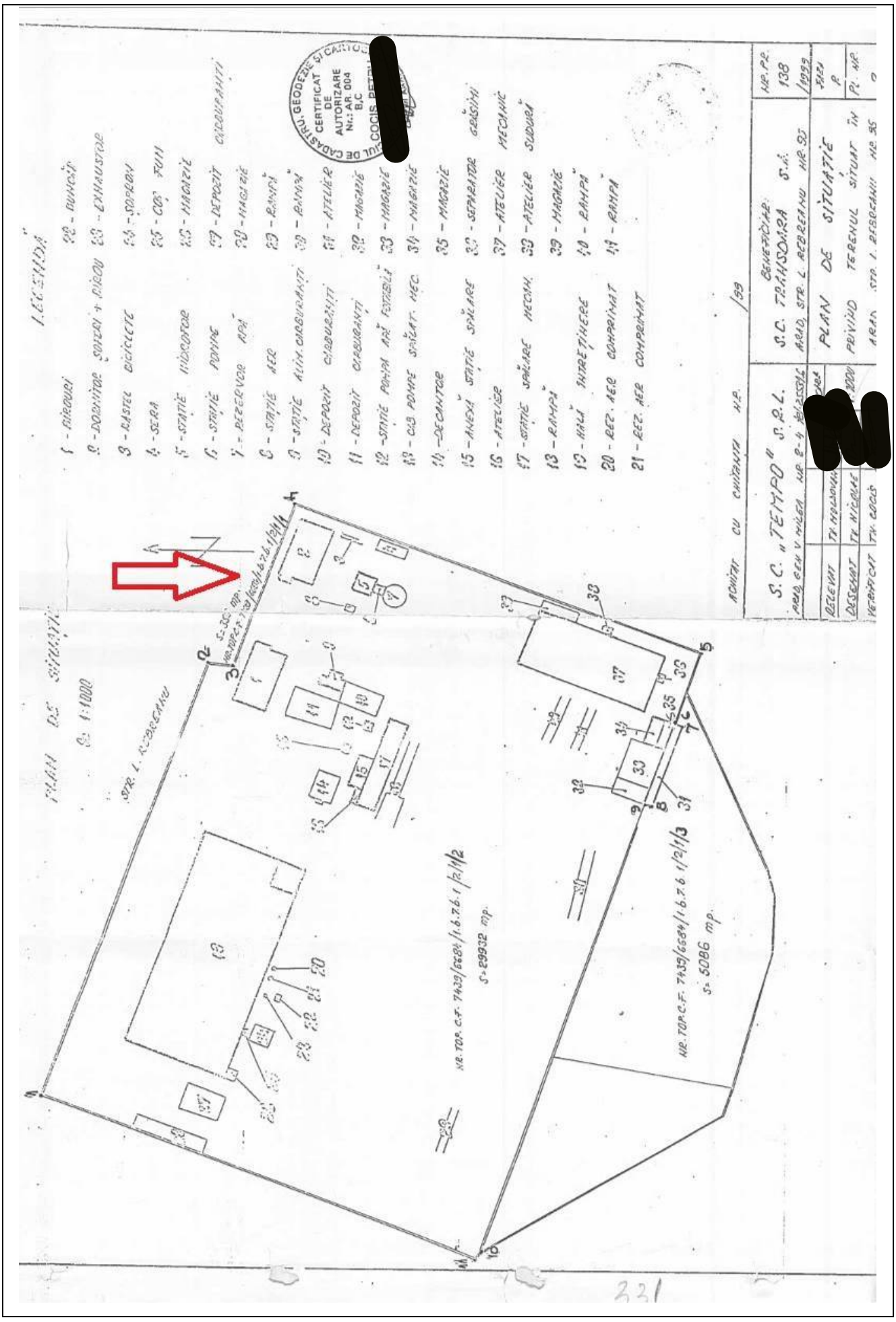
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valab 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/02/2023, 11:59

PLANURI

Google Earth
Strada Ciunului
Strada Ion Rațiu
Strada Izlazului
Strada Liviu Rebreanu
Strada Eftimie Murgu
Strada Pădurii
Strada Târgului
Strada Coșbuc
Strada Horea
Strada Aurel Vlaicu
Strada Mureșul Mort
Strada Nicolae Oncu
Strada Streiului
Strada Anatolului
Strada Rodnei
Strada Bistrița
Strada Lunga
Strada Podului
Strada Rozmarinului


Str. Episcop Roman Ciorogariu
Str. Livius Rebreanu
Str. Abatorului
Str. Streiului
Str. Baladei
Bl. 29
Bl. 15
Bl. 16
Bl. 14
Bl. 17
Bl. 18
Bl. 13
Bl. 20
Bl. 21
Bl. 22
Bl. 23
Bl. 11
Bl. 8
Bl. 7


LEGENDA
PLAN DE SITUAȚIE
S.C. TEMPO S.R.L.
S.C. TRANSOMIRA S.A.
PLAN DE SITUAȚIE
S.C. TEMPO S.R.L.
ARAD, STR. L. REBREANU NR. 95
ARAD, STR. L. REBREANU NR. 95
S= 29932 mp.
S= 5086 mp.
NR. TOP. C.F. 7439/66894/1.6.7.6.1/2/1/2
NR. TOP. C.F. 7439/66894/1.6.7.6.1/2/1/3

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 12

FISA 12	**Teren - Str. Oborului nr. 3, CF nr. 311525 Arad, nr. top: 3237/a/2/1**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Oborului nr. 3 (in apropiere de Calea Aurel Vlaicu)	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Suprafata [mp]	396,00	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 (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-10,21	0,00	-11,39
Pret ajustat		193,98	280,50	216,32
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		193,98	280,50	216,32
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		193,98	280,50	216,32
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Oborului nr. 3 (in apropiere de Calea Aurel Vlaicu)	zona Functionarilor	zona Romanilor	zona I. R. Sirianu
Ajustare procentuala (%)		-45%	-55%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-87,29	-154,28	-108,16
Pret ajustat		106,69	126,23	108,16
Suprafata	396	573	1.669	475
Ajustare procentuala (%)		0,35%	2,55%	0,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,72	7,14	0,00
Pret ajustat		107,41	133,37	108,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,41	133,37	108,16
Acces la proprietate	din str. Oborului - asfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,41	133,37	108,16
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,41	133,37	108,16
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		107,41	133,37	108,16
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat (casa de pe teren este in proprietatea unor PF)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-20,42	-28,05	-22,77
Pret ajustat		**86,99**	**105,32**	**85,39**
Total ajustare bruta - procentual		**60,35%**	**67,55%**	**65,00%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 87**		
		RON 430		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 34.452**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 170.280**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	51554
Ziua	27
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100130235483

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 311525 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan — Nr. CF vechi:11943

Adresa: Loc. Arad, Str Oborului, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3237/a/2/1	396	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3237/a/2/1	Loc. Arad, Str Oborului, Nr. 3, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1339 / 28/02/1986		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2168, din 28/02/1986;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 2/4	A1.1
	1) **FARKAS MAGDALENA**	
Lege nr. 58/1974;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 4/4	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 11943)	
17833 / 29/06/2005		
Certificat De Mostenitor nr. 91/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1.1
	1) **FARKAS GABOR**	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1.1
	1) **FARKAS MAGDALENA - MONICA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
1339 / 28/02/1986		
Autorizatie nr. 77/1986;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra 100 mp teren	A1
	1) **FARKAS MAGDALENA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 11943)	
17833 / 29/06/2005		
Lege nr. 61/1991;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra 198 mp teren	A1
	1) **FARKAS GABOR**, , in cota de 1/2 2) **FARKAS MAGDALENA - MONICA**, , in cota de 1/2	

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 3237/a/2/1	396	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	396	-	-	3237/a/2/1	

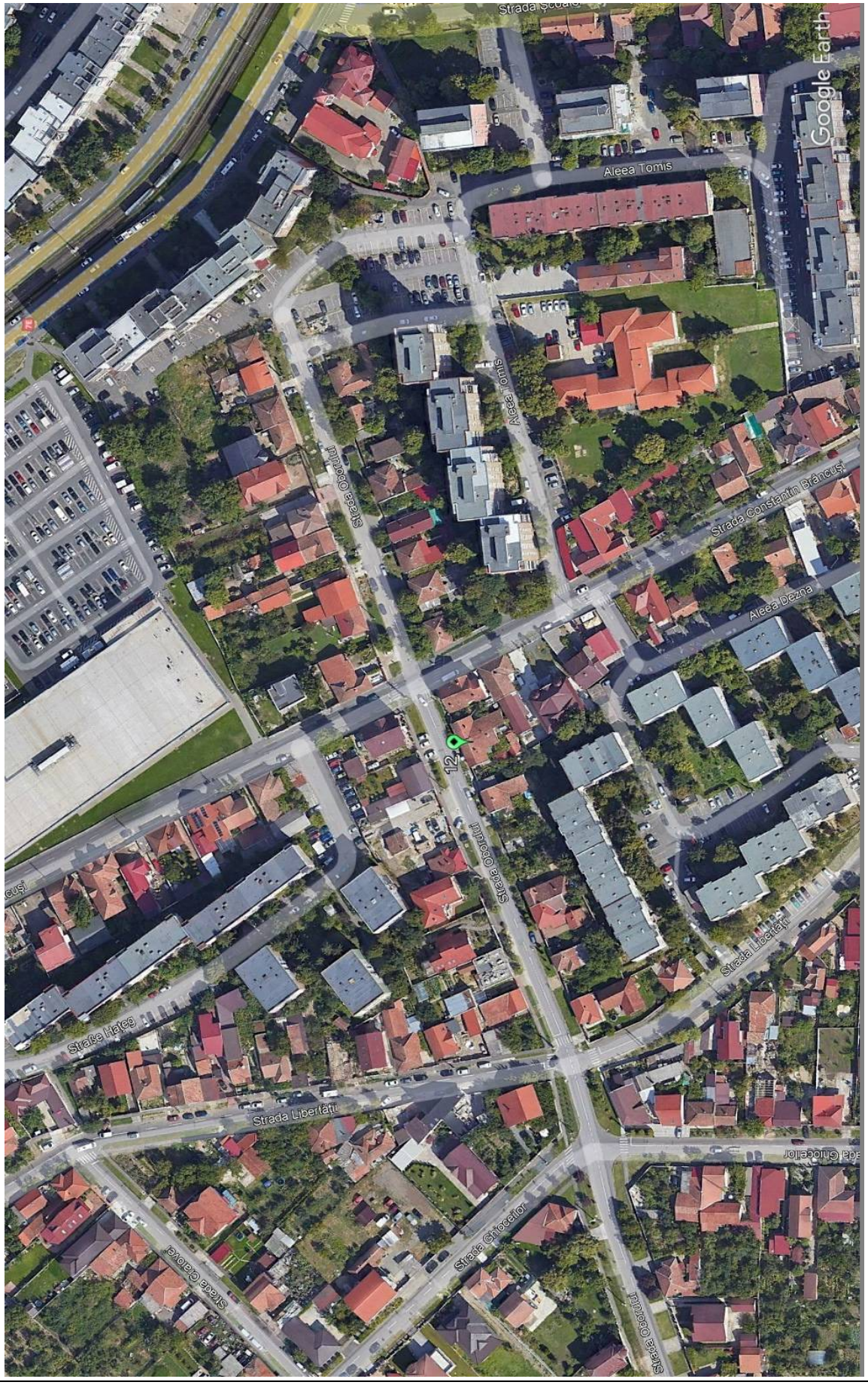
Date referitoare la construcţii

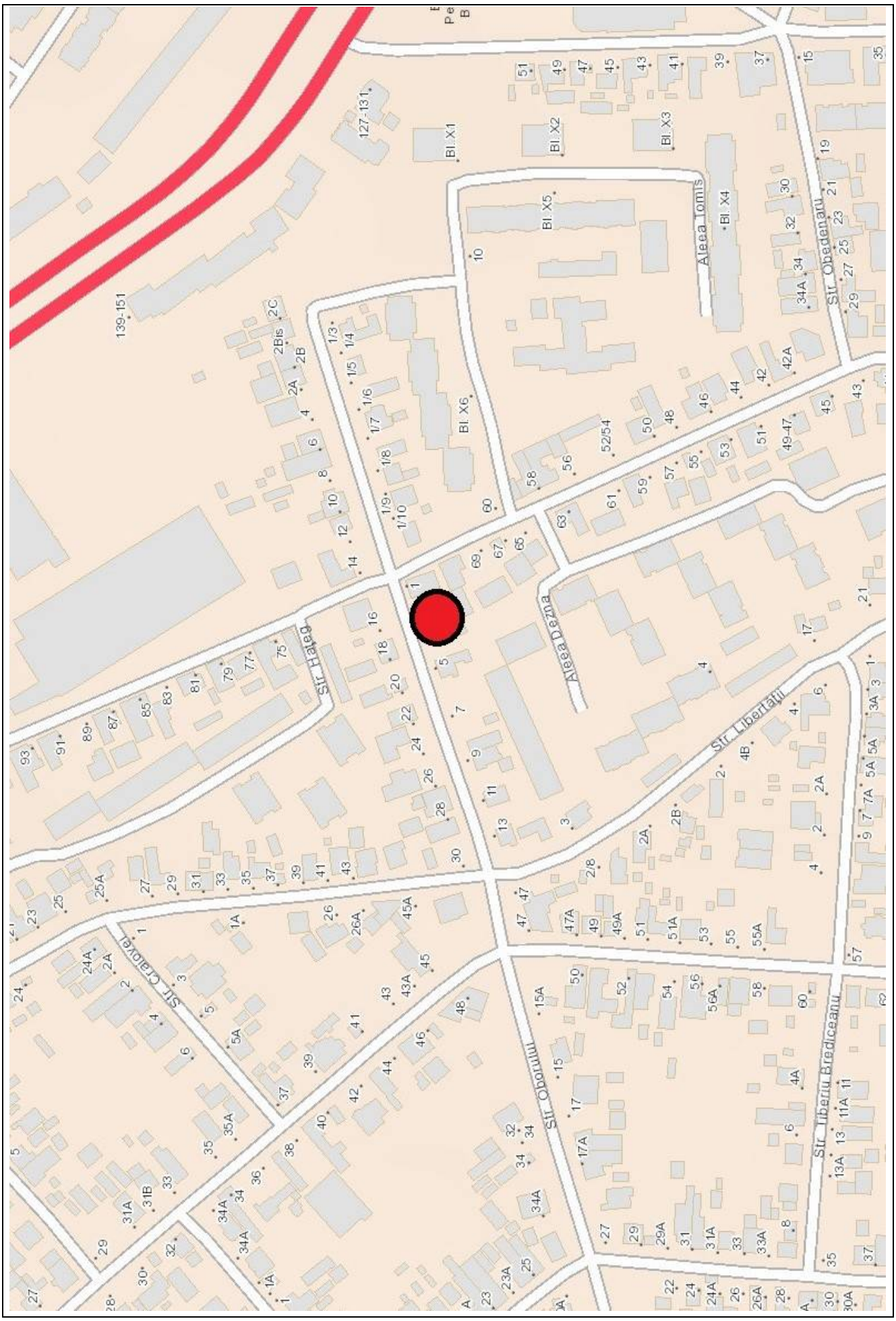
Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 3237/a/2/1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
27/03/2023, 13:11

PLANURI


Google Earth
Aleea Tomis
Strada Oprișului
Strada Constantin Brâncuși
Aleea Dezna
Strada Libertății
Strada Hațeg
Strada Crișcior
Strada Oprișului
12


Bl. X1
Bl. X2
Bl. X3
Bl. X4
Bl. X5
Bl. X6
Aleea Tomis
Str. Obedenaru
Str. Halaq
Aleea Dezna
Str. Libertatii
Str. Crisovei
Str. Oborului
Str. Tiberiu Brediceanu

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 13

FISA 13	Teren - Str. Zorilor nr. 3-7, CF nr. 363123 Arad, nr. top: 1922/a.2.a.6, cotă teren: 306/583 mp			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	str. Zorilor, nr. 3-7	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
Suprafata [mp]	306,00	734	780	864
Pret de vanzare [EUR/mp]		82,15	72,90	83,33
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		82,15	72,90	83,33
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii (constructii pe teren)	fara restrictii	fara restrictii (constructii pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,22	0,00	-8,33
Pret ajustat		73,94	72,90	75,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		73,94	72,90	75,00
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		73,94	72,90	75,00
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Zorilor, nr. 3-7	zona Parneava	zona Parneava	zona Parneava
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,79	-14,58	-15,00
Pret ajustat		59,15	58,32	60,00
Suprafata	306	734	780	864
Ajustare procentuala (%)		0,21%	0,24%	0,28%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,18	0,17	0,23
Pret ajustat		59,33	58,49	60,23
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		59,33	58,49	60,23
Acces la proprietate	din str. Zorilor (asfaltat)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		59,33	58,49	60,23
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		59,33	58,49	60,23
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		59,33	58,49	60,23
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat (constructia de pe teren este proprietatea unor PF)	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-12,32	-10,94	-12,50
Pret ajustat		**47,00**	**47,56**	**47,73**
Total ajustare bruta - procentual		**45,21%**	**35,24%**	**45,28%**
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 48**		
		RON 237		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 14.688**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 72.522**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	112358
Ziua	22
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare 1001P345853

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 363123 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:65603

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1922/a.2.a. 6	583	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1922/a.2.a. 6	Loc. Arad, Str Zorilor, Jud. Arad	atelier

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9440 / 13/06/2003		
Act nr. 21252/a/2003 si 21251/a/2003, din 01/01/2003 emis de D.G.F.P. ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare in rangul inch. nr. 2654/1964, 6006/1974 si nationalizare in rangul inch. nr.2654, 2655/1964 si 6006/1874 adus din C.F.14924 Arad, dobandit prin Lege, cota actuala 306/583	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
72868 / 06/09/2011		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3093, din 05/09/2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION (incheiere de completare nr. 8347/15.09.2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/10	A1.1
	1) **DOBOS VASILICA CRISTINA**, necasatorita	
Iesirea Din Indiviziune Voluntara nr. 3097, din 05/09/2011 emis de NP MORARIU PATRICIU ION;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 9/10	A1.1
	1) **DOBOS VASILICA CRISTINA**, necasatorita	
185863 / 22/12/2021		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3330, din 20/12/2021 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 277/583	A1
	1) **SIRBU FLORIN-COSMIN**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
57717 / 06/07/2011		
Act nr. FN, din 06/07/2011 emis de AV. Bucsa Daniela, inscris sub semnatura privata;		
C3	se noteaza respingerea cererii de reexaminare a inch nr. 50353/23/06/2011 inaintata de Iacobone Vincenzo, cu mentinerea solutiei initiale	A1

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 363123 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1922/a.2.a.6	583	

* 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	583	-	-	1922/a.2.a.6	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1922/a.2.a.6	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier

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

Data soluţionării,
27-09-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU
(parafa şi semnătura)

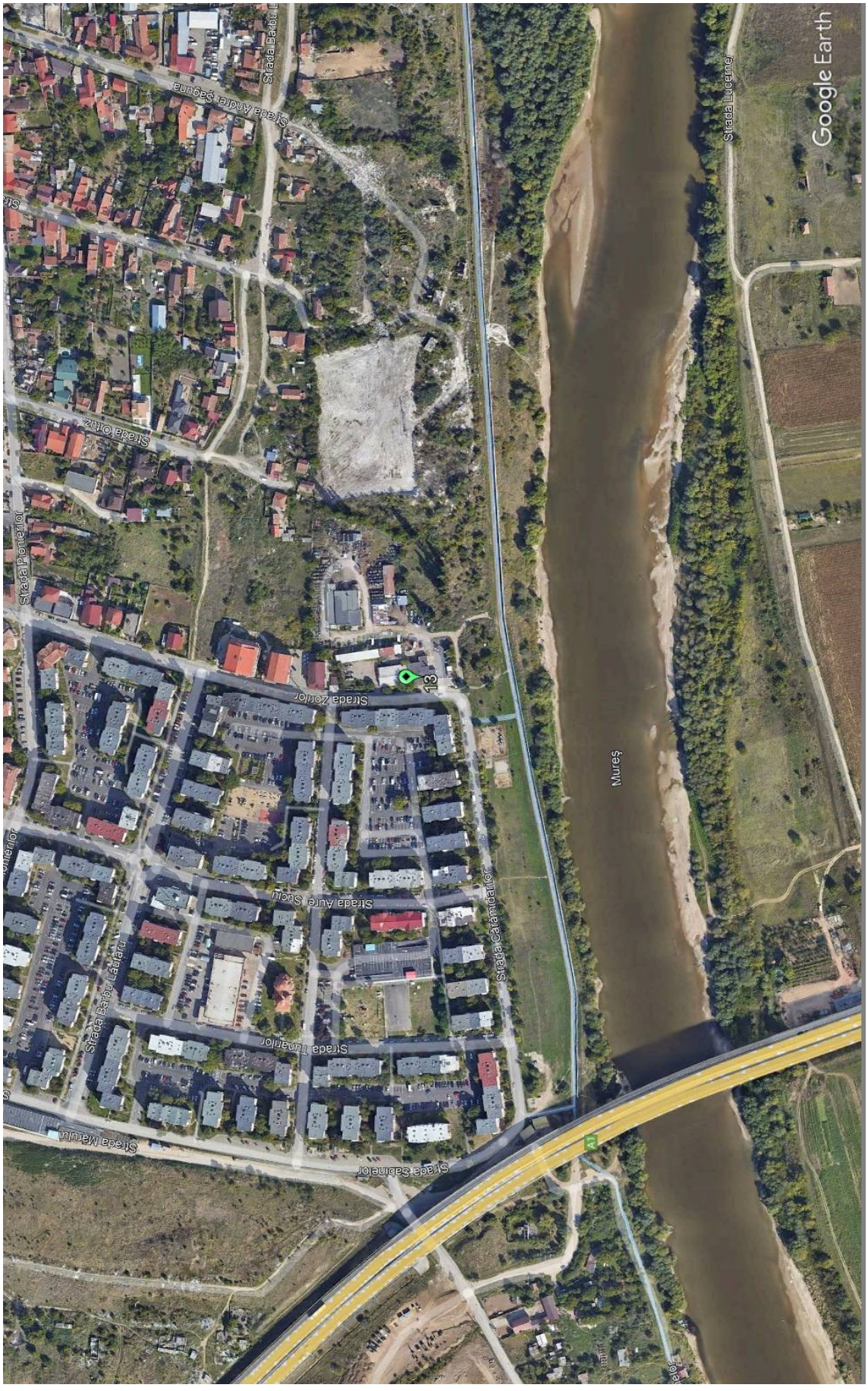
Referent,
(parafa şi semnătura)

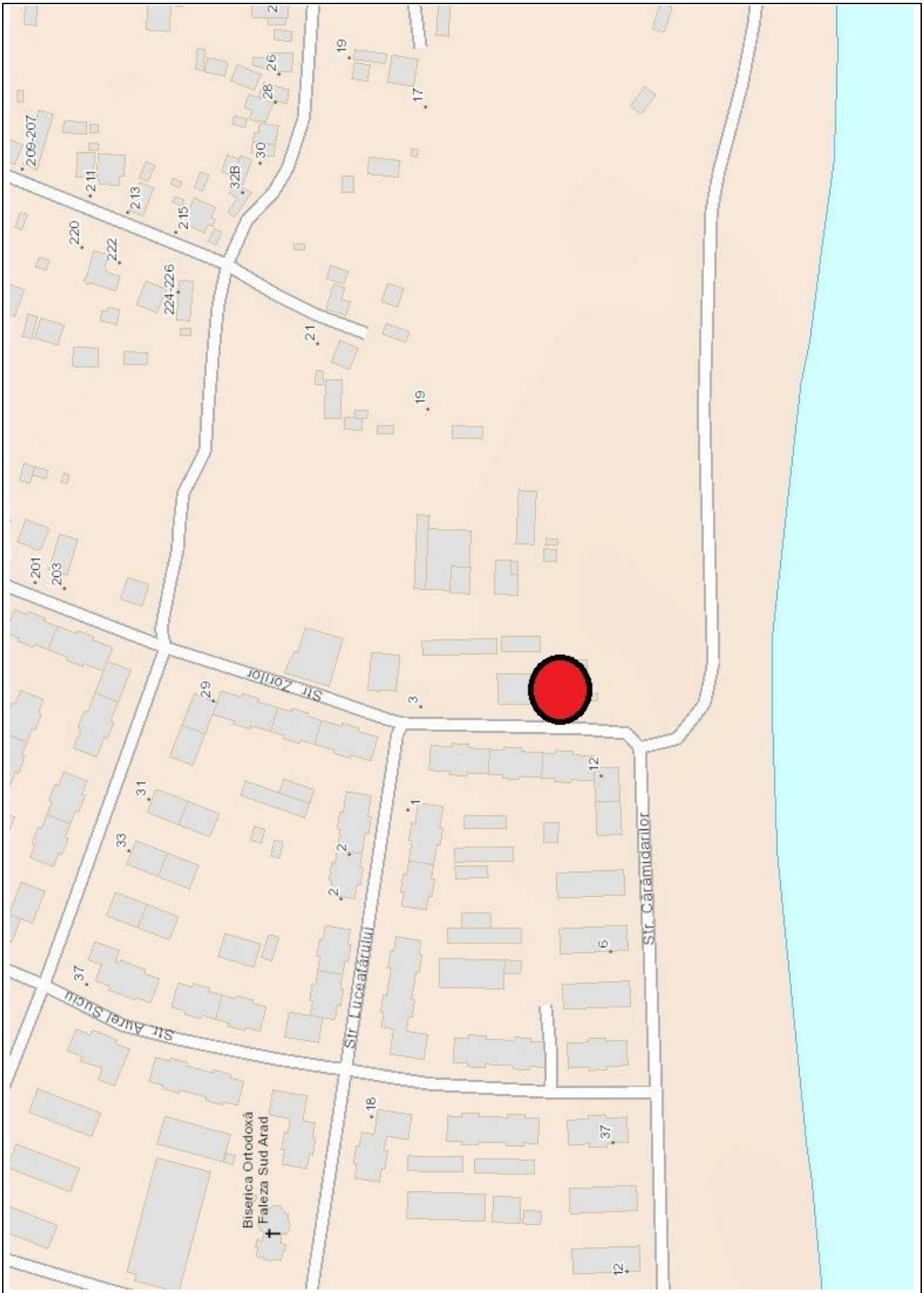
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

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

Formular versiunea 1.1

PLANURI


Google Earth
Strada Andrei Șaguna
Strada Ottlik
Strada Pionierilor
Strada Zorilor
Strada Aurel Suciu
Strada Bazilor Lăutari
Strada Luminatorilor
Strada Sabinelor
Strada Lucernei
Mureș
132

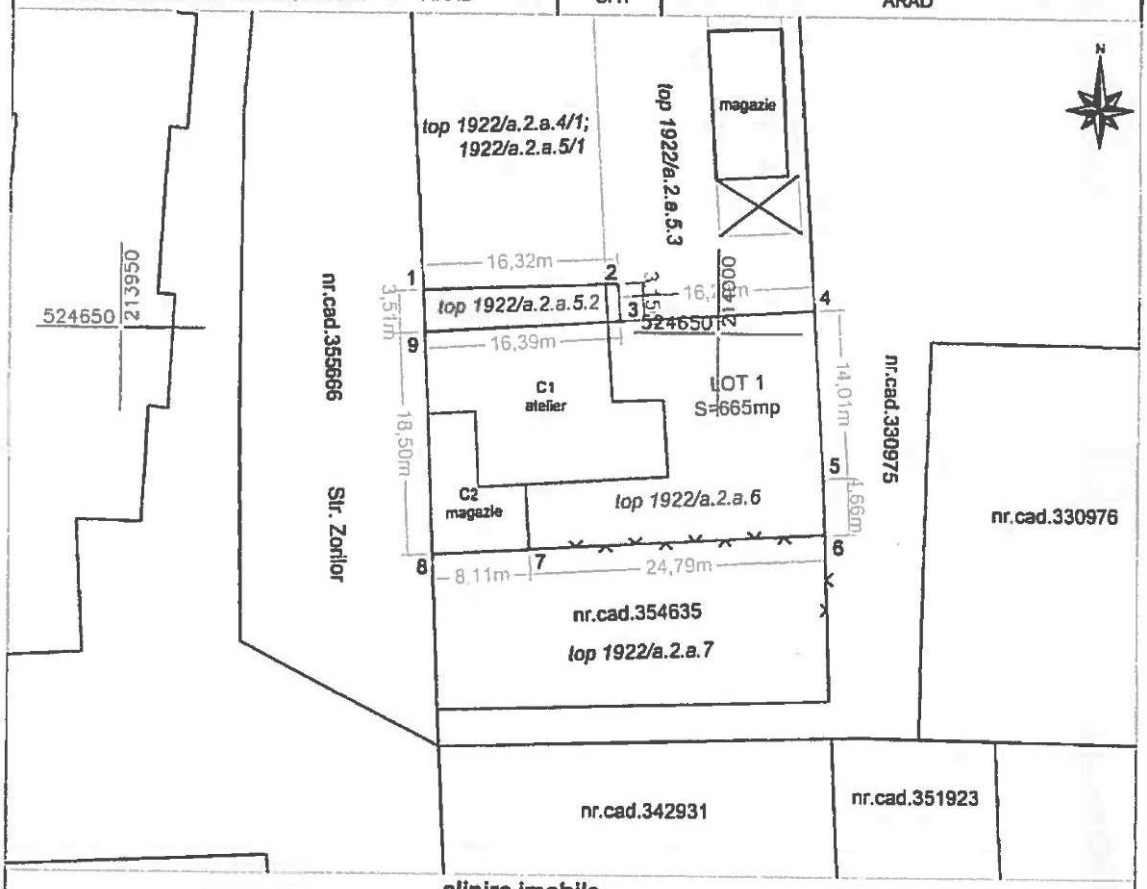

Str. Zorilor
Str. Aurel Suciu
Str. Luceafărului
Str. Cărămidarilor
Biserica Ortodoxă
Faleza Sud Arad
209-207
211
213
215
220
222
224-226
201
203
29
31
33
37
2
1
3
12
6
18
37
12
19
17
26
28
30
32B
21
19

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire

Anexa 1.36

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	665	Mun. Arad, Str. Zorilor, Nr. 3-7
Cartea funciara nr. 363123, 363122 - ARAD	UAT	ARAD



alipire imobile

SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa alipire)			
NR. CAD/TOP	Suprafata (mp)	Categoria de fol.	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folos.	Descrierea imobilului
363123	583	Cc	intravilan cu atelier si magazie		665	Cc	intravilan cu atelier si magazie
363122	82	Cc	intravilan cu atelier				
Total	665	*	*	*	665	*	*

Executant

CHIRIAC MADALINA MANUELA
Topografie Cadastru
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea datelor din documentatia cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

CHIRIAC MĂDĂLINA-MANUELA
Topografie Cadastru
C.I.F. 21070768
Arad - România

RO-AR-F Nr.0061
Data: 05.10.2022

Inspector

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

Data: .....

Stampila BCPI

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

ANEXA 14

FISA 14	**Teren - B-dul Revoluției nr. 78, ap. 7b1, CF nr. 300329-C1-U19 Arad, nr. top: 897: 898: 899/VII/b/a, cotă teren: 89/4075 mp**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	B-dul Revolutiei, nr. 78	zona Romanilor	zona Boul Rosu	zona centrala
Suprafata [mp]	89,00	1.669	2.787	1.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		280,50	284,18	270,00
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	deplinc	deplinc	deplinc	deplinc
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		280,50	284,18	270,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii (casa demolabila pe teren)	fara restrictii (casa demolabila pe teren)
Ajustare procentuala (%)		-30%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-84,15	-99,46	-94,50
Pret ajustat		196,35	184,71	175,50
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		196,35	184,71	175,50
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		196,35	184,71	175,50
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	B-dul Revolutiei, nr. 78	zona Romanilor	zona Boul Rosu	zona centrala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-19,64	-18,47	-17,55
Pret ajustat		176,72	166,24	157,95
Suprafata	89	1.669	2.787	1.500
Ajustare procentuala (%)		3,16%	5,40%	2,82%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		8,86	15,33	7,62
Pret ajustat		185,58	181,58	165,57
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		185,58	181,58	165,57
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		185,58	181,58	165,57
Forma teren	regulata	regulata, front la 2 strazi	regulata, front la 2 strazi	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-7%	-7%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-12,99	-12,71	0,00
Pret ajustat		172,59	168,87	165,57
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		172,59	168,87	165,57
Cea mai buna utilizare	teren aferent domeniului privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,03	-14,21	-13,50
Pret ajustat		**158,56**	**154,66**	**152,07**
Total ajustare bruta - procentual		**55,16%**	**62,40%**	**52,82%**
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata (rotunjit)		**EUR 152**		
		RON 751		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren**		**EUR 13.528**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 66.839**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	7372
Ziua	25
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare 100124665022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300329-C1-U19 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:62554

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 78, Ap. 7b1, Jud. Arad
Părţi comune: intrare poarta strada Episcopiei, strada Horia, Bulevardul Revolutiei, casa scarii nr.1,2,3,4, casa scarii de incendiu nr.1,2, teren, pod, sarpanta, fatadele instalatii:electrice-apa-canal-termice drept de acces la boxa nr.49 prin boxa ap.11

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 897: 898: 899/VII/b/a	-	-	249/12097	89/4075-proprietate stat	în suprafaţă de 249 mp, compus din spaţiu cu altă destinaţie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13334 / 26/09/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11672/34/2000;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. RAMONA S.R.L.**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 62554)	

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. 300329-C1-U19 Comuna/Oraș/Municiplu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revolutiei, Nr. 78, Ap. 7b1, Jud. Arad
Părți comune: intrare poarta strada Episcopiei, strada Horia, Bulevardul Revolutiei, casa scarii nr.1,2,3,4, casa scarii de incendiu nr.1,2, teren, pod, sarpanta, fatadele instalatii:electrice-apa-canal-termice drept de acces la boxa nr.49 prin boxa ap.11

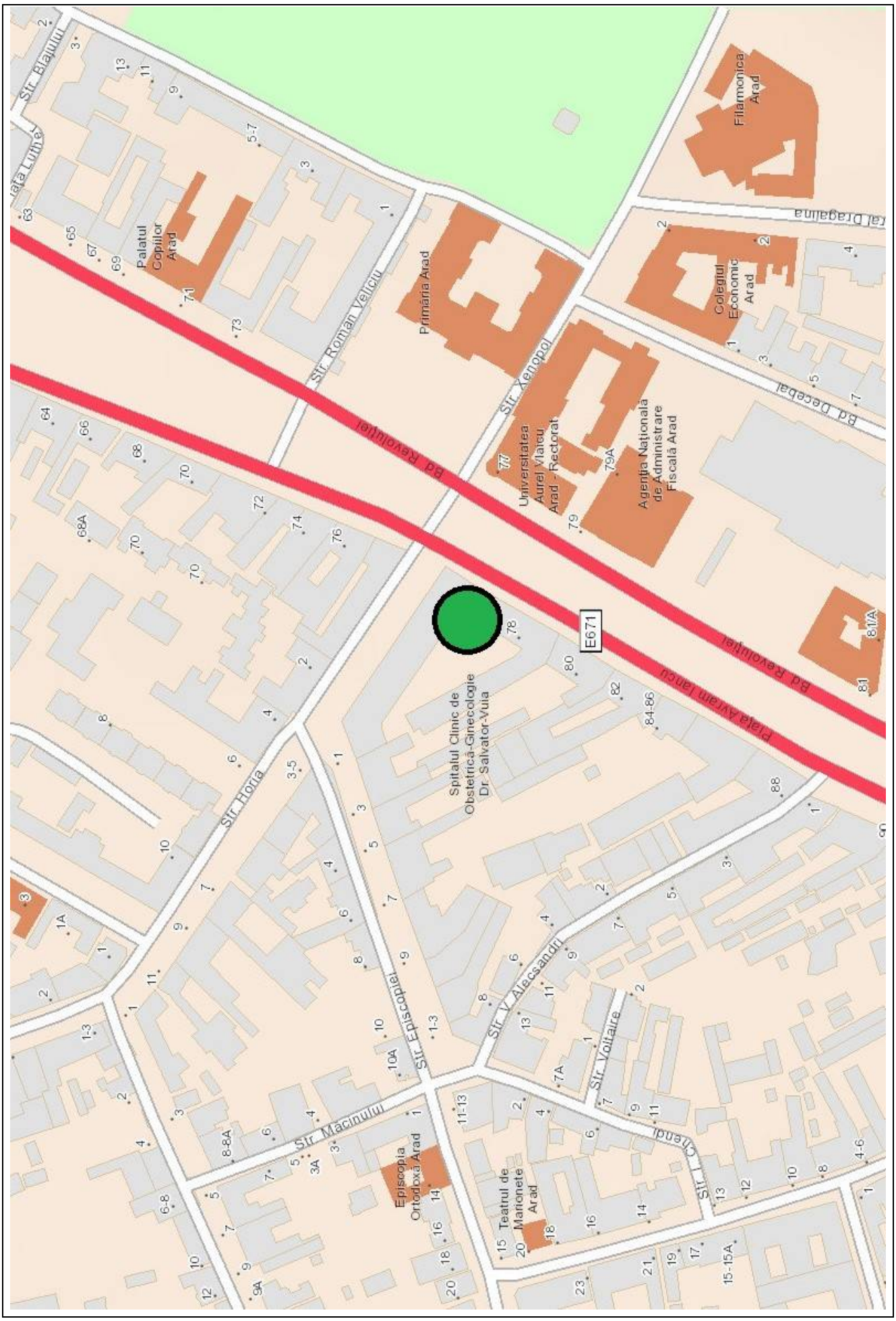
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 897: 898: 899/VII/b/a	-	-	249/12097	89/4075-proprietate stat	în suprafață de 249 mp, compus din spațiu cu altă destinație

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,
25/01/2023, 09:29

PLANURI

Google Earth
Mureș
Bulevardul Vasile Milea
E671
14
Strada Horia
Strada Eliseo Popel
Strada Ogorului
Strada Oslo
Strada Vienii
Strada Marășești


Str. Blajului
Palatul Copiilor Arad
Str. Roman Velicu
Primăria Arad
Filarmonica Arad
Colegiul Economic Arad
Bd. Revoluției
Str. Xenopol
Universitatea Aurel Vlaicu Arad - Rectorat
Agenția Națională de Administrare Fiscală Arad
E671
Bd. Revoluției
Piața Avram Iancu
Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie Dr. Salvator Vuia
Str. Horia
Str. Episcopiei
Str. V. Alecsandri
Str. Voltaire
Str. Macinului
Episcopia Ortodoxă Arad
Teatrul de Marionete Arad

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.

ISO 9001 ISO 14001 OHSAS 18001 ISO/IEC 27001
SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

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

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

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE
A IMOBILELOR AFLATE IN FONDUL FUNCIAR
AL MUNICIPIULUI ARAD

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**

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

NR.CONTRACT: **8140 / 9 / 3 / 2023 (AC 44430 / 2020 - CS 23337 / 2023)**

ADMINISTRATOR,

ZUBCOV DANINA

CUPRINS

Elemente introductive şi sinteza lucrării
Declaraţie de certificare

1. TERMENII DE REFERINŢĂ 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
1.15 Verificarea evaluării - SEV 400

2. PREZENTAREA DATELOR
2.1 Descrierea juridică a proprietăţii imobiliare
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea judeţului 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

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 - fond funciar (acte de proprietate, comparabile, planuri si imagini cu proprietatile evaluate)

Raportul de evaluare contine 368 de pagini

Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR AFLATE ÎN FONDUL FUNCIAR 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. 42910 / 02.12.2022 - 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 fondul funciar 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 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 Constanța
- Fondul de Garantare a Asiguraților
- 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 Braşov
- Judecătoria Braşov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Județean Buzau
- Consiliul Judetean Prahova
- Consiliul Judetean Constanta
- 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 Arad: UAT Arad
- 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, UAT Săcele, UAT Hărman
- 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 Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi

- 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, UAT Băneasa, UAT Grădinari
- in judetul Dolj: UAT Diosti, UAT Izvoare
- 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, UAT Suceveni
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni, UAT Colți
- 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
- in judetul Tulcea: UAT Sulina, UAT Jijila
- in județul Hunedoara: UAT Deva, UAT Hunedoara, UAT Sântămăria-Orlea, UAT Bunila

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. fișă	Denumire	CF	Nr. cad.	Suprafata teren
1	Teren extravilan DR 2999, nr. imobil 11010, nr. tarla 391, CF nr. 360772 Arad	360772	360772	4282
2	Teren extravilan DR 2743, nr. imobil 11836, nr. tarla 354, CF nr. 361926 Arad	361926	361926	3282
3	Teren extravilan DR 3159/1, nr. imobil 10800, nr. tarla 421, CF nr. 361409 Arad	361409	361409	7684
4	Teren extravilan DR 3159/2, nr. imobil 10801, nr. tarla 421, CF nr. 361410 Arad	361410	361410	3935
5	Teren extravilan DR 3169, nr. imobil 10803, nr. tarla 421/1, CF nr. 361412 Arad	361412	361412	1372
6	Teren extravilan DR 3167, nr. imobil 10805, nr. tarla 421/1, CF nr. 361414 Arad	361414	361414	1095
7	Teren extravilan DR 3164, nr. imobil 10806, nr. tarla 422, CF nr. 361415 Arad	361415	361415	2901
8	Teren extravilan DR 3165, nr. imobil 10807, nr. tarla 422, CF nr. 361416 Arad	361416	361416	5007
9	Teren extravilan DR 3154/1, nr. imobil 10812, nr. tarla 421, CF nr. 361421 Arad	361421	361421	6484
10	Teren extravilan DR 3160, nr. imobil 10814, nr. tarla 421, CF nr. 361423 Arad	361423	361423	3453
11	Teren extravilan DR 3154/2, nr. imobil 10815, nr. tarla 421, CF nr. 361424 Arad	361424	361424	4943
12	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11015, nr. tarla 393, CF nr. 360777 Arad	360777	360777	2895
13	Teren extravilan HR 3029, nr. imobil 11016, nr. tarla 393, CF nr. 360778 Arad	360778	360778	8592
14	Teren extravilan HR 2974, nr. imobil 11019, nr. tarla 393, CF nr. 360781 Arad	360781	360781	8208
15	Teren extravilan HR 2973, nr. imobil 11020, nr. tarla 391, CF nr. 360782 Arad	360782	360782	7314
16	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11022, nr. tarla 393, CF nr. 360784 Arad	360784	360784	2042
17	Teren extravilan HR 3015, nr. imobil 11024, nr. tarla 393, CF nr. 360786 Arad	360786	360786	6920
18	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11026, nr. tarla 393, CF nr. 360788 Arad	360788	360788	6926
19	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11031, nr. tarla 393, CF nr. 360793 Arad	360793	360793	8299
20	Teren extravilan HR 3019, nr. imobil 11035, nr. tarla 393, CF nr. 360797 Arad	360797	360797	4118
21	Teren extravilan HR 3031, nr. imobil 11037, nr. tarla 394, CF nr. 360799 Arad	360799	360799	958
22	Teren extravilan HR 3028, nr. imobil 11038, nr. tarla 393, CF nr. 360800 Arad	360800	360800	3308
23	Teren extravilan HR 3018, nr. imobil 11039, nr. tarla 393, CF nr. 360801 Arad	360801	360801	9770

Nr. fișă	Denumire	CF	Nr. cad.	Suprafata teren
24	Teren extravilan HR 3017, nr. imobil 11041, nr. tarla 393, CF nr. 360803 Arad	360803	360803	7951
25	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11042, nr. tarla 383, CF nr. 360804 Arad	360804	360804	5287
26	Teren extravilan HR 2867, nr. imobil 11043, nr. tarla 383, CF nr. 360805 Arad	360805	360805	3924
27	Teren extravilan HR 2885, nr. imobil 11045, nr. tarla 384, CF nr. 360807 Arad	360807	360807	1425
28	Teren extravilan HR 2884, nr. imobil 11047, nr. tarla 384, CF nr. 360809 Arad	360809	360809	6370
29	Teren extravilan HR 2886, nr. imobil 11050, nr. tarla 384, CF nr. 360812 Arad	360812	360812	5582
30	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11055, nr. tarla 383, CF nr. 360817 Arad	360817	360817	609
31	Teren extravilan HR 2865, nr. imobil 11059, nr. tarla 383, CF nr. 360821 Arad	360821	360821	7693
32	Teren extravilan HR 2866, nr. imobil 11065, nr. tarla 383, CF nr. 360827 Arad	360827	360827	5024
33	Teren extravilan HR 2889, nr. imobil 11070, nr. tarla 384, CF nr. 360832 Arad	360832	360832	3095
34	Teren extravilan HR 2997, nr. imobil 11077, nr. tarla 392, CF nr. 360839 Arad	360839	360839	9741
35	Teren extravilan HR 2998, nr. imobil 11078, nr. tarla 391, CF nr. 360840 Arad	360840	360840	5582
36	Teren extravilan HR 2969, nr. imobil 11079, nr. tarla 391, CF nr. 360841 Arad	360841	360841	9281
37	Teren extravilan HR 2887, nr. imobil 11093, nr. tarla 384, CF nr. 360855 Arad	360855	360855	3019
38	Teren extravilan HR 2890, nr. imobil 11095, nr. tarla 384, CF nr. 360857 Arad	360857	360857	1778
39	Teren extravilan HR 2881, nr. imobil 11096, nr. tarla 384, CF nr. 360858 Arad	360858	360858	1642
40	Teren extravilan HR 2893, nr. imobil 11097, nr. tarla 385, CF nr. 360859 Arad	360859	360859	7211
41	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11121, nr. tarla 392, CF nr. 360883 Arad	360883	360883	2885
42	Teren extravilan HR 2834, nr. imobil 11351, nr. tarla 375, CF nr. 361106 Arad	361106	361106	3110
43	Teren extravilan HR 2847, nr. imobil 11372, nr. tarla 381, CF nr. 361127 Arad	361127	361127	3102
44	Teren extravilan HR 3050, nr. imobil 10588, nr. tarla 397, CF nr. 361243 Arad	361243	361243	6274
45	Teren extravilan HR 3045, nr. imobil 10609, nr. tarla 396, CF nr. 361264 Arad	361264	361264	40093
46	Teren extravilan HR 3055, nr. imobil 10679, nr. tarla 399, CF nr. 361332 Arad	361332	361332	9278

Nr. fișă	Denumire	CF	Nr. cad.	Suprafata teren
47	Teren extravilan HR 3081, nr. imobil 10708, nr. tarla 402, CF nr. 361360 Arad	361360	361360	11544
48	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10710, nr. tarla 401, CF nr. 361362 Arad	361362	361362	3444
49	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10711, nr. tarla 401, CF nr. 361363 Arad	361363	361363	9516
50	Teren extravilan HR 3089, nr. imobil 10744, nr. tarla 402, CF nr. 361396 Arad	361396	361396	5119
51	Teren extravilan HR 2736, nr. imobil 11502, nr. tarla 354, CF nr. 361592 Arad	361592	361592	15693
52	Teren extravilan HR 2729, nr. imobil 11509, nr. tarla 352, CF nr. 361599 Arad	361599	361599	32233

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 – 21.04.2023

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 şi 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

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 fondului funciar al UAT ARAD, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
1	Teren extravilan DR 2999, nr. imobil 11010, nr. tarla 391, CF nr. 360772 Arad	360772	**4.453**
2	Teren extravilan DR 2743, nr. imobil 11836, nr. tarla 354, CF nr. 361926 Arad	361926	**3.413**
3	Teren extravilan DR 3159/1, nr. imobil 10800, nr. tarla 421, CF nr. 361409 Arad	361409	**7.607**
4	Teren extravilan DR 3159/2, nr. imobil 10801, nr. tarla 421, CF nr. 361410 Arad	361410	**4.092**
5	Teren extravilan DR 3169, nr. imobil 10803, nr. tarla 421/1, CF nr. 361412 Arad	361412	**1.427**
6	Teren extravilan DR 3167, nr. imobil 10805, nr. tarla 421/1, CF nr. 361414 Arad	361414	**1.139**
7	Teren extravilan DR 3164, nr. imobil 10806, nr. tarla 422, CF nr. 361415 Arad	361415	**3.017**
8	Teren extravilan DR 3165, nr. imobil 10807, nr. tarla 422, CF nr. 361416 Arad	361416	**4.957**
9	Teren extravilan DR 3154/1, nr. imobil 10812, nr. tarla 421, CF nr. 361421 Arad	361421	**6.419**
10	Teren extravilan DR 3160, nr. imobil 10814, nr. tarla 421, CF nr. 361423 Arad	361423	**3.591**
11	Teren extravilan DR 3154/2, nr. imobil 10815, nr. tarla 421, CF nr. 361424 Arad	361424	**4.894**
12	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11015, nr. tarla 393, CF nr. 360777 Arad	360777	**3.011**
13	Teren extravilan HR 3029, nr. imobil 11016, nr. tarla 393, CF nr. 360778 Arad	360778	**8.506**
14	Teren extravilan HR 2974, nr. imobil 11019, nr. tarla 393, CF nr. 360781 Arad	360781	**8.126**
15	Teren extravilan HR 2973, nr. imobil 11020, nr. tarla 391, CF nr. 360782 Arad	360782	**7.241**

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
16	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11022, nr. tarla 393, CF nr. 360784 Arad	360784	**2.124**
17	Teren extravilan HR 3015, nr. imobil 11024, nr. tarla 393, CF nr. 360786 Arad	360786	**6.851**
18	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11026, nr. tarla 393, CF nr. 360788 Arad	360788	**6.857**
19	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11031, nr. tarla 393, CF nr. 360793 Arad	360793	**8.216**
20	Teren extravilan HR 3019, nr. imobil 11035, nr. tarla 393, CF nr. 360797 Arad	360797	**4.283**
21	Teren extravilan HR 3031, nr. imobil 11037, nr. tarla 394, CF nr. 360799 Arad	360799	**996**
22	Teren extravilan HR 3028, nr. imobil 11038, nr. tarla 393, CF nr. 360800 Arad	360800	**3.440**
23	Teren extravilan HR 3018, nr. imobil 11039, nr. tarla 393, CF nr. 360801 Arad	360801	**9.184**
24	Teren extravilan HR 3017, nr. imobil 11041, nr. tarla 393, CF nr. 360803 Arad	360803	**7.871**
25	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11042, nr. tarla 383, CF nr. 360804 Arad	360804	**5.234**
26	Teren extravilan HR 2867, nr. imobil 11043, nr. tarla 383, CF nr. 360805 Arad	360805	**4.081**
27	Teren extravilan HR 2885, nr. imobil 11045, nr. tarla 384, CF nr. 360807 Arad	360807	**1.482**
28	Teren extravilan HR 2884, nr. imobil 11047, nr. tarla 384, CF nr. 360809 Arad	360809	**6.306**
29	Teren extravilan HR 2886, nr. imobil 11050, nr. tarla 384, CF nr. 360812 Arad	360812	**5.526**
30	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11055, nr. tarla 383, CF nr. 360817 Arad	360817	**633**
31	Teren extravilan HR 2865, nr. imobil 11059, nr. tarla 383, CF nr. 360821 Arad	360821	**7.616**
32	Teren extravilan HR 2866, nr. imobil 11065, nr. tarla 383, CF nr. 360827 Arad	360827	**4.974**
33	Teren extravilan HR 2889, nr. imobil 11070, nr. tarla 384, CF nr. 360832 Arad	360832	**3.219**
34	Teren extravilan HR 2997, nr. imobil 11077, nr. tarla 392, CF nr. 360839 Arad	360839	**9.157**
35	Teren extravilan HR 2998, nr. imobil 11078, nr. tarla 391, CF nr. 360840 Arad	360840	**5.526**
36	Teren extravilan HR 2969, nr. imobil 11079, nr. tarla 391, CF nr. 360841 Arad	360841	**8.724**
37	Teren extravilan HR 2887, nr. imobil 11093, nr. tarla 384, CF nr. 360855 Arad	360855	**3.140**
38	Teren extravilan HR 2890, nr. imobil 11095, nr. tarla 384, CF nr. 360857 Arad	360857	**1.849**

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
39	Teren extravilan HR 2881, nr. imobil 11096, nr. tarla 384, CF nr. 360858 Arad	360858	**1.708**
40	Teren extravilan HR 2893, nr. imobil 11097, nr. tarla 385, CF nr. 360859 Arad	360859	**7.139**
41	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11121, nr. tarla 392, CF nr. 360883 Arad	360883	**3.000**
42	Teren extravilan HR 2834, nr. imobil 11351, nr. tarla 375, CF nr. 361106 Arad	361106	**3.234**
43	Teren extravilan HR 2847, nr. imobil 11372, nr. tarla 381, CF nr. 361127 Arad	361127	**3.226**
44	Teren extravilan HR 3050, nr. imobil 10588, nr. tarla 397, CF nr. 361243 Arad	361243	**6.211**
45	Teren extravilan HR 3045, nr. imobil 10609, nr. tarla 396, CF nr. 361264 Arad	361264	**33.678**
46	Teren extravilan HR 3055, nr. imobil 10679, nr. tarla 399, CF nr. 361332 Arad	361332	**8.721**
47	Teren extravilan HR 3081, nr. imobil 10708, nr. tarla 402, CF nr. 361360 Arad	361360	**10.851**
48	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10710, nr. tarla 401, CF nr. 361362 Arad	361362	**3.582**
49	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10711, nr. tarla 401, CF nr. 361363 Arad	361363	**8.945**
50	Teren extravilan HR 3089, nr. imobil 10744, nr. tarla 402, CF nr. 361396 Arad	361396	**5.068**
51	Teren extravilan HR 2736, nr. imobil 11502, nr. tarla 354, CF nr. 361592 Arad	361592	**13.967**
52	Teren extravilan HR 2729, nr. imobil 11509, nr. tarla 352, CF nr. 361599 Arad	361599	**27.076**

10. Argumente privind valoarea propusă

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

Valoarea estimată se referă la bunurile menţionate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Beres Aron

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cr. Beres Aron

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BERES ARON
Legitimatia Nr. 10662
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - terenuri din extravilanul 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 430 *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 – Identificarea proprietăților evaluate a fost realizată de catre evaluator Beres Aron, in baza documentelor puse la dispozitie de catre reprezentantii proprietarului, utilizând site-ul https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile. 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 **21.04.2023**.

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;
Identificarea 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
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.dadrarad.ro, 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;
Informațiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
In cazul in care apar informatii noi care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, calculele aferente evaluarii vor fi refacute. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism. Ipoteza de lucru - terenuri extravilane cu categoria de folosință drum şi ape curgătoare.
Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
Valoarea de piaţă (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiţii limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul şi clientul, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

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

1.15. Verificarea evaluării - SEV 400 - Conform Standardelor ANEVAR 2022, verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.
Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea

corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării), conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare Verificatori sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.
Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.
Verificarea evaluării poate avea ca obiect orice raport, indiferent de denumire, care are ca rezultat final estimarea valorii unor bunuri așa cum sunt ele definite și înțelese în accepțiunea prezentelor standarde. Verificarea poate avea în vedere raportul integral, mai multe rapoarte care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un asemenea raport. Și rapoartele de verificare pot fi supuse verificării.
Cerințele generale pentru un verificator, în scopul realizării activității de verificare a evaluării, sunt următoarele:
a. să cunoască, să înțeleagă și să aplice acele tehnici și metode care sunt necesare realizării unui raport de verificare credibil;
b. să acționeze cu bună credință, obiectivitate și diligență în elaborarea verificării evaluării, să aloce o perioadă de timp rezonabilă pentru a înțelege tema evaluării și, respectiv, pentru o documentare temeinică;
c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conțină neconformități.
Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei evaluări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:
a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare;
b. Pentru raportul de evaluare verificat sau părți dintr-un raport verificat: standardele de evaluare valabile la data evaluării (cu excepția SEV 400), dacă în termenii de referință ai verificării nu este altfel prevăzut.
Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei verificări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:
a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea verificării, valabile la data realizării sale;
b. Pentru raportul de verificare verificat: standardele de verificare valabile la data realizării raportului de verificare.
Verificările trebuie să cuprindă în termenii de referință **obiectivul** acestora: **simplu** sau **extins**.
În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificatorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile.
Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat privind existența sau nu în cadrul acestuia a unor neconformități care ar fi putut influența concluzia raportului: necorespunzător (neconform) sau corespunzător (conform). Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația concluziilor sale.
În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:
a. în procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării;
b. verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
c. dacă nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își asumă ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate;

d. dacă a identificat neconformităţi care ar fi putut influenţa rezultatul evaluării, verificatorul se angajează în demersul propriu de estimare a valorii;
e. concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind concluziile raportului verificat şi nu constă în aprecieri privind existenţa în raport a unor neconformităţi care ar fi putut influenţa aceasta concluzie;
f. verificatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins şi toate informaţiile şi analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport distinct;
g. părţile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de verificare. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice informaţiile care au fost preluate din raportul supus verificării.
La începutul procesului de verificare a evaluării, precum şi pe parcursul acestuia, verificatorul trebuie să stabilească termenii de referinţă ai verificării care vor fi agreaţi cu clientul şi vor fi precizaţi în scris într-un document contractual.
În stabilirea termenilor de referinţă ai verificării, verificatorul va aveaîn vedere cel puţin următoarele aspecte:
a. identificarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi;
b. identificarea scopului activităţii de verificare, respectiv pentru ce vor fi utilizate rezultatele verificării de către client şi utilizatorii desemnaţi;
c. aducerea la cunoştinţa clientului şi a utilizatorilor desemnaţi a cerinţelor de independenţă profesională, conform cărora verificatorul îşi va exprima opinia fără a fi influenţat de către nicio terţă parte;
d. identificarea obiectivului verificării;
e. precizarea standardelor de evaluare pe baza cărora va fi exprimată concluzia verificării;
f. identificarea elementelor raportului supus verificării care sunt relevante pentru verificarea pe care urmează să o elaboreze, respectiv:
i. orice drept de proprietate aferent bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării;
ii. data evaluării şi data raportului;
iii. identitatea persoanei care a realizat raportul de evaluare;
iv. caracteristicile fizice, legale şi economice, precum şi piaţa aferente bunului evaluat în raportul supus verificării;
g. identificarea datei la care sunt valabile opiniile şi concluziile verificării;
h. specificarea faptului dacă verificarea implică şi inspecţia bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Această prevedere nu este aplicabilă în cazul evaluărilor de întreprinderi, active necorporale şi instrumente financiare;
i. identificarea ipotezelor şi a ipotezelor speciale avute în vedere în cadrul verificării;
j. comunicarea cu evaluatorul.
Termenii de referinţă ai verificării trebuie formulaţi într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părţile contractuale şi niciun terţ independent şi avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceştia sunt consemnaţi.
Raportul rezultat în urma procesului de verificare va trebui să fie prezentat într-o manieră clară şi să conţină informaţii suficiente astfel încât să nu inducă în eroare clientul şi utilizatorii desemnaţi cu privire la rezultatele verificării.
Conţinutul raportului/rapoartelor rezultat(e) în urma verificării va fi adaptat în conformitate cu termenii de referinţă ai verificării. Cerinţele prevăzute la paragraful următor reprezintă cerinţe minime pentru un raport de verificare.
Raportul de verificare trebuie să fie în concordanţă cu termenii de referinţă ai verificării şi trebuie să conţină sau să se refere cel puţin la următoarele aspecte:
a. prezentarea clientului şi a utilizatorilor desemnaţi ai rezultatelor verificării;
b. scopul verificării;
c. prezentarea unor date suficiente pe baza cărora să se poată identifica raportul de evaluare supus verificării, incluzând:
i. drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia;

ii. data raportului verificat;
iii. data evaluării;
iv. identitatea evaluatorului;
d. prezentarea obiectivului verificării;
e. data raportului de verificare;
f. data la care sunt valabile concluziile verificării;
g. standardele de evaluare pe baza cărora au fost exprimate concluziile verificării;
h. prezentarea tuturor ipotezelor speciale avute în vedere şi măsura în care acestea pot afecta rezultatele verificării;
i. dacă pentru realizarea activității de verificare verificatorul a apelat la asistență din partea altor specialişti, va trebui să precizeze în raport care a fost aportul acestora, iar numele lor va fi prezentat în declarația privind verificarea;
j. documentarea necesară verificării, inclusiv comunicarea cu evaluatorul;
k. prezentarea concluziilor verificării, inclusiv argumentarea acestora;
l. prezentarea informațiilor în asemenea manieră încât raportul de verificare să nu inducă în eroare clientul şi utilizatorii desemnați în ceea ce privește concluziile verificării.
Fiecare raport rezultat în urma verificării trebuie să conțină o declarație privind verificarea, care este parte integrantă a raportului rezultat în urma verificării. Un verificator care a realizat sau semnat oricare parte a raportului, inclusiv scrisoarea de transmitere, trebuie să semneze declarația privind verificarea.
Orice verificator care semnează declarația privind verificarea acceptă responsabilitatea pentru toate elementele asumate în declarație, pentru conținutul raportului şi pentru concluziile acestuia.
Verificatorul nu va lua în considerare informații sau evenimente care au avut loc după data evaluării, ci numai acele informații care erau disponibile la acea dată.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă transmitem că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conţinute în:

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 - Raportarea evaluarii (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,

şi poate fi verificată în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

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 (patrimoniul municipiului).**

Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasament	Categorie de folosinta
1	Teren extravilan DR 2999, nr. imobil 11010, nr. tarla 391, CF nr. 360772 Arad	360772	4282	E	DR
2	Teren extravilan DR 2743, nr. imobil 11836, nr. tarla 354, CF nr. 361926 Arad	361926	3282	E	DR
3	Teren extravilan DR 3159/1, nr. imobil 10800, nr. tarla 421, CF nr. 361409 Arad	361409	7684	E	DR
4	Teren extravilan DR 3159/2, nr. imobil 10801, nr. tarla 421, CF nr. 361410 Arad	361410	3935	E	DR
5	Teren extravilan DR 3169, nr. imobil 10803, nr. tarla 421/1, CF nr. 361412 Arad	361412	1372	E	DR
6	Teren extravilan DR 3167, nr. imobil 10805, nr. tarla 421/1, CF nr. 361414 Arad	361414	1095	E	DR
7	Teren extravilan DR 3164, nr. imobil 10806, nr. tarla 422, CF nr. 361415 Arad	361415	2901	E	DR
8	Teren extravilan DR 3165, nr. imobil 10807, nr. tarla 422, CF nr. 361416 Arad	361416	5007	E	DR
9	Teren extravilan DR 3154/1, nr. imobil 10812, nr. tarla 421, CF nr. 361421 Arad	361421	6484	E	DR
10	Teren extravilan DR 3160, nr. imobil 10814, nr. tarla 421, CF nr. 361423 Arad	361423	3453	E	DR
11	Teren extravilan DR 3154/2, nr. imobil 10815, nr. tarla 421, CF nr. 361424 Arad	361424	4943	E	DR
12	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11015, nr. tarla 393, CF nr. 360777 Arad	360777	2895	E	HR

Nr. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasament	Categorie de folosinta
13	Teren extravilan HR 3029, nr. imobil 11016, nr. tarla 393, CF nr. 360778 Arad	360778	8592	E	HR
14	Teren extravilan HR 2974, nr. imobil 11019, nr. tarla 393, CF nr. 360781 Arad	360781	8208	E	HR
15	Teren extravilan HR 2973, nr. imobil 11020, nr. tarla 391, CF nr. 360782 Arad	360782	7314	E	HR
16	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11022, nr. tarla 393, CF nr. 360784 Arad	360784	2042	E	HR
17	Teren extravilan HR 3015, nr. imobil 11024, nr. tarla 393, CF nr. 360786 Arad	360786	6920	E	HR
18	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11026, nr. tarla 393, CF nr. 360788 Arad	360788	6926	E	HR
19	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11031, nr. tarla 393, CF nr. 360793 Arad	360793	8299	E	HR
20	Teren extravilan HR 3019, nr. imobil 11035, nr. tarla 393, CF nr. 360797 Arad	360797	4118	E	HR
21	Teren extravilan HR 3031, nr. imobil 11037, nr. tarla 394, CF nr. 360799 Arad	360799	958	E	HR
22	Teren extravilan HR 3028, nr. imobil 11038, nr. tarla 393, CF nr. 360800 Arad	360800	3308	E	HR
23	Teren extravilan HR 3018, nr. imobil 11039, nr. tarla 393, CF nr. 360801 Arad	360801	9770	E	HR
24	Teren extravilan HR 3017, nr. imobil 11041, nr. tarla 393, CF nr. 360803 Arad	360803	7951	E	HR
25	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11042, nr. tarla 383, CF nr. 360804 Arad	360804	5287	E	HR
26	Teren extravilan HR 2867, nr. imobil 11043, nr. tarla 383, CF nr. 360805 Arad	360805	3924	E	HR
27	Teren extravilan HR 2885, nr. imobil 11045, nr. tarla 384, CF nr. 360807 Arad	360807	1425	E	HR
28	Teren extravilan HR 2884, nr. imobil 11047, nr. tarla 384, CF nr. 360809 Arad	360809	6370	E	HR
29	Teren extravilan HR 2886, nr. imobil 11050, nr. tarla 384, CF nr. 360812 Arad	360812	5582	E	HR
30	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11055, nr. tarla 383, CF nr. 360817 Arad	360817	609	E	HR
31	Teren extravilan HR 2865, nr. imobil 11059, nr. tarla 383, CF nr. 360821 Arad	360821	7693	E	HR
32	Teren extravilan HR 2866, nr. imobil 11065, nr. tarla 383, CF nr. 360827 Arad	360827	5024	E	HR
33	Teren extravilan HR 2889, nr. imobil 11070, nr. tarla 384, CF nr. 360832 Arad	360832	3095	E	HR
34	Teren extravilan HR 2997, nr. imobil 11077, nr. tarla 392, CF nr. 360839 Arad	360839	9741	E	HR
35	Teren extravilan HR 2998, nr. imobil 11078, nr. tarla 391, CF nr. 360840 Arad	360840	5582	E	HR

Nr. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasament	Categorie de folosinta
36	Teren extravilan HR 2969, nr. imobil 11079, nr. tarla 391, CF nr. 360841 Arad	360841	9281	E	HR
37	Teren extravilan HR 2887, nr. imobil 11093, nr. tarla 384, CF nr. 360855 Arad	360855	3019	E	HR
38	Teren extravilan HR 2890, nr. imobil 11095, nr. tarla 384, CF nr. 360857 Arad	360857	1778	E	HR
39	Teren extravilan HR 2881, nr. imobil 11096, nr. tarla 384, CF nr. 360858 Arad	360858	1642	E	HR
40	Teren extravilan HR 2893, nr. imobil 11097, nr. tarla 385, CF nr. 360859 Arad	360859	7211	E	HR
41	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11121, nr. tarla 392, CF nr. 360883 Arad	360883	2885	E	HR
42	Teren extravilan HR 2834, nr. imobil 11351, nr. tarla 375, CF nr. 361106 Arad	361106	3110	E	HR
43	Teren extravilan HR 2847, nr. imobil 11372, nr. tarla 381, CF nr. 361127 Arad	361127	3102	E	HR
44	Teren extravilan HR 3050, nr. imobil 10588, nr. tarla 397, CF nr. 361243 Arad	361243	6274	E	HR
45	Teren extravilan HR 3045, nr. imobil 10609, nr. tarla 396, CF nr. 361264 Arad	361264	40093	E	HR
46	Teren extravilan HR 3055, nr. imobil 10679, nr. tarla 399, CF nr. 361332 Arad	361332	9278	E	HR
47	Teren extravilan HR 3081, nr. imobil 10708, nr. tarla 402, CF nr. 361360 Arad	361360	11544	E	HR
48	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10710, nr. tarla 401, CF nr. 361362 Arad	361362	3444	E	HR
49	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10711, nr. tarla 401, CF nr. 361363 Arad	361363	9516	E	HR
50	Teren extravilan HR 3089, nr. imobil 10744, nr. tarla 402, CF nr. 361396 Arad	361396	5119	E	HR
51	Teren extravilan HR 2736, nr. imobil 11502, nr. tarla 354, CF nr. 361592 Arad	361592	15693	E	HR
52	Teren extravilan HR 2729, nr. imobil 11509, nr. tarla 352, CF nr. 361599 Arad	361599	32233	E	HR

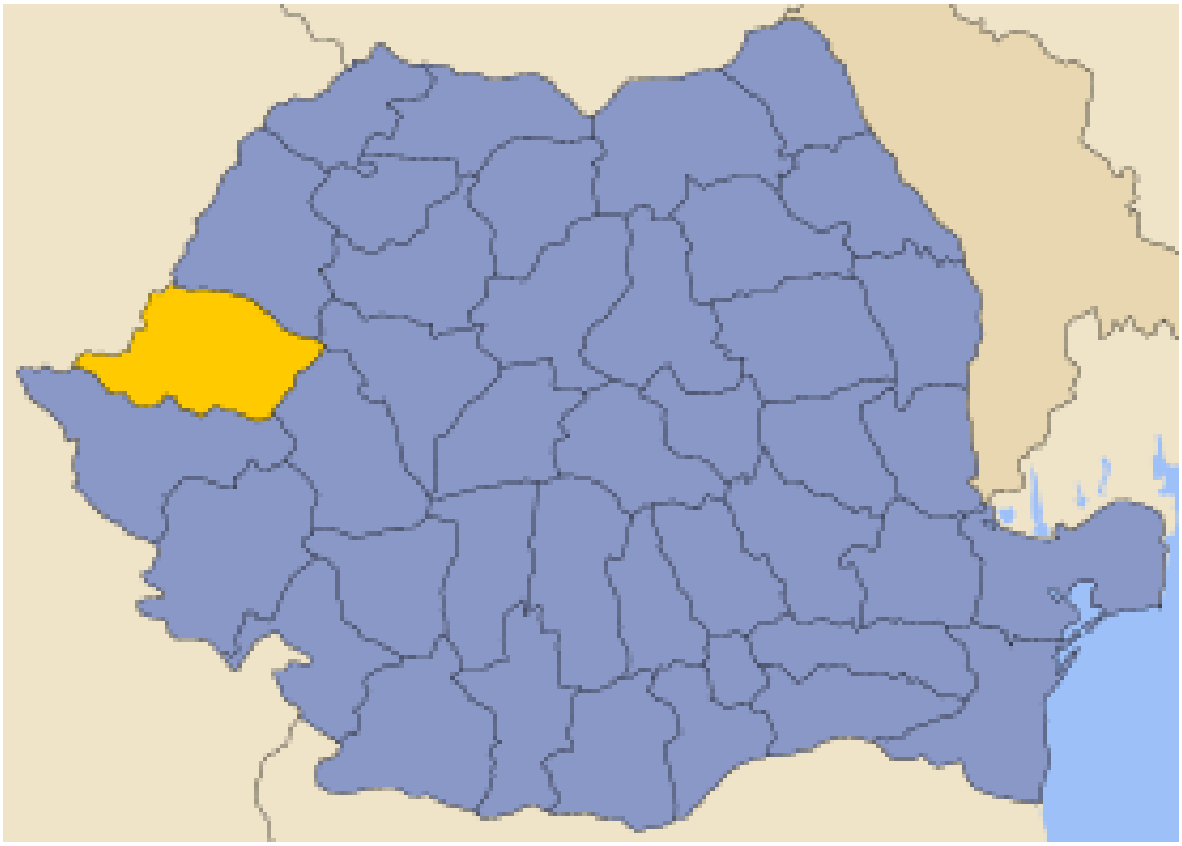
2.3. Descrierea județului ARAD

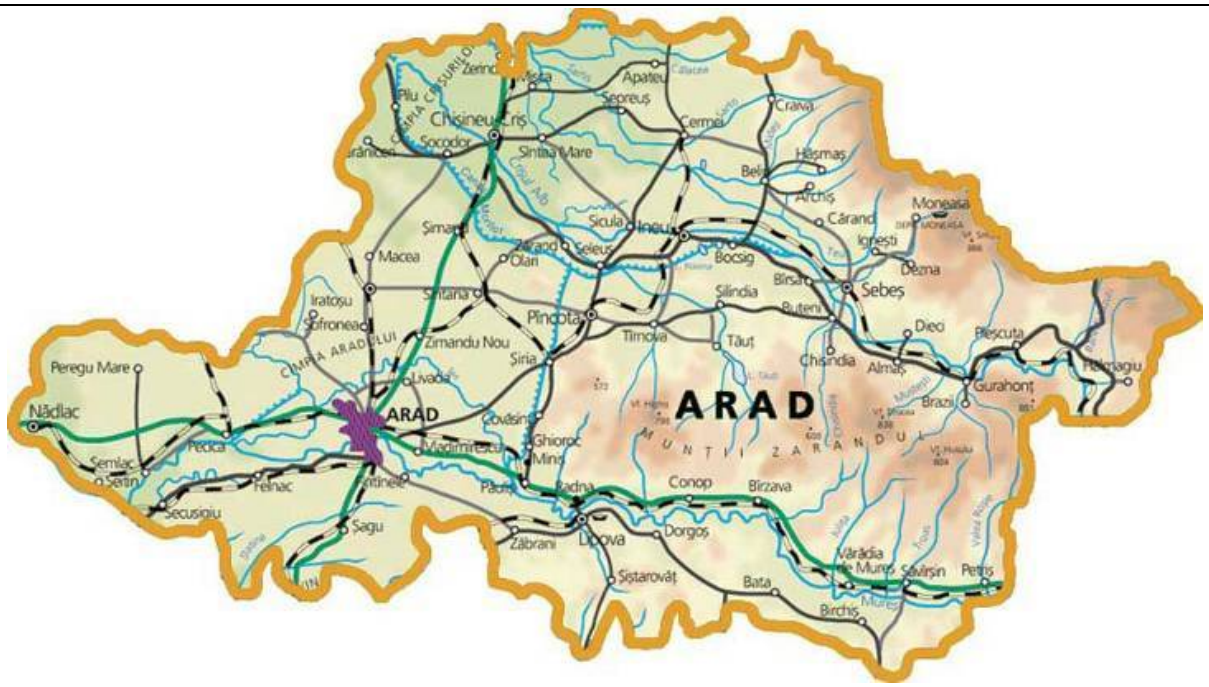
Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante judeţe ale ţării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, oraşul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi şi clădiri monumentale, pe cursul 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 unionişti 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 Timișoara
- 1959 - Este înființată prima fabrică de jucării din țara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înființată prima fabrică de ceasuri din țara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din județul Arad
- 1968 - Orașul primește statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraș, reședință de județ din țară care s-a alăturat revoltei începute în Timișoara*

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

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

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

54 km, precum și Vărșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.
Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

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

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

Demografie
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), baptiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureșel
17. Drăgășani
18. Cadaș-Silvaș
19. Șega
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 fortificaţiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificaţii stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renascentist
- Teatrul Clasic ”Ioan Slavici”, construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Iniţial clădirea avea o funcţionalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spaţii comerciale şi locuinţe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraş regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiţie, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinaţie de stiluri eclectic şi neoclasic
- Palatul Băncii Naţionale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administraţiei Financiare, construit la sfârşitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuş construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planşee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renascentist şi corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcţionat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima şcoală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din ţară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic şi neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spaţiul din faţa clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în reţeaua de distribuţie a oraşului. Construcţia de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decoraţiile ferestrelor şi a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcţionează o galerie de artă şi un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârşitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în pieţele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Mălțăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza Mureșului
- Pădăricea (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 roşie* şi *Adevărul* (denumire schimbată la începutul anului 2008, prin decizie judecătorească în defavoarea ziarului *Adevărul de Bucureşti*). După anul 1990 mai apar şi *Arad Expres*, *Observator Arădean*, *Glasul Aradului*, *Oglinda de Vest*, *Realitatea*, *Buletinul de Arad*, *Ziarele Munca*, *Piaţa Aradului* şi *Informaţia Aradului* acestora adăugându-se cotidianul de limba maghiară, *Nyugati Jelen*. De-asemenea, a fost infiinţată Agenţia de Presă a Judeţului Arad NewsAr.

Sport

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

Personalităţi

Profesori:

- Dimitrie Ţichindeal
- Alexandru Gavra
- Anastasie Şandor
- Constantin Diaconovici Loga
- Caius Iacob
- Nicolae Ştefu
- Cornelia Bodea
- Iosif Moldovan

Laureaţi ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ştefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiş
- Ioan Suciu
- Ion Flueraş

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Şirianu
- Ştefan Augustin Doinaş
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieş
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Şimăndan
- Viorel Gheorghiţă
- Eginald Schlattner

- Ioan Russu-Șirianu

Generali:
- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :
- Aron Chorin

- 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) 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. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasament	Categorie de folosinta
1	Teren extravilan DR 2999, nr. imobil 11010, nr. tarla 391, CF nr. 360772 Arad	360772	4282	E	DR
2	Teren extravilan DR 2743, nr. imobil 11836, nr. tarla 354, CF nr. 361926 Arad	361926	3282	E	DR

Nr. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasament	Categorie de folosinta
3	Teren extravilan DR 3159/1, nr. imobil 10800, nr. tarla 421, CF nr. 361409 Arad	361409	7684	E	DR
4	Teren extravilan DR 3159/2, nr. imobil 10801, nr. tarla 421, CF nr. 361410 Arad	361410	3935	E	DR
5	Teren extravilan DR 3169, nr. imobil 10803, nr. tarla 421/1, CF nr. 361412 Arad	361412	1372	E	DR
6	Teren extravilan DR 3167, nr. imobil 10805, nr. tarla 421/1, CF nr. 361414 Arad	361414	1095	E	DR
7	Teren extravilan DR 3164, nr. imobil 10806, nr. tarla 422, CF nr. 361415 Arad	361415	2901	E	DR
8	Teren extravilan DR 3165, nr. imobil 10807, nr. tarla 422, CF nr. 361416 Arad	361416	5007	E	DR
9	Teren extravilan DR 3154/1, nr. imobil 10812, nr. tarla 421, CF nr. 361421 Arad	361421	6484	E	DR
10	Teren extravilan DR 3160, nr. imobil 10814, nr. tarla 421, CF nr. 361423 Arad	361423	3453	E	DR
11	Teren extravilan DR 3154/2, nr. imobil 10815, nr. tarla 421, CF nr. 361424 Arad	361424	4943	E	DR
12	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11015, nr. tarla 393, CF nr. 360777 Arad	360777	2895	E	HR
13	Teren extravilan HR 3029, nr. imobil 11016, nr. tarla 393, CF nr. 360778 Arad	360778	8592	E	HR
14	Teren extravilan HR 2974, nr. imobil 11019, nr. tarla 393, CF nr. 360781 Arad	360781	8208	E	HR
15	Teren extravilan HR 2973, nr. imobil 11020, nr. tarla 391, CF nr. 360782 Arad	360782	7314	E	HR
16	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11022, nr. tarla 393, CF nr. 360784 Arad	360784	2042	E	HR
17	Teren extravilan HR 3015, nr. imobil 11024, nr. tarla 393, CF nr. 360786 Arad	360786	6920	E	HR
18	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11026, nr. tarla 393, CF nr. 360788 Arad	360788	6926	E	HR
19	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11031, nr. tarla 393, CF nr. 360793 Arad	360793	8299	E	HR
20	Teren extravilan HR 3019, nr. imobil 11035, nr. tarla 393, CF nr. 360797 Arad	360797	4118	E	HR
21	Teren extravilan HR 3031, nr. imobil 11037, nr. tarla 394, CF nr. 360799 Arad	360799	958	E	HR
22	Teren extravilan HR 3028, nr. imobil 11038, nr. tarla 393, CF nr. 360800 Arad	360800	3308	E	HR
23	Teren extravilan HR 3018, nr. imobil 11039, nr. tarla 393, CF nr. 360801 Arad	360801	9770	E	HR
24	Teren extravilan HR 3017, nr. imobil 11041, nr. tarla 393, CF nr. 360803 Arad	360803	7951	E	HR

Nr. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasament	Categorie de folosinta
25	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11042, nr. tarla 383, CF nr. 360804 Arad	360804	5287	E	HR
26	Teren extravilan HR 2867, nr. imobil 11043, nr. tarla 383, CF nr. 360805 Arad	360805	3924	E	HR
27	Teren extravilan HR 2885, nr. imobil 11045, nr. tarla 384, CF nr. 360807 Arad	360807	1425	E	HR
28	Teren extravilan HR 2884, nr. imobil 11047, nr. tarla 384, CF nr. 360809 Arad	360809	6370	E	HR
29	Teren extravilan HR 2886, nr. imobil 11050, nr. tarla 384, CF nr. 360812 Arad	360812	5582	E	HR
30	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11055, nr. tarla 383, CF nr. 360817 Arad	360817	609	E	HR
31	Teren extravilan HR 2865, nr. imobil 11059, nr. tarla 383, CF nr. 360821 Arad	360821	7693	E	HR
32	Teren extravilan HR 2866, nr. imobil 11065, nr. tarla 383, CF nr. 360827 Arad	360827	5024	E	HR
33	Teren extravilan HR 2889, nr. imobil 11070, nr. tarla 384, CF nr. 360832 Arad	360832	3095	E	HR
34	Teren extravilan HR 2997, nr. imobil 11077, nr. tarla 392, CF nr. 360839 Arad	360839	9741	E	HR
35	Teren extravilan HR 2998, nr. imobil 11078, nr. tarla 391, CF nr. 360840 Arad	360840	5582	E	HR
36	Teren extravilan HR 2969, nr. imobil 11079, nr. tarla 391, CF nr. 360841 Arad	360841	9281	E	HR
37	Teren extravilan HR 2887, nr. imobil 11093, nr. tarla 384, CF nr. 360855 Arad	360855	3019	E	HR
38	Teren extravilan HR 2890, nr. imobil 11095, nr. tarla 384, CF nr. 360857 Arad	360857	1778	E	HR
39	Teren extravilan HR 2881, nr. imobil 11096, nr. tarla 384, CF nr. 360858 Arad	360858	1642	E	HR
40	Teren extravilan HR 2893, nr. imobil 11097, nr. tarla 385, CF nr. 360859 Arad	360859	7211	E	HR
41	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11121, nr. tarla 392, CF nr. 360883 Arad	360883	2885	E	HR
42	Teren extravilan HR 2834, nr. imobil 11351, nr. tarla 375, CF nr. 361106 Arad	361106	3110	E	HR
43	Teren extravilan HR 2847, nr. imobil 11372, nr. tarla 381, CF nr. 361127 Arad	361127	3102	E	HR
44	Teren extravilan HR 3050, nr. imobil 10588, nr. tarla 397, CF nr. 361243 Arad	361243	6274	E	HR
45	Teren extravilan HR 3045, nr. imobil 10609, nr. tarla 396, CF nr. 361264 Arad	361264	40093	E	HR
46	Teren extravilan HR 3055, nr. imobil 10679, nr. tarla 399, CF nr. 361332 Arad	361332	9278	E	HR

Nr. fișă	Denumire	CF	Suprafata teren	Amplasament	Categorie de folosinta
47	Teren extravilan HR 3081, nr. imobil 10708, nr. tarla 402, CF nr. 361360 Arad	361360	11544	E	HR
48	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10710, nr. tarla 401, CF nr. 361362 Arad	361362	3444	E	HR
49	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10711, nr. tarla 401, CF nr. 361363 Arad	361363	9516	E	HR
50	Teren extravilan HR 3089, nr. imobil 10744, nr. tarla 402, CF nr. 361396 Arad	361396	5119	E	HR
51	Teren extravilan HR 2736, nr. imobil 11502, nr. tarla 354, CF nr. 361592 Arad	361592	15693	E	HR
52	Teren extravilan HR 2729, nr. imobil 11509, nr. tarla 352, CF nr. 361599 Arad	361599	32233	E	HR

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 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 patrimoniul UAT Arad.

Natura zonei studiate este: UAT Arad (terenuri extravilane).

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.

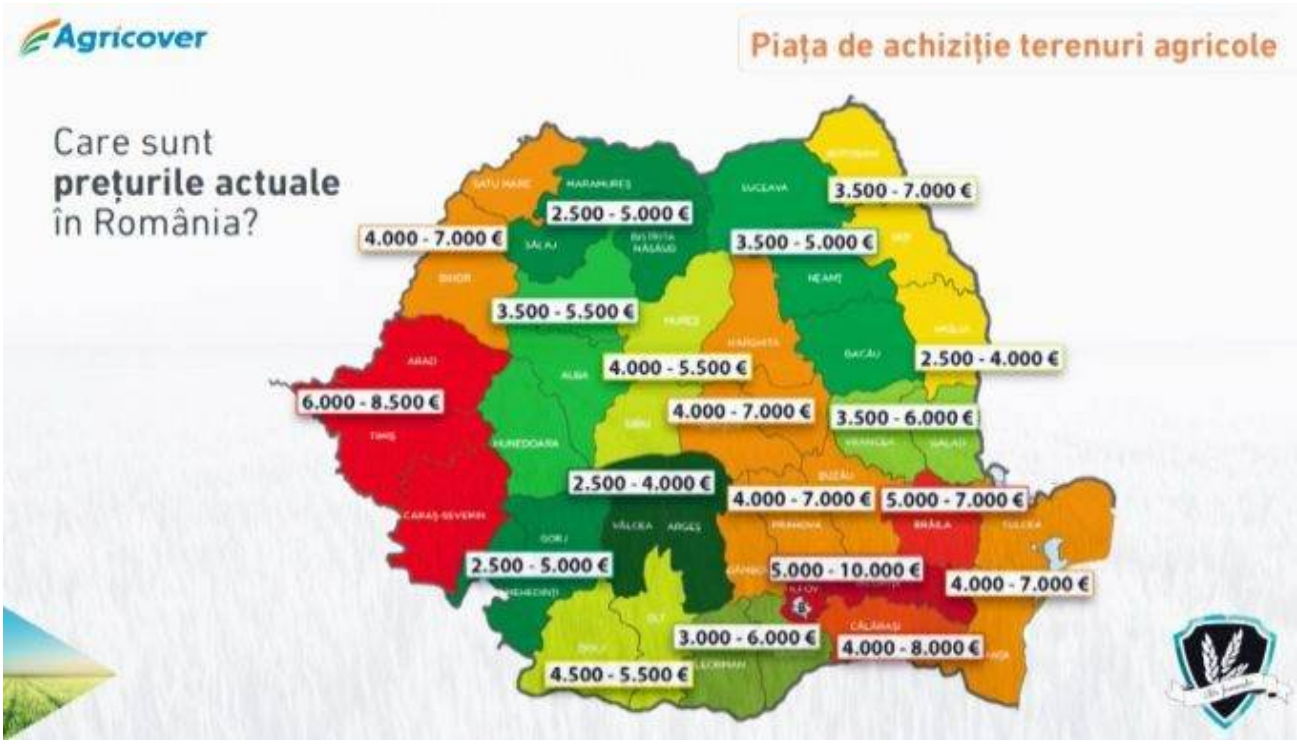
Județul Arad, situat în vestul țării, este unul dintre cele mai prospere județe din România din punct de vedere economic. Poziționarea strategică a acestuia, la granița de vest a României, pe culoarul IV paneuropean, a atras atenția mai multor investitori, astfel în județ activând companii din domeniul 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.

Despre modul cum evoluează piața pământurilor agricole, Robert Rekkers (Directorul General Agri-finance Agricover) s-a referit folosind cuvântul ”nebunie”. Atât în 2017, cât și în 2018, intensitatea tranzacțiilor, numărul lor a fost și se va menține ridicat. Astfel, anul trecut au fost tranzacționate 100.000 de hectare de teren agricol.

”**100.000 de hectare tranzacționate. Străinii dețin deja 20%, peste 30% din Banat, din suprafața totală de teren agricol. 50% cu banii jos, 50% finanțat. Noi am finanțat 15% din achizițiile de terenuri cu credit în 2017, 15.000 de hectare în 2017 și, cum a început ianuarie, vă spun că vom depăși acest volum. E nebunie. Și de fapt mesajul meu e să vă mișcați în acest an, pentru că vin tot felul de semne de întrebare despre viitor**”, le-a transmis Robert Rekkers fermierilor prezenți la evenimentul anual organizat de Agricover.

Prețul terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani, a subliniat Rekkers. ”**S-a dublat, s-a triplat în anumite zone, din 2012, când am ajuns, când m-am alăturat Agricover. Acestea sunt estimări și o să mai crească puțin credem noi până în 2020. (…) Tranzacția în zona Ialomița, Călărași, este între 5.000, 6.000, 10.000 de euro pe hectar. Pentru fiecare zonă am luat tranzacții pe care le-am văzut recent la prețuri. Și Banat, Ialomița, Dobrogea, Iași, tranzacții de 7.000 euro pe hectar. E impresionant cum a crescut prețul**”, a mai spus reprezentantul Agricover Credit IFN care a subliniat că terenul devine din ce în ce mai valoros pentru că poate fi folosit drept garanție pentru credite.



Iată situația prețurilor terenurilor agricole pentru fiecare județ:
Prețuri terenuri agricole **Arad, Timiș și Caraș-Severin**: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Satu Mare și Bihor**: 3.000 – 7.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud**: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Cluj, Alba și Hunedoara**: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Mureș și Sibiu**: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Gorj și Mehedinți**: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Vâlcea și Dâmbovița**: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Dolj și Olt**: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Brașov, Harghita și Covasna**: 3.000 – 5.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Prahova, Buzau și Dambovita**: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Ilfov și Călărași**: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Ialomița și Brăila:** 4.000 – 8.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Teleorman și Giurgiu**: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Tulcea și Constanța**: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Vrancea și Galați**: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Suceava, Neamț și Bacău**: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Botoșani și Iași**: 3.500 – 7.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Vaslui**: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar

De ce crește prețul terenurilor agricole în România? Răspunsul oferit de directorul Agricover Credit IFN a inclus gradul mare de fragmentare a a suprafețelor ca și factor determinant. ”**De obicei, 10-15% deține un client din terenul pe care îl lucrează, restul e în arendă. Cei mari îi înghit pe cei mici. Această tendință de concentrare va continua, cel mare îi cumpără pe cei mici. Mai ales o generație de fermieri care au lucrat 25 de ani după Revoluție, ajung la pensie și dacă copiii nu sunt interesați, ce alternativă au? Profitabilitatea a fost bună. Știm că inputurile cresc, prețurile cerealelor scad, totuși o profitabilitate de 20% cel puțin vă ajută să continuați să investiți. Mai este un aspect. Terenul aici, în România, are productivitate destul de scăzută. Putem maximiza, optimiza cu produse de agribusiness, putem face mult mai mult output cu acest teren, dar este limitat și ar trebui să cumpărăm și să creștem productivitatea**”, a mai spus Robert Rekkers la Conferința Anuală Agricover, ediția 2021.

Referitor la evoluția estimată a pieței terenurilor agricole din România, Rekkers a arătat că se mai așteaptă ca și în 2022, prețurile să mai crească, în medie cu 10%. O mare importanță o are și decizia mult-discutată de a se limita accesul la achizițiile de suprafețe agricole prin condiționări de tipul experienței în agricultură sau a cetățeniei. Totodată, cuantumul subvenției la hectar va influența decisiv prețul suprafețelor agricole ce beneficiază de acest sprijin.

Finalul anului 2021, precum și începutul acestui an au adus foarte multă incertitudine pe piața tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane, generate de modificarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului („Legea 17″) prin Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii 17 („Legea 175″), aplicabilă din 13.10.2020.
Incertitudinile au pornit de la formularea art. II. alin. (1) din Legea 175. Acest articol a menționat în mod expres că Legea 175 se aplică și cererilor aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a noii legi în ceea ce privește (i) procedurile referitoare la ofertele de vânzare, (ii) exercitarea dreptului de preempțiune, (iii) controlul aplicării procedurii dreptului de preempțiune și (iv) procedura de emitere a avizelor necesare înstrăinării terenurilor. Astfel, autoritățile publice competente s-au aflat într-o imposibilitate obiectivă de a finaliza procesul de verificare a **ofertelor de vânzare depuse de proprietarii terenurilor înainte de 13.10.2020**, întrucât aceste oferte erau guvernate de Legea 17 și ar fi trebuit soluționate conform regulilor Legii 175. Pentru a debloca aceasta situație, Guvernul a adoptat la 25.11.2020 Ordonanța de urgență nr. 203/2020 privind unele măsuri de reglementare a vânzăriiterenurilor agricole situate în extravilan („**OUG 203″**), ale cărei prevederi s-au aplicat până la **31.01.2021.** OUG 203 a prevăzut alte reguli, derogatorii de la Legea 175, aplicabile cererilor de vânzare a terenurilor agricole extravilane înregistrate până la 13.10.2020 inclusiv.
Aceste reguli au fost similare celor prevăzute de Legea 17 anterior modificărilor introduse prin Legea 175. OUG 203 a prevăzut și o mențiune finală extrem de importantă, conform căreia „a***vizele finale și adeverințele de vânzare liberă sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31.01.2021″***.
OUG 203 nu a tranșat însă în mod expres situația adeverințelor emise până la data de 13.10.2020. Tocmai de aceea, s-au conturat opinii controversate cu privire la valabilitatea adeverințelor și avizelor emise în cadrul procedurilor de vânzare a terenurilor agricole finalizate până la 13.10.2020.
În concret, există adeverințe de vânzare liberă emise în urma unor proceduri de vânzare finalizate înainte de intrarea în vigoare a Legii 175, ce nu au fost încă folosite pentru finalizarea tranzacțiilor având ca obiect înstrăinarea terenurilor.
Proprietarii terenurilor respective intenționează să le folosească în prezent pentru încheierea unor tranzacții, însă aceștia au ajuns de facto într-un blocaj, întrucât fie notarii publici au refuzat/ refuză să autentifice contracte de vânzare a terenurilor agricole extravilane pentru care s-au emis avize sau adeverințe de vânzare liberă înainte de intrarea în vigoare a Legii 175, fie diverse Oficii de Cadastru și Publicitate Imobiliară au respins/ resping cererile de intabulare a dreptului de proprietate al cumpărătorilor cu privire la terenuri dobândite prin contracte de vânzare încheiate în baza unor astfel de adeverințe de vânzare liberă.
În astfel de cazuri, proprietarii terenurilor agricole extravilane au două opțiuni:
(1) fie să conteste în instanță aceste refuzuri,
(2) fie să refacă procedura de vânzare conform noilor reguli instituite de Legea 175. Reluarea procedurii conform Legii 175 decalează în mod semnificativ perfectarea tranzacțiilor de vânzare și generează riscuri comerciale pentru vechii preemptori/ dobânditori, cum ar fi riscul cumpărării acelor terenuri de către noi (categorii) de preemptori care le pot dobândi cu prioritate.
În acest context, ne propunem să oferim un răspuns următoarei întrebări esențiale: ***Este cu adevărat necesară reluarea procedurii de vânzare a terenurilor agricole extravilane cu privire la care au fost emise deja adeverințe de vânzare liberă cu respectarea Legii 17, care sunt încă valabile?***

Cu titlu informativ, precizăm că Legea 17 nu prevede o durată de valabilitate a adeverințelor de vânzare liberă eliberate de primăriile competente în cazul în care niciun preemptor nu își exercită dreptul de preempțiune la achiziția terenurilor cu privire la care s-a desfășurat procedura de vânzare. Deși legislația nu instituie o astfel de durată, în practica notarială și jurisprudențială aceste adeverințe au fost considerate valabile pentru o perioadă de 3 ani de la data emiterii lor (prin raportare la termenul general de prescripție extinctivă).
Astfel, în acest context, și ținând cont de următoarele:
Legea 175 nu prevede nimic în legătură cu pierderea valabilității adeverințelor de vânzare liberă eliberate conform procedurii vechi stabilite de Legea 17;
Prevederea OUG 203 care menționează că „*avizele finale și adeverințele de vânzare liberă sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31.01.2021"*, vizează strict acele avize și adeverințe emise la finalizarea procedurilor de preempțiune demarate și nefinalizate la 13.10.2020, conform procedurii derogatorii prevăzute de OUG 203.
Chiar dacă formularea acestui articol nu este foarte clară, prevederile acestuia trebuie corelate cu întreg conținutul și scopul OUG 203.
Interpretarea acestui articol ca aplicându-se cu privire la toate avizele și adeverințele de vânzare liberă emise anterior intrării în vigoare a Legii 175 este eronată, pentru o serie de motive, dintre care amintim doar câteva: (i) o interpretare diferită ar încălca principiul constituțional al neretroactivității actelor normative; (ii) în fapt, OUG 203 a avut rolul de a suspenda până la 31.01.2021 aplicarea prevederilor Legii 175 cu privire la cererile aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a acesteia;
(iii) din expunerea de motive a OUG 203, precum și din punctul de vedere al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu privire la scopul OUG 203, reiese în mod transparent că avizele și adeverințele **emise în baza cererilor soluționate** până la data intrării în vigoare a OUG 203 își păstrează valabilitatea;
Ordinul de aprobare a noilor norme metodologice de punere în aplicare a Legii 17, aplicabil din 08.02.2021, prevede în mod expres că dispozițiile normelor se aplică doar cererilor de vânzare a terenurilor agricole extravilane înregistrate după data intrării în vigoare a Legii 175, ***reiese în mod evident faptul că avizele și adeverințele de vânzare liberă emise înainte de 13.10.2020 sunt în continuare fără urmă de dubiu valabile și pot fi folosite în vederea vânzării terenurilor cu privire la care au fost eliberate.***
Solicitările de reluare a procedurii de vânzare pentru astfel de terenuri nu au justificare legală, pot genera prejudicii materiale beneficiarilor Legii 17 și nu fac decât să prelungească blocajul actual al tranzacțiilor cu terenuri agricole extravilane, aducând atingere în mod flagrant dreptului de dispoziție, unul dintre atributele esențiale ale dreptului de proprietate. Sperăm ca factorii implicați în procesul de implementare a Legii 175 să îmbrățișeze cât mai rapid aceeași interpretare. - *Articol scris de Dr. Simona Chirică și Mădălina Mitan, avocați în cadrul Schoenherr și Asociații SCA*

Blocajul care a persistat doi ani și jumătate la nivelul tranzacțiilor cu terenurile agricole situate în extravilan dobândite cu mai puțin de 8 ani în urmă pare să fi ajuns la final. Pe data de 2 februarie 2023 a intrat în vigoare un nou act normativ care acoperă o serie de goluri legislative care făceau imposibilă autentificarea de către notari a contractelor de vânzare a anumitor terenuri agricole extravilane.
La 13 octombrie 2020 au intrat în vigoare o serie de modificări legislative aduse Legii nr. 17/2014 *privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului* („**Legea 17**″), introduse prin Legea 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii 17 („**Legea 175**″). Absența unor acte normative care să aducă lumină în procesul de interpretare și aplicare a Legii 175 a generat blocajul menționat mai sus.
În iunie 2022, Guvernul a emis Ordonanța de urgență nr. 104/2022 pentru modificarea și completarea Legii 17 („**OUG 104**"). OUG 104 a introdus o serie de completări și clarificări

binevenite în legătură cu impozitarea tranzacțiilor privind terenurile agricole extravilane, însă a rămas în continuare nereglementată procedura de calcul, încasare şi plată a impozitului, fără de care aplicarea legii era imposibilă. Deși această procedură ar fi trebuit aprobată încă de la finalul lunii august 2022, abia la 02.02.2023 a intrat în vigoare Ordinul comun emis de MADR și Min. Finanțelor nr. 396/2022/883/2023 („**Ordinul**") ce reglementează procedura privind calculul, încasarea şi plata impozitului, precum şi obligaţiile declarative stabilite în condiţiile art. 42 din Lg 17.

Urmare a aprobării Ordinului ar trebui să fie deblocate tranzacțiile privind terenurile agricole situate în extravilan dobândite cu mai puțin de 8 ani în urmă, prevăzute la articolul 42 din Legea 17, așa cum a fost ea modificată prin Legea 175, și anume:

1. vânzarea terenurilor agricole extravilane prin act autentic notarial, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărarea terenurilor – *vânzarea clasică*;
2. vânzarea pachetului de control al persoanei juridice care are în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele sale, în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri. Precizăm că verificarea condiției legate de înstrăinare înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea terenurilor se extinde și la perioada deținerii de către acționarul/ asociatul care a adus terenurile ca aport în natură la capitalul social al persoanei juridice proprietar al terenurilor, după caz; și
3. perfectarea tranzacțiilor precizate la punctele de mai sus prin hotărâre judecătorească ce ține loc de contract de vânzare.

Pentru tranzacțiile menționate mai sus se aplică un impozit de 80% din diferența pozitivă dintre (i) valoarea terenurilor agricole de la data vânzării/ data înstrăinării pachetului de control și (ii) cea de la data cumpărării/ dobândirii terenurilor, determinată potrivit valorii orientative stabilite prin expertizele/ studiile de piață întocmite de camerele notarilor publici pentru respectivele perioade.

În ceea ce privește vânzarea terenurilor agricole extravilane cumpărate cu mai puțin de 8 ani în urmă, impozitul de 80% este datorat de proprietar numai în situațiile în care terenurile respective au fost dobândite prin cumpărare, nu și prin alte moduri de dobândire (e.g. schimb, donație, moștenire, uzucapiune, dare în plată).

Pe de altă parte, în cazul vânzării pachetului de control, impozitul de 80% este datorat în toate cazurile în care persoana juridică ale cărei participații se vând deține în proprietate terenuri agricole extravilane dobândite sub orice formă, nu doar prin cumpărare, cu mai puțin de 8 ani în urmă.

În ceea ce privește *vânzarea clasică*, Ordinul rezolvă problemele de interpretare a Legii 17 și clarifică modul de calcul, încasare și plată a impozitului de către notarii publici. Aceștia din urmă trebuie să calculeze și să încaseze impozitul înainte de autentificarea contractului de vânzare și să îl declare integral ca venit la bugetul de stat, lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care l-au încasat.

Dacă, în ceea ce privește *vânzarea clasică*, procedura de încasare și plată a impozitului este acum clară, nu se poate spune același lucru și în cazul celorlalte două situații de vânzare menționate mai sus.

Astfel, în cazul vânzării pachetului de control, vânzătorul are obligația de a calcula impozitul și de a declara la organul fiscal central competent venitul obținut, în maximum 10 zile de la data transferului. Pentru implementare, mai este nevoie de adoptarea unui ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) care să aprobe modelul și conținutul declarației ce trebuie completată în acest sens, respectiv modelul și conținutul deciziei de impunere în baza căreia va fi plătit impozitul (care va fi scadent în termen de 60 zile de la data comunicării acestei decizii).

De asemenea, în cazul vânzărilor realizate prin hotărâri judecătorești ce țin loc de contract de vânzare, instanțele care pronunță aceste hotărâri rămase definitive comunică organului fiscal central hotărârile și documentația aferentă, iar organul fiscal stabilește în termen de 60 zile de la primirea documentației impozitul datorat, prin emiterea deciziei de impunere, ale cărei model și conținut încă necesită aprobare.

Impozitul de 80% este un impozit suplimentar față de cele datorate în general, conform Codului Fiscal, la transferul terenurilor sau al titlurilor de participare (i.e. impozit pe venitul din transferul

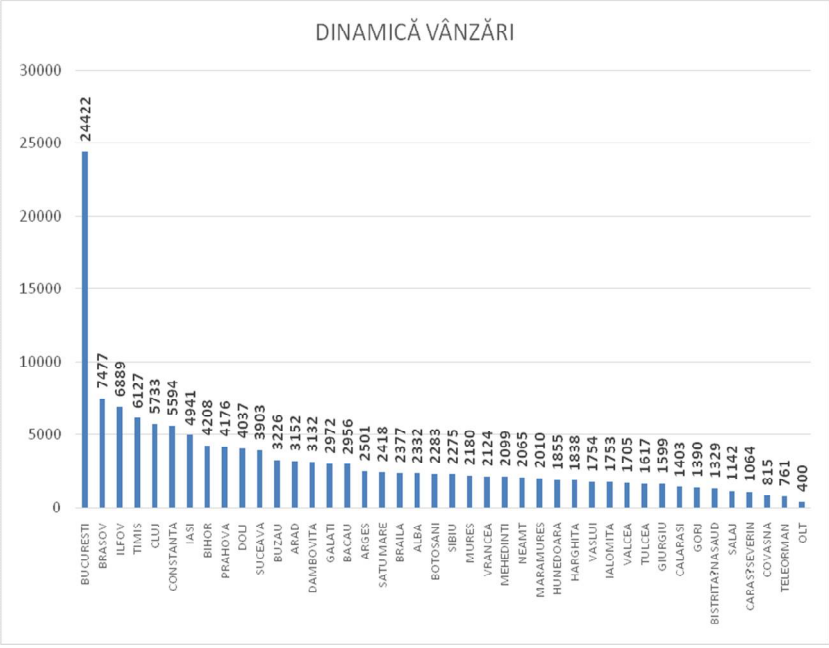
bunurilor din patrimoniul personal/ impozitul pe venitul din investiții, în funcție de modalitatea de vânzare, pentru persoane fizice, respectiv impozit pe profit/ impozit pe veniturile micro-întreprinderilor, în cazul persoanelor juridice).
Mai mult decât atât, indiferent de *vânzarea clasică* sau vânzarea pachetului de control, în cazul în care vânzătorul este plătitor de impozit pe profit, cheltuiala cu acest impozit de 80% este o cheltuială nedeductibilă la calculul rezultatului fiscal. Totodată, indiferent de metoda de vânzare, în cazul în care vânzătorul este o persoană nerezidentă fiscal în România, impozitul de 80% nu face parte din domeniul de aplicare a convenției de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu țara de rezidență fiscală a vânzătorului, dacă există.
Este interesant de observat faptul că, în cazul vânzării pachetului de control, calculul impozitului de 80% se face de către organul fiscal central competent. În condițiile în care organul fiscal central a renunțat cu ceva timp în urmă la obligația de calculare a impozitelor pe baza veniturilor declarate de contribuabilii persoane fizice, acum vedem că această obligație se extinde chiar și la nivelul persoanelor juridice. Rămâne de văzut și modalitatea în care organul fiscal central competent va face acest calcul, în condițiile în care vânzătorul pachetului de control este obligat să declare venitul obținut din vânzarea titlurilor de participare, iar nu valorile în baza cărora se calculează impozitul de 80%.
La fel, rămâne de văzut și cine ar trebui obligat să declare venitul obținut și să plătească acest impozit de 80% în cazul în care are loc o vânzare a pachetului de control, dar niciunul din vânzători nu deține individual acest pachet.

Concluzie

Clarificările introduse prin Ordin sunt binevenite, făcând posibilă eliminarea blocajului în unele dintre tranzacțiile imobiliare relevante. În același timp, pentru a permite completa deblocare a tuturor situațiilor relevante, se impune adoptarea cu celeritate a ordinului președintelui ANAF menționat anterior. - *Mădălina Mitan, Steliana Stroe, Adriana Stoian – Schoenherr și Asociații SCA*

În judeţul Arad, pentru tranzacţiile efectuate in luna martie 2023, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	716	6	376	159	249	1.506



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 extravilane fiind cuprinsă între 0,5 – 2 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.

Potrivit unei analize realizate de reprezentanții companiei de consultanță imobiliară Colliers, real estate-ul autohton se bucură, per ansamblu, de perspective pozitive pentru anul ce ne stă înainte, în ciuda provocărilor politice și economice resimțite la nivel global. „Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin […]. În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața **spațiilor logistice și industriale** rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare", subliniază reprezentanții companiei.

Totuși, punctează aceștia, 2023 are mari șanse să fie un an „dominat și de mult zgomot politic", având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

In ceea ce privește așteptările pentru piața rezidențială, consultanții Colliers sunt de părere că **doar în cazul în care condițiile economice vor deveni deosebit de dificile ar fi de așteptat, poate, ca prețurile locuințelor din România să scadă – iar asta spre nivelurile din 2018 sau 2019.** „În rest, prețurile rămân mult mai aproape de valoarea lor corectă decât au fost în alți ani, în special în comparație cu perioada 2007-2008", punctează aceștia.

„*Între timp, cererea ar putea, de asemenea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de **apartamente** o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de apartamente."*

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.
Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pe plan politic pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca elanul de a duce mai departe reformele importante, în special cele din domeniul fiscal, să se diminueze, fiind probabil ca politicienii să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE postpandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de **spații de birouri** ar trebui să rămână relativ decentă. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol –, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile office bune/moderne, **în 2023 am putea începe să vedem semne concrete ale unei piețe a proprietarilor de birouri, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor.** Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la prelungirea contractelor pentru spațiile de lucru, iar în caz că renunță la suprafețe importante, aceasta ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, livrările limitate de noi **birouri** au o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat, comparativ cu volumul record, de peste 1,2 miliarde de euro, consemnat în 2022. **„Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor", precizează reprezentanții Colliers.**

Creșterea consumului a rămas puternică în ultimii ani, datorită unei piețe solide a forței de muncă, în timp ce retailerii și-au extins prezența în întreaga țară. Acest lucru înseamnă că oferta de depozite moderne, deja destul de limitată, a rămas și mai mult în urma nivelului pe care l-ar sugera cererea potențială pe termen lung, fără a lua în considerare activitatea sporită pe partea de producție. Altfel, costurile de construcție au făcut ca extinderea rețelelor de depozite să fie o provocare fără o creștere reală a chiriei, care a început să se simtă din 2022, tendință care va continua și în 2023.
Anul trecut, românii au revenit la obiceiuri mai vechi, inclusiv cel de a-și face cumpărăturile mai des în centre comerciale. Acest lucru a însemnat că proprietarii deja încasează chirii procentuale din cifra de afaceri comparabile sau peste valorile dinaintea pandemiei, în ciuda faptului că e-commerce-ul a rămas la niveluri mult mai ridicate decât în 2019. Pentru că România are un stoc de **spații comerciale** moderne în mare parte insuficient în comparație cu țările din Europa de Vest, această coexistență dintre magazinele online și cele fizice va rămâne în picioare. În rest, dezvoltatorii rămân în mare măsură concentrați pe orașele medii / mici, unde deschid parcuri de retail, deși în 2023 se va inaugura la Craiova și unul dintre cele mai mari centre comerciale din ultimul deceniu, urmând ca în următorii câțiva ani să apară la orizont alte câteva malluri mari.
După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. **„**Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. **Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv.** În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare **terenurile** fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung**", notează consultanții Colliers**. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

La 13 octombrie 2020 au intrat în vigoare o serie de modificări legislative aduse Legii nr. 17/2014 *privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului* („**Legea 17**″), introduse prin Legea 175/2020 pentru modificarea și completarea Legii 17 („**Legea 175**″). Absența unor acte normative care să aducă lumină în procesul de interpretare și aplicare a Legii 175 a generat blocajul menționat mai sus.
În iunie 2022, Guvernul a emis Ordonanța de urgență nr. 104/2022 pentru modificarea şi completarea Legii 17 („**OUG 104**"). OUG 104 a introdus o serie de completări și clarificări binevenite în legătură cu impozitarea tranzacțiilor privind terenurile agricole extravilane, însă a rămas în continuare nereglementată procedura de calcul, încasare şi plată a impozitului, fără de care

aplicarea legii era imposibilă. Deși această procedură ar fi trebuit aprobată încă de la finalul lunii august 2022, abia la 2 februarie 2023 a intrat în vigoare Ordinul comun emis de MADR și Ministerul Finanțelor nr. 396/2022/883/2023 („**Ordinul**") ce reglementează procedura privind calculul, încasarea și plata impozitului, precum și obligațiile declarative stabilite în condițiile art. 42 din Legea 17.

Urmare a aprobării Ordinului ar trebui să fie deblocate tranzacțiile privind terenurile agricole situate în extravilan dobândite cu mai puțin de 8 ani în urmă, prevăzute la articolul 42 din Legea 17, așa cum a fost ea modificată prin Legea 175, și anume:

1. vânzarea terenurilor agricole extravilane prin act autentic notarial, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărarea terenurilor – *vânzarea clasică*;
2. vânzarea pachetului de control al persoanei juridice care are în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele sale, în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri. Precizăm că verificarea condiției legate de înstrăinare înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea terenurilor se extinde și la perioada deținerii de către acționarul/ asociatul care a adus terenurile ca aport în natură la capitalul social al persoanei juridice proprietar al terenurilor, după caz; și
3. perfectarea tranzacțiilor precizate la punctele de mai sus prin hotărâre judecătorească ce ține loc de contract de vânzare.

Pentru tranzacțiile menționate mai sus se aplică un impozit de 80% din diferența pozitivă dintre (i) valoarea terenurilor agricole de la data vânzării/ data înstrăinării pachetului de control și (ii) cea de la data cumpărării/ dobândirii terenurilor, determinată potrivit valorii orientative stabilite prin expertizele/ studiile de piață întocmite de camerele notarilor publici pentru respectivele perioade.

În ceea ce privește vânzarea terenurilor agricole extravilane cumpărate cu mai puțin de 8 ani în urmă, impozitul de 80% este datorat de proprietar numai în situațiile în care terenurile respective au fost dobândite prin cumpărare, nu și prin alte moduri de dobândire (e.g. schimb, donație, moștenire, uzucapiune, dare în plată).

Pe de altă parte, în cazul vânzării pachetului de control, impozitul de 80% este datorat în toate cazurile în care persoana juridică ale cărei participații se vând deține în proprietate terenuri agricole extravilane dobândite sub orice formă, nu doar prin cumpărare, cu mai puțin de 8 ani în urmă.

În ceea ce privește *vânzarea clasică*, Ordinul rezolvă problemele de interpretare a Legii 17 și clarifică modul de calcul, încasare și plată a impozitului de către notarii publici. Aceștia din urmă trebuie să calculeze și să încaseze impozitul înainte de autentificarea contractului de vânzare și să îl declare integral ca venit la bugetul de stat, lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care l-au încasat.

Dacă, în ceea ce privește *vânzarea clasică*, procedura de încasare și plată a impozitului este acum clară, nu se poate spune același lucru și în cazul celorlalte două situații de vânzare menționate mai sus.

Astfel, în cazul vânzării pachetului de control, vânzătorul are obligația de a calcula impozitul și de a declara la organul fiscal central competent venitul obținut, în maximum 10 zile de la data transferului. Pentru implementare, mai este nevoie de adoptarea unui ordin al președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) care să aprobe modelul și conținutul declarației ce trebuie completată în acest sens, respectiv modelul și conținutul deciziei de impunere în baza căreia va fi plătit impozitul (care va fi scadent în termen de 60 zile de la data comunicării acestei decizii).

De asemenea, în cazul vânzărilor realizate prin hotărâri judecătorești ce țin loc de contract de vânzare, instanțele care pronunță aceste hotărâri rămase definitive comunică organului fiscal central hotărârile și documentația aferentă, iar organul fiscal stabilește în termen de 60 zile de la primirea documentației impozitul datorat, prin emiterea deciziei de impunere, ale cărei model și conținut încă necesită aprobare.

Impozitul de 80% este un impozit suplimentar față de cele datorate în general, conform Codului Fiscal, la transferul terenurilor sau al titlurilor de participare (i.e. impozit pe venitul din transferul bunurilor din patrimoniul personal/ impozitul pe venitul din investiții, în funcție de modalitatea de

vânzare, pentru persoane fizice, respectiv impozit pe profit/ impozit pe veniturile micro-întreprinderilor, în cazul persoanelor juridice).

Mai mult decât atât, indiferent de *vânzarea clasică* sauvânzarea pachetului de control, în cazul în care vânzătorul este plătitor de impozit pe profit, cheltuiala cu acest impozit de 80% este o cheltuială nedeductibilă la calculul rezultatului fiscal. Totodată, indiferent de metoda de vânzare, în cazul în care vânzătorul este o persoană nerezidentă fiscal în România, impozitul de 80% nu face parte din domeniul de aplicare a convenției de evitare a dublei impuneri încheiate de România cu țara de rezidență fiscală a vânzătorului, dacă există.

Este interesant de observat faptul că, în cazul vânzării pachetului de control, calculul impozitului de 80% se face de către organul fiscal central competent. În condițiile în care organul fiscal central a renunțat cu ceva timp în urmă la obligația de calculare a impozitelor pe baza veniturilor declarate de contribuabilii persoane fizice, acum vedem că această obligație se extinde chiar și la nivelul persoanelor juridice. Rămâne de văzut și modalitatea în care organul fiscal central competent va face acest calcul, în condițiile în care vânzătorul pachetului de control este obligat să declare venitul obținut din vânzarea titlurilor de participare, iar nu valorile în baza cărora se calculează impozitul de 80%.

La fel, rămâne de văzut și cine ar trebui obligat să declare venitul obținut și să plătească acest impozit de 80% în cazul în care are loc o vânzare a pachetului de control, dar niciunul din vânzători nu deține individual acest pachet.

Clarificările introduse prin Ordin sunt binevenite, făcând posibilă eliminarea blocajului în unele dintre tranzacțiile imobiliare relevante. În același timp, pentru a permite completa deblocare a tuturor situațiilor relevante, se impune adoptarea cu celeritate a ordinului președintelui ANAF menționat anterior.

Articol scris de Mădălina Mitan (managing attorney at law, real estate & constructions), Steliana Stroe (attorney at law, real estate & constructions), Adriana Stoian (head of tax) – Schoenherr și Asociații SCA

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

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 - www.dadrarad.ro, la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri extravilane:

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 - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
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	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp		4.500	6.002	17.500
	Acces la proprietate		drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
	Forma teren		regulata	regulata	regulata
	Topografie		plan	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)		fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
9	Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
10	Cea mai buna utilizare	arabil	arabil	arabil	arabil
	Pret de vanzare / mp (EUR)		1,11	1,27	1,42
	Pret total de vanzare (EUR)		4.995	7.623	24.850

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabilele sunt oferte transmise in baza Legii 17/2014, nu s-au aplicat ajustări.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	4.500	6.002	17.500
Pret oferta [EUR/mp]	1,11	1,27	1,42
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**1,11**	**1,27**	**1,42**

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 – ofertele au fost publicate pe site-ul www.dadrarad.ro în perioada septembrie-decembrie 2022.
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.
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:

OV 1127/ HB/ 28.10.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. VIII
25. 10. 2022
Nr. 82519 data

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata^1), **TUDOSE LAURENTIU JAN, CNP** ,prin imputernicita SUCIU SIMONA OANA prin Procura Speciala nr.1426/18.10.2022 având adresa de comunicare în: localitatea Arad, str. Cedrului, nr. 1, ap. 2, judeţul/sectorul Arad,codul poştal ....., e-mail ....., tel. 0749174269, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,45 (ha), la preţul de (*) 24.639,95 (Douazecisipatrumiisasesutetreizecisinoualeisinouazecisicincibani).

...ile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

...rivind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
...completează de către ...vânzător.	ARAD	0,45	334582	334582	147	LOT 2	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

...scând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi ...letările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

...DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu ...ter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor ...amentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în ...unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 ...o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

...zător/Împuternicit,
...IU SIMONA OANA
...nele şi prenumele în clar)
...nătura

...te la Aco.....

...puternic...a 25.10.2022

CONFORM CU O
POPA EL
- consilie

Comparabila 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 21452 data 27 SEP. 2022

Anexa nr.1B

pentru persoane juridice şi entităţi fără personalitate juridică care se înregistrează în registrul comerţului

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV: 872/MC/03.10.2022

HERINI SRL ....., CIF/CUI , având adresa de comunicare în localitatea ARAD,

....., nr. 109, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, codul poştal 310057,

.....herinisrl@gmail.com,vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,6002 (ha), la preţul de (*) 37500 (37500 RON) (lei).

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: Treizecișișaptemiicincisute lei

Elemente de identificarea terenului

	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna /Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	ARAD	0,6002	336129	336129	25	302/2/3/1/1/1/1	AGRICOL	RA-I/20 Ap 3
Se completează de către cumpărător	X	X	X	X	X	X	X	

Declar că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unei temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Reprezentant împuternicit,
ROXANA LIVIA

Numele şi prenumele

Semnătura

S.C. HERINI S.R.L.
ARAD - ROMANIA

CONFORM CU ORIGINALUL
MUNTEANU RAVECA MIORITA
- consilier -

Comparabila 2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 24866 data 25 SEP 2022

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV: 873/MC/03.10.2022

Subsemnatul/Subsemnata^1), BIRLUT MARIA, CNP ..... având adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str. BDUL GEN V. MILEA nr. 5-7, bl. ....., sc. B, et. 2, ap. 29, judeţul/sectorul ARAD, cod poştal ....., e-mail ....., tel. 0747039593, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1,75 (ha), la preţul de (*) 122.500 (lei). (UNASUTĂDOUAZECIŞIDOUĂMIICINCISUTE)

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	ARAD	1,7500	336362	336362	91	1014/18/2	ARABIL	RA 38/17
Verificat primăria^4)	X	X	X	X	X	X	X	X

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă aducem la cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Semnătura autentică,
BIRLUT AUREL-ADRIN
BIRLUT MARIA
Numele
Prenumele
Data 14.09.2022

CONFORM CU ORIGINALUL
MUNTEANU RUTA MIORITA
- consilier -

Comparabila 3

Alte comparabile studiate

OV 4147/CC/25.10.2022.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
22 NOV. 2022
Nr. 90662 data.....
GMC

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) [redacted], CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea Fiscovo, str. [redacted], sc. ....., et. ....., ap. [redacted], judeţul/sectorul Dîmbovița, codul poştal ....., e-mail [redacted], tel. [redacted] deţinător/deţinătoare a unui teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 48.900 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preţul de (*) 1146.000 (una suta patruzeci și șase de mii) (lei).

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .
Date privind identificarea terenului:

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha) C	Cotă-parte *5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	4,89	1/1	363376	363376	304	242/2		
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare:
DA NU

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA ELE[redacted]
– consilier –

OV: 1/SA/18.10.2022

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 79218 ..data.. 12 OCT. 2022

Subsemnatul/Subsemnata^1), GEHL GEORG ....., CNP , având adresa de comunicare în: localitatea [redacted], str. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ....., codul poştal ....., e-mail ....., tel. ....., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 8,69 ..... (ha), la preţul de (*) 430.250 ..... (lei).

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....
Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD/ARAD	8,69	363216	363216	396	3041/20-/21	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Vânzător/Împuternicit,
DAVID GRATIAN ADRIAN.....
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura
.....
L.S.
Data

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA ELEI
- consilier -

OV: 2/SA/18.10.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX 11.2022
Nr. 78774 data.....

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatele:

1.CHITUC MARIANA-VIORICA-ADRIANA, nascuta la data de 20 martie 1957 in municipiul Arad, judetul Arad, domiciliata in municipiul Arad, str. [redacted] judetul Arad, posesoarea emisa de [redacted] ind identificata prin CNP:

2.MANG GEORGETA LUCIANA ANCA, nascuta la data de 09 iulie 1955 in municipiul Arad, judetul Arad, domiciliata in municipiul Arad, str. [redacted] judetul Arad, posesoarea emisa de [redacted] ind identificata prin CNP:

In calitate de coproprietare,
Tel./fax: 0357427612 sau 0788501449, e-mail: av.chituc@gmail.com.

Vindem teren agricol situat în extravilanul localitatii Arad, în suprafaţă de 48.900 mp. la preţul de 250.000 (douasutecincizecimii) lei .

Condiţiile de vânzare[2)] sunt următoarele: pretul cel mai mare oferit.

[2)] Se va completa în cifre şi litere.

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă[3)] (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	4,89	360903	360903	393	3012/1/2	ARABIL	
Verificat primărie[4)]								

[3)] Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

[4)] Se completează cu "X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Împuternicit,
CHITUC MARIANA-VIORICA-ADRIANA si MANG GEORGETA LUCIANA ANCA

Semnătura . . . . . .
L.S.
Data . .

NOTE:
- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informaţiile.

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA EL...
– consilier

OV 314 / 22.11.22 / 36

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 89000 data 16 NOV. 2022
6054

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

COJOCARU CAROL
UGRAI DORINA-LUIZA

Subsemnatul/Subsemnata*1) COJOCARU ROBERT, CNI [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, codul poştal ....., e-mail ....., tel. [redacted], vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1,00 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preţul de (*) 49.000 (patruzecișinouămii) (lei).

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .
Date privind identificarea terenului:

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
		C	Cotă-parte *5)						
Se completează de către vânzător.	Arad	1,00	1/1	338391	338391	169	A1611/3/3/2/2/2

OV 315/21.11.22/JL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 89375 data 17 NOV. 2022
6062

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata **RETEGAN VALENTINA-FLORICA,** CNP [redacted] având adresa de comunicare în loc. ARAD, str. [redacted] tel. [redacted]
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de **0,5000** (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preţul de **24.600 lei** (douazecisipatrumiisasesutelei)

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .
Date privind identificarea terenului:

Semnificaţiacoloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha) C	Cotă-parte *5)	Număr cadastral (**)	Numărde carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD ARAD	0,5	1/1	11263	327365	387	2924/19	A	
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare:
DA NU X

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător RETEGAN VALENTINA-FLORICA
(numele şi prenumele in clar)

17.11.2022

CONFORM CU ORIGINALUL POPA ... cons

Anexa nr. 1b

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV606/UA 12.10.2022

Nr. 77046 data 05.OCT.

GABOR SMARANDA

Subsemnatul/Subsemnata^1), PANTEA DAN, CNP

ARAD

cu adresa de comunicare în: localitatea BUCUREST, str. [redacted], judeţul/sectorul [redacted], codul poştal ....., e-mai

tel. [redacted], vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de

(ha), la preţul de (*) 4.045 (patruzeci și cinci mii lei) (lei) ^2

condiţiile de vânzare) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	0,0868	306632	306632	386	2775/2/8	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările ş completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor c cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilc Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi î cazurile temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/201 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Semnătura împuternicit

Numele şi prenumele în clar)

Data 04.10.2022

CONFORM CU ORIGINA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 77090 data 06 OCT. 2022

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OVG07/VA/12.10.2022

GABOR SMARANDA

...ului/Subsemnata^1), PANTEA DAN, CNP ..., având adresa de comunicare ...PRAD BUCUREȘTI [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], judeţul/sectorul [redacted], cod poştal ..., e-mail ..., tel. ..., având teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de ... (ha), la preţul de (*) 114706 (lei). (osută paisprezece mii șapte sute șase lei)

...ile de vânzare^2) sunt următoarele: ...
...mod identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
...completează de către ...ator	ARAD	2,4613	306634	306634	366	2775/2/8	ARABIL	
...rificat primăria^4)								

...ut că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ...are, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

...E INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu ...personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor ...lamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în ...mod temeinic justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 ...cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

...împuternicit,
... SMARANDA / PANTEA DAN
...e și prenumele în clar)

24.10.2022

Anexa nr. 1B

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

nr. 35414 data ...

OV 687/UA/08.11.2022

Subsemnatul/Subsemnata^1), NICLE DOREL-NICOLAE CNP NICLE RĂZVAN, CNF, având adresa de comunicare

localitatea ARAD, str. [redacted], bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., judeţul/sectorul ARAD,

cod poştal 310242, e-mail ..., tel. 07[redacted], vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de

2,6 (ha), la preţul de (*) 55.000 (lei). (al unei acțiuni moștenite)

condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	2,6	338327	338327	172	A1840/9	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Numele împuternicit,

Numele şi prenumele în clar)

Semnătura

.....

L.S.

Data .....

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA EL
– consilier –

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. VIII
Nr. 85675 data 04. 11. 2022
5941

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV688/VA/08.11.2022

subsemnatul/Subsemnata^1), ROȘIU ANA, CNP [redacted], având adresa de comunicare în: localitatea ARAD str. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, codul poştal 310441, e-mail ....., tel. [redacted], vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 5 ha, la preţul de (*) 54.000 (lei).

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	ARAD/ARAD	1,15	361368	361368	402	3078/1/3	ARABIL	
Verificat primăria^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Vânzător/Împuternicit,
ROȘIU ANA
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura
.....
Data 04.11.2022

CONFORM CU OR
POPA EL
- consilier

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. VIII
Nr. 85956 data 03. 11. 2022
5927

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV 689/VA/08.11.2022

Subsemnatul/Subsemnata^1), MORARIU EUGENIA ENICIA, CNP [redacted] având adresa de comunicare [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, [redacted], e-mail ....., tel. [redacted], deţinând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 917 07 (ha), la preţul de (*) 17.513,08 (lei).

Oferta de vânzare^2) sunt următoarele: cu destinația micșorării unității prin vânzare, în scopul bani

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Completează deţinătorul	ARAD	0,4175	11059	327331	-	2397/1	ARABIL	
Verificat (semnătura^4)								

Declar că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 cu o cerere justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Împuternicit, CF 7782 NR 2672/25.10.2022
POPA ELENA (MORARIU ENICIA)
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura
Data .....

CONFORM CU ORI
POPA ELE
consilier

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. VIII
Nr. 84931 01 11 2022
data

Anexa nr. 1B

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV 690/UA/ 08.11.2022

Subsemnatul/Subsemnata^1), KASA ZOLTAN, CNP [redacted] având adresa de comunicare

[redacted], str. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD,

telefon ....., e-mail ....., tel. [redacted] vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de

0,2200 (ha), la preţul de (*) 6237,22 (lei). SAU EU DEJA AM PE ACEEA PARCELA 2,2 HA

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: SE VINDE IMPREUNA CU NR CF 336917 ARAD

Pentru identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Completează deţinător	ARAD	0,22 2000 mp	336873	336873	95	P 1042/1/4	PĂŞUNE	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Împuternicit,

[redacted] .....

(numele şi prenumele în clar)

Semnătura

.....

L.Ş.

Data .....

CONFORM CU ORI
POPA [redacted]
– consilier

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. VIII
Nr. 84421 data 01.11.2022

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV691/UA/08.11.2022

Subsemnatul/Subsemnata^1) KASA ZOLTAN CNP [redacted] având adresa de comunicare în [redacted]
localitatea ARAD, str. ULMULUI, nr. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD,
codul poştal ....., e-mail ....., telefon [redacted] deţinând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de
2,65 (ha), la preţul de (*) 82.785,78 (lei). OFERTA DOUĂ MII ȘAPTESUTEOPTZECI ȘI CINCI LEI ȘI
78 BANI ÎMPREUNĂ CU 336873 ARAD
Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: SE VINDE

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	2,65	336914	336914	95	A 1045/3	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Semnătura împuternicit,
.....
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura
.....
L.Ş.
Data .....

CONFORM CU ORI
POPA ELE
– consilier

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
C.T.E.
Nr. 85944 data 03. 11. 2022

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN
59725
OV 692/UA/08.11.2022

Subsemnatul/Subsemnata^1), MORARIU EUGENIA EMILIA, CNP [redacted], având adresa de comunicare în localitatea ARAD, str. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, cod poştal 317127, e-mail ....., tel. [redacted] vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,7275 (ha), la preţul de (*) 30516,80 (lei).

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: (treizecidemiicinci sutişaisprezece lei şi optzeci bani).

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	0,7275	8064	332070	310	2426/24	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Numele şi prenumele în clar)
Semnătura
Data

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA ELE
consilier

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. VIII
03. 11. 2022
Nr. 85480 data.....

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV 69h/UA/ 08.11.2022

...subsemnatul/Subsemnata^1), MORARIU EUGENIA EMILIA, CNP [redacted], având adresa de comunicare ...str. [redacted] ..., nr. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, ...cod poştal 317127, e-mail ....., tel. [redacted], ...deţin teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de ...0,50... (ha), la preţul de (*) 20.973,75 (lei).

...condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: douăzeci de mii nouă sute șaptezeci și trei lei și șaptezeci și cinci bani

...datele privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	0,50 HA	7720	326804	293	2350/5	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

...cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ...ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

...NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu ...caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor ...Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în ...baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 ...printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

...Numele şi prenumele în clar)
...Semnătura
.....
L.Ş.
...Data .....

CONFORM CU O...
...COPIA E...
...ORIGINAL

OV 701/JA/15.11.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 87251 data 15 NOV. 2022

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) COCIUBAN CLAUDIA C. COCIUBAN DANIEL, CNP [redacted], cu domiciliul/sediul/reşedinţa pentru comunicare în: localitatea ARAD, str. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, codul poştal 310300, e-mail ....., tel. [redacted], vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,36 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preţul de (*) opt mii, 8000 (lei).

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .

Date privind identificarea terenului:

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha) C	Suprafaţă (ha) Cotă-parte *5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	0,36	1/1	355019	355019	247	2080/32	ARABIL	
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare:

DA NU

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA E.
- consilier -

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 75155 data 29.09.2022

Subsemnatul/Subsemnata^1), CĂRĂNEANȚ VASILE ELEONOR, CNP [redacted] având adresa de comunicare în:

localitatea ARAD, str. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD

codul poştal ....., e-mail ....., tel. [redacted] nd teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1564 (ha), la preţul de (*) 94 500 (lei). nouăzeci și patru de mii și 500 lei

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	2,1564	306575	306575	566	2775/2/16	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete. OV/7661/CS/04.10.2022

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Vânzător
.....
(numele si prenumele în clar)
Semn
.....
L.S.
Data 04.10.2022

CONFORM CU ORIGINALUL
MUNTEANU RAVECA MIORITA
- consilier -

Anexa nr. 1B

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 3799 data

- ELEONOR

Subsemnatul/Subsemnata^1), CĂRĂNEANȚ VASILE, CNP [redacted] având adresa de comunicare în:

localitatea ARAD, str. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD,

codul poştal ....., e-mail ....., tel. [redacted] nd teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de

574 (ha), la preţul de (*) 26 100 (lei). două zeci și șase de mii una sută lei

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	0,0574 0,0582	319126	319126	366	2775/2/1/6	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

OV/767/CS/04.10.2022

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea și semnarea prezentului formular reprezintă consimțământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluționării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ale administrației publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei justificat. Vă puteți exercita drepturile de acces, intervenție și de opoziție în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

Vânzător/Împuternicit,
CĂRĂNEANȚ VASILE - ELEONOR
(numele şi prenúmele în clar)
Semnătu
.....
L.S.
Data 04.10.2022

CU ORIGINALUL
MUNTEANU RAVECA MIORITA
- consilier -

S. VIII
Nr. 75160 29. 09. 2022

Anexa nr. 1B
- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE V.[illegible]NZARE TEREN

CĂTĂNEANȚ VASILE-ELEONOR

Subsemnatul/Subsemnata^1), STAN FLORICA ....., CNP .... nd adresa de comunicare în: [redacted]

localitatea ARAD ARAD, str. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD

codul poştal ....., e-mail ....., tel. [redacted] nd teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de

3,5 (ha), la preţul de (*) 157 500 (lei). osuta cincizeci și șapte de mii cinsute lei

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	3,5	327590	327590	348	2708/2/15	ARABIL	
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

OV.1768/CS/04.10.2022

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr 679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Vânzător/Împuternicit,
CĂTĂNEANȚ VASILE-ELEONOR STAN FLORICA
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura
.....
L.S.
Data 04.10.2022

CONFORM CU ORIGINALUL
MUNTEANU RAVECA MIORITA
- consilier -

OV. 1128/A1/ 28.10.2022

Anexa nr. 1B

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IX
Nr. 82212 data 24 OCT 2022
5784

Subsemnatul/Subsemnata^1), LENTZ IOSIF, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: [redacted]

localitatea ARAD, str. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD

cod poştal 310100, e-mail ....., tel. ....., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,4523 (ha), la preţul de (*) 556,329 (lei). CINCI SUTE CINCIZECI ȘI ȘASE MII TREI SUTE DOUĂZECI ȘI NOUĂ RON.

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinţă^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	0,4523	349670	349670	387	2915/25/1	ARABIL	—
Verificat primărie^4)								

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

NOTĂ DE INFORMARE

Completarea şi semnarea prezentului formular reprezintă consimţământul dumneavoastră, în mod voluntar, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea soluţionării cererii depuse.

Vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Arad prelucrează date cu caracter personal, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, în scopul îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale. Datele pot fi dezvăluite unor terţi în baza unui temei justificat. Vă puteţi exercita drepturile de acces, intervenţie şi de opoziţie în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr.679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

Vânzător/Împuternicit,
POPA ELENA MARIANA
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura
.....
L.S.
Data 24.10.22

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA EL[redacted]
– consi[redacted]

OV:106/SA/28.02.2023

02.2023, 12:25 ORDIN 266 25-08-2022 CTCE Piatra Neamt - Intralegis

(Anexa nr. 1B la normele metodologice)

(1) - Model -

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata^1) ..., CNP ..., având adresa de comunicare în localitatea ..., str. ..., nr. ..., bl. ..., judeţul/sectorul ..., codul poştal ..., e-mail ..., tel. ..., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de ... (ha), reprezentând cota parte ..., la preţul de (*) . 34921,35 (lei).

^1) Se completează numele şi prenumele proprietarului terenului.

Condiţiile de vânzare^2) sunt următoarele: ... .

^2) Se va completa în cifre şi litere.

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							Categoria de folosinţă ^3) (**)	Observaţii
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla /lot (**)	Număr parcelă (**)		
		Suprafaţa totală (*)	Cotă-parte ^5)						
Se completează de către vânzător.	ARAD VINGA	2,03	1/1	303759	303759	6	25/1/4	ARABIL	
Verificat primărie^4)									

^3) Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

^4) Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota-parte din suprafaţă se exprimă în fracţie şi în hectare.

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare:

DA [ ] NU [ ]

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Împuternicit,

..... SALAMON IOANA-ELISABETA

(numele şi prenumele în clar)

Semnătura

L.Ş.

Data ....27.02.2023....

NR: 21153
DATA: 14/03/2023
COD: 17BDA

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

OV 815/VA/17.03.2023

Subsemnatul/Subsemnata*1) Marinescu Marinela-Angela, CNP [redacted],

având adresa de comunicare în: localitatea Arad, str. [redacted]

nr. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ...., ap. ....., judeţul/sectorul Arad, codul poştal 310063,

e-mail calinedesa10@gmail.com, tel. [redacted], vând teren

agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 2 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preţul de

(*) 98.000 lei (nouăzeci și opt mii lei) (lei).

(Preţul se va scrie în cifre şi litere.)

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .

Date privind identificarea terenului: UAT ARAD T366 P 2781/1/4 2Ha

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosinţă*3) (**);

B - Observaţii;

C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
			Cotă-parte *5)						
Se completează de către vânzător.	Arad Arad	2	1/1	357056	357056	366	2781/1/4	Arabil	1
Verificat primărie*4)									

CONFORM CU ORIGINALUL

O.V. 1024/LM/10.02.2023

NR: 9345
DATA: 06/02/2023
COD: C306

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) **FARKAS NETI, CNP** având adresa de comunicare în: localitatea Arad, str. [redacted] **KERTESZ AURELIA, CNP** având adresa de comunicare în: localitatea Arad, str. [redacted] sc. ....., et. ...., ap. [redacted] judeţul/sectorul Arad, codul poştal ....., e-mail ....., tel. [redacted] vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 2,28 (ha), reprezentând cota parte 1/4si 3/4, la preţul de (*)78.408 lei(Saptezecisioptmiipatrusuteoptlei).
(Preţul se va scrie în cifre şi litere.)

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .
Date privind identificarea terenului:

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
			Cotă-parte *5)						
Se completează de către vânzător.	ARAD	2.28	1/4 3/4	336231	336231	24	289/12		
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare: DA NU

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Împuternicit,
SUCIU SIMONA OANA
(numele şi prenumele în clar)

Semnătura

.....

L.S.

Data 06.02.2023

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA FLEA

O.V. 1026/LM/10.02.2023.

NR: 9586
DATA: 07/02/2023
COD: C6D2

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

MĂCINIC CAIUS-ASCANIU
FLUERAȘ JANINA
Subsemnatul/Subsemnata*1) MĂCINIC VOICU-IOAN, CNP ..... | adresa de

comunicare în: localitatea ARAD, str. [redacted] bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. [redacted]

județul/sectorul ARAD, codul poștal [redacted] e-mail ....., tel. [redacted] având

teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2,3000 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul

de (*) 101430 (lei). (UNASUTĂUNA MII PATRUSUTE TREIZECI)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .
Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosință*3) (**);
B - Observații;
C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha) C	Suprafață (ha) Cotă-parte *5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD / ARAD	2,3	1/1	330510	330510	38	444/4		
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA ELE
- consilier

OV. 1298/A1/06.02.2023

NR: 6768
DATA: 31/01/2023
COD: 9AAA
2>4

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) SALICH ROZALIA-ELICARITA, CNI [redacted] ind adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str. [redacted] nr. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., judeţul/sectorul ARAD, codul poştal ....., e-mail ....., tel. ....., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 5,00 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preţul de (*) 275 000 (lei). două sute șaptezeci și cinci mii lei

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .
Date privind identificarea terenului:

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha) C	Suprafaţă (ha) Cotă-parte *5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD	5,00	1/1	336593	336593	13	A 134/2		
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare:
DA NU

CONFORM CU ORIGI
POPA ELEN
– consilier –

OV. 1299/AB/06.02.2023

NR: 8481
DATA: 03/02/2023
COD: B57A 238

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/~~Subsemnata~~*1) GROZA GHEORGHE, CNP [redacted] ind adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. .....,

judeţul/sectorul ARAD, codul poştal [redacted], e-mail ....., tel. [redacted] vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 1 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preţul de (*) 50 000 cincizecimii lei (lei).

Condiţiile de vânzare*2) sunt următoarele: ..... .
Date privind identificarea terenului:

Semnificaţia coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:
A - Categoria de folosinţă*3) (**);
B - Observaţii;
C - Suprafaţa totală (*).

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului							A	B
	Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*)	Suprafaţă (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
		C	Cotă-parte *5)						
Se completează de către vânzător.	ARAD	1 HA	1/1	334509	334509	146	A1477/66		
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare:
DA NU

CONFORM CU ORIGINALUL
POPA EL...

Capitolul 8
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

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

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

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicţie.

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

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
1	Teren extravilan DR 2999, nr. imobil 11010, nr. tarla 391, CF nr. 360772 Arad	360772	**4.453**
2	Teren extravilan DR 2743, nr. imobil 11836, nr. tarla 354, CF nr. 361926 Arad	361926	**3.413**
3	Teren extravilan DR 3159/1, nr. imobil 10800, nr. tarla 421, CF nr. 361409 Arad	361409	**7.607**
4	Teren extravilan DR 3159/2, nr. imobil 10801, nr. tarla 421, CF nr. 361410 Arad	361410	**4.092**
5	Teren extravilan DR 3169, nr. imobil 10803, nr. tarla 421/1, CF nr. 361412 Arad	361412	**1.427**
6	Teren extravilan DR 3167, nr. imobil 10805, nr. tarla 421/1, CF nr. 361414 Arad	361414	**1.139**
7	Teren extravilan DR 3164, nr. imobil 10806, nr. tarla 422, CF nr. 361415 Arad	361415	**3.017**
8	Teren extravilan DR 3165, nr. imobil 10807, nr. tarla 422, CF nr. 361416 Arad	361416	**4.957**
9	Teren extravilan DR 3154/1, nr. imobil 10812, nr. tarla 421, CF nr. 361421 Arad	361421	**6.419**
10	Teren extravilan DR 3160, nr. imobil 10814, nr. tarla 421, CF nr. 361423 Arad	361423	**3.591**
11	Teren extravilan DR 3154/2, nr. imobil 10815, nr. tarla 421, CF nr. 361424 Arad	361424	**4.894**

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
12	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11015, nr. tarla 393, CF nr. 360777 Arad	360777	**3.011**
13	Teren extravilan HR 3029, nr. imobil 11016, nr. tarla 393, CF nr. 360778 Arad	360778	**8.506**
14	Teren extravilan HR 2974, nr. imobil 11019, nr. tarla 393, CF nr. 360781 Arad	360781	**8.126**
15	Teren extravilan HR 2973, nr. imobil 11020, nr. tarla 391, CF nr. 360782 Arad	360782	**7.241**
16	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11022, nr. tarla 393, CF nr. 360784 Arad	360784	**2.124**
17	Teren extravilan HR 3015, nr. imobil 11024, nr. tarla 393, CF nr. 360786 Arad	360786	**6.851**
18	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11026, nr. tarla 393, CF nr. 360788 Arad	360788	**6.857**
19	Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11031, nr. tarla 393, CF nr. 360793 Arad	360793	**8.216**
20	Teren extravilan HR 3019, nr. imobil 11035, nr. tarla 393, CF nr. 360797 Arad	360797	**4.283**
21	Teren extravilan HR 3031, nr. imobil 11037, nr. tarla 394, CF nr. 360799 Arad	360799	**996**
22	Teren extravilan HR 3028, nr. imobil 11038, nr. tarla 393, CF nr. 360800 Arad	360800	**3.440**
23	Teren extravilan HR 3018, nr. imobil 11039, nr. tarla 393, CF nr. 360801 Arad	360801	**9.184**
24	Teren extravilan HR 3017, nr. imobil 11041, nr. tarla 393, CF nr. 360803 Arad	360803	**7.871**
25	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11042, nr. tarla 383, CF nr. 360804 Arad	360804	**5.234**
26	Teren extravilan HR 2867, nr. imobil 11043, nr. tarla 383, CF nr. 360805 Arad	360805	**4.081**
27	Teren extravilan HR 2885, nr. imobil 11045, nr. tarla 384, CF nr. 360807 Arad	360807	**1.482**
28	Teren extravilan HR 2884, nr. imobil 11047, nr. tarla 384, CF nr. 360809 Arad	360809	**6.306**
29	Teren extravilan HR 2886, nr. imobil 11050, nr. tarla 384, CF nr. 360812 Arad	360812	**5.526**
30	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11055, nr. tarla 383, CF nr. 360817 Arad	360817	**633**
31	Teren extravilan HR 2865, nr. imobil 11059, nr. tarla 383, CF nr. 360821 Arad	360821	**7.616**
32	Teren extravilan HR 2866, nr. imobil 11065, nr. tarla 383, CF nr. 360827 Arad	360827	**4.974**
33	Teren extravilan HR 2889, nr. imobil 11070, nr. tarla 384, CF nr. 360832 Arad	360832	**3.219**
34	Teren extravilan HR 2997, nr. imobil 11077, nr. tarla 392, CF nr. 360839 Arad	360839	**9.157**

Nr. fișă	Denumire	CF	Valoare justă la 21.04.2023
35	Teren extravilan HR 2998, nr. imobil 11078, nr. tarla 391, CF nr. 360840 Arad	360840	**5.526**
36	Teren extravilan HR 2969, nr. imobil 11079, nr. tarla 391, CF nr. 360841 Arad	360841	**8.724**
37	Teren extravilan HR 2887, nr. imobil 11093, nr. tarla 384, CF nr. 360855 Arad	360855	**3.140**
38	Teren extravilan HR 2890, nr. imobil 11095, nr. tarla 384, CF nr. 360857 Arad	360857	**1.849**
39	Teren extravilan HR 2881, nr. imobil 11096, nr. tarla 384, CF nr. 360858 Arad	360858	**1.708**
40	Teren extravilan HR 2893, nr. imobil 11097, nr. tarla 385, CF nr. 360859 Arad	360859	**7.139**
41	Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11121, nr. tarla 392, CF nr. 360883 Arad	360883	**3.000**
42	Teren extravilan HR 2834, nr. imobil 11351, nr. tarla 375, CF nr. 361106 Arad	361106	**3.234**
43	Teren extravilan HR 2847, nr. imobil 11372, nr. tarla 381, CF nr. 361127 Arad	361127	**3.226**
44	Teren extravilan HR 3050, nr. imobil 10588, nr. tarla 397, CF nr. 361243 Arad	361243	**6.211**
45	Teren extravilan HR 3045, nr. imobil 10609, nr. tarla 396, CF nr. 361264 Arad	361264	**33.678**
46	Teren extravilan HR 3055, nr. imobil 10679, nr. tarla 399, CF nr. 361332 Arad	361332	**8.721**
47	Teren extravilan HR 3081, nr. imobil 10708, nr. tarla 402, CF nr. 361360 Arad	361360	**10.851**
48	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10710, nr. tarla 401, CF nr. 361362 Arad	361362	**3.582**
49	Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10711, nr. tarla 401, CF nr. 361363 Arad	361363	**8.945**
50	Teren extravilan HR 3089, nr. imobil 10744, nr. tarla 402, CF nr. 361396 Arad	361396	**5.068**
51	Teren extravilan HR 2736, nr. imobil 11502, nr. tarla 354, CF nr. 361592 Arad	361592	**13.967**
52	Teren extravilan HR 2729, nr. imobil 11509, nr. tarla 352, CF nr. 361599 Arad	361599	**27.076**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM Cj. Béres Aron

ANEXA 1

FISA 1	Teren extravilan DR 2999, nr. imobil 11010, nr. tarla 391, CF nr. 360772 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	4.282,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	4.282	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,04%	0,34%	2,64%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,04
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,13**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,54%**	**90,34%**	**109,64%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**	**EUR 899**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**		**RON 4.453**

ACTE UTILIZATE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Nr. cerere	149129
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121815007

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360772 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360772	4.282	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51678 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360772 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11010.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360772 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

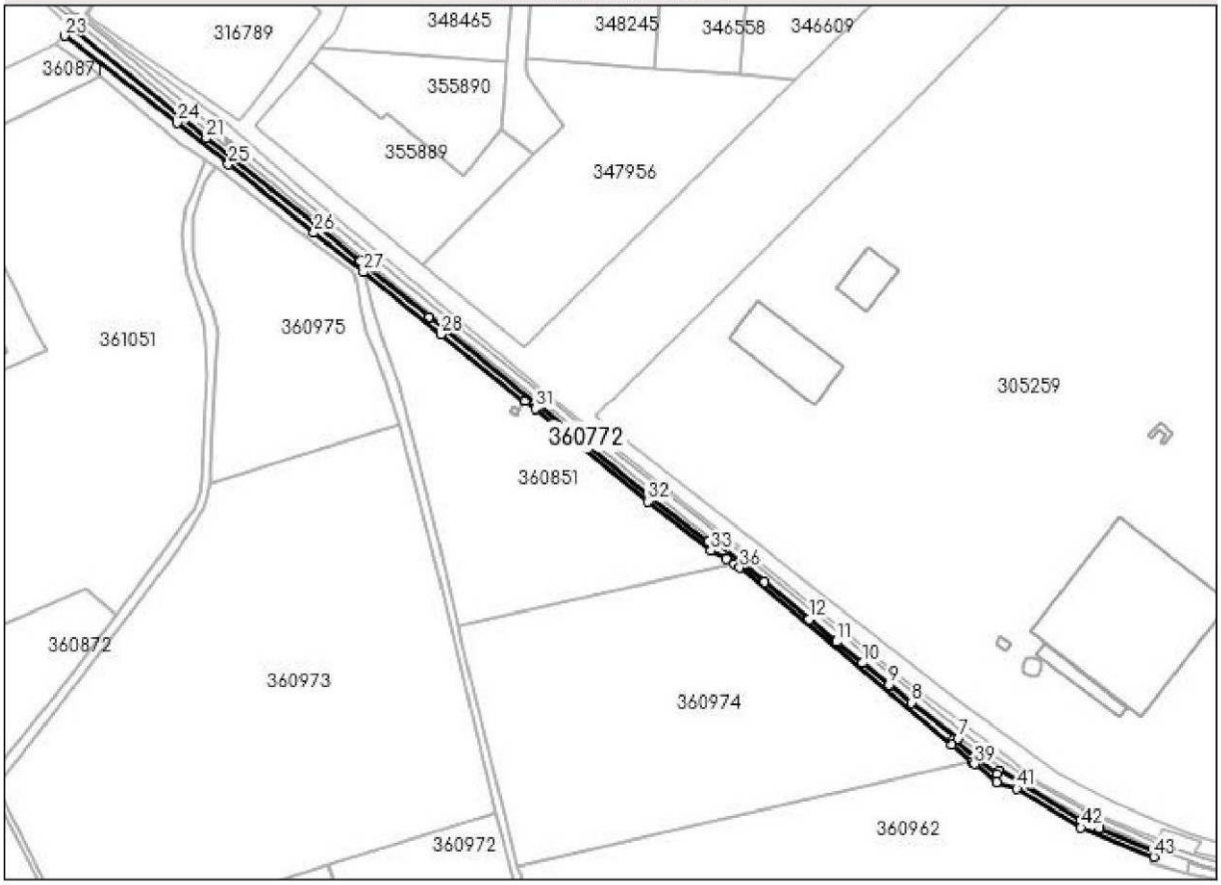
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360772	4.282	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	4.282	391	2999	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.944,154 521.685,82	2	213.904,218 521.701,886	43.046
4	213.834,655 521.741,987	5	213.832,836 521.739,415	3.15
7	213.805,389 521.764,66	8	213.773,282 521.789,591	40.65
10	213.739,019 521.817,092	11	213.720,932 521.832,014	23.448
13	213.670,533 521.873,595	14	213.635,229 521.902,721	45.768

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.904,218 521.701,886	3	213.890,803 521.707,402	14.505
5	213.832,836 521.739,415	6	213.802,276 521.763,858	39.133
8	213.773,282 521.789,591	9	213.757,448 521.801,887	20.048
11	213.720,932 521.832,014	12	213.701,774 521.847,82	24.837
14	213.635,229 521.902,721	15	213.631,108 521.901,66	4.255

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.890,803 521.707,402	4	213.834,655 521.741,987	65.945
6	213.802,276 521.763,858	7	213.805,389 521.764,66	3.215
9	213.757,448 521.801,887	10	213.739,019 521.817,092	23.892
12	213.701,774 521.847,82	13	213.670,533 521.873,595	40.501
15	213.631,108 521.901,66	16	213.591,74 521.933,162	50.42

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. 360772 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.591,74 521.933,162	17	213.513,021 521.997,577	101.715
19	213.388,632 522.098,025	20	213.358,731 522.122,185	38.442
22	213.187,901 522.260,25	23	213.182,441 522.255,183	7.449
25	213.296,583 522.165,717	26	213.356,357 522.118,006	76.481
28	213.444,687 522.047,261	29	213.503,529 522.000,063	75.432
31	213.510,498 521.994,473	32	213.589,207 521.930,066	101.702
34	213.643,844 521.890,105	35	213.649,39 521.886,254	6.752
37	213.800,997 521.759,928	38	213.815,153 521.748,375	18.272
40	213.832,389 521.734,298	41	213.846,465 521.729,852	14.761
43	213.941,94 521.682,027	1	213.944,154 521.685,82	4.392

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	213.513,021 521.997,577	18	213.436,61 522.059,258	98.2
20	213.358,731 522.122,185	21	213.281,259 522.183,902	99.05
23	213.182,441 522.255,183	24	213.261,039 522.194,602	99.236
26	213.356,357 522.118,006	27	213.390,631 522.090,62	43.871
29	213.503,529 522.000,063	30	213.503,537 522.000,056	0.011
32	213.589,207 521.930,066	33	213.633,267 521.895,333	56.104
35	213.649,39 521.886,254	36	213.653,337 521.883,514	4.805
38	213.815,153 521.748,375	39	213.817,072 521.746,809	2.477
41	213.846,465 521.729,852	42	213.891,355 521.702,251	52.697

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	213.436,61 522.059,258	19	213.388,632 522.098,025	61.683
21	213.281,259 522.183,902	22	213.187,901 522.260,25	120.602
24	213.261,039 522.194,602	25	213.296,583 522.165,717	45.801
27	213.390,631 522.090,62	28	213.444,687 522.047,261	69.297
30	213.503,537 522.000,056	31	213.510,498 521.994,473	8.923
33	213.633,267 521.895,333	34	213.643,844 521.890,105	11.799
36	213.653,337 521.883,514	37	213.800,997 521.759,928	192.554
39	213.817,072 521.746,809	40	213.832,389 521.734,298	19.777
42	213.891,355 521.702,251	43	213.941,94 521.682,027	54.478

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 09:37

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 2

FISA 2	**Teren extravilan DR 2743, nr. imobil 11836, nr. tarla 354, CF nr. 361926 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.282,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.282	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,24%	0,54%	2,84%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,74%**	**90,54%**	**109,84%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 689**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.413**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149424
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121828770

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361926 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361926	3.282	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52845 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361926 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11836.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 361926 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361926	3.282	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	3.282	354	2743	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	216.799,62 516.374,165	2	216.803,665 516.373,382	4.12
2	216.803,665 516.373,382	3	216.879,728 516.806,3	439.549
3	216.879,728 516.806,3	4	216.880,44 516.810,37	4.132
4	216.880,44 516.810,37	5	216.943,639 517.172,966	368.062

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

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

Formular versiunea 1.1

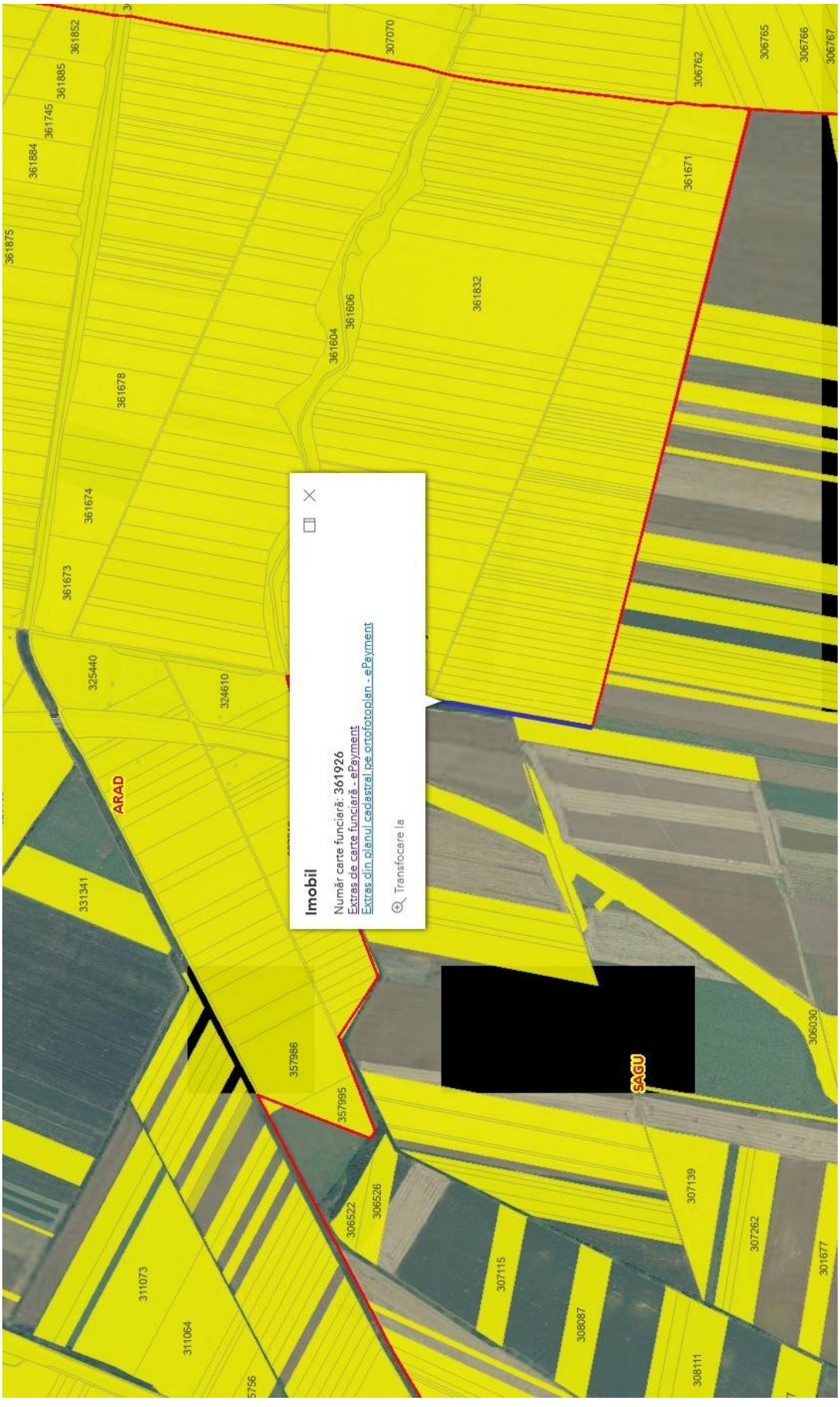
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	216.943,639 517.172,966	6	216.944,138 517.175,827	2.904
6	216.944,138 517.175,827	7	216.939,923 517.174,937	4.308
7	216.939,923 517.174,937	8	216.876,5 516.811,057	369.366
8	216.876,5 516.811,057	1	216.799,62 516.374,165	443.605

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 11:28

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 3

FISA 3	Teren extravilan DR 3159/1, nr. imobil 10800, nr. tarla 421, CF nr. 361409 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	7.684,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	7.684	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,64%	-0,34%	1,96%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,00	0,03
Pret ajustat		1,10	1,27	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,14%**	**90,34%**	**108,96%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.537**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 7.607**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149376
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826122

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361409 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361409	7.684	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52315 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361409 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10800.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361409 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

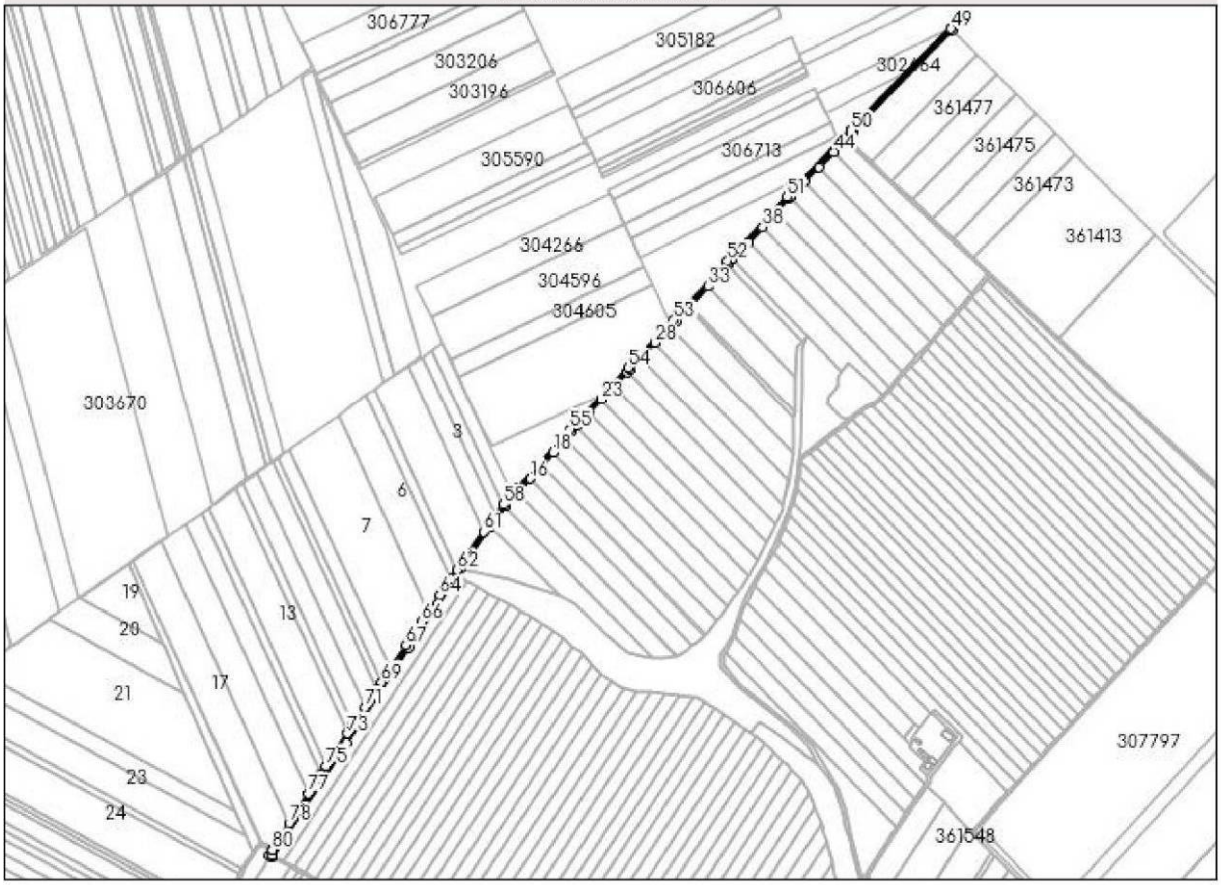
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361409	7.684	

* 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	drum	NU	7.684	421	3159/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	202.456,561 512.908,626	2	202.450,865 512.899,745	10.551
4	202.456,903 512.900,352	5	202.571,424 513.074,348	208.302
7	202.737,344 513.326,894	8	202.742,349 513.334,705	9.277
10	202.796,042 513.410,844	11	202.796,676 513.411,753	1.108
13	202.818,771 513.443,233	14	202.838,185 513.464,985	29.156

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	202.450,865 512.899,745	3	202.455,043 512.897,526	4.731
5	202.571,424 513.074,348	6	202.669,088 513.222,973	177.842
8	202.742,349 513.334,705	9	202.749,702 513.346,18	13.629
11	202.796,676 513.411,753	12	202.818,205 513.442,599	37.616
14	202.838,185 513.464,985	15	202.840,946 513.468,079	4.147

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	202.455,043 512.897,526	4	202.456,903 512.900,352	3.383
6	202.669,088 513.222,973	7	202.737,344 513.326,894	124.332
9	202.749,702 513.346,18	10	202.796,042 513.410,844	79.554
12	202.818,205 513.442,599	13	202.818,771 513.443,233	0.85
15	202.840,946 513.468,079	16	202.856,763 513.485,802	23.755

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. 361409 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	202.856,763 513.485,802	17	202.875,03 513.506,269	27.433
19	202.911,574 513.547,216	20	202.922,635 513.559,609	16.611
22	202.949,103 513.588,394	23	202.968,325 513.609,299	28.399
25	203.008,11 513.652,566	26	203.012,382 513.657,212	6.312
28	203.052,041 513.697,949	29	203.076,395 513.722,965	34.913
31	203.102,978 513.751,799	32	203.106,985 513.756,239	5.981
34	203.164,89 513.820,411	35	203.167,03 513.822,783	3.195
37	203.196,932 513.855,068	38	203.218,585 513.878,448	31.867
40	203.259,867 513.923,02	41	203.262,112 513.925,335	3.225
43	203.306,955 513.971,585	44	203.329,546 513.994,885	32.454
46	203.349,863 514.015,839	47	203.359,667 514.025,951	14.084
49	203.512,007 514.186,925	50	203.356,804 514.028,744	221.606
52	203.164,078 513.825,482	53	203.081,151 513.733,58	123.786
55	202.919,67 513.562,295	56	202.837,962 513.470,742	122.712
58	202.815,682 513.445,242	59	202.802,979 513.428,41	21.087
61	202.785,091 513.403,515	62	202.744,102 513.343,935	72.318
64	202.717,013 513.304,56	65	202.699,867 513.279,637	30.251
67	202.664,22 513.226,451	68	202.639,799 513.189,581	44.224
70	202.619,336 513.158,687	71	202.600,531 513.130,297	34.053
73	202.573,365 513.089,283	74	202.551,557 513.056,358	39.492
76	202.532,213 513.026,275	77	202.512,528 512.995,662	36.396
79	202.458,476 512.911,582	80	202.456,594 512.908,655	3.48

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	202.875,03 513.506,269	18	202.893,256 513.526,691	27.372
20	202.922,635 513.559,609	21	202.930,148 513.567,78	11.1
23	202.968,325 513.609,299	24	202.987,966 513.630,658	29.017
26	203.012,382 513.657,212	27	203.029,418 513.674,712	24.423
29	203.076,395 513.722,965	30	203.084,12 513.730,9	11.074
32	203.106,985 513.756,239	33	203.134,035 513.786,217	40.378
35	203.167,03 513.822,783	36	203.172,603 513.828,8	8.201
38	203.218,585 513.878,448	39	203.240,295 513.901,888	31.949
41	203.262,112 513.925,335	42	203.284,477 513.948,402	32.129
44	203.329,546 513.994,885	45	203.347,078 514.012,967	25.186
47	203.359,667 514.025,951	48	203.514,825 514.184,086	221.542
50	203.356,804 514.028,744	51	203.256,963 513.925,771	143.428
53	203.081,151 513.733,58	54	203.009,476 513.659,962	102.747
56	202.837,962 513.470,742	57	202.828,453 513.462,164	12.806
59	202.802,979 513.428,41	60	202.794,379 513.417,015	14.276
62	202.744,102 513.343,935	63	202.734,159 513.329,483	17.542
65	202.699,867 513.279,637	66	202.688,642 513.263,321	19.804
68	202.639,799 513.189,581	69	202.626,417 513.169,377	24.234
71	202.600,531 513.130,297	72	202.582,132 513.102,518	33.32
74	202.551,557 513.056,358	75	202.540,326 513.038,892	20.765
77	202.512,528 512.995,662	78	202.483,106 512.949,907	54.398
80	202.456,594 512.908,655	1	202.456,561 512.908,626	0.044

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	202.893,256 513.526,691	19	202.911,574 513.547,216	27.51
21	202.930,148 513.567,78	22	202.949,103 513.588,394	28.004
24	202.987,966 513.630,658	25	203.008,11 513.652,566	29.761
27	203.029,418 513.674,712	28	203.052,041 513.697,949	32.431
30	203.084,12 513.730,9	31	203.102,978 513.751,799	28.149
33	203.134,035 513.786,217	34	203.164,89 513.820,411	46.057
36	203.172,603 513.828,8	37	203.196,932 513.855,068	35.804
39	203.240,295 513.901,888	40	203.259,867 513.923,02	28.803
42	203.284,477 513.948,402	43	203.306,955 513.971,585	32.291
45	203.347,078 514.012,967	46	203.349,863 514.015,839	4.001
48	203.514,825 514.184,086	49	203.512,007 514.186,925	4.0
51	203.256,963 513.925,771	52	203.164,078 513.825,482	136.695
54	203.009,476 513.659,962	55	202.919,67 513.562,295	132.68
57	202.828,453 513.462,164	58	202.815,682 513.445,242	21.2
60	202.794,379 513.417,015	61	202.785,091 513.403,515	16.386
63	202.734,159 513.329,483	64	202.717,013 513.304,56	30.251
66	202.688,642 513.263,321	67	202.664,22 513.226,451	44.225
69	202.626,417 513.169,377	70	202.619,336 513.158,687	12.823
72	202.582,132 513.102,518	73	202.573,365 513.089,283	15.875
75	202.540,326 513.038,892	76	202.532,213 513.026,275	15.0
78	202.483,106 512.949,907	79	202.458,476 512.911,582	45.557

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

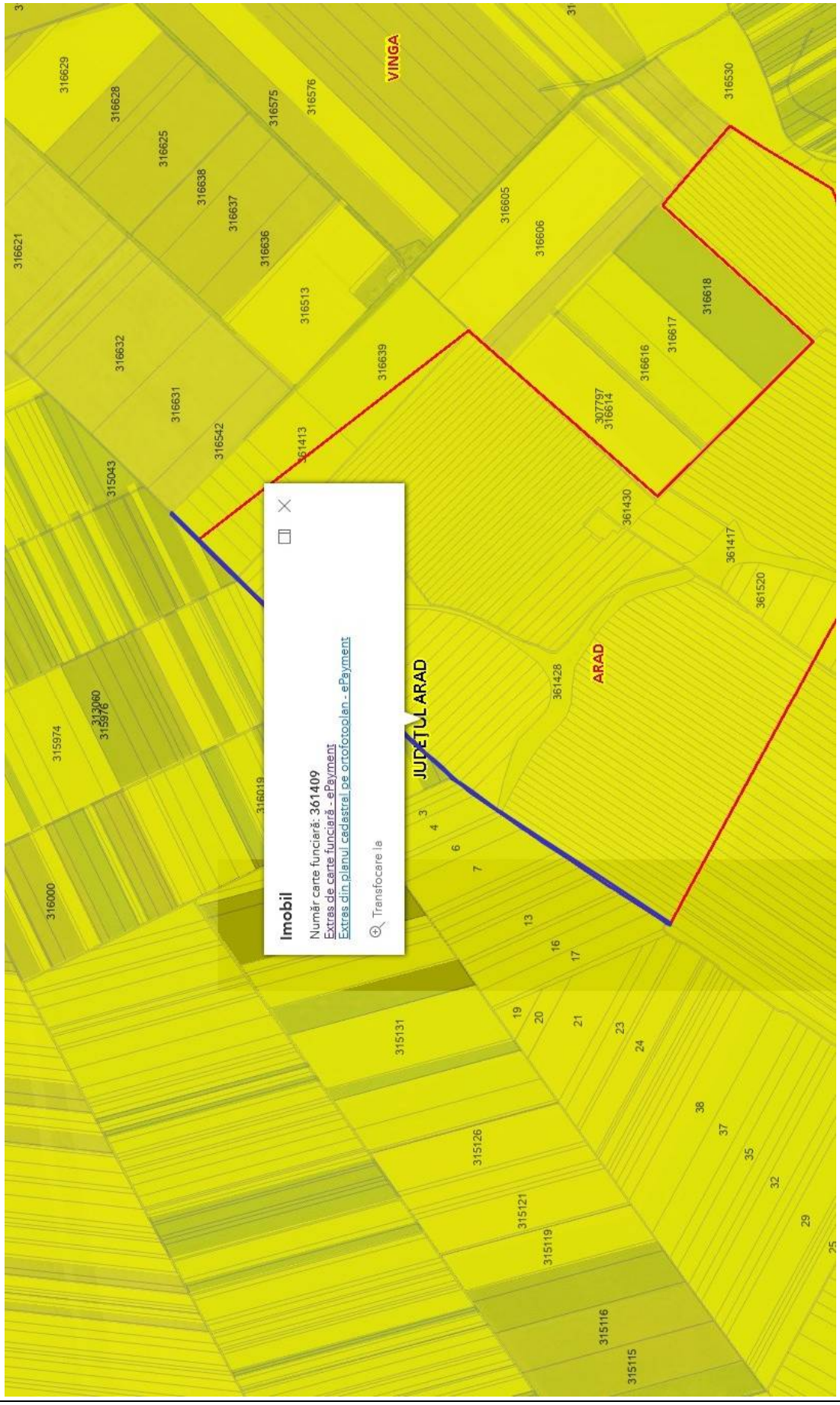
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

12/12/2022, 11:11

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

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 4

FISA 4	**Teren extravilan DR 3159/2, nr. imobil 10801, nr. tarla 421, CF nr. 361410 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.935,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.935	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,11%	0,41%	2,71%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,13**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,61%**	**90,41%**	**109,71%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 826**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 4.092**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149375
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826645

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361410 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361410	3.935	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52316 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361410 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10801.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361410 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

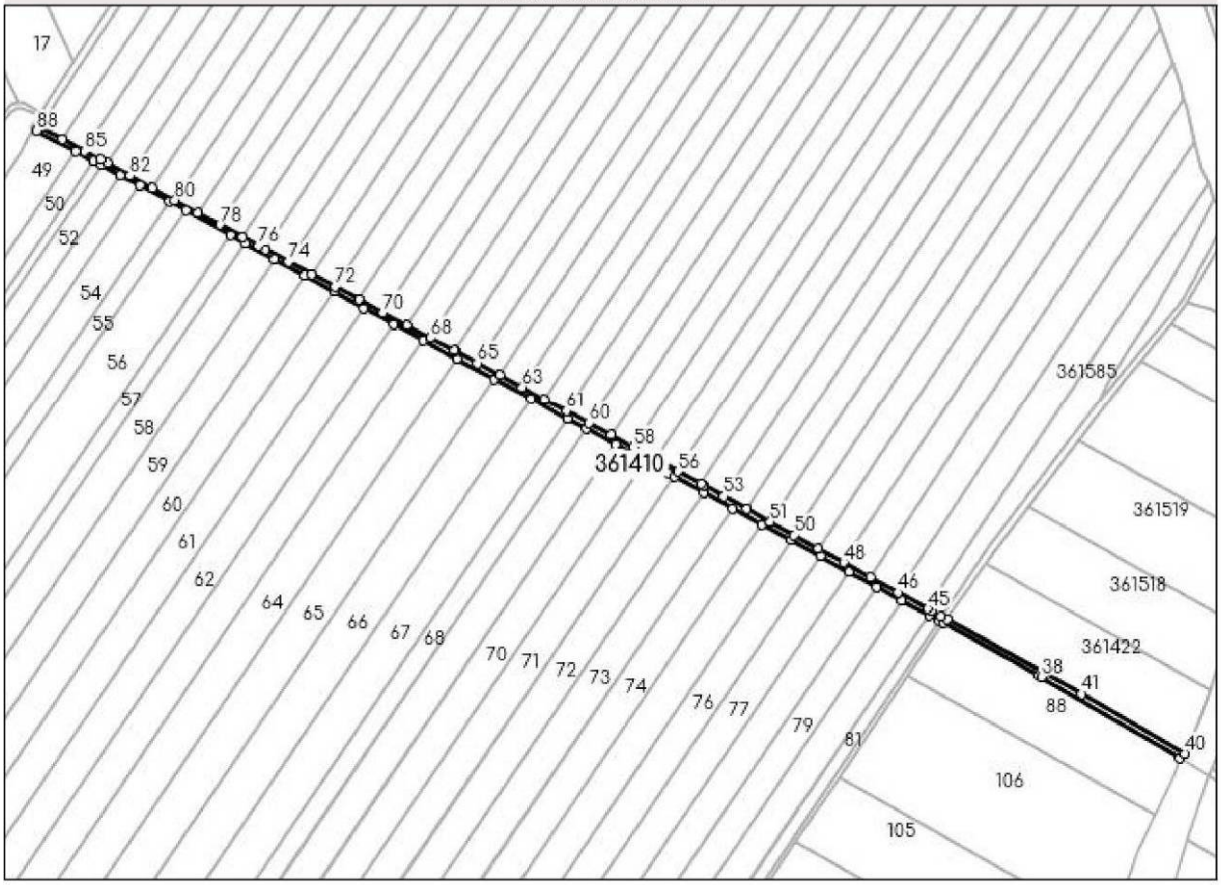
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361410	3.935	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	3.935	421	3159/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	202.484,377 512.881,944	2	202.497,85 512.874,787	15.256
4	202.518,062 512.864,05	5	202.532,536 512.856,361	16.39
7	202.554,954 512.844,109	8	202.567,221 512.837,405	13.979
10	202.611,857 512.813,01	11	202.634,192 512.800,804	25.453
13	202.678,894 512.776,373	14	202.701,262 512.764,149	25.49

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	202.497,85 512.874,787	3	202.503,464 512.871,804	6.357
5	202.532,536 512.856,361	6	202.532,659 512.856,294	0.14
8	202.567,221 512.837,405	9	202.600,694 512.819,111	38.146
11	202.634,192 512.800,804	12	202.656,537 512.788,592	25.464
14	202.701,262 512.764,149	15	202.723,63 512.751,924	25.491

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	202.503,464 512.871,804	4	202.518,062 512.864,05	16.53
6	202.532,659 512.856,294	7	202.554,954 512.844,109	25.408
9	202.600,694 512.819,111	10	202.611,857 512.813,01	12.721
12	202.656,537 512.788,592	13	202.678,894 512.776,373	25.478
15	202.723,63 512.751,924	16	202.745,966 512.739,716	25.455

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	202.745,966 512.739,716	17	202.771,386 512.725,824	28.968
19	202.826,974 512.695,444	20	202.854,686 512.680,298	31.581
22	202.890,632 512.660,653	23	202.912,708 512.648,588	25.158
25	202.934,754 512.636,549	26	202.956,784 512.624,555	25.083
28	203.000,74 512.600,624	29	203.022,684 512.588,677	24.985
31	203.066,56 512.564,79	32	203.086,957 512.553,686	23.224
34	203.126,535 512.532,138	35	203.133,856 512.528,152	8.336
37	203.208,945 512.487,272	38	203.211,17 512.485,954	2.586
40	203.318,972 512.428,115	41	203.241,587 512.473,024	89.472
43	203.135,636 512.531,383	44	203.128,362 512.535,488	8.352
46	203.103,236 512.549,331	47	203.082,253 512.560,89	23.956
49	203.043,237 512.582,385	50	203.024,832 512.592,525	21.013
52	202.989,339 512.612,079	53	202.971,963 512.621,652	19.839
55	202.954,773 512.631,105	56	202.937,7 512.640,401	19.44
58	202.903,911 512.658,797	59	202.887,117 512.667,94	19.122
61	202.853,69 512.686,139	62	202.837,054 512.695,196	18.942
64	202.803,619 512.713,4	65	202.786,567 512.722,683	19.415
67	202.769,229 512.732,117	68	202.751,464 512.741,615	20.145
70	202.715,38 512.760,906	71	202.697,365 512.770,537	20.428
73	202.661,865 512.789,516	74	202.644,428 512.798,838	19.772
76	202.621,769 512.810,952	77	202.609,973 512.817,398	13.442
79	202.575,941 512.835,997	80	202.558,972 512.845,27	19.337
82	202.525,1 512.863,781	83	202.508,161 512.873,038	19.303
85	202.491,131 512.882,165	86	202.474,064 512.891,233	19.326
88	202.455,043 512.897,526	1	202.484,377 512.881,944	33.216

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	202.771,386 512.725,824	18	202.799,207 512.710,619	31.705
20	202.854,686 512.680,298	21	202.868,522 512.672,737	15.767
23	202.912,708 512.648,588	24	202.930,156 512.639,052	19.884
26	202.956,784 512.624,555	27	202.978,78 512.612,58	25.044
29	203.022,684 512.588,677	30	203.044,624 512.576,733	24.98
32	203.086,957 512.553,686	33	203.106,035 512.543,299	21.722
35	203.133,856 512.528,152	36	203.137,386 512.526,231	4.019
38	203.211,17 512.485,954	39	203.315,197 512.424,341	120.904
41	203.241,587 512.473,024	42	203.140,11 512.529,007	115.895
44	203.128,362 512.535,488	45	203.125,491 512.537,07	3.278
47	203.082,253 512.560,89	48	203.062,332 512.571,865	22.744
50	203.024,832 512.592,525	51	203.006,926 512.602,39	20.444
53	202.971,963 512.621,652	54	202.957,244 512.629,76	16.804
56	202.937,7 512.640,401	57	202.920,762 512.649,623	19.286
59	202.887,117 512.667,94	60	202.870,377 512.677,054	19.06
62	202.837,054 512.695,196	63	202.820,427 512.704,249	18.932
65	202.786,567 512.722,683	66	202.769,818 512.731,802	19.071
68	202.751,464 512.741,615	69	202.733,458 512.751,241	20.418
71	202.697,365 512.770,537	72	202.679,503 512.780,086	20.254
74	202.644,428 512.798,838	75	202.627,112 512.808,095	19.635
77	202.609,973 512.817,398	78	202.592,941 512.826,706	19.409
80	202.558,972 512.845,27	81	202.542,033 512.854,527	19.303
83	202.508,161 512.873,038	84	202.503,017 512.875,85	5.862
86	202.474,064 512.891,233	87	202.456,903 512.900,352	19.433

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	202.799,207 512.710,619	19	202.826,974 512.695,444	31.643
21	202.868,522 512.672,737	22	202.890,632 512.660,653	25.197
24	202.930,156 512.639,052	25	202.934,754 512.636,549	5.235
27	202.978,78 512.612,58	28	203.000,74 512.600,624	25.004
30	203.044,624 512.576,733	31	203.066,56 512.564,79	24.976
33	203.106,035 512.543,299	34	203.126,535 512.532,138	23.341
36	203.137,386 512.526,231	37	203.208,945 512.487,272	81.477
39	203.315,197 512.424,341	40	203.318,972 512.428,115	5.338
42	203.140,11 512.529,007	43	203.135,636 512.531,383	5.066
45	203.125,491 512.537,07	46	203.103,236 512.549,331	25.409
48	203.062,332 512.571,865	49	203.043,237 512.582,385	21.801
51	203.006,926 512.602,39	52	202.989,339 512.612,079	20.079
54	202.957,244 512.629,76	55	202.954,773 512.631,105	2.813
57	202.920,762 512.649,623	58	202.903,911 512.658,797	19.186
60	202.870,377 512.677,054	61	202.853,69 512.686,139	19.0
63	202.820,427 512.704,249	64	202.803,619 512.713,4	19.138
66	202.769,818 512.731,802	67	202.769,229 512.732,117	0.668
69	202.733,458 512.751,241	70	202.715,38 512.760,906	20.499
72	202.679,503 512.780,086	73	202.661,865 512.789,516	20.001
75	202.627,112 512.808,095	76	202.621,769 512.810,952	6.059
78	202.592,941 512.826,706	79	202.575,941 512.835,997	19.373
81	202.542,033 512.854,527	82	202.525,1 512.863,781	19.297
84	202.503,017 512.875,85	85	202.491,131 512.882,165	13.459
87	202.456,903 512.900,352	88	202.455,043 512.897,526	3.383

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 11:11

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 5

FISA 5	**Teren extravilan DR 3169, nr. imobil 10803, nr. tarla 421/1, CF nr. 361412 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	1.372,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	1.372	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,63%	0,93%	3,23%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,05
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,16	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,16	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**82,13%**	**90,93%**	**110,23%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 288**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 1.427**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149374
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826620

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361412 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361412	1.373	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52318 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361412 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10803.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361412 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

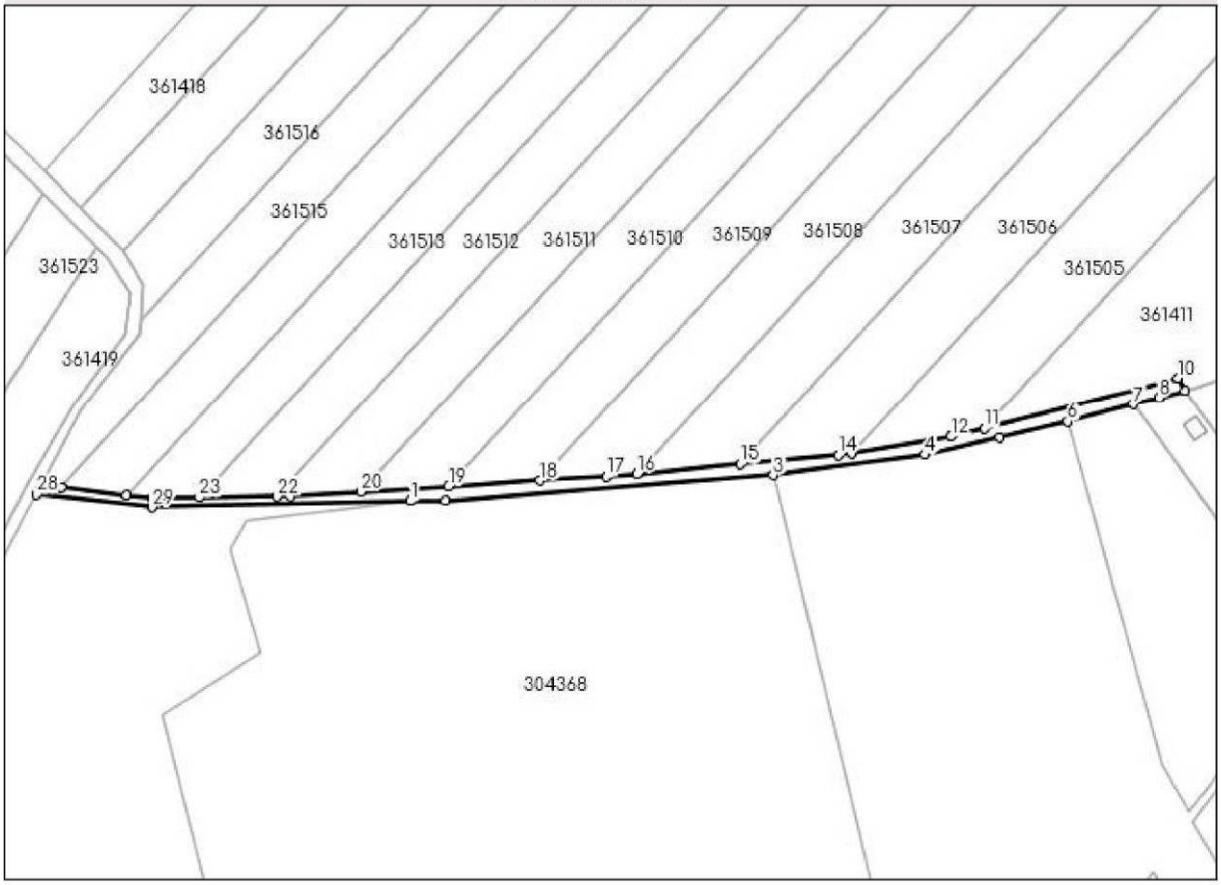
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361412	1.373	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	1.372	421/1	3169	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	204.073,009 512.433,577	2	204.084,119 512.433,626	11.11
3	204.188,119 512.441,788	4	204.236,136 512.448,257	48.451
5	204.259,895 512.453,771	6	204.281,526 512.458,886	22.228
7	204.302,383 512.464,434	8	204.310,551 512.466,607	8.452

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	204.084,119 512.433,626	3	204.188,119 512.441,788	104.32
4	204.236,136 512.448,257	5	204.259,895 512.453,771	24.39
6	204.281,526 512.458,886	7	204.302,383 512.464,434	21.582
8	204.310,551 512.466,607	9	204.318,72 512.468,78	8.453

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	204.318,72 512.468,78	10	204.316,497 512.472,834	4.623
11	204.255,071 512.456,706	12	204.244,458 512.453,92	10.973
13	204.213,091 512.448,787	14	204.208,677 512.448,065	4.473
15	204.177,753 512.445,274	16	204.144,797 512.442,299	33.09
17	204.135,165 512.441,43	18	204.114,109 512.440,093	21.098
19	204.085,051 512.438,249	20	204.057,197 512.436,481	27.91
21	204.034,842 512.435,062	22	204.030,612 512.435,005	4.23
23	204.005,92 512.434,672	24	203.991,017 512.434,472	14.904
25	203.982,96 512.435,436	26	203.962,138 512.437,927	20.97
27	203.955,806 512.438,685	28	203.954,38 512.435,792	3.225
29	203.990,964 512.431,572	1	204.073,009 512.433,577	82.069

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	204.316,497 512.472,834	11	204.255,071 512.456,706	63.508
12	204.244,458 512.453,92	13	204.213,091 512.448,787	31.784
14	204.208,677 512.448,065	15	204.177,753 512.445,274	31.05
16	204.144,797 512.442,299	17	204.135,165 512.441,43	9.671
18	204.114,109 512.440,093	19	204.085,051 512.438,249	29.116
20	204.057,197 512.436,481	21	204.034,842 512.435,062	22.4
22	204.030,612 512.435,005	23	204.005,92 512.434,672	24.694
24	203.991,017 512.434,472	25	203.982,96 512.435,436	8.114
26	203.962,138 512.437,927	27	203.955,806 512.438,685	6.377
28	203.954,38 512.435,792	29	203.990,964 512.431,572	36.827

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 11:10

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 6

FISA 6	**Teren extravilan DR 3167, nr. imobil 10805, nr. tarla 421/1, CF nr. 361414 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	1.095,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	1.095	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,68%	0,98%	3,28%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,05
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**82,18%**	**90,98%**	**110,28%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 230**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 1.139**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149372
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826581

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361414 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361414	1.095	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52320 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361414 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10805.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361414 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

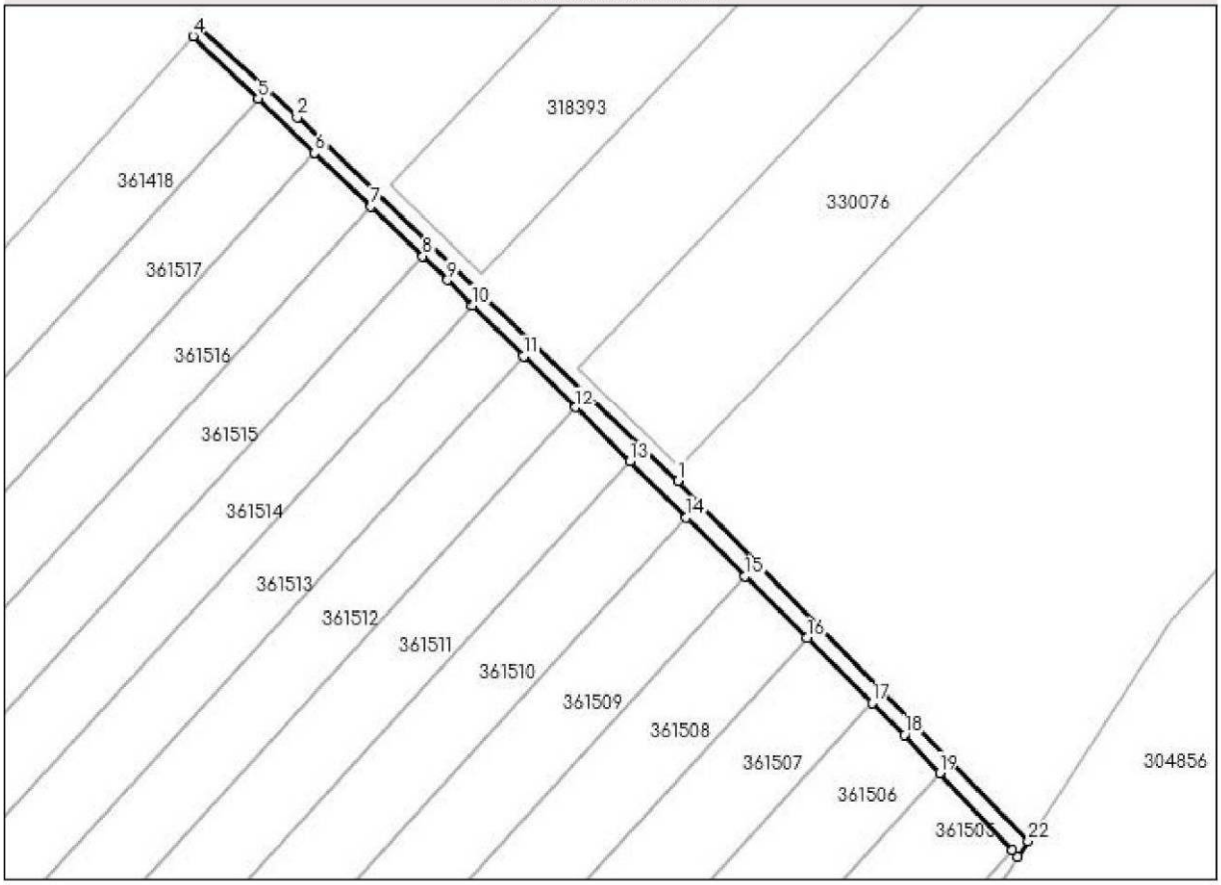
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361414	1.095	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	1.095	421/1	3167	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	204.424,428 512.820,654	2	204.331,837 512.909,306	128.188
3	204.308,335 512.930,873	4	204.306,502 512.929,042	2.591
5	204.322,35 512.913,839	6	204.336,112 512.900,637	19.071
7	204.349,761 512.887,544	8	204.362,301 512.875,514	17.377

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	204.331,837 512.909,306	3	204.308,335 512.930,873	31.898
4	204.306,502 512.929,042	5	204.322,35 512.913,839	21.961
6	204.336,112 512.900,637	7	204.349,761 512.887,544	18.914
8	204.362,301 512.875,514	9	204.368,328 512.869,733	8.351

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	204.368,328 512.869,733	10	204.374,49 512.863,582	8.707
11	204.386,859 512.851,237	12	204.399,61 512.838,511	18.015
13	204.412,803 512.825,344	14	204.426,52 512.811,653	19.38
15	204.440,831 512.797,37	16	204.455,82 512.782,409	21.178
17	204.471,628 512.766,632	18	204.479,476 512.758,799	11.088
19	204.488,122 512.749,539	20	204.505,671 512.730,743	25.715
21	204.507,156 512.729,153	22	204.509,696 512.732,964	4.58

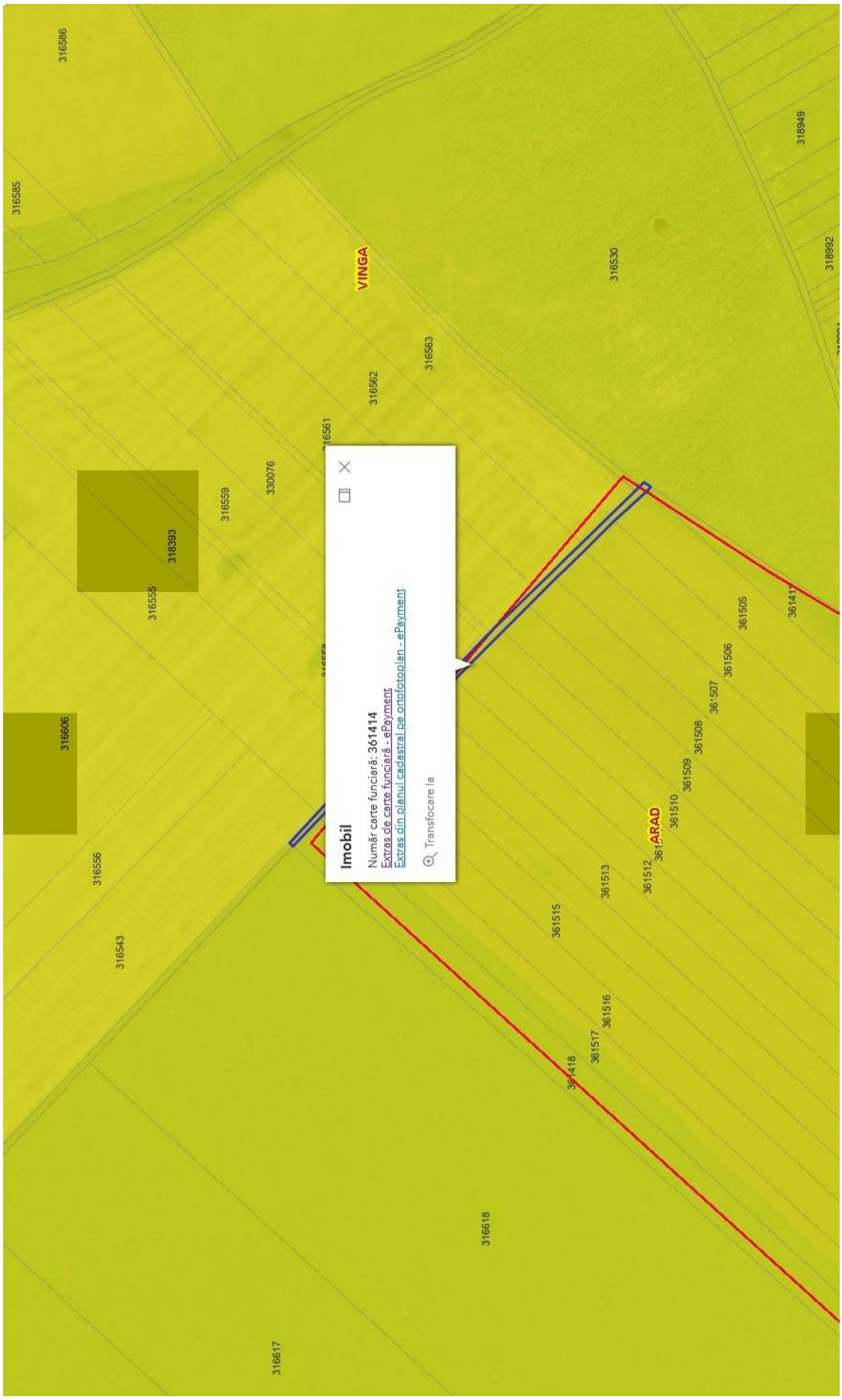
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	204.374,49 512.863,582	11	204.386,859 512.851,237	17.475
12	204.399,61 512.838,511	13	204.412,803 512.825,344	18.639
14	204.426,52 512.811,653	15	204.440,831 512.797,37	20.219
16	204.455,82 512.782,409	17	204.471,628 512.766,632	22.334
18	204.479,476 512.758,799	19	204.488,122 512.749,539	12.669
20	204.505,671 512.730,743	21	204.507,156 512.729,153	2.176
22	204.509,696 512.732,964	1	204.424,428 512.820,654	122.312

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 11:10

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 7

FISA 7	**Teren extravilan DR 3164, nr. imobil 10806, nr. tarla 422, CF nr. 361415 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	2.901,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	2.901	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,32%	0,62%	2,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,82%**	**90,62%**	**109,92%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 609**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.017**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149371
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826547

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361415 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361415	2.901	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52321 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361415 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10806.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361415 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

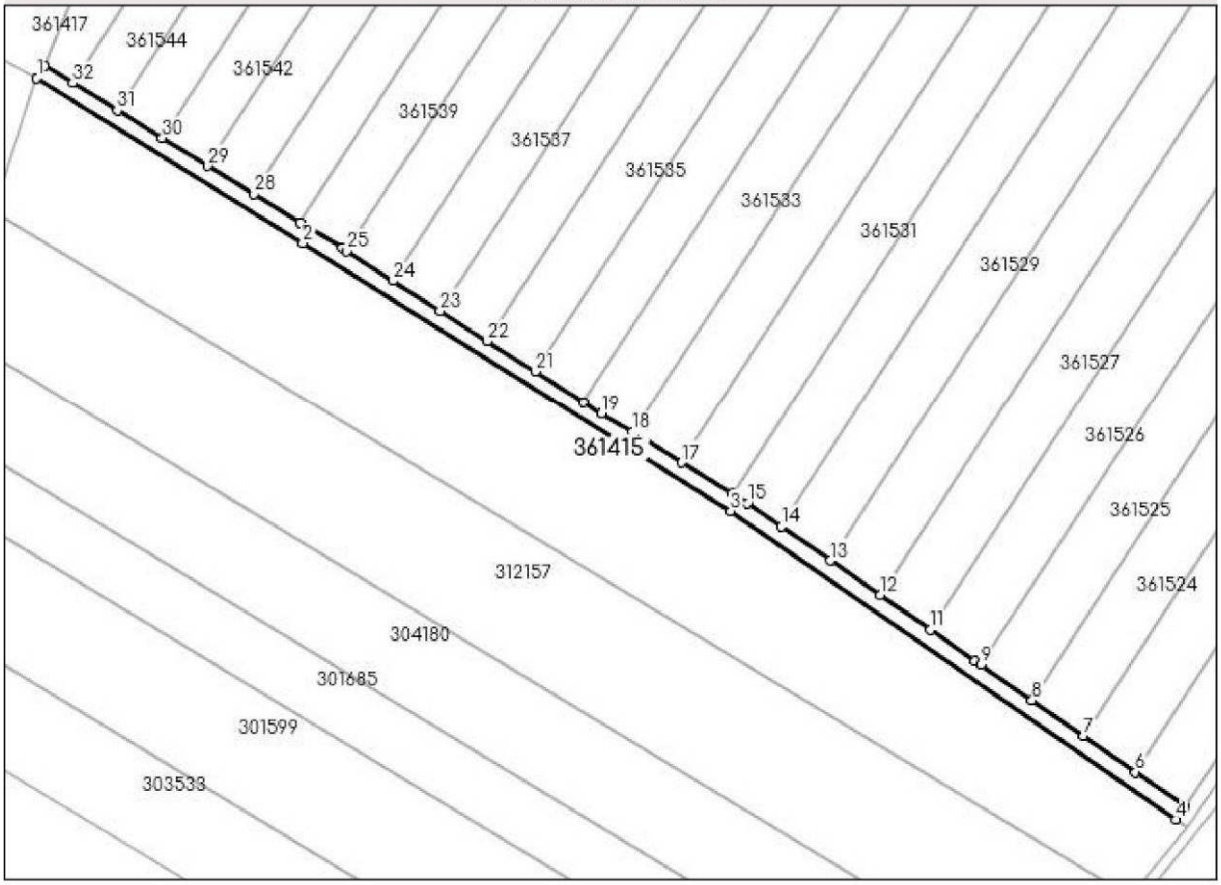
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361415	2.901	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	2.901	422	3164	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	203.337,096 512.412,178	2	203.435,19 512.351,321	115.438
3	203.592,846 512.252,221	4	203.756,937 512.138,396	199.705
5	203.760,235 512.143,367	6	203.742,1 512.155,959	22.078
7	203.722,934 512.169,268	8	203.703,952 512.182,449	23.11

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	203.435,19 512.351,321	3	203.592,846 512.252,221	186.216
4	203.756,937 512.138,396	5	203.760,235 512.143,367	5.966
6	203.742,1 512.155,959	7	203.722,934 512.169,268	23.334
8	203.703,952 512.182,449	9	203.685,147 512.195,506	22.894

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	203.685,147 512.195,506	10	203.682,965 512.197,021	2.656
11	203.666,505 512.208,425	12	203.648,031 512.221,224	22.474
13	203.629,715 512.233,914	14	203.611,547 512.246,5	22.102
15	203.599,034 512.255,169	16	203.593,332 512.258,68	6.696
17	203.574,854 512.270,056	18	203.556,565 512.281,316	21.477
19	203.545,275 512.288,266	20	203.538,536 512.292,583	8.003
21	203.520,799 512.303,944	22	203.503,22 512.315,204	20.876
23	203.485,794 512.326,366	24	203.468,518 512.337,432	20.516
25	203.451,385 512.348,406	26	203.449,641 512.349,523	2.071
27	203.434,188 512.358,983	28	203.417,111 512.369,436	20.022
29	203.400,186 512.379,796	30	203.383,416 512.390,062	19.663
31	203.366,795 512.400,236	32	203.350,319 512.410,321	19.317
33	203.339,891 512.416,705	1	203.337,096 512.412,178	5.32

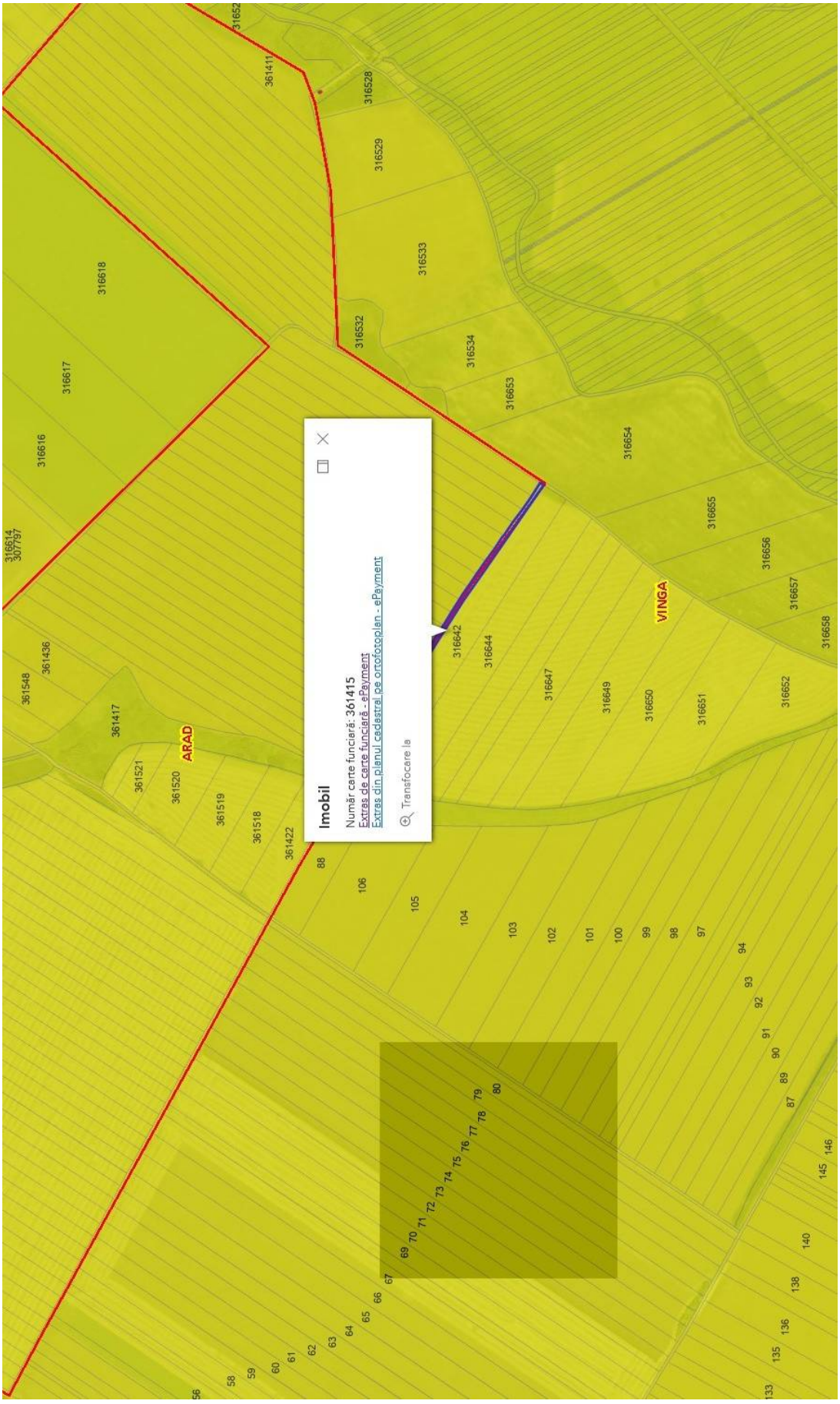
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	203.682,965 512.197,021	11	203.666,505 512.208,425	20.025
12	203.648,031 512.221,224	13	203.629,715 512.233,914	22.283
14	203.611,547 512.246,5	15	203.599,034 512.255,169	15.223
16	203.593,332 512.258,68	17	203.574,854 512.270,056	21.699
18	203.556,565 512.281,316	19	203.545,275 512.288,266	13.258
20	203.538,536 512.292,583	21	203.520,799 512.303,944	21.064
22	203.503,22 512.315,204	23	203.485,794 512.326,366	20.694
24	203.468,518 512.337,432	25	203.451,385 512.348,406	20.346
26	203.449,641 512.349,523	27	203.434,188 512.358,983	18.119
28	203.417,111 512.369,436	29	203.400,186 512.379,796	19.844
30	203.383,416 512.390,062	31	203.366,795 512.400,236	19.488
32	203.350,319 512.410,321	33	203.339,891 512.416,705	12.227

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 11:09

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 8

FISA 8	**Teren extravilan DR 3165, nr. imobil 10807, nr. tarla 422, CF nr. 361416 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	5.007,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	5.007	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,10%	0,20%	2,50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,04
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,60%**	**90,20%**	**109,50%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.001**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 4.957**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149369
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826522

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361416 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361416	5.007	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52322 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361416 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10807.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361416 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

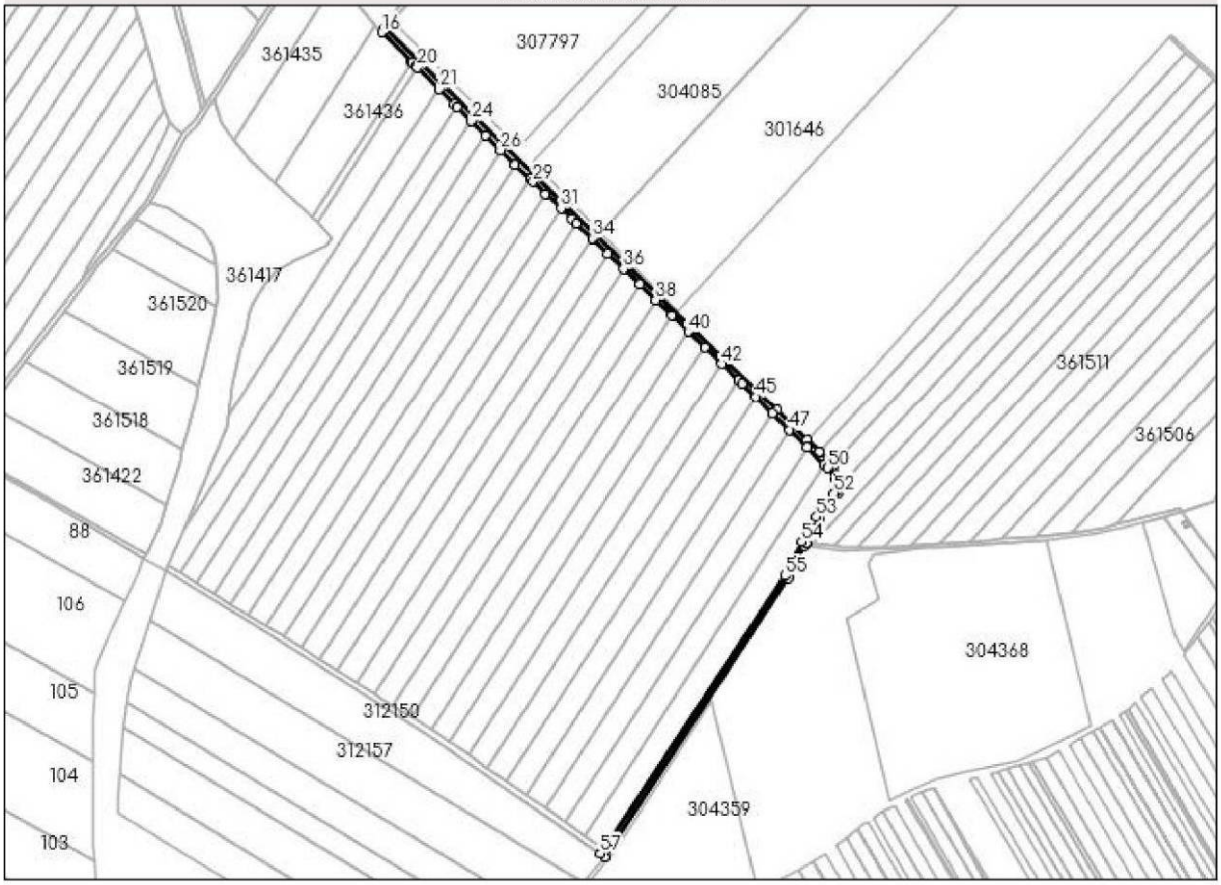
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361416	5.007	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	5.007	422	3165	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	203.761,289 512.135,377	2	203.938,601 512.405,002	322.703
4	203.955,806 512.438,685	5	203.968,468 512.462,32	26.813
7	203.987,315 512.491,202	8	203.988,345 512.502,511	11.356
10	203.980,452 512.514,936	11	203.968,577 512.526,98	16.914
13	203.927,676 512.567,207	14	203.694,2 512.794,068	325.541

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	203.938,601 512.405,002	3	203.954,38 512.435,792	34.598
5	203.968,468 512.462,32	6	203.986,931 512.486,98	30.806
8	203.988,345 512.502,511	9	203.981,659 512.513,035	12.468
11	203.968,577 512.526,98	12	203.957,177 512.538,542	16.237
14	203.694,2 512.794,068	15	203.548,98 512.936,711	203.558

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	203.954,38 512.435,792	4	203.955,806 512.438,685	3.225
6	203.986,931 512.486,98	7	203.987,315 512.491,202	4.239
9	203.981,659 512.513,035	10	203.980,452 512.514,936	2.252
12	203.957,177 512.538,542	13	203.927,676 512.567,207	41.134
15	203.548,98 512.936,711	16	203.545,778 512.933,255	4.711

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	203.545,778 512.933,255	17	203.574,869 512.904,359	41.003
19	203.578,519 512.900,734	20	203.580,183 512.899,081	2.345
22	203.615,555 512.863,946	23	203.618,264 512.861,264	3.812
25	203.646,374 512.833,423	26	203.660,519 512.819,413	19.909
28	203.689,196 512.791,011	29	203.691,806 512.788,426	3.673
31	203.718,933 512.762,952	32	203.729,621 512.752,915	14.662
34	203.748,978 512.734,148	35	203.764,127 512.719,46	21.1
37	203.794,83 512.689,691	38	203.810,392 512.674,602	21.676
40	203.841,994 512.643,963	41	203.858,033 512.628,411	22.341
43	203.890,509 512.596,924	44	203.894,016 512.593,523	4.885
46	203.923,261 512.564,446	47	203.939,849 512.547,954	23.391
49	203.973,5 512.514,495	50	203.976,894 512.511,121	4.786
52	203.982,617 512.486,788	53	203.965,806 512.463,871	28.422
55	203.935,055 512.406,892	56	203.760,235 512.143,367	316.24

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	203.574,869 512.904,359	18	203.575,28 512.903,95	0.58
20	203.580,183 512.899,081	21	203.601,096 512.878,308	29.477
23	203.618,264 512.861,264	24	203.632,353 512.847,31	19.83
26	203.660,519 512.819,413	27	203.674,792 512.805,277	20.088
29	203.691,806 512.788,426	30	203.703,975 512.776,999	16.693
32	203.729,621 512.752,915	33	203.733,958 512.748,711	6.04
35	203.764,127 512.719,46	36	203.779,41 512.704,642	21.287
38	203.810,392 512.674,602	39	203.826,112 512.659,361	21.895
41	203.858,033 512.628,411	42	203.874,204 512.612,732	22.524
44	203.894,016 512.593,523	45	203.906,827 512.580,786	18.065
47	203.939,849 512.547,954	48	203.956,593 512.531,305	23.613
50	203.976,894 512.511,121	51	203.984,318 512.499,647	13.666
53	203.965,806 512.463,871	54	203.951,638 512.439,799	27.932
56	203.760,235 512.143,367	57	203.756,937 512.138,396	5.966

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	203.575,28 512.903,95	19	203.578,519 512.900,734	4.564
21	203.601,096 512.878,308	22	203.615,555 512.863,946	20.38
24	203.632,353 512.847,31	25	203.646,374 512.833,423	19.734
27	203.674,792 512.805,277	28	203.689,196 512.791,011	20.273
30	203.703,975 512.776,999	31	203.718,933 512.762,952	20.52
33	203.733,958 512.748,711	34	203.748,978 512.734,148	20.921
36	203.779,41 512.704,642	37	203.794,83 512.689,691	21.478
39	203.826,112 512.659,361	40	203.841,994 512.643,963	22.121
42	203.874,204 512.612,732	43	203.890,509 512.596,924	22.71
45	203.906,827 512.580,786	46	203.923,261 512.564,446	23.175
48	203.956,593 512.531,305	49	203.973,5 512.514,495	23.842
51	203.984,318 512.499,647	52	203.982,617 512.486,788	12.971
54	203.951,638 512.439,799	55	203.935,055 512.406,892	36.849
57	203.756,937 512.138,396	1	203.761,289 512.135,377	5.297

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 11:09

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 9

FISA 9	Teren extravilan DR 3154/1, nr. imobil 10812, nr. tarla 421, CF nr. 361421 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	6.484,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	6.484	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,40%	-0,10%	2,20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,03
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,90%**	**90,10%**	**109,20%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.297**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 6.419**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149368
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826493

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361421 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361421	6.484	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52327 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361421 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10812.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361421 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

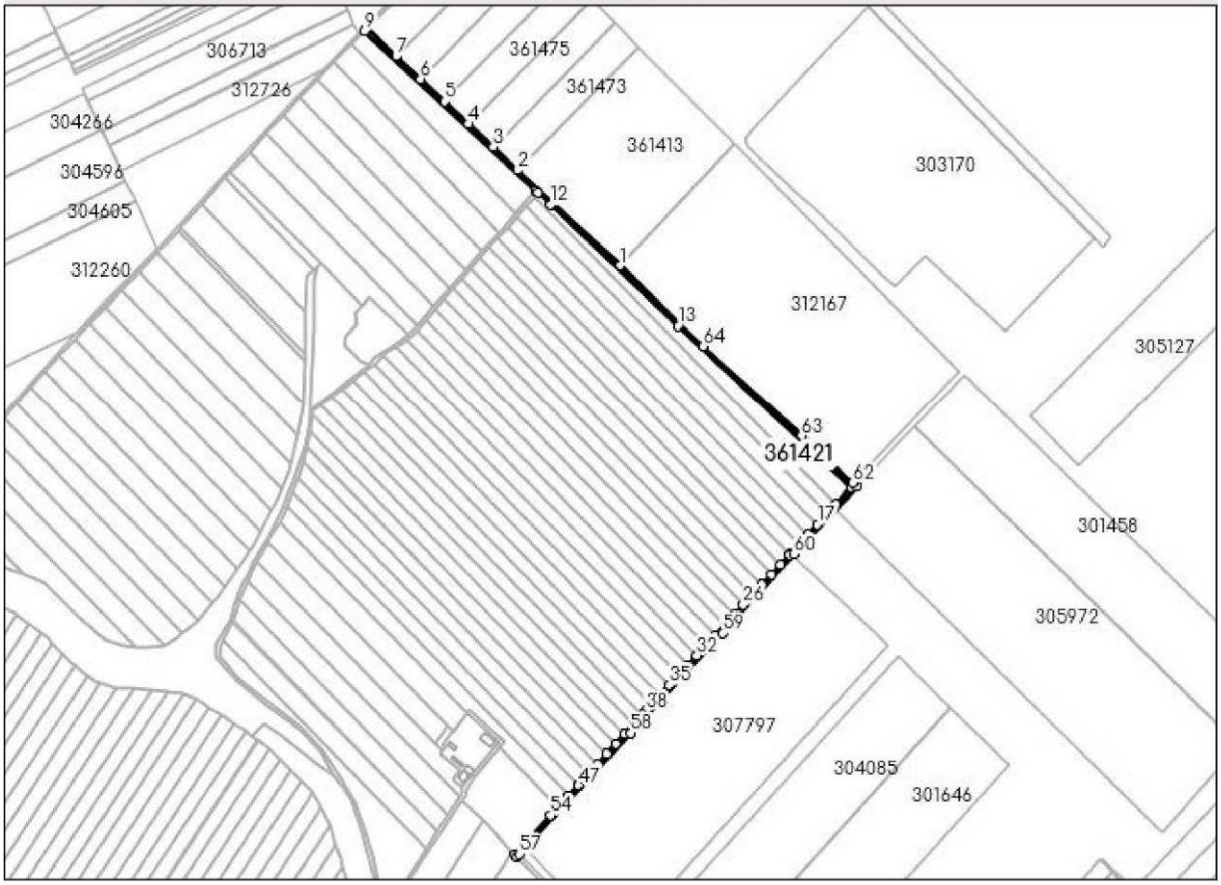
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361421	6.484	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	6.484	421	3154/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	203.680,369 513.706,283	2	203.547,207 513.831,004	182.448
4	203.482,986 513.891,155	5	203.451,214 513.920,913	43.532
7	203.388,315 513.979,824	8	203.349,863 514.015,839	52.684
10	203.570,2 513.804,335	11	203.573,123 513.801,602	4.002
13	203.756,441 513.627,682	14	203.982,222 513.415,37	309.925

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	203.547,207 513.831,004	3	203.514,98 513.861,189	44.156
5	203.451,214 513.920,913	6	203.419,658 513.950,468	43.235
8	203.349,863 514.015,839	9	203.347,078 514.012,967	4.001
11	203.573,123 513.801,602	12	203.589,638 513.786,159	22.61
14	203.982,222 513.415,37	15	203.962,201 513.393,525	29.632

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	203.514,98 513.861,189	4	203.482,986 513.891,155	43.836
6	203.419,658 513.950,468	7	203.388,315 513.979,824	42.944
9	203.347,078 514.012,967	10	203.570,2 513.804,335	305.468
12	203.589,638 513.786,159	13	203.756,441 513.627,682	230.083
15	203.962,201 513.393,525	16	203.950,186 513.380,41	17.787

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. 361421 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	203.950,186 513.380,41	17	203.938,164 513.367,287	17.797
19	203.914,098 513.341,017	20	203.902,985 513.328,886	16.452
22	203.890,001 513.314,711	23	203.877,941 513.301,546	17.854
25	203.853,801 513.275,192	26	203.841,719 513.262,002	17.887
28	203.821,3 513.239,711	29	203.817,514 513.235,616	5.577
31	203.793,18 513.209,298	32	203.781,062 513.196,191	17.85
34	203.757,086 513.170,26	35	203.745,166 513.157,367	17.559
37	203.721,509 513.131,78	38	203.714,673 513.124,387	10.069
40	203.698,303 513.106,259	41	203.686,83 513.093,554	17.119
43	203.663,33 513.067,531	44	203.651,239 513.054,141	18.041
46	203.626,68 513.026,945	47	203.626,482 513.026,735	0.289
49	203.604,68 513.003,668	50	203.599,772 512.998,477	7.144
52	203.596,766 512.995,295	53	203.592,874 512.991,178	5.665
55	203.542,97 512.935,96	56	203.545,778 512.933,255	3.899
58	203.694,279 513.094,883	59	203.813,842 513.225,36	176.973
61	203.989,71 513.416,373	62	203.984,74 513.421,7	7.285
64	203.789,363 513.601,183	1	203.680,369 513.706,283	151.412

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	203.938,164 513.367,287	18	203.926,135 513.354,156	17.808
20	203.902,985 513.328,886	21	203.902,052 513.327,868	1.381
23	203.877,941 513.301,546	24	203.865,875 513.288,373	17.864
26	203.841,719 513.262,002	27	203.829,629 513.248,804	17.898
29	203.817,514 513.235,616	30	203.805,349 513.222,459	17.919
32	203.781,062 513.196,191	33	203.769,048 513.183,197	17.697
35	203.745,166 513.157,367	36	203.733,306 513.144,539	17.47
38	203.714,673 513.124,387	39	203.709,833 513.119,027	7.222
41	203.686,83 513.093,554	42	203.675,205 513.080,68	17.346
44	203.651,239 513.054,141	45	203.638,949 513.040,532	18.337
47	203.626,482 513.026,735	48	203.613,549 513.013,052	18.828
50	203.599,772 512.998,477	51	203.598,435 512.997,062	1.947
53	203.592,874 512.991,178	54	203.589,617 512.987,732	4.742
56	203.545,778 512.933,255	57	203.548,98 512.936,711	4.711
59	203.813,842 513.225,36	60	203.908,012 513.328,445	139.623
62	203.984,74 513.421,7	63	203.917,74 513.482,805	90.68

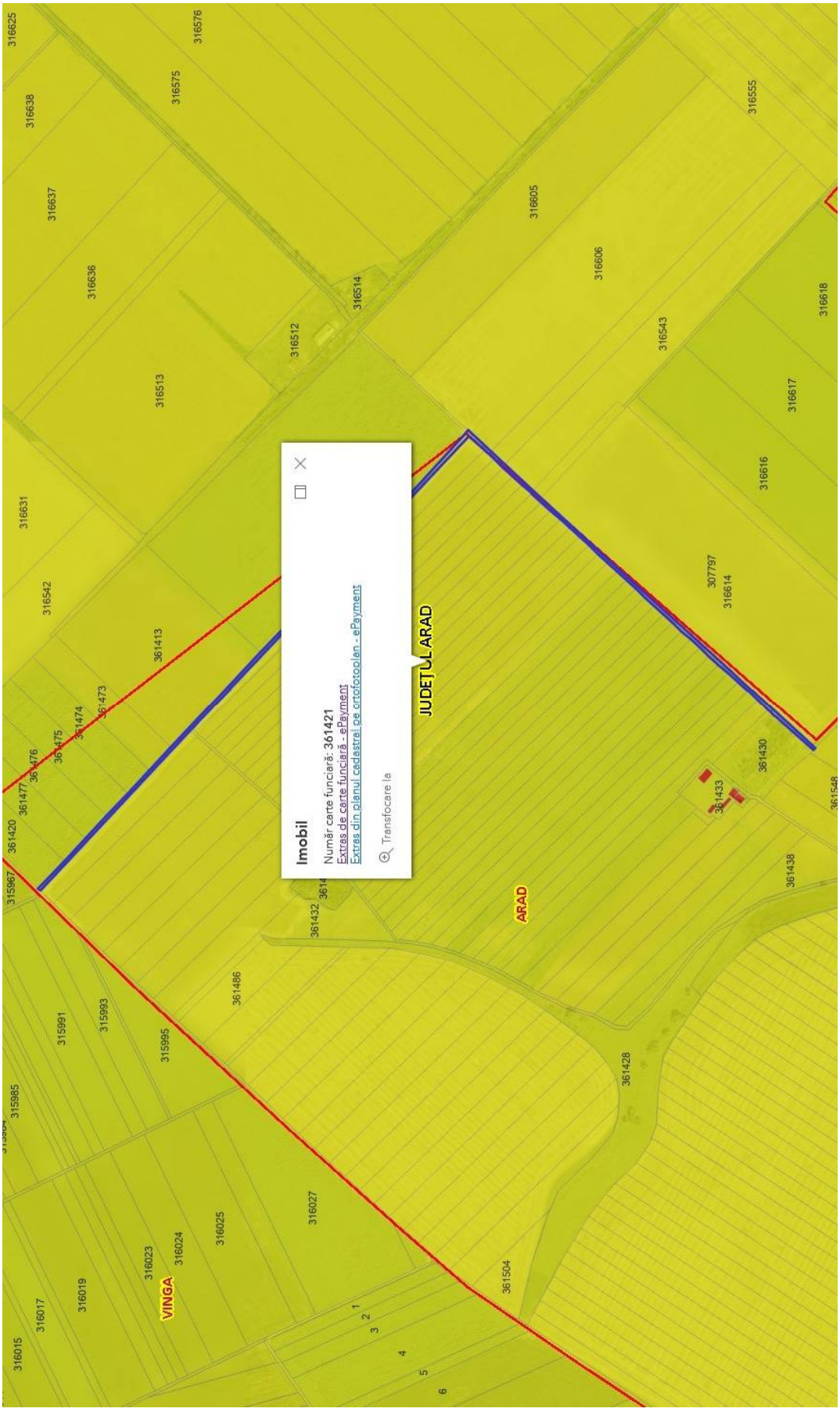
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	203.926,135 513.354,156	19	203.914,098 513.341,017	17.819
21	203.902,052 513.327,868	22	203.890,001 513.314,711	17.842
24	203.865,875 513.288,373	25	203.853,801 513.275,192	17.875
27	203.829,629 513.248,804	28	203.821,3 513.239,711	12.331
30	203.805,349 513.222,459	31	203.793,18 513.209,298	17.925
33	203.769,048 513.183,197	34	203.757,086 513.170,26	17.62
36	203.733,306 513.144,539	37	203.721,509 513.131,78	17.377
39	203.709,833 513.119,027	40	203.698,303 513.106,259	17.204
42	203.675,205 513.080,68	43	203.663,33 513.067,531	17.718
45	203.638,949 513.040,532	46	203.626,68 513.026,945	18.307
48	203.613,549 513.013,052	49	203.604,68 513.003,668	12.912
51	203.598,435 512.997,062	52	203.596,766 512.995,295	2.431
54	203.589,617 512.987,732	55	203.542,97 512.935,96	69.687
57	203.548,98 512.936,711	58	203.694,279 513.094,883	214.779
60	203.908,012 513.328,445	61	203.989,71 513.416,373	120.025
63	203.917,74 513.482,805	64	203.789,363 513.601,183	174.625

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 11:08

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 10

FISA 10	**Teren extravilan DR 3160, nr. imobil 10814, nr. tarla 421, CF nr. 361423 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.453,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.453	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,21%	0,51%	2,81%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,13**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,71%**	**90,51%**	**109,81%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 725**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.591**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149367
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826466

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361423 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361423	3.453	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52329 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361423 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10814.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361423 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

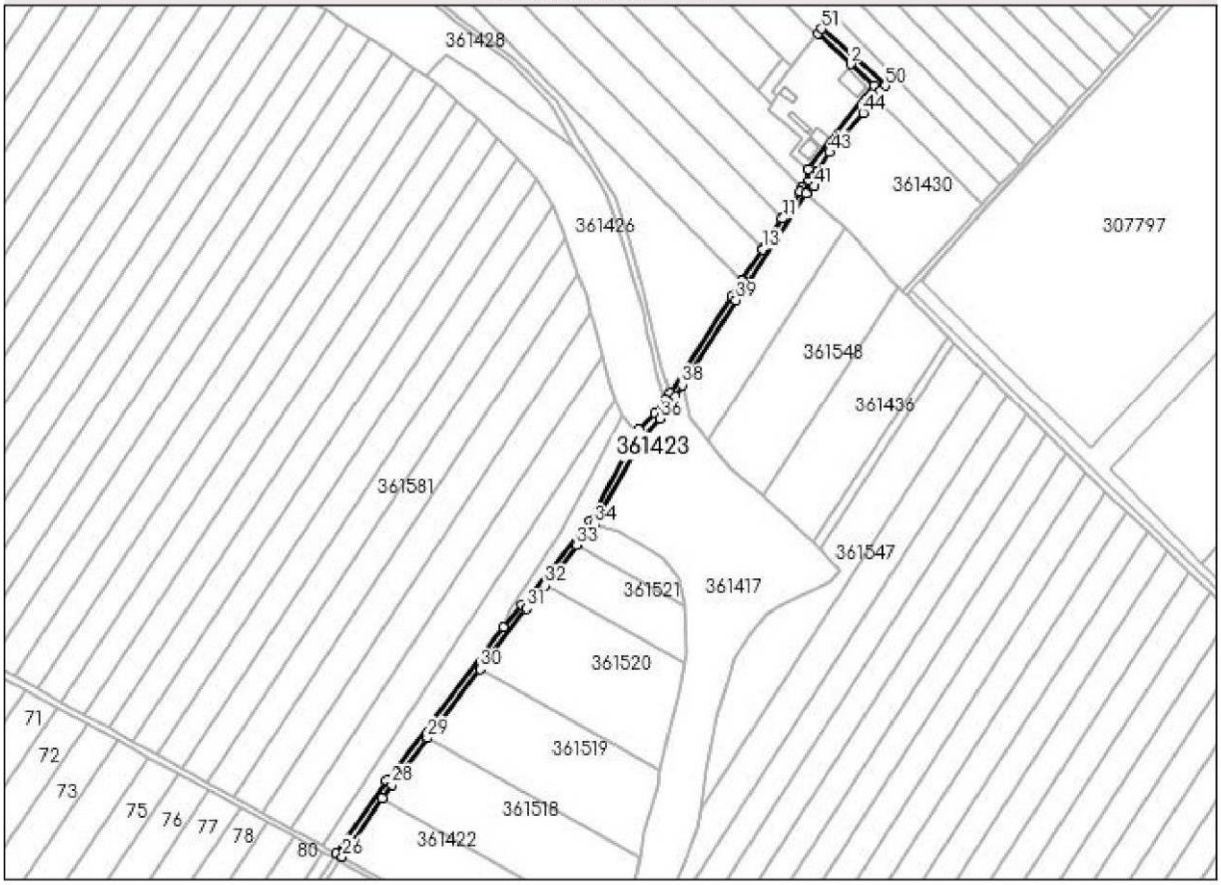
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361423	3.453	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	3.453	421	3160	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	203.481,835 513.121,526	2	203.505,481 513.099,628	32.228
4	203.475,238 513.024,358	5	203.474,708 513.015,464	8.91
7	203.471,181 513.011,419	8	203.470,726 513.010,659	0.886
10	203.456,988 512.989,425	11	203.456,572 512.988,789	0.76
13	203.442,088 512.966,625	14	203.427,578 512.944,422	26.524

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	203.505,481 513.099,628	3	203.522,604 513.084,197	23.05
5	203.474,708 513.015,464	6	203.471,196 513.011,445	5.337
8	203.470,726 513.010,659	9	203.469,257 513.008,199	2.865
11	203.456,572 512.988,789	12	203.442,455 512.967,186	25.807
14	203.427,578 512.944,422	15	203.427,383 512.944,125	0.355

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	203.522,604 513.084,197	4	203.475,238 513.024,358	76.317
6	203.471,196 513.011,445	7	203.471,181 513.011,419	0.03
9	203.469,257 513.008,199	10	203.456,988 512.989,425	22.427
12	203.442,455 512.967,186	13	203.442,088 512.966,625	0.67
15	203.427,383 512.944,125	16	203.419,586 512.932,193	14.254

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. 361423 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	203.419,586 512.932,193	17	203.375,87 512.863,063	81.793
19	203.364,834 512.847,903	20	203.352,929 512.836,092	16.77
22	203.269,137 512.709,984	23	203.255,755 512.693,894	20.928
25	203.135,636 512.531,383	26	203.140,11 512.529,007	5.066
28	203.175,554 512.580,979	29	203.201,163 512.614,48	42.168
31	203.272,284 512.707,516	32	203.285,868 512.724,405	21.674
34	203.321,107 512.768,224	35	203.356,764 512.831,492	72.624
37	203.379,255 512.860,932	38	203.384,33 512.868,957	9.495
40	203.473,531 513.006,649	41	203.479,223 513.011,815	7.687
43	203.490,588 513.036,109	44	203.514,409 513.064,703	37.216
46	203.521,047 513.072,913	47	203.521,398 513.073,348	0.559
49	203.527,076 513.080,37	50	203.530,447 513.084,122	5.044

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	203.375,87 512.863,063	18	203.372,139 512.857,937	6.34
20	203.352,929 512.836,092	21	203.317,784 512.770,474	74.437
23	203.255,755 512.693,894	24	203.171,794 512.584,168	138.164
26	203.140,11 512.529,007	27	203.168,657 512.570,867	50.667
29	203.201,163 512.614,48	30	203.239,036 512.664,022	62.36
32	203.285,868 512.724,405	33	203.308,736 512.752,841	36.49
35	203.356,764 512.831,492	36	203.368,833 512.844,292	17.593
38	203.384,33 512.868,957	39	203.422,951 512.930,03	72.26
41	203.479,223 513.011,815	42	203.481,076 513.022,328	10.675
44	203.514,409 513.064,703	45	203.519,512 513.071,014	8.116
47	203.521,398 513.073,348	48	203.523,816 513.076,338	3.845
50	203.530,447 513.084,122	51	203.484,572 513.125,185	61.569

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	203.372,139 512.857,937	19	203.364,834 512.847,903	12.411
21	203.317,784 512.770,474	22	203.269,137 512.709,984	77.625
24	203.171,794 512.584,168	25	203.135,636 512.531,383	63.982
27	203.168,657 512.570,867	28	203.175,554 512.580,979	12.24
30	203.239,036 512.664,022	31	203.272,284 512.707,516	54.746
33	203.308,736 512.752,841	34	203.321,107 512.768,224	19.74
36	203.368,833 512.844,292	37	203.379,255 512.860,932	19.634
39	203.422,951 512.930,03	40	203.473,531 513.006,649	91.809
42	203.481,076 513.022,328	43	203.490,588 513.036,109	16.745
45	203.519,512 513.071,014	46	203.521,047 513.072,913	2.442
48	203.523,816 513.076,338	49	203.527,076 513.080,37	5.185
51	203.484,572 513.125,185	1	203.481,835 513.121,526	4.569

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 11:08

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 11

FISA 11	**Teren extravilan DR 3154/2, nr. imobil 10815, nr. tarla 421, CF nr. 361424 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	4.943,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	4.943	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,09%	0,21%	2,51%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,04
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent drum	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,59%**	**90,21%**	**109,51%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 989**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 4.894**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149366
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826437

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361424 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361424	4.943	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52330 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361424 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10815.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361424 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

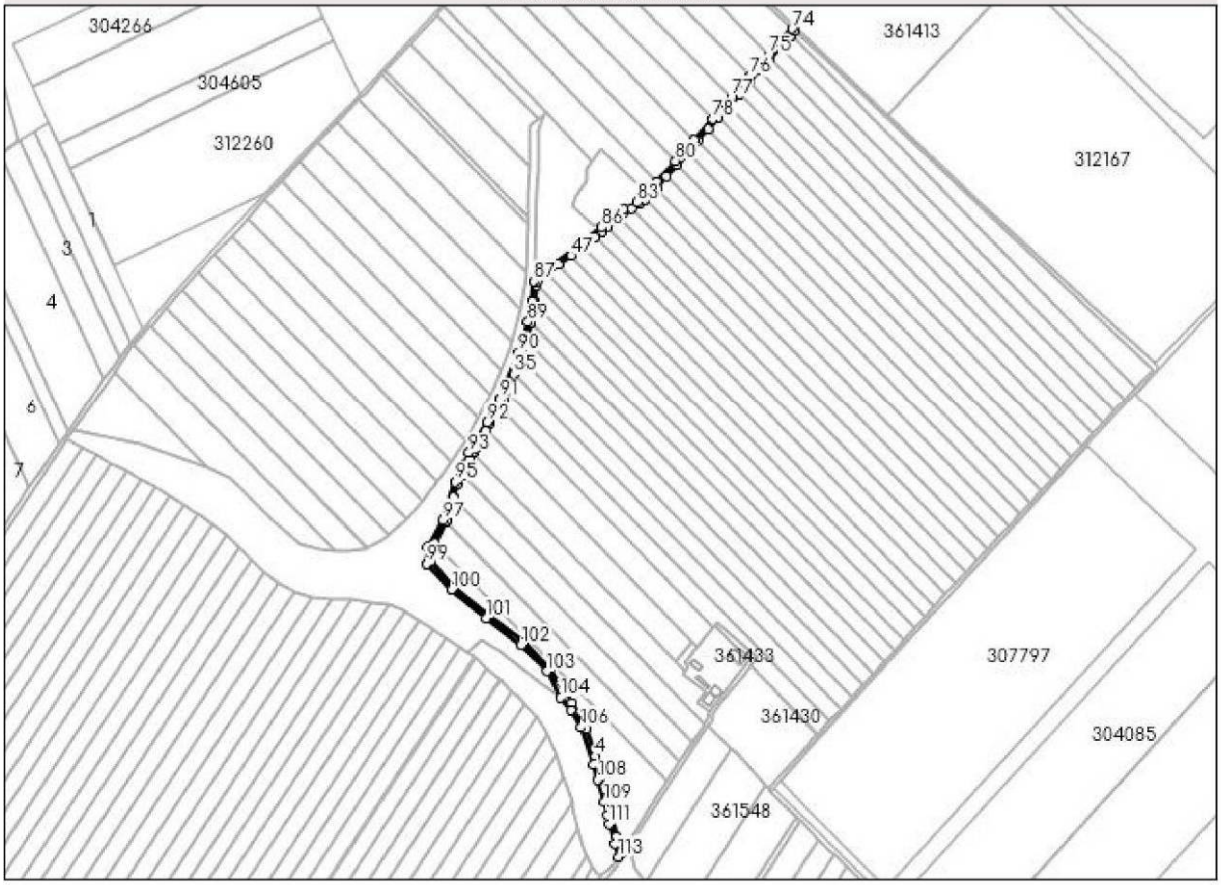
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361424	4.943	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	4.943	421	3154/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	203.375,87 512.863,063	2	203.369,567 512.881,041	19.051
4	203.345,997 512.972,765	5	203.335,617 513.003,82	32.744
7	203.293,477 513.072,578	8	203.264,058 513.102,848	42.211
10	203.184,137 513.166,156	11	203.158,148 513.195,737	39.376
13	203.162,269 513.215,887	14	203.174,918 513.240,494	27.668

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	203.369,567 512.881,041	3	203.356,67 512.934,848	55.331
5	203.335,617 513.003,82	6	203.318,716 513.033,503	34.157
8	203.264,058 513.102,848	9	203.223,469 513.133,819	51.056
11	203.158,148 513.195,737	12	203.159,794 513.211,073	15.424
14	203.174,918 513.240,494	15	203.175,234 513.241,108	0.691

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	203.356,67 512.934,848	4	203.345,997 512.972,765	39.391
6	203.318,716 513.033,503	7	203.293,477 513.072,578	46.517
9	203.223,469 513.133,819	10	203.184,137 513.166,156	50.918
12	203.159,794 513.211,073	13	203.162,269 513.215,887	5.413
15	203.175,234 513.241,108	16	203.175,305 513.241,448	0.347

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	203.175,305 513.241,448	17	203.179,81 513.257,51	16.682
17	203.179,81 513.257,51	18	203.183,48 513.268,52	11.606
18	203.183,48 513.268,52	19	203.183,537 513.268,67	0.16
19	203.183,537 513.268,67	20	203.189,421 513.284,323	16.722
20	203.189,421 513.284,323	21	203.195,067 513.293,231	10.547
21	203.195,067 513.293,231	22	203.195,535 513.293,97	0.875
22	203.195,535 513.293,97	23	203.195,537 513.293,975	0.005
23	203.195,537 513.293,975	24	203.199,713 513.304,512	11.334
24	203.199,713 513.304,512	25	203.203,152 513.313,412	9.541
25	203.203,152 513.313,412	26	203.205,725 513.318,951	6.107
26	203.205,725 513.318,951	27	203.206,009 513.319,406	0.536
27	203.206,009 513.319,406	28	203.208,305 513.323,083	4.335
28	203.208,305 513.323,083	29	203.219,653 513.341,537	21.664
29	203.219,653 513.341,537	30	203.221,497 513.345,071	3.986
30	203.221,497 513.345,071	31	203.225,405 513.352,562	8.449
31	203.225,405 513.352,562	32	203.236,503 513.370,855	21.396
32	203.236,503 513.370,855	33	203.240,588 513.379,97	9.989
33	203.240,588 513.379,97	34	203.244,977 513.390,867	11.748
34	203.244,977 513.390,867	35	203.252,657 513.409,935	20.557
35	203.252,657 513.409,935	36	203.260,233 513.428,745	20.278
36	203.260,233 513.428,745	37	203.261,935 513.432,971	4.556
37	203.261,935 513.432,971	38	203.266,526 513.448,5	16.193
38	203.266,526 513.448,5	39	203.272,377 513.468,287	20.634
39	203.272,377 513.468,287	40	203.272,58 513.468,973	0.715
40	203.272,58 513.468,973	41	203.276,261 513.489,628	20.98
41	203.276,261 513.489,628	42	203.276,883 513.493,12	3.547
42	203.276,883 513.493,12	43	203.278,854 513.511,761	18.745
43	203.278,854 513.511,761	44	203.279,283 513.515,817	4.079
44	203.279,283 513.515,817	45	203.290,465 513.524,324	14.05
45	203.290,465 513.524,324	46	203.304,232 513.534,798	17.298
46	203.304,232 513.534,798	47	203.318,075 513.545,33	17.394
47	203.318,075 513.545,33	48	203.331,992 513.555,917	17.486
48	203.331,992 513.555,917	49	203.345,982 513.566,561	17.579
49	203.345,982 513.566,561	50	203.354,0 513.572,661	10.075
50	203.354,0 513.572,661	51	203.359,641 513.577,672	7.545
51	203.359,641 513.577,672	52	203.372,809 513.589,372	17.615
52	203.372,809 513.589,372	53	203.377,499 513.593,538	6.273
53	203.377,499 513.593,538	54	203.387,666 513.599,452	11.762
54	203.387,666 513.599,452	55	203.396,294 513.604,471	9.982
55	203.396,294 513.604,471	56	203.402,615 513.609,657	8.176
56	203.402,615 513.609,657	57	203.408,093 513.614,152	7.086
57	203.408,093 513.614,152	58	203.415,277 513.622,313	10.873
58	203.415,277 513.622,313	59	203.427,136 513.635,783	17.946
59	203.427,136 513.635,783	60	203.438,986 513.649,243	17.933
60	203.438,986 513.649,243	61	203.450,829 513.662,694	17.922
61	203.450,829 513.662,694	62	203.462,664 513.676,137	17.91
62	203.462,664 513.676,137	63	203.474,491 513.689,571	17.898
63	203.474,491 513.689,571	64	203.486,312 513.702,997	17.888
64	203.486,312 513.702,997	65	203.498,124 513.716,414	17.876
65	203.498,124 513.716,414	66	203.509,929 513.729,823	17.865
66	203.509,929 513.729,823	67	203.509,931 513.729,825	0.003
67	203.509,931 513.729,825	68	203.521,728 513.743,225	17.853
68	203.521,728 513.743,225	69	203.533,519 513.756,617	17.843
69	203.533,519 513.756,617	70	203.545,302 513.770,001	17.832
70	203.545,302 513.770,001	71	203.557,078 513.783,376	17.82
71	203.557,078 513.783,376	72	203.568,846 513.796,743	17.809
72	203.568,846 513.796,743	73	203.573,123 513.801,602	6.473
73	203.573,123 513.801,602	74	203.570,2 513.804,335	4.002
74	203.570,2 513.804,335	75	203.543,669 513.774,199	40.151
75	203.543,669 513.774,199	76	203.522,167 513.749,777	32.539
76	203.522,167 513.749,777	77	203.500,773 513.725,477	32.376
77	203.500,773 513.725,477	78	203.479,487 513.701,298	32.214
78	203.479,487 513.701,298	79	203.458,285 513.677,216	32.085
79	203.458,285 513.677,216	80	203.437,138 513.653,196	32.002
80	203.437,138 513.653,196	81	203.416,045 513.629,239	31.919
81	203.416,045 513.629,239	82	203.405,09 513.616,795	16.579
82	203.405,09 513.616,795	83	203.393,095 513.606,263	15.963
83	203.393,095 513.606,263	84	203.377,953 513.598,61	16.966
84	203.377,953 513.598,61	85	203.361,205 513.585,636	21.185
85	203.361,205 513.585,636	86	203.353,013 513.577,591	11.482
86	203.353,013 513.577,591	87	203.275,305 513.516,237	99.009
87	203.275,305 513.516,237	88	203.272,92 513.493,682	22.681
88	203.272,92 513.493,682	89	203.268,681 513.469,894	24.163
89	203.268,681 513.469,894	90	203.258,153 513.434,288	37.13
90	203.258,153 513.434,288	91	203.236,906 513.381,536	56.87
91	203.236,906 513.381,536	92	203.222,05 513.354,528	30.824
92	203.222,05 513.354,528	93	203.201,522 513.319,068	40.973
93	203.201,522 513.319,068	94	203.196,129 513.306,325	13.837
94	203.196,129 513.306,325	95	203.185,77 513.286,102	22.722
95	203.185,77 513.286,102	96	203.176,889 513.261,33	26.316
96	203.176,889 513.261,33	97	203.171,462 513.242,613	19.488
97	203.171,462 513.242,613	98	203.154,036 513.211,452	35.703
98	203.154,036 513.211,452	99	203.153,597 513.192,582	18.875
99	203.153,597 513.192,582	100	203.181,498 513.163,147	40.557
100	203.181,498 513.163,147	101	203.220,984 513.130,683	51.118
101	203.220,984 513.130,683	102	203.261,396 513.099,848	50.832
102	203.261,396 513.099,848	103	203.290,404 513.070,001	41.621
103	203.290,404 513.070,001	104	203.306,215 513.040,008	33.905
104	203.306,215 513.040,008	105	203.317,73 513.025,591	18.451
105	203.317,73 513.025,591	106	203.329,527 513.005,93	22.929
106	203.329,527 513.005,93	107	203.343,477 512.963,8	44.379
107	203.343,477 512.963,8	108	203.348,438 512.946,012	18.467
108	203.348,438 512.946,012	109	203.356,209 512.920,172	26.983
109	203.356,209 512.920,172	110	203.359,606 512.905,385	15.172
110	203.359,606 512.905,385	111	203.361,396 512.895,699	9.85
111	203.361,396 512.895,699	112	203.367,612 512.873,304	23.242

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
112	203.367,612 512.873,304	113	203.372,139 512.857,937	16.02
113	203.372,139 512.857,937	1	203.375,87 512.863,063	6.34

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 11:07

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 12

FISA 12	**Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11015, nr. tarla 393, CF nr. 360777 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	2.895,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	2.895	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,32%	0,62%	2,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,82%**	**90,62%**	**109,92%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 608**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.011**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149364
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121826403

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360777 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360777	2.895	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51683 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360777 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11015.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360777 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

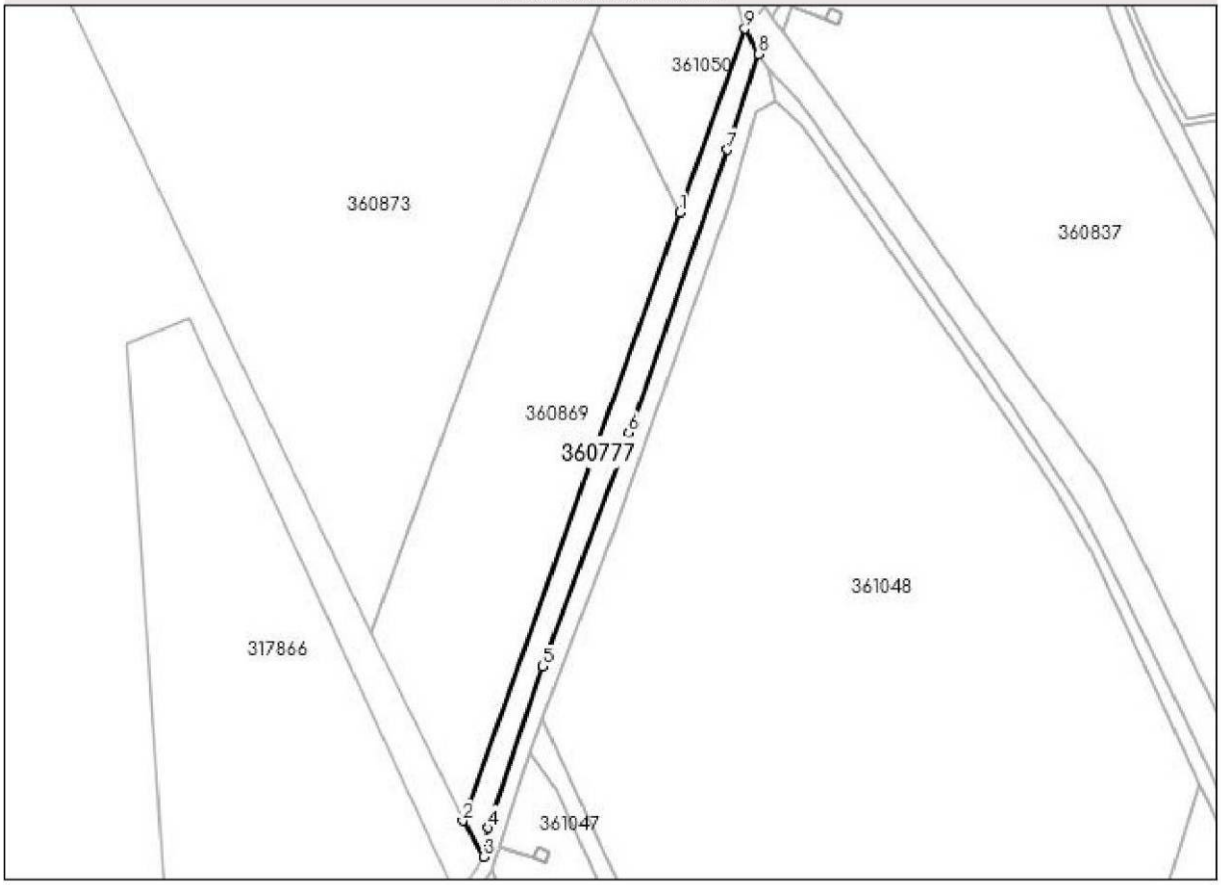
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360777	2.895	

* 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	ape curgatoare	NU	2.895	393	2991	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	212.988,213 520.638,622	2	212.907,477 520.411,601	240.95
2	212.907,477 520.411,601	3	212.915,176 520.398,176	15.476
3	212.915,176 520.398,176	4	212.916,799 520.408,9	10.846
4	212.916,799 520.408,9	5	212.937,268 520.469,073	63.559

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	212.937,268 520.469,073	6	212.969,301 520.556,252	92.878
6	212.969,301 520.556,252	7	213.005,918 520.661,969	111.879
7	213.005,918 520.661,969	8	213.017,709 520.697,707	37.633
8	213.017,709 520.697,707	9	213.012,587 520.707,157	10.749
9	213.012,587 520.707,157	1	212.988,213 520.638,622	72.74

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 11:07

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 13

FISA 13	**Teren extravilan HR 3029, nr. imobil 11016, nr. tarla 393, CF nr. 360778 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	8.592,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	8.592	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,82%	-0,52%	1,78%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,03
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,12**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,32%**	**90,52%**	**108,78%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.718**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 8.506**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149347
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121825290

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360778 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360778	8.592	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51684 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360778 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11016.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360778 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

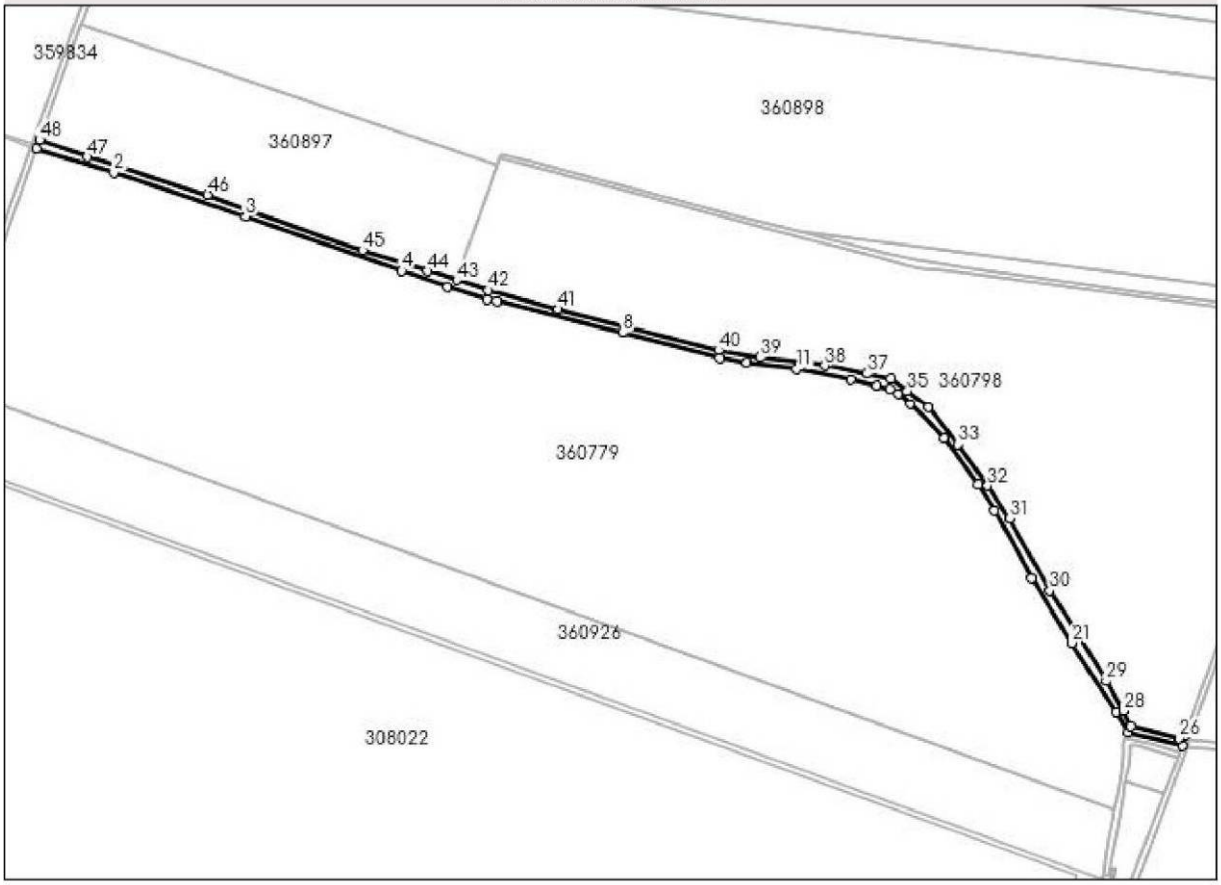
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360778	8.592	

* 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	ape curgatoare	NU	8.592	393	3029	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	212.309,393 518.691,318	2	212.378,766 518.669,544	72.71
4	212.638,662 518.581,111	5	212.679,661 518.566,414	43.554
7	212.724,556 518.553,958	8	212.838,064 518.525,41	117.043
10	212.950,014 518.498,371	11	212.994,823 518.492,662	45.171
13	213.067,053 518.477,273	14	213.079,423 518.474,064	12.779

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	212.378,766 518.669,544	3	212.497,655 518.629,985	125.298
5	212.679,661 518.566,414	6	212.715,473 518.555,601	37.409
8	212.838,064 518.525,41	9	212.925,794 518.502,264	90.732
11	212.994,823 518.492,662	12	213.043,415 518.483,307	49.484
14	213.079,423 518.474,064	15	213.086,429 518.470,085	8.057

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	212.497,655 518.629,985	4	212.638,662 518.581,111	149.237
6	212.715,473 518.555,601	7	212.724,556 518.553,958	9.23
9	212.925,794 518.502,264	10	212.950,014 518.498,371	24.531
12	213.043,415 518.483,307	13	213.067,053 518.477,273	24.396
15	213.086,429 518.470,085	16	213.097,761 518.460,742	14.687

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.097,761 518.460,742	17	213.127,695 518.429,154	43.518
19	213.173,192 518.363,859	20	213.206,517 518.302,831	69.534
22	213.283,331 518.182,398	23	213.293,716 518.163,982	21.142
25	213.344,842 518.161,131	26	213.339,331 518.158,376	6.161
28	213.289,596 518.183,073	29	213.274,09 518.210,24	31.281
31	213.186,952 518.356,837	32	213.166,834 518.386,054	35.473
34	213.113,654 518.457,43	35	213.094,689 518.472,807	24.416
37	213.058,168 518.488,313	38	213.020,091 518.495,478	38.745
40	212.924,513 518.509,2	41	212.779,326 518.546,362	149.868
43	212.688,105 518.572,54	44	212.662,203 518.580,746	27.171
46	212.463,72 518.649,366	47	212.355,011 518.683,598	113.971

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	213.127,695 518.429,154	18	213.158,311 518.387,071	52.042
20	213.206,517 518.302,831	21	213.242,632 518.244,442	68.655
23	213.293,716 518.163,982	24	213.342,525 518.151,858	50.292
26	213.339,331 518.158,376	27	213.296,445 518.169,307	44.257
29	213.274,09 518.210,24	30	213.222,961 518.291,483	95.993
32	213.166,834 518.386,054	33	213.140,18 518.423,728	46.149
35	213.094,689 518.472,807	36	213.079,568 518.483,315	18.414
38	213.020,091 518.495,478	39	212.961,675 518.502,921	58.888
41	212.779,326 518.546,362	42	212.716,535 518.563,533	65.096
44	212.662,203 518.580,746	45	212.602,936 518.599,523	62.17
47	212.355,011 518.683,598	48	212.312,115 518.699,009	45.58

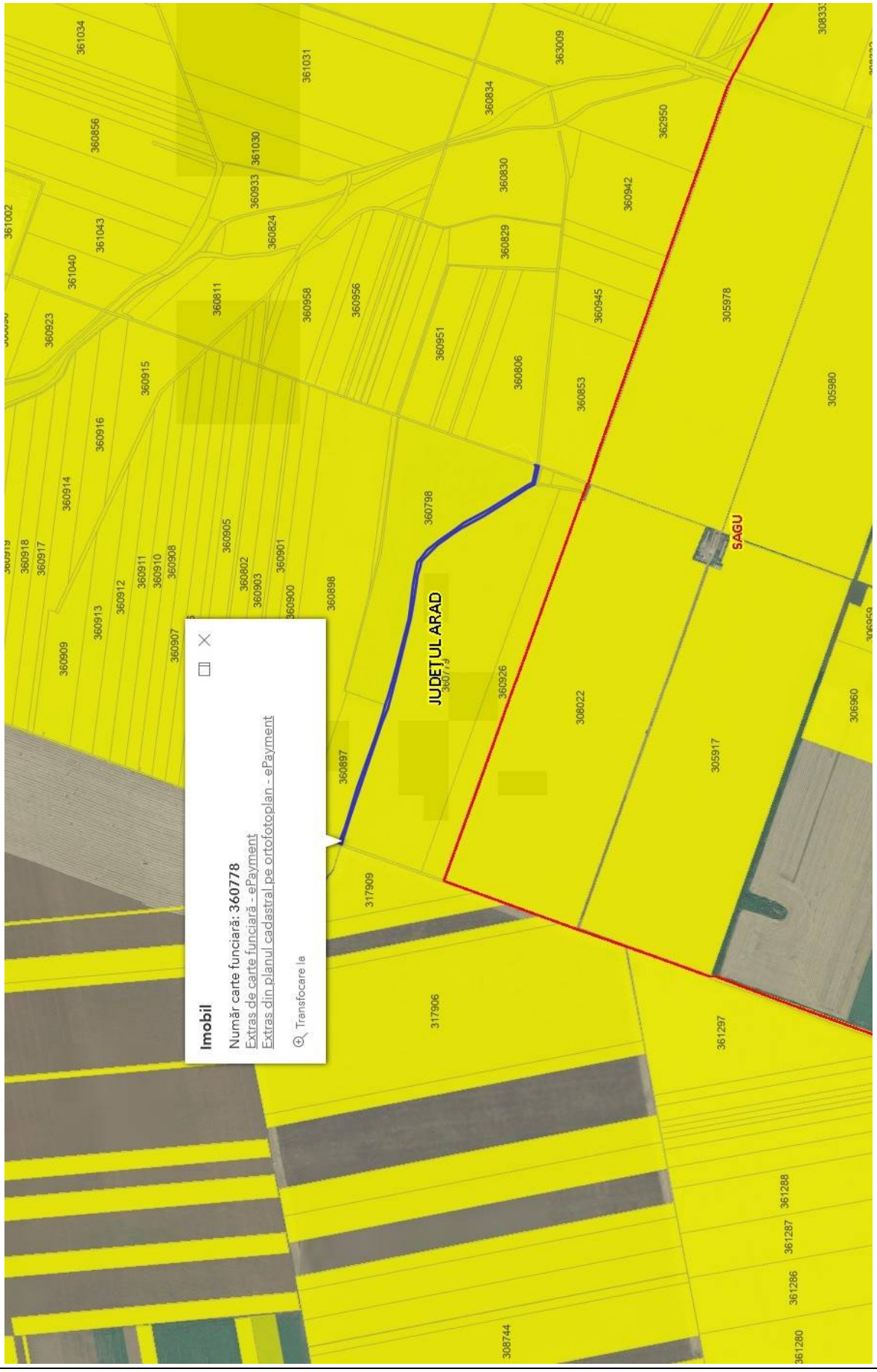
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	213.158,311 518.387,071	19	213.173,192 518.363,859	27.572
21	213.242,632 518.244,442	22	213.283,331 518.182,398	74.202
24	213.342,525 518.151,858	25	213.344,842 518.161,131	9.558
27	213.296,445 518.169,307	28	213.289,596 518.183,073	15.376
30	213.222,961 518.291,483	31	213.186,952 518.356,837	74.618
33	213.140,18 518.423,728	34	213.113,654 518.457,43	42.889
36	213.079,568 518.483,315	37	213.058,168 518.488,313	21.976
39	212.961,675 518.502,921	40	212.924,513 518.509,2	37.689
42	212.716,535 518.563,533	43	212.688,105 518.572,54	29.823
45	212.602,936 518.599,523	46	212.463,72 518.649,366	147.87
48	212.312,115 518.699,009	1	212.309,393 518.691,318	8.158

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 10:57

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 14

FISA 14	**Teren extravilan HR 2974, nr. imobil 11019, nr. tarla 393, CF nr. 360781 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	8.208,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	8.208	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,74%	-0,44%	1,86%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,03
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,12**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,24%**	**90,44%**	**108,86%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.642**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 8.126**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149341
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121825255

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360781 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360781	8.208	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51687 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360781 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11019.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360781 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

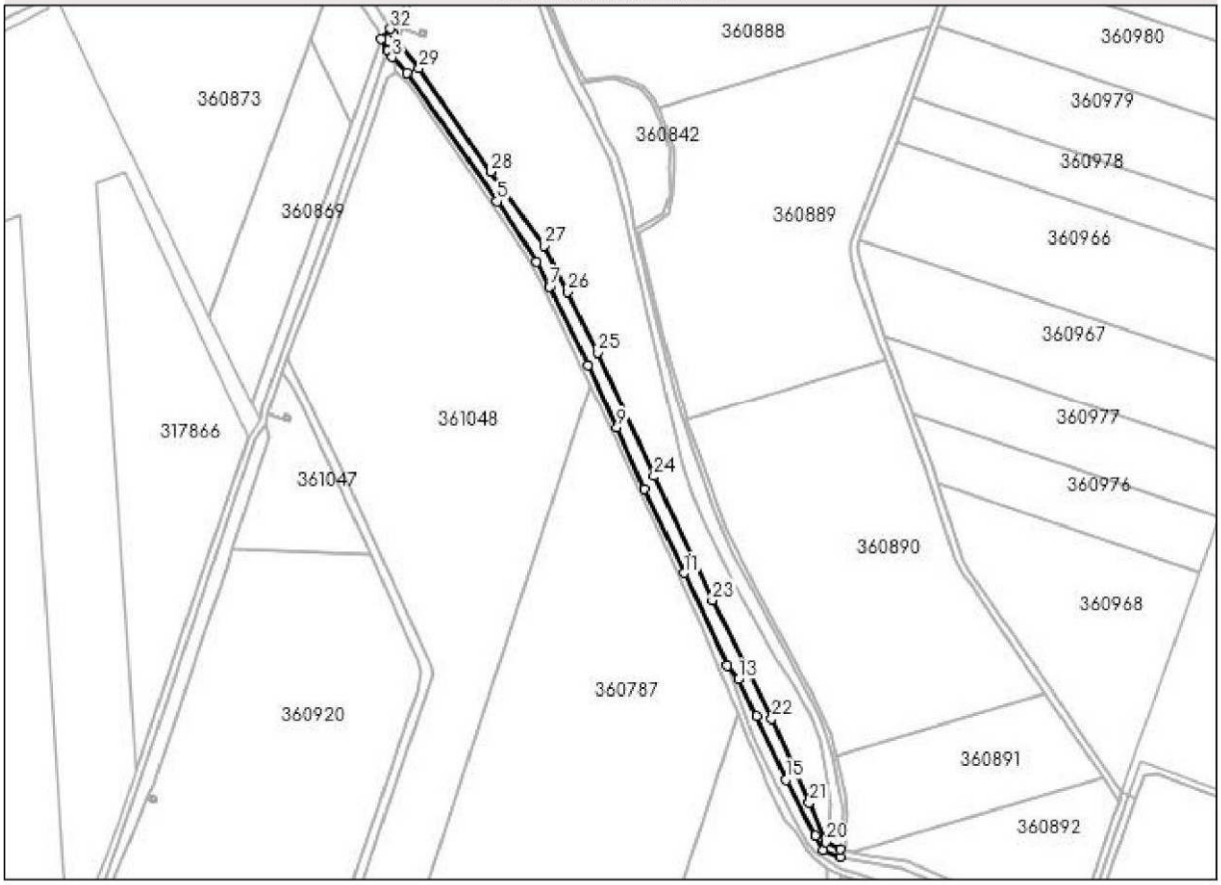
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360781	8.208	

* 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	ape curgatoare	NU	8.208	393	2974	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.012,587 520.707,157	2	213.017,709 520.697,707	10.749
3	213.021,477 520.692,386	4	213.033,354 520.679,641	17.421
5	213.106,568 520.575,419	6	213.138,559 520.526,658	58.319
7	213.149,078 520.506,395	8	213.179,875 520.442,579	70.859

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.017,709 520.697,707	3	213.021,477 520.692,386	6.52
4	213.033,354 520.679,641	5	213.106,568 520.575,419	127.368
6	213.138,559 520.526,658	7	213.149,078 520.506,395	22.831
8	213.179,875 520.442,579	9	213.203,468 520.391,361	56.391

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. 360781 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	213.203,468 520.391,361	10	213.225,829 520.341,516	54.631
11	213.257,943 520.273,179	12	213.292,869 520.198,137	82.772
13	213.301,942 520.187,267	14	213.316,756 520.157,316	33.414
15	213.340,76 520.106,171	16	213.364,639 520.060,584	51.462
17	213.371,283 520.048,958	18	213.384,655 520.043,289	14.524
19	213.384,691 520.049,23	20	213.373,023 520.055,218	13.115
21	213.359,674 520.087,365	22	213.329,263 520.154,945	74.107
23	213.281,146 520.251,315	24	213.233,738 520.351,942	111.235
25	213.187,953 520.452,974	26	213.163,962 520.502,076	54.65
27	213.144,87 520.539,752	28	213.101,788 520.599,56	73.709
29	213.043,162 520.683,36	30	213.026,353 520.705,922	28.135
31	213.022,817 520.711,255	32	213.020,022 520.715,471	5.058

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	213.225,829 520.341,516	11	213.257,943 520.273,179	75.507
12	213.292,869 520.198,137	13	213.301,942 520.187,267	14.159
14	213.316,756 520.157,316	15	213.340,76 520.106,171	56.498
16	213.364,639 520.060,584	17	213.371,283 520.048,958	13.391
18	213.384,655 520.043,289	19	213.384,691 520.049,23	5.941
20	213.373,023 520.055,218	21	213.359,674 520.087,365	34.808
22	213.329,263 520.154,945	23	213.281,146 520.251,315	107.715
24	213.233,738 520.351,942	25	213.187,953 520.452,974	110.922
26	213.163,962 520.502,076	27	213.144,87 520.539,752	42.237
28	213.101,788 520.599,56	29	213.043,162 520.683,36	102.271
30	213.026,353 520.705,922	31	213.022,817 520.711,255	6.399
32	213.020,022 520.715,471	1	213.012,587 520.707,157	11.154

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 10:56

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 15

FISA 15	**Teren extravilan HR 2973, nr. imobil 11020, nr. tarla 391, CF nr. 360782 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	7.314,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	7.314	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,56%	-0,26%	2,04%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,00	0,03
Pret ajustat		1,10	1,27	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,17	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,06%**	**90,26%**	**109,04%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.463**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 7.241**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149335
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121824787

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360782 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360782	7.314	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51688 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360782 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11020.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360782 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

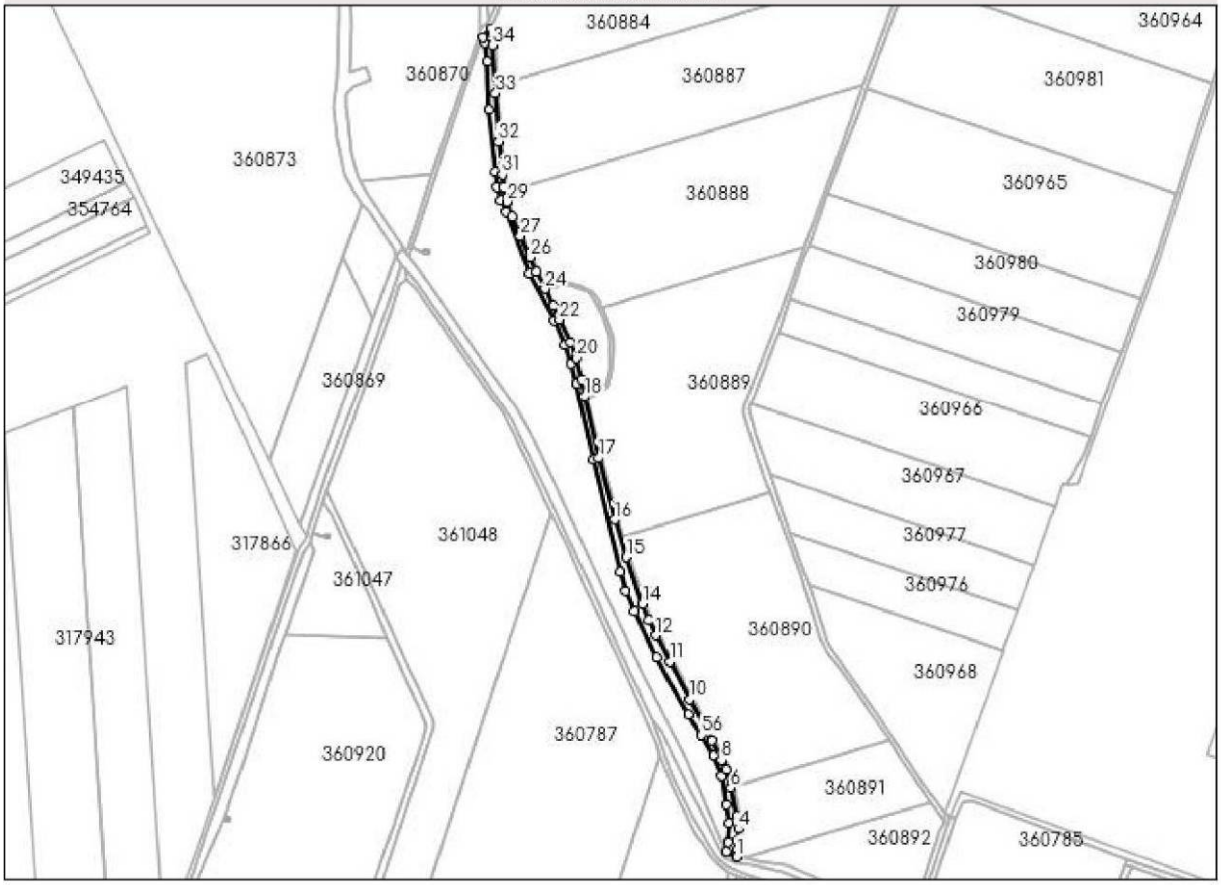
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360782	7.314	

* 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	ape curgatoare	NU	7.314	391	2973	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.384,691 520.049,23	2	213.385,327 520.056,979	7.775
4	213.386,803 520.079,615	5	213.384,917 520.093,557	14.069
7	213.373,025 520.143,994	8	213.368,023 520.155,148	12.224
10	213.333,499 520.221,239	11	213.311,598 520.262,174	46.426
13	213.288,541 520.308,325	14	213.281,664 520.325,241	18.26

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.385,327 520.056,979	3	213.385,737 520.067,641	10.67
5	213.384,917 520.093,557	6	213.377,864 520.124,393	31.632
8	213.368,023 520.155,148	9	213.357,853 520.176,061	23.255
11	213.311,598 520.262,174	12	213.296,37 520.290,849	32.468
14	213.281,664 520.325,241	15	213.264,113 520.376,745	54.412

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.385,737 520.067,641	4	213.386,803 520.079,615	12.021
6	213.377,864 520.124,393	7	213.373,025 520.143,994	20.189
9	213.357,853 520.176,061	10	213.333,499 520.221,239	51.324
12	213.296,37 520.290,849	13	213.288,541 520.308,325	19.15
15	213.264,113 520.376,745	16	213.251,155 520.417,587	42.848

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. 360782 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.251,155 520.417,587	17	213.234,209 520.484,776	69.293
19	213.215,194 520.571,959	20	213.210,171 520.595,127	23.706
22	213.190,898 520.636,953	23	213.184,451 520.652,135	16.494
25	213.165,702 520.689,435	26	213.159,087 520.705,089	16.994
28	213.139,953 520.750,208	29	213.133,435 520.765,957	17.045
31	213.128,508 520.795,601	32	213.124,876 520.832,152	36.731
34	213.118,087 520.937,081	35	213.117,804 520.949,625	12.547
37	213.107,588 520.945,891	38	213.109,862 520.939,453	6.828
40	213.114,619 520.866,299	41	213.121,282 520.798,956	67.672
43	213.126,793 520.767,561	44	213.132,815 520.754,49	14.392
46	213.185,138 520.635,781	47	213.197,352 520.609,711	28.789
49	213.209,91 520.566,911	50	213.228,619 520.483,105	85.869
52	213.263,667 520.339,624	53	213.273,277 520.317,198	24.398
55	213.332,384 520.205,072	56	213.346,199 520.182,206	26.715
58	213.368,464 520.137,676	59	213.373,59 520.106,281	31.811
61	213.375,352 520.065,275	62	213.373,023 520.055,218	10.323

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	213.234,209 520.484,776	18	213.218,785 520.553,044	69.989
20	213.210,171 520.595,127	21	213.203,3 520.612,43	18.617
23	213.184,451 520.652,135	24	213.175,404 520.670,763	20.709
26	213.159,087 520.705,089	27	213.148,724 520.728,562	25.659
29	213.133,435 520.765,957	30	213.130,367 520.782,132	16.463
32	213.124,876 520.832,152	33	213.121,6 520.884,439	52.39
35	213.117,804 520.949,625	36	213.116,223 520.955,005	5.607
38	213.109,862 520.939,453	39	213.112,323 520.919,36	20.243
41	213.121,282 520.798,956	42	213.123,333 520.782,297	16.785
44	213.132,815 520.754,49	45	213.158,108 520.687,839	71.289
47	213.197,352 520.609,711	48	213.203,631 520.589,08	21.565
50	213.228,619 520.483,105	51	213.257,259 520.360,928	125.489
53	213.273,277 520.317,198	54	213.297,304 520.267,222	55.452
56	213.346,199 520.182,206	57	213.359,334 520.159,941	25.851
59	213.373,59 520.106,281	60	213.376,473 520.085,938	20.546
62	213.373,023 520.055,218	1	213.384,691 520.049,23	13.115

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	213.218,785 520.553,044	19	213.215,194 520.571,959	19.253
21	213.203,3 520.612,43	22	213.190,898 520.636,953	27.481
24	213.175,404 520.670,763	25	213.165,702 520.689,435	21.042
27	213.148,724 520.728,562	28	213.139,953 520.750,208	23.356
30	213.130,367 520.782,132	31	213.128,508 520.795,601	13.597
33	213.121,6 520.884,439	34	213.118,087 520.937,081	52.759
36	213.116,223 520.955,005	37	213.107,588 520.945,891	12.555
39	213.112,323 520.919,36	40	213.114,619 520.866,299	53.111
42	213.123,333 520.782,297	43	213.126,793 520.767,561	15.137
45	213.158,108 520.687,839	46	213.185,138 520.635,781	58.657
48	213.203,631 520.589,08	49	213.209,91 520.566,911	23.041
51	213.257,259 520.360,928	52	213.263,667 520.339,624	22.247
54	213.297,304 520.267,222	55	213.332,384 520.205,072	71.367
57	213.359,334 520.159,941	58	213.368,464 520.137,676	24.064
60	213.376,473 520.085,938	61	213.375,352 520.065,275	20.693

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 10:55

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 16

FISA 16	**Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11022, nr. tarla 393, CF nr. 360784 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	2.042,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	2.042	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,49%	0,79%	3,09%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,04
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,99%**	**90,79%**	**110,09%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 429**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 2.124**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149333
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121824614

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360784 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360784	2.042	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51690 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360784 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11022.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360784 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

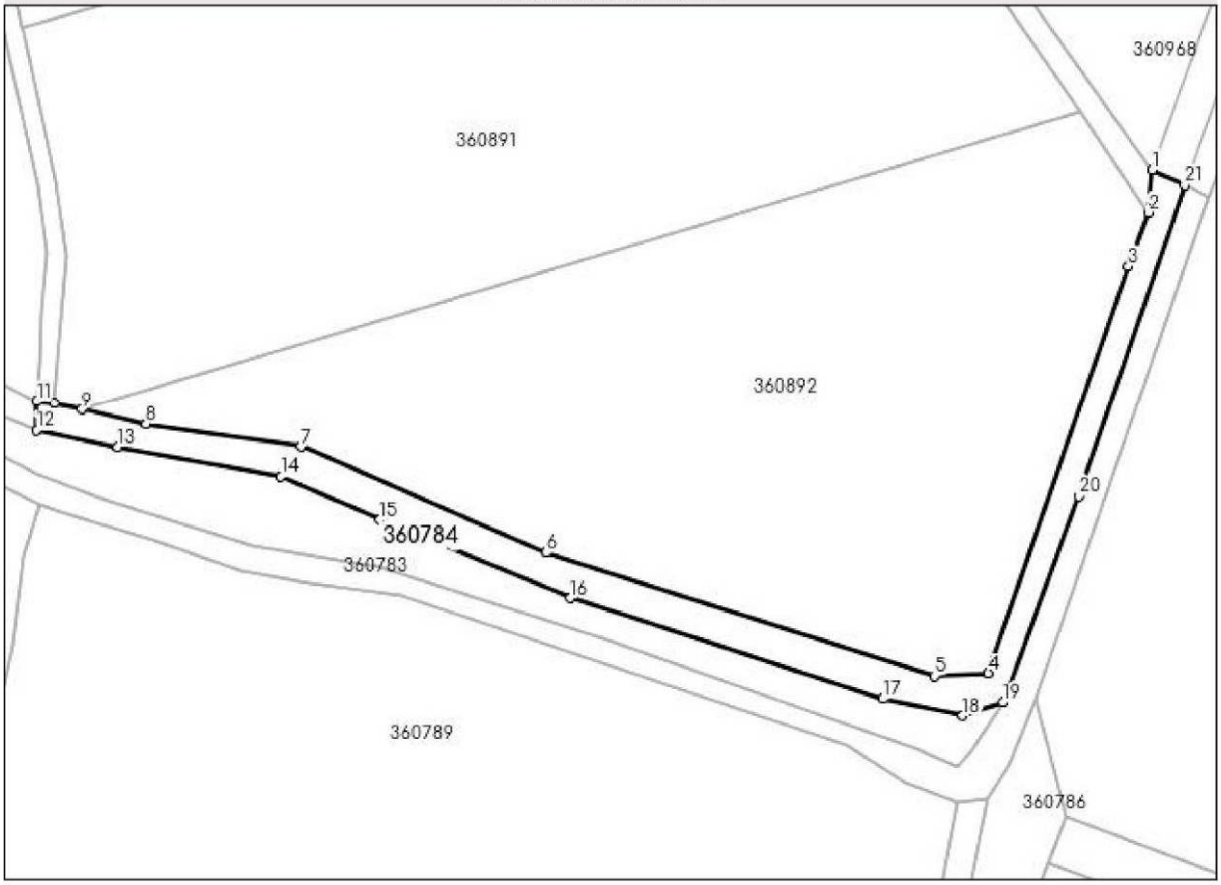
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360784	2.042	

* 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	ape curgatoare	NU	2.042	393	3014	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.612,192 520.096,607	2	213.611,483 520.087,882	8.754
3	213.607,325 520.076,883	4	213.578,833 519.993,715	87.913
5	213.567,814 519.993,114	6	213.488,573 520.018,306	83.149
7	213.438,605 520.039,917	8	213.406,939 520.044,588	32.009

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.611,483 520.087,882	3	213.607,325 520.076,883	11.759
4	213.578,833 519.993,715	5	213.567,814 519.993,114	11.035
6	213.488,573 520.018,306	7	213.438,605 520.039,917	54.441
8	213.406,939 520.044,588	9	213.393,895 520.047,568	13.38

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	213.393,895 520.047,568	10	213.388,305 520.048,845	5.734
11	213.384,691 520.049,23	12	213.384,655 520.043,289	5.941
13	213.401,199 520.039,829	14	213.434,465 520.033,78	33.811
15	213.454,663 520.025,044	16	213.493,541 520.009,013	42.053
17	213.557,337 519.988,468	18	213.573,556 519.985,008	16.584
19	213.581,811 519.987,77	20	213.597,261 520.029,819	44.798
21	213.618,868 520.093,45	1	213.612,192 520.096,607	7.385

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	213.388,305 520.048,845	11	213.384,691 520.049,23	3.634
12	213.384,655 520.043,289	13	213.401,199 520.039,829	16.902
14	213.434,465 520.033,78	15	213.454,663 520.025,044	22.006
16	213.493,541 520.009,013	17	213.557,337 519.988,468	67.023
18	213.573,556 519.985,008	19	213.581,811 519.987,77	8.705
20	213.597,261 520.029,819	21	213.618,868 520.093,45	67.199

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 10:54

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 17

FISA 17	**Teren extravilan HR 3015, nr. imobil 11024, nr. tarla 393, CF nr. 360786 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	6.920,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	6.920	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,48%	-0,18%	2,12%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,00	0,03
Pret ajustat		1,10	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,98%**	**90,18%**	**109,12%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.384**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 6.851**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149328
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121824332

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360786 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360786	6.920	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51692 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360786 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11024.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360786 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

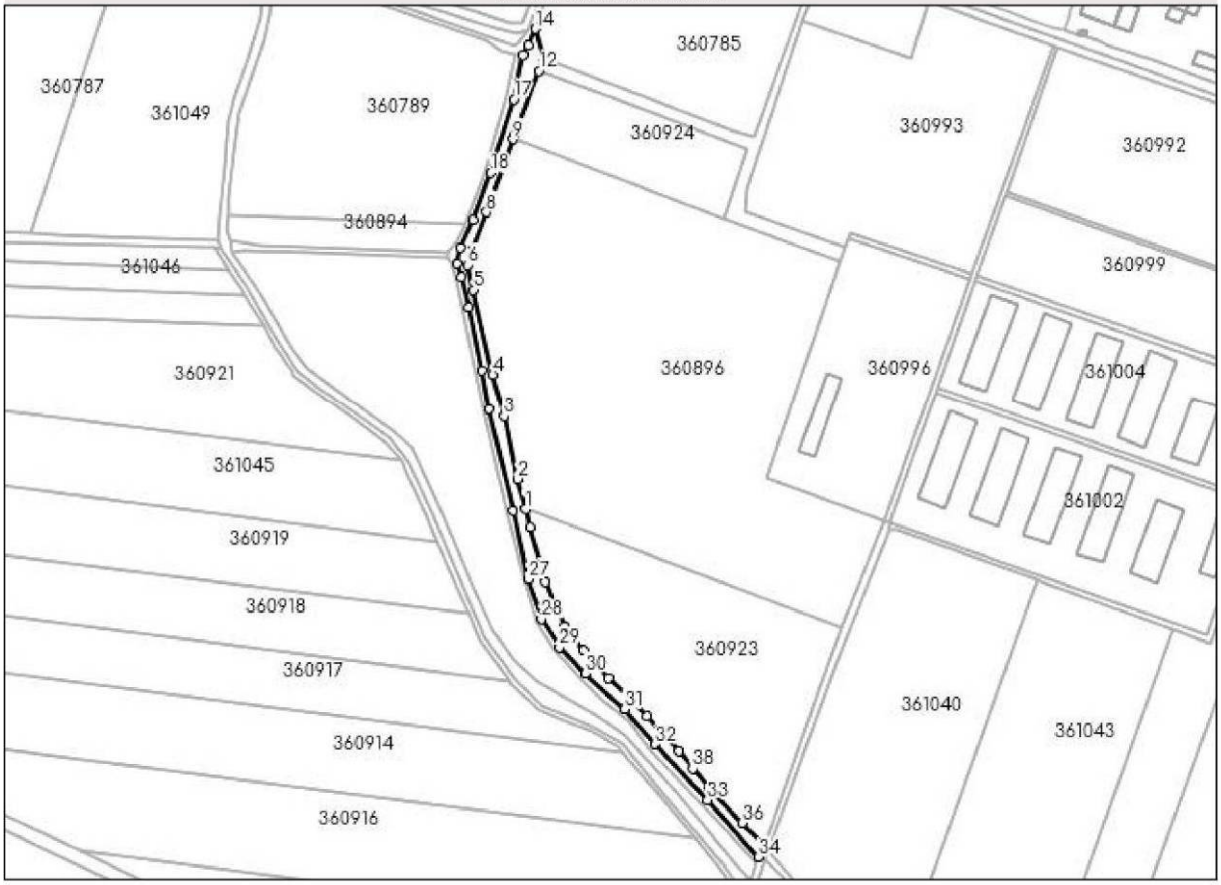
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360786	6.920	

* 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	ape curgatoare	NU	6.920	393	3015	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.580,456 519.610,981	2	213.574,665 519.634,488	24.21
4	213.555,068 519.716,662	5	213.539,713 519.783,39	68.472
7	213.539,241 519.815,272	8	213.550,053 519.844,467	31.133
10	213.572,123 519.905,3	11	213.572,773 519.907,022	1.841
13	213.594,53 519.964,608	14	213.588,356 519.988,402	24.582

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.574,665 519.634,488	3	213.563,789 519.683,866	50.562
5	213.539,713 519.783,39	6	213.535,448 519.802,916	19.986
8	213.550,053 519.844,467	9	213.570,822 519.901,715	60.899
11	213.572,773 519.907,022	12	213.590,953 519.955,139	51.437
14	213.588,356 519.988,402	15	213.582,953 519.975,124	14.335

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.563,789 519.683,866	4	213.555,068 519.716,662	33.936
6	213.535,448 519.802,916	7	213.539,241 519.815,272	12.925
9	213.570,822 519.901,715	10	213.572,123 519.905,3	3.814
12	213.590,953 519.955,139	13	213.594,53 519.964,608	10.122
15	213.582,953 519.975,124	16	213.578,486 519.968,006	8.404

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. 360786 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.578,486 519.968,006	17	213.571,38 519.932,763	35.952
19	213.539,311 519.838,573	20	213.529,31 519.816,812	23.949
22	213.530,661 519.793,835	23	213.535,662 519.769,506	24.838
25	213.552,287 519.689,626	26	213.571,135 519.609,706	82.112
28	213.592,99 519.524,372	29	213.607,013 519.502,408	26.059
31	213.658,307 519.453,92	32	213.682,23 519.426,482	36.403
34	213.763,268 519.338,088	35	213.767,742 519.347,952	10.831
37	213.724,789 519.392,274	38	213.711,693 519.407,21	19.864
40	213.688,824 519.433,598	41	213.675,721 519.448,582	19.905
43	213.645,632 519.478,488	44	213.626,342 519.500,144	29.001
46	213.602,805 519.535,389	47	213.596,314 519.553,648	19.378
49	213.584,0 519.596,597	1	213.580,456 519.610,981	14.814

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	213.571,38 519.932,763	18	213.553,17 519.875,352	60.23
20	213.529,31 519.816,812	21	213.527,012 519.804,107	12.911
23	213.535,662 519.769,506	24	213.546,205 519.720,172	50.448
26	213.571,135 519.609,706	27	213.582,684 519.555,966	54.967
29	213.607,013 519.502,408	30	213.627,456 519.482,134	28.792
32	213.682,23 519.426,482	33	213.723,319 519.382,555	60.149
35	213.767,742 519.347,952	36	213.750,514 519.364,55	23.923
38	213.711,693 519.407,21	39	213.700,713 519.420,738	17.423
41	213.675,721 519.448,582	42	213.662,982 519.462,595	18.938
44	213.626,342 519.500,144	45	213.611,176 519.518,95	24.159
47	213.596,314 519.553,648	48	213.592,674 519.567,54	14.361

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	213.553,17 519.875,352	19	213.539,311 519.838,573	39.304
21	213.527,012 519.804,107	22	213.530,661 519.793,835	10.901
24	213.546,205 519.720,172	25	213.552,287 519.689,626	31.146
27	213.582,684 519.555,966	28	213.592,99 519.524,372	33.232
30	213.627,456 519.482,134	31	213.658,307 519.453,92	41.807
33	213.723,319 519.382,555	34	213.763,268 519.338,088	59.777
36	213.750,514 519.364,55	37	213.724,789 519.392,274	37.821
39	213.700,713 519.420,738	40	213.688,824 519.433,598	17.514
42	213.662,982 519.462,595	43	213.645,632 519.478,488	23.529
45	213.611,176 519.518,95	46	213.602,805 519.535,389	18.448
48	213.592,674 519.567,54	49	213.584,0 519.596,597	30.324

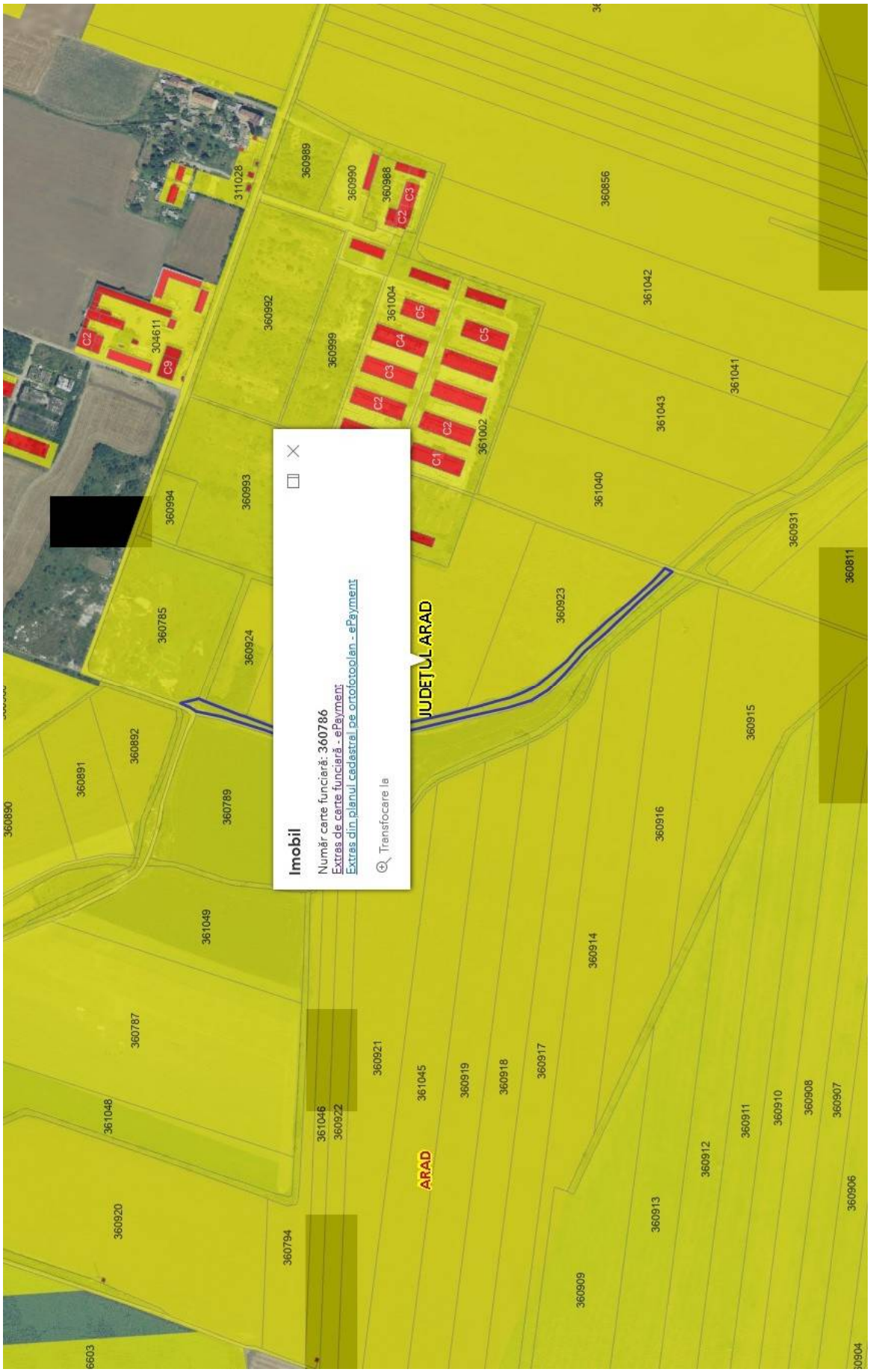
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 10:51

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 18

FISA 18	**Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11026, nr. tarla 393, CF nr. 360788 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	6.926,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	6.926	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,49%	-0,18%	2,11%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,00	0,03
Pret ajustat		1,10	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,99%**	**90,18%**	**109,11%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.385**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 6.857**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149327
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121824292

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360788 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360788	6.926	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51694 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360788 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11026.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360788 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

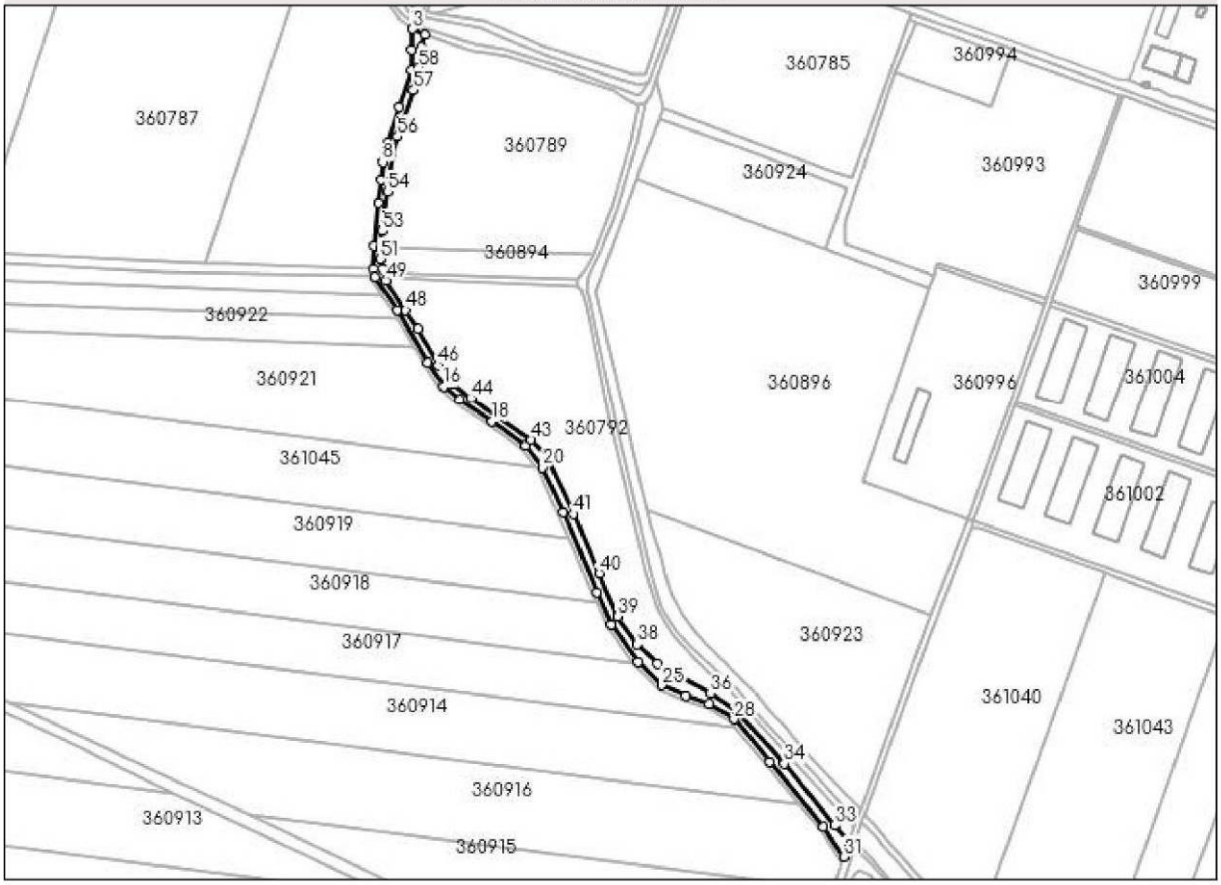
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360788	6.926	

* 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	ape curgatoare	NU	6.926	393	3014	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.381,926 520.017,519	2	213.385,236 520.028,169	11.153
4	213.373,75 520.015,034	5	213.373,295 519.997,139	17.901
7	213.352,139 519.933,262	8	213.348,105 519.916,883	16.868
10	213.344,556 519.880,456	11	213.340,735 519.842,845	37.805
13	213.341,483 519.816,065	14	213.361,122 519.786,72	35.31
2	213.385,236 520.028,169	3	213.374,385 520.033,661	12.162
5	213.373,295 519.997,139	6	213.362,25 519.964,89	34.088
8	213.348,105 519.916,883	9	213.346,74 519.900,777	16.164
11	213.340,735 519.842,845	12	213.339,587 519.823,041	19.837
14	213.361,122 519.786,72	15	213.387,753 519.740,753	53.124
3	213.374,385 520.033,661	4	213.373,75 520.015,034	18.638
6	213.362,25 519.964,89	7	213.352,139 519.933,262	33.205
9	213.346,74 519.900,777	10	213.344,556 519.880,456	20.438
12	213.339,587 519.823,041	13	213.341,483 519.816,065	7.229
15	213.387,753 519.740,753	16	213.401,463 519.719,461	25.324

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.401,463 519.719,461	17	213.415,658 519.707,692	18.439
19	213.473,738 519.666,806	20	213.488,054 519.647,879	23.731
22	213.535,799 519.538,35	23	213.548,595 519.509,915	31.182
25	213.592,992 519.456,494	26	213.614,3 519.447,395	23.169
28	213.656,318 519.426,86	29	213.687,834 519.389,775	48.668
31	213.752,53 519.306,12	32	213.756,764 519.319,933	14.447
34	213.700,299 519.387,83	35	213.658,482 519.433,451	61.886
37	213.589,215 519.475,428	38	213.571,266 519.492,836	25.004
40	213.538,206 519.554,807	41	213.515,391 519.607,034	56.993
43	213.477,849 519.672,006	44	213.425,547 519.709,134	64.14
46	213.397,031 519.738,209	47	213.378,623 519.770,388	37.072
49	213.350,863 519.812,569	50	213.348,617 519.822,525	10.206
52	213.346,967 519.842,701	53	213.348,003 519.856,086	13.425
55	213.356,21 519.923,831	56	213.361,292 519.939,078	16.072
58	213.379,65 519.999,281	1	213.381,926 520.017,519	18.379

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	213.415,658 519.707,692	18	213.444,108 519.688,341	34.407
20	213.488,054 519.647,879	21	213.506,321 519.608,112	43.762
23	213.548,595 519.509,915	24	213.572,14 519.476,816	40.619
26	213.614,3 519.447,395	27	213.634,394 519.440,191	21.346
29	213.687,834 519.389,775	30	213.734,823 519.332,691	73.936
32	213.756,764 519.319,933	33	213.744,567 519.333,748	18.429
35	213.658,482 519.433,451	36	213.635,905 519.449,454	27.673
38	213.571,266 519.492,836	39	213.554,29 519.517,057	29.578
41	213.515,391 519.607,034	42	213.491,494 519.658,503	56.746
44	213.425,547 519.709,134	45	213.409,349 519.722,05	20.717
47	213.378,623 519.770,388	48	213.368,312 519.786,788	19.372
50	213.348,617 519.822,525	51	213.346,107 519.831,593	9.409
53	213.348,003 519.856,086	54	213.352,425 519.890,96	35.153
56	213.361,292 519.939,078	57	213.375,33 519.979,821	43.094

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	213.444,108 519.688,341	19	213.473,738 519.666,806	36.629
21	213.506,321 519.608,112	22	213.535,799 519.538,35	75.734
24	213.572,14 519.476,816	25	213.592,992 519.456,494	29.117
27	213.634,394 519.440,191	28	213.656,318 519.426,86	25.659
30	213.734,823 519.332,691	31	213.752,53 519.306,12	31.93
33	213.744,567 519.333,748	34	213.700,299 519.387,83	69.889
36	213.635,905 519.449,454	37	213.589,215 519.475,428	53.429
39	213.554,29 519.517,057	40	213.538,206 519.554,807	41.034
42	213.491,494 519.658,503	43	213.477,849 519.672,006	19.197
45	213.409,349 519.722,05	46	213.397,031 519.738,209	20.319
48	213.368,312 519.786,788	49	213.350,863 519.812,569	31.131
51	213.346,107 519.831,593	52	213.346,967 519.842,701	11.141
54	213.352,425 519.890,96	55	213.356,21 519.923,831	33.088
57	213.375,33 519.979,821	58	213.379,65 519.999,281	19.934

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 10:50

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 19

FISA 19	**Teren extravilan HR 3014, nr. imobil 11031, nr. tarla 393, CF nr. 360793 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	8.299,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	8.299	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,76%	-0,46%	1,84%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,03
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,12**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,26%**	**90,46%**	**108,84%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.660**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 8.216**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149321
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121824232

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360793 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360793	8.299	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51699 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360793 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11031.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360793 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

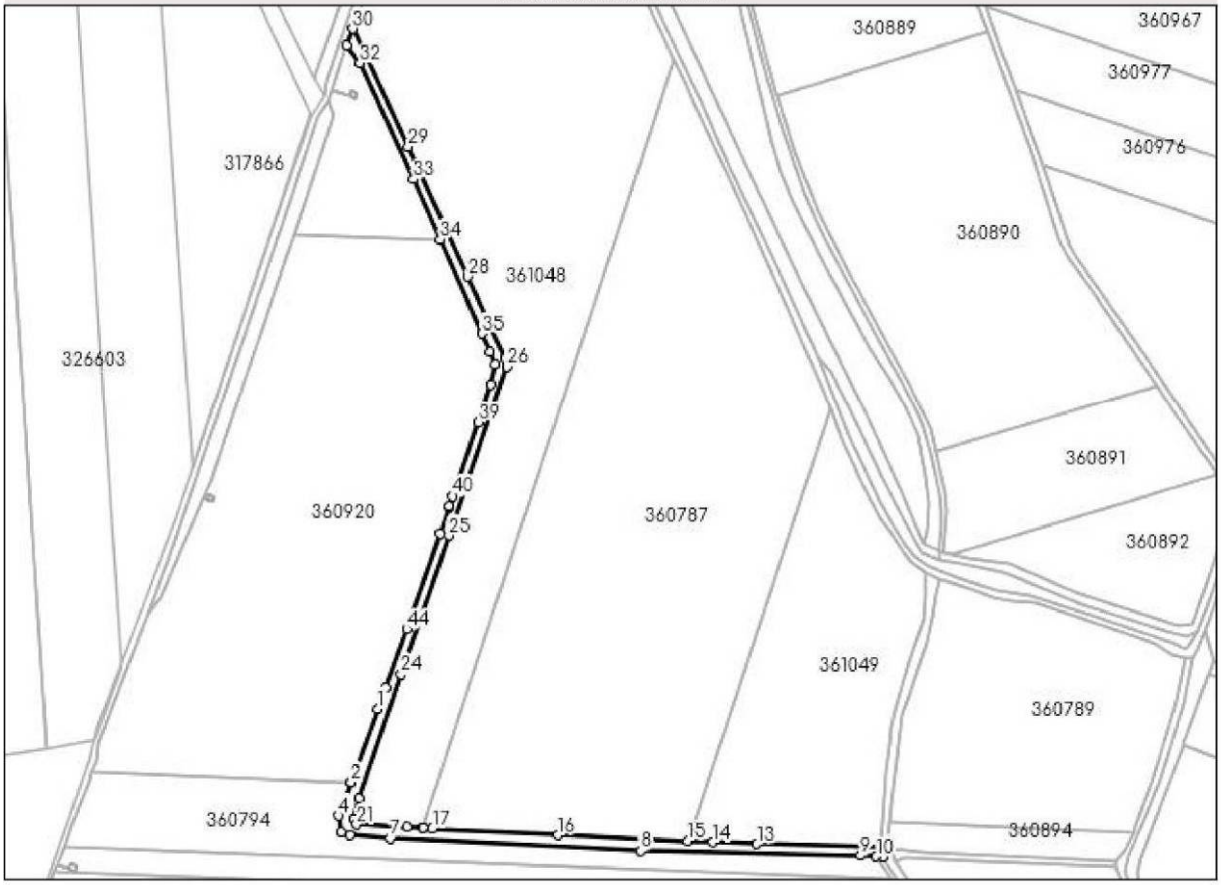
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360793	8.299	

* 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	ape curgatoare	NU	8.299	393	3014	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	212.955,855 519.929,029	2	212.935,335 519.872,967	59.699
4	212.926,09 519.847,707	5	212.927,933 519.835,227	12.615
7	212.965,441 519.830,353	8	213.156,535 519.820,6	191.343
10	213.336,479 519.816,35	11	213.341,483 519.816,065	5.012
13	213.245,364 519.825,762	14	213.211,483 519.827,276	33.915

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	212.935,335 519.872,967	3	212.935,299 519.872,867	0.106
5	212.927,933 519.835,227	6	212.934,547 519.832,594	7.119
8	213.156,535 519.820,6	9	213.324,525 519.817,031	168.028
11	213.341,483 519.816,065	12	213.339,587 519.823,041	7.229
14	213.211,483 519.827,276	15	213.192,88 519.828,107	18.622

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	212.935,299 519.872,867	4	212.926,09 519.847,707	26.792
6	212.934,547 519.832,594	7	212.965,441 519.830,353	30.975
9	213.324,525 519.817,031	10	213.336,479 519.816,35	11.973
12	213.339,587 519.823,041	13	213.245,364 519.825,762	94.262
15	213.192,88 519.828,107	16	213.093,345 519.832,556	99.634

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.093,345 519.832,556	17	212.997,544 519.837,657	95.937
19	212.990,052 519.838,056	20	212.978,269 519.838,683	11.8
22	212.937,686 519.844,931	23	212.941,411 519.860,476	15.985
25	213.010,07 520.061,409	26	213.054,325 520.190,901	136.845
28	213.024,252 520.260,232	29	212.979,245 520.359,058	108.592
31	212.932,107 520.436,902	32	212.942,177 520.422,857	17.282
34	213.003,62 520.288,389	35	213.035,414 520.216,52	78.588
37	213.045,431 520.192,728	38	213.042,512 520.177,373	15.63
40	213.012,993 520.091,736	41	213.010,271 520.083,821	8.37
43	213.003,211 520.063,289	44	212.977,963 519.989,864	77.645

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	212.997,544 519.837,657	18	212.990,2 519.838,048	7.354
20	212.978,269 519.838,683	21	212.939,627 519.840,806	38.7
23	212.941,411 519.860,476	24	212.973,683 519.955,439	100.297
26	213.054,325 520.190,901	27	213.053,339 520.197,61	6.781
29	212.979,245 520.359,058	30	212.936,855 520.449,425	99.815
32	212.942,177 520.422,857	33	212.983,265 520.334,399	97.535
35	213.035,414 520.216,52	36	213.041,539 520.202,675	15.139
38	213.042,512 520.177,373	39	213.032,424 520.148,107	30.956
41	213.010,271 520.083,821	42	213.010,213 520.083,653	0.178
44	212.977,963 519.989,864	45	212.961,708 519.945,308	47.428

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	212.990,2 519.838,048	19	212.990,052 519.838,056	0.148
21	212.939,627 519.840,806	22	212.937,686 519.844,931	4.559
24	212.973,683 519.955,439	25	213.010,07 520.061,409	112.043
27	213.053,339 520.197,61	28	213.024,252 520.260,232	69.048
30	212.936,855 520.449,425	31	212.932,107 520.436,902	13.393
33	212.983,265 520.334,399	34	213.003,62 520.288,389	50.311
36	213.041,539 520.202,675	37	213.045,431 520.192,728	10.681
39	213.032,424 520.148,107	40	213.012,993 520.091,736	59.626
42	213.010,213 520.083,653	43	213.003,211 520.063,289	21.534
45	212.961,708 519.945,308	1	212.955,855 519.929,029	17.299

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 10:49

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 20

FISA 20	**Teren extravilan HR 3019, nr. imobil 11035, nr. tarla 393, CF nr. 360797 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	4.118,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	4.118	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,08%	0,38%	2,68%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,04
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,13**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,58%**	**90,38%**	**109,68%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 865**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 4.283**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149315
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121824197

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360797 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360797	4.118	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51703 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360797 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11035.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360797 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

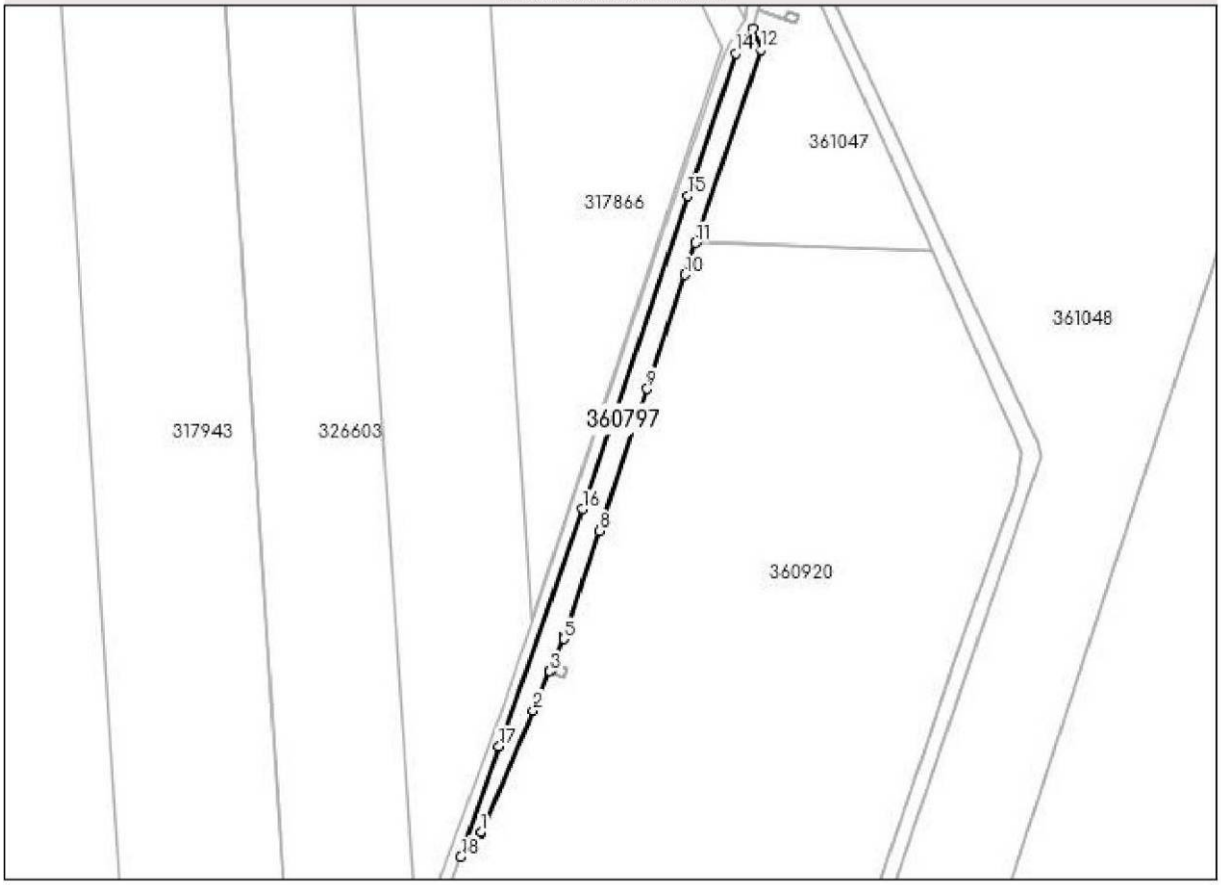
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360797	4.118	

* 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	ape curgatoare	NU	4.118	393	3019	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	212.790,354 520.013,924	2	212.815,034 520.071,418	62.567
2	212.815,034 520.071,418	3	212.822,991 520.089,954	20.172
3	212.822,991 520.089,954	4	212.822,995 520.089,964	0.011
4	212.822,995 520.089,964	5	212.829,511 520.105,142	16.518

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	212.829,511 520.105,142	6	212.830,047 520.106,759	1.704
6	212.830,047 520.106,759	7	212.830,061 520.106,803	0.046
7	212.830,061 520.106,803	8	212.846,422 520.156,142	51.981
8	212.846,422 520.156,142	9	212.868,831 520.223,717	71.194
9	212.868,831 520.223,717	10	212.886,662 520.277,489	56.651
10	212.886,662 520.277,489	11	212.891,754 520.292,653	15.996
11	212.891,754 520.292,653	12	212.922,341 520.383,659	96.009
12	212.922,341 520.383,659	13	212.918,62 520.393,562	10.579
13	212.918,62 520.393,562	14	212.910,489 520.382,057	14.088
14	212.910,489 520.382,057	15	212.887,998 520.314,758	70.958
15	212.887,998 520.314,758	16	212.838,295 520.166,517	156.351
16	212.838,295 520.166,517	17	212.798,944 520.054,413	118.81
17	212.798,944 520.054,413	18	212.780,912 520.002,416	55.035
18	212.780,912 520.002,416	19	212.790,299 520.013,796	14.752
19	212.790,299 520.013,796	1	212.790,354 520.013,924	0.139

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 10:49

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 21

FISA 21	**Teren extravilan HR 3031, nr. imobil 11037, nr. tarla 394, CF nr. 360799 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	958,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	958	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,71%	1,01%	3,31%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,05
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,03**
Total ajustare bruta - procentual		**82,21%**	**91,01%**	**110,31%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 201**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 996**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149313
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121823952

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360799 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360799	958	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51705 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360799 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11037.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360799 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

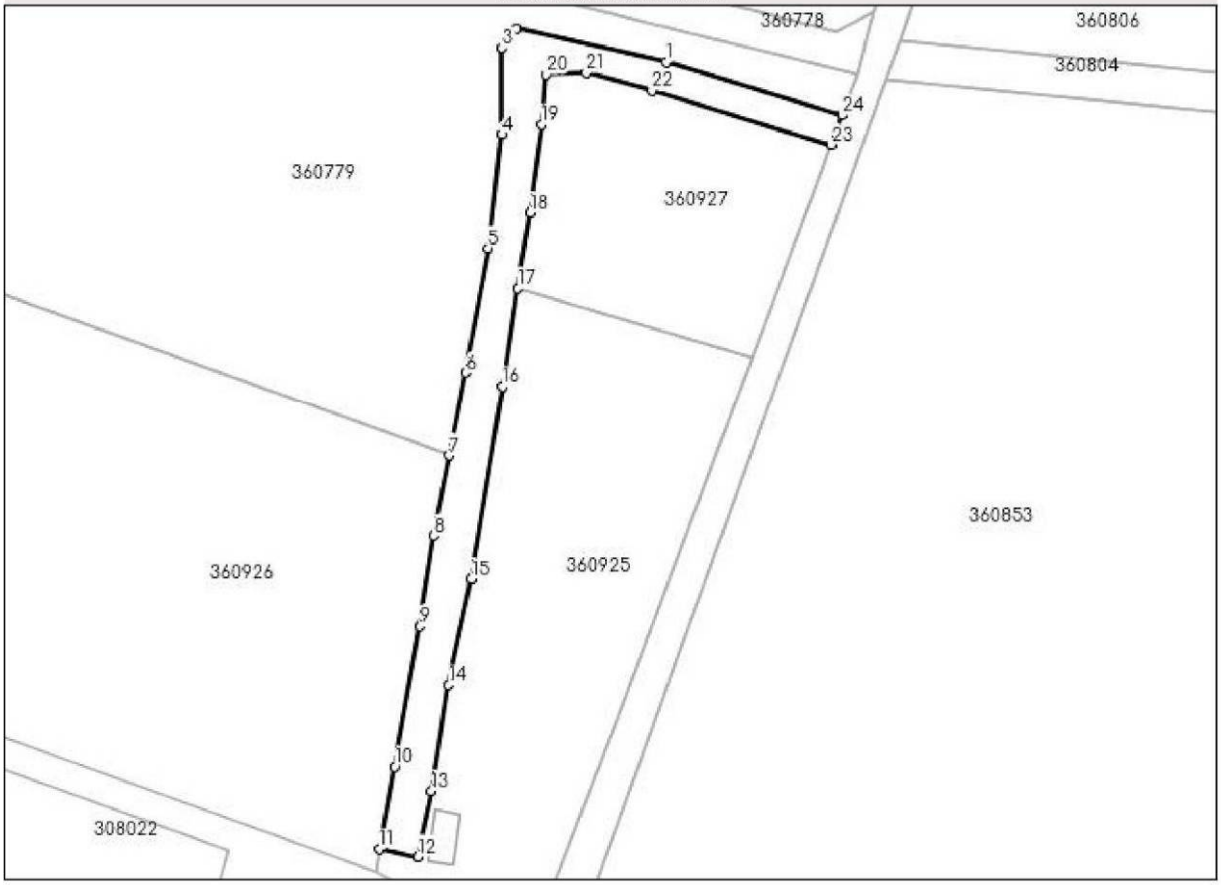
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360799	958	

* 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	ape curgatoare	NU	958	394	3031	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.313,869 518.153,75	2	213.291,463 518.158,724	22.951
3	213.289,199 518.155,85	4	213.289,158 518.142,831	13.019
5	213.287,162 518.125,774	6	213.283,754 518.107,085	18.997
7	213.281,323 518.094,512	8	213.278,997 518.082,482	12.253

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.291,463 518.158,724	3	213.289,199 518.155,85	3.659
4	213.289,158 518.142,831	5	213.287,162 518.125,774	17.173
6	213.283,754 518.107,085	7	213.281,323 518.094,512	12.806
8	213.278,997 518.082,482	9	213.276,865 518.068,868	13.78

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. 360799 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	213.276,865 518.068,868	10	213.273,092 518.047,791	21.412
11	213.270,796 518.035,489	12	213.276,566 518.034,291	5.893
13	213.278,613 518.044,159	14	213.281,185 518.060,063	16.111
15	213.284,554 518.075,996	16	213.289,229 518.105,029	29.407
17	213.291,596 518.119,771	18	213.293,417 518.131,108	11.482
19	213.295,155 518.144,345	20	213.295,877 518.151,825	7.515
21	213.301,847 518.152,087	22	213.311,689 518.149,397	10.203
23	213.338,614 518.141,299	24	213.340,258 518.145,737	4.733

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	213.273,092 518.047,791	11	213.270,796 518.035,489	12.514
12	213.276,566 518.034,291	13	213.278,613 518.044,159	10.078
14	213.281,185 518.060,063	15	213.284,554 518.075,996	16.285
16	213.289,229 518.105,029	17	213.291,596 518.119,771	14.931
18	213.293,417 518.131,108	19	213.295,155 518.144,345	13.351
20	213.295,877 518.151,825	21	213.301,847 518.152,087	5.976
22	213.311,689 518.149,397	23	213.338,614 518.141,299	28.116
24	213.340,258 518.145,737	1	213.313,869 518.153,75	27.579

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 10:48

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 22

FISA 22	**Teren extravilan HR 3028, nr. imobil 11038, nr. tarla 393, CF nr. 360800 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.308,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.308	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,24%	0,54%	2,84%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,74%**	**90,54%**	**109,84%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 695**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.440**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149131
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121815108

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360800 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360800	3.308	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51706 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360800 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11038.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360800 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

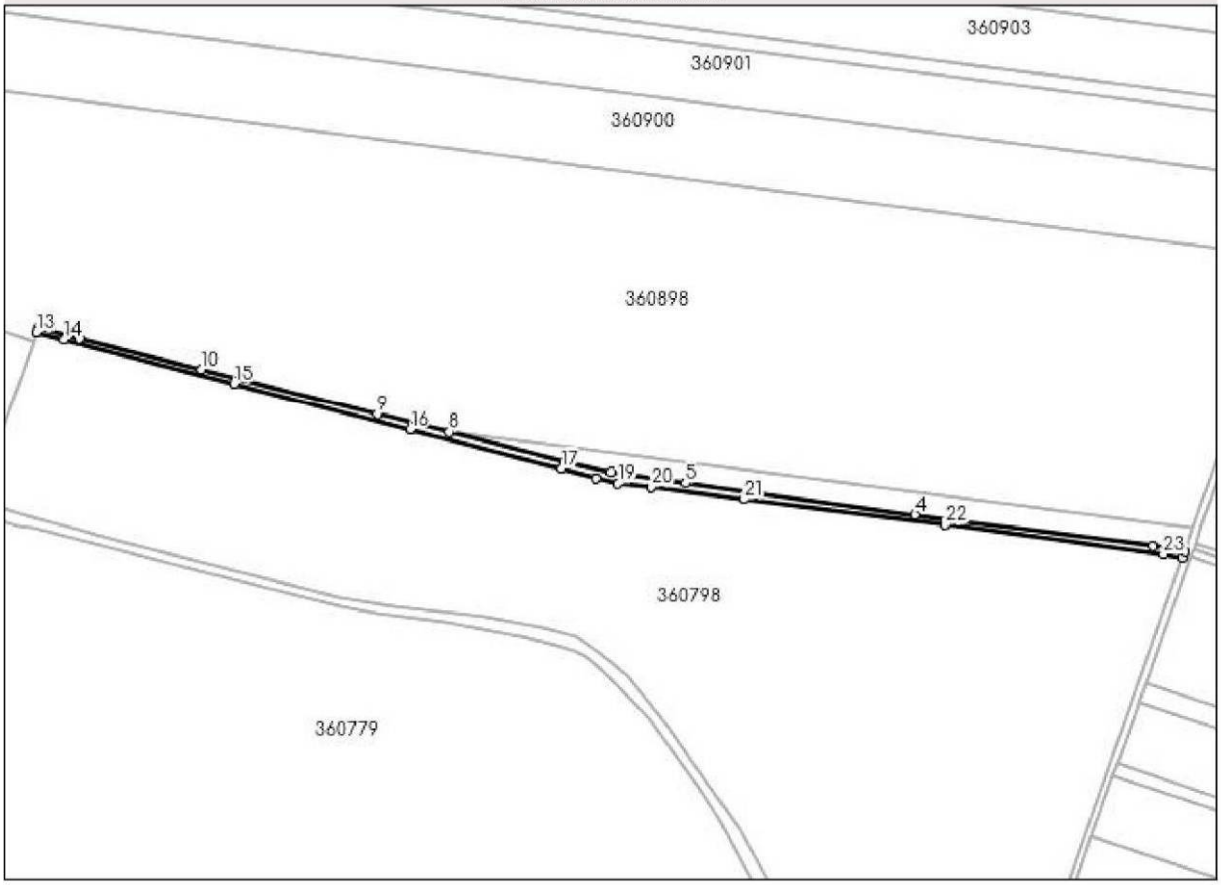
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360800	3.308	

* 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	ape curgatoare	NU	3.307	393	3028	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.477,077 518.534,392	2	213.478,515 518.538,85	4.684
3	213.457,409 518.542,042	4	213.302,105 518.562,854	156.692
5	213.151,831 518.583,377	6	213.102,922 518.590,348	49.403
7	213.072,945 518.597,656	8	212.997,043 518.616,838	78.288

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.478,515 518.538,85	3	213.457,409 518.542,042	21.346
4	213.302,105 518.562,854	5	213.151,831 518.583,377	151.669
6	213.102,922 518.590,348	7	213.072,945 518.597,656	30.855
8	212.997,043 518.616,838	9	212.950,158 518.628,687	48.359

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. 360800 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	212.950,158 518.628,687	10	212.835,129 518.658,461	118.82
11	212.755,04 518.678,788	12	212.728,215 518.685,836	27.735
13	212.727,173 518.682,817	14	212.745,298 518.678,126	18.722
15	212.856,552 518.649,188	16	212.971,652 518.618,811	119.041
17	213.070,476 518.592,875	18	213.093,132 518.586,314	23.587
19	213.107,484 518.583,136	20	213.129,115 518.580,88	21.748
21	213.190,255 518.572,884	22	213.321,721 518.556,4	132.495
23	213.464,603 518.536,91	1	213.477,077 518.534,392	12.726

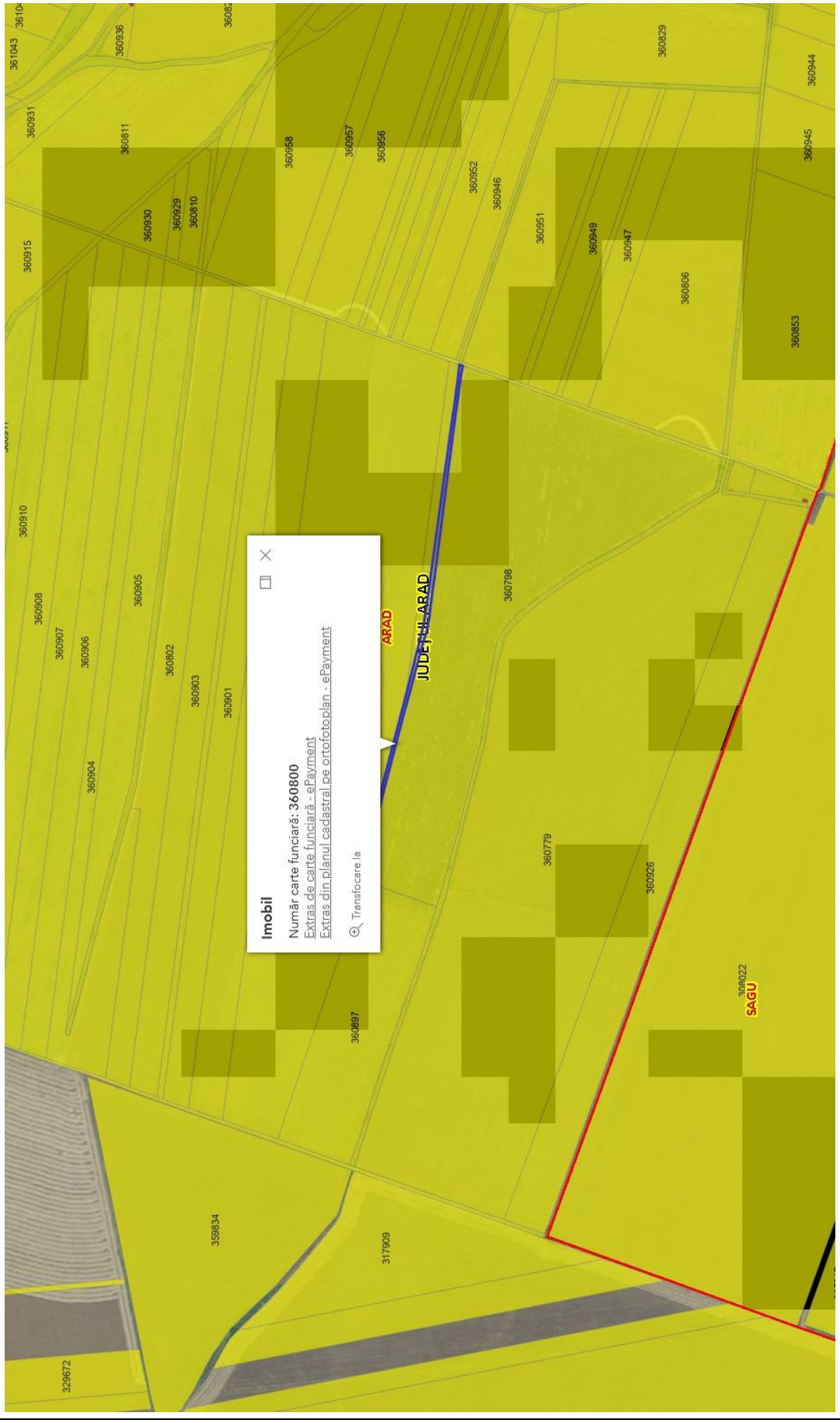
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	212.835,129 518.658,461	11	212.755,04 518.678,788	82.628
12	212.728,215 518.685,836	13	212.727,173 518.682,817	3.194
14	212.745,298 518.678,126	15	212.856,552 518.649,188	114.956
16	212.971,652 518.618,811	17	213.070,476 518.592,875	102.171
18	213.093,132 518.586,314	19	213.107,484 518.583,136	14.7
20	213.129,115 518.580,88	21	213.190,255 518.572,884	61.661
22	213.321,721 518.556,4	23	213.464,603 518.536,91	144.205

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 09:38

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 23

FISA 23	**Teren extravilan HR 3018, nr. imobil 11039, nr. tarla 393, CF nr. 360801 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	9.770,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	9.770	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-1,05%	-0,75%	1,55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,02
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,19**	**0,12**	**-0,06**
Total ajustare bruta - procentual		**82,55%**	**90,75%**	**108,55%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,19**		
		RON 0,94		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.856**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 9.184**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149638
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121837316

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360801 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360801	9.770	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51707 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360801 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11039.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360801 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

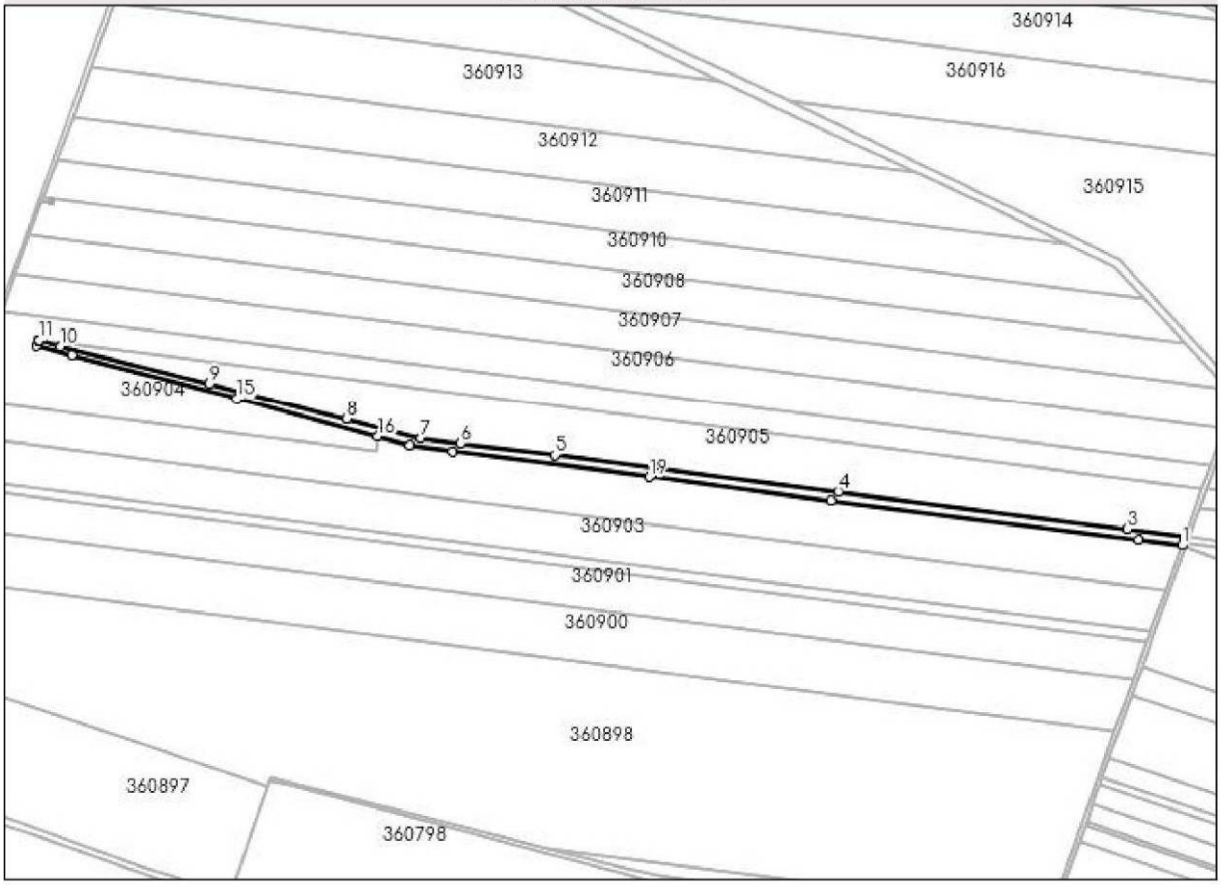
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360801	9.770	

* 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	ape curgatoare	NU	9.771	393	3018	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.611,956 518.910,828	2	213.614,608 518.919,915	9.466
3	213.558,768 518.926,914	4	213.278,629 518.963,234	282.484
5	213.003,575 518.998,578	6	212.912,112 519.009,631	92.128
7	212.873,829 519.014,917	8	212.802,081 519.033,747	74.178

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.614,608 518.919,915	3	213.558,768 518.926,914	56.277
4	213.278,629 518.963,234	5	213.003,575 518.998,578	277.316
6	212.912,112 519.009,631	7	212.873,829 519.014,917	38.646
8	212.802,081 519.033,747	9	212.668,604 519.068,04	137.812

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	212.668,604 519.068,04	10	212.523,91 519.104,9	149.315
11	212.503,513 519.110,646	12	212.502,435 519.110,95	1.12
13	212.501,202 519.105,562	14	212.535,141 519.096,396	35.155
15	212.695,101 519.053,525	16	212.832,0 519.016,597	141.792
17	212.863,072 519.008,077	18	212.904,514 519.002,195	41.857
19	213.095,126 518.977,291	20	213.271,488 518.954,249	177.861
21	213.569,716 518.916,406	1	213.611,956 518.910,828	42.607

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	212.523,91 519.104,9	11	212.503,513 519.110,646	21.191
12	212.502,435 519.110,95	13	212.501,202 519.105,562	5.527
14	212.535,141 519.096,396	15	212.695,101 519.053,525	165.605
16	212.832,0 519.016,597	17	212.863,072 519.008,077	32.219
18	212.904,514 519.002,195	19	213.095,126 518.977,291	192.232
20	213.271,488 518.954,249	21	213.569,716 518.916,406	300.619

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 12:37

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 24

FISA 24	**Teren extravilan HR 3017, nr. imobil 11041, nr. tarla 393, CF nr. 360803 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	7.951,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	7.951	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,69%	-0,39%	1,91%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,00	0,03
Pret ajustat		1,10	1,27	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,12**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,19%**	**90,39%**	**108,91%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.590**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 7.871**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149635
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836777

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360803 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360803	7.951	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51709 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360803 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11041.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360803 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

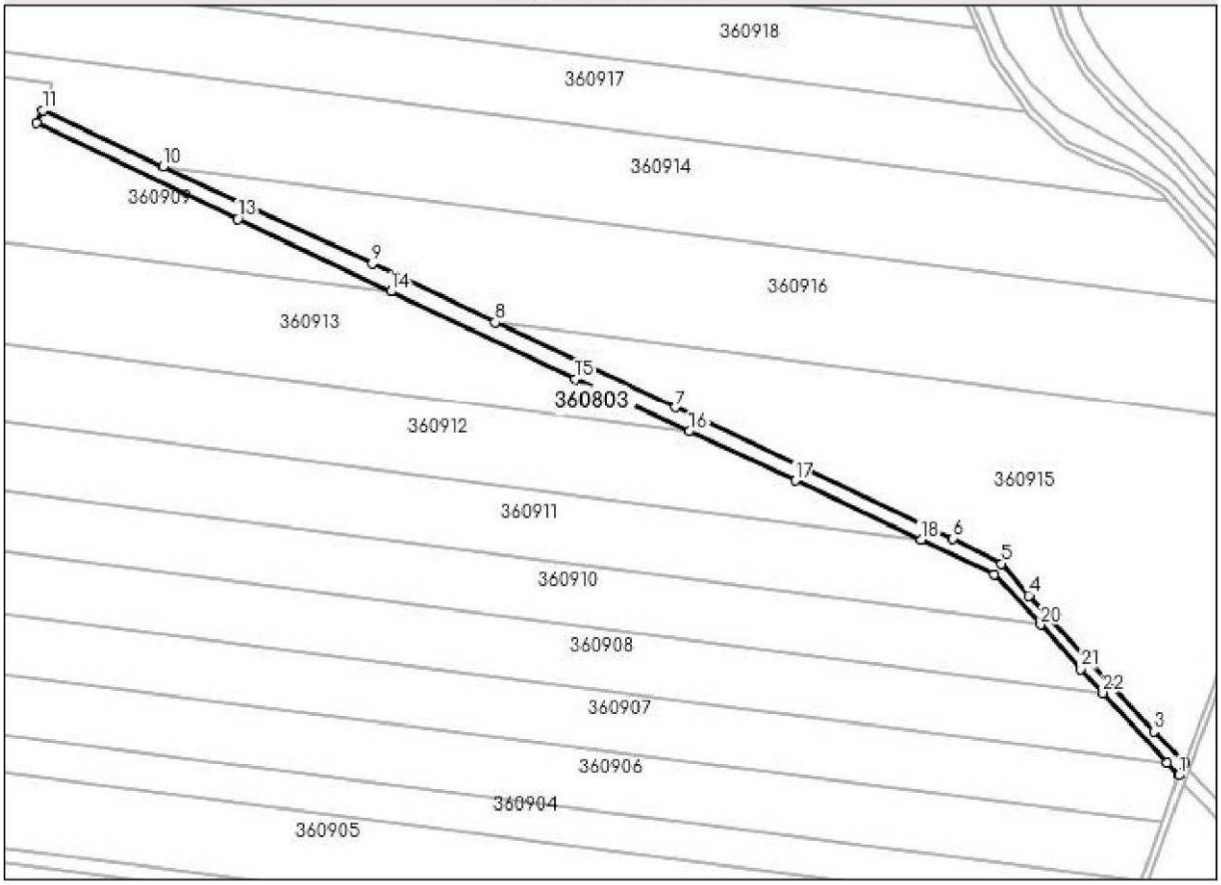
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360803	7.951	

* 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	ape curgatoare	NU	7.951	393	3017	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.663,553 519.055,36	2	213.667,352 519.063,512	8.994
3	213.647,653 519.083,08	4	213.568,786 519.169,106	116.707
5	213.551,57 519.189,346	6	213.520,599 519.205,156	34.773
7	213.344,939 519.288,27	8	213.231,09 519.342,542	126.123

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.667,352 519.063,512	3	213.647,653 519.083,08	27.766
4	213.568,786 519.169,106	5	213.551,57 519.189,346	26.572
6	213.520,599 519.205,156	7	213.344,939 519.288,27	194.331
8	213.231,09 519.342,542	9	213.153,184 519.379,68	86.305

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	213.153,184 519.379,68	10	213.020,842 519.441,462	146.053
11	212.944,927 519.476,902	12	212.940,875 519.468,624	9.217
13	213.068,25 519.408,006	14	213.164,884 519.362,176	106.951
15	213.281,841 519.306,707	16	213.354,054 519.273,073	79.662
17	213.421,003 519.241,89	18	213.500,339 519.204,459	87.723
19	213.546,874 519.182,504	20	213.575,956 519.150,611	43.162
21	213.601,421 519.122,73	22	213.615,388 519.107,552	20.626
23	213.655,981 519.063,565	1	213.663,553 519.055,36	11.165

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	213.020,842 519.441,462	11	212.944,927 519.476,902	83.78
12	212.940,875 519.468,624	13	213.068,25 519.408,006	141.064
14	213.164,884 519.362,176	15	213.281,841 519.306,707	129.444
16	213.354,054 519.273,073	17	213.421,003 519.241,89	73.855
18	213.500,339 519.204,459	19	213.546,874 519.182,504	51.454
20	213.575,956 519.150,611	21	213.601,421 519.122,73	37.76
22	213.615,388 519.107,552	23	213.655,981 519.063,565	59.855

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:37

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 25

FISA 25	Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11042, nr. tarla 383, CF nr. 360804 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	5.287,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	5.287	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,16%	0,14%	2,44%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,03
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,66%**	**90,14%**	**109,44%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.057**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 5.234**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149633
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836745

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360804 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360804	5.287	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51710 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360804 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11042.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360804 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

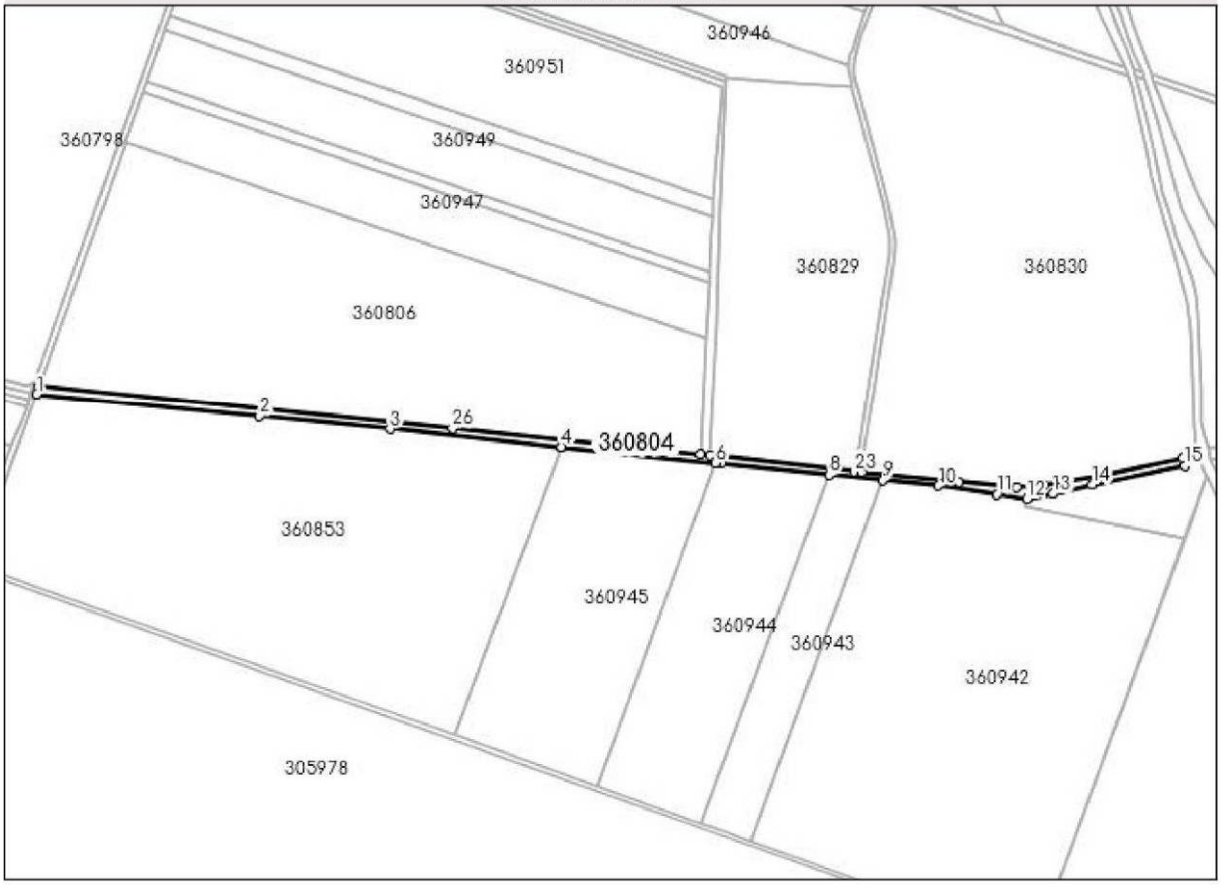
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360804	5.287	

* 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	ape curgatoare	NU	5.287	383	2861	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.346,927 518.151,186	2	213.523,946 518.133,159	177.935
3	213.627,365 518.123,014	4	213.763,273 518.108,734	136.656
5	213.763,702 518.108,689	6	213.886,163 518.095,822	123.135
7	213.890,332 518.095,384	8	213.976,516 518.086,569	86.634

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.523,946 518.133,159	3	213.627,365 518.123,014	103.915
4	213.763,273 518.108,734	5	213.763,702 518.108,689	0.431
6	213.886,163 518.095,822	7	213.890,332 518.095,384	4.192
8	213.976,516 518.086,569	9	214.018,946 518.082,229	42.651

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. 360804 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	214.018,946 518.082,229	10	214.063,204 518.077,703	44.489
11	214.109,726 518.071,142	12	214.133,851 518.067,672	24.373
13	214.154,34 518.071,388	14	214.185,341 518.078,769	31.868
15	214.258,84 518.093,595	16	214.257,361 518.099,94	6.515
17	214.190,66 518.085,386	18	214.162,862 518.080,893	28.159
19	214.146,36 518.078,08	20	214.125,407 518.076,82	20.991
21	214.079,621 518.080,767	22	214.001,928 518.088,607	78.088
23	213.996,235 518.089,225	24	213.881,784 518.102,415	115.209
25	213.873,96 518.102,614	26	213.677,159 518.123,371	197.893
27	213.348,875 518.157,066	1	213.346,927 518.151,186	6.194

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	214.063,204 518.077,703	11	214.109,726 518.071,142	46.982
12	214.133,851 518.067,672	13	214.154,34 518.071,388	20.823
14	214.185,341 518.078,769	15	214.258,84 518.093,595	74.979
16	214.257,361 518.099,94	17	214.190,66 518.085,386	68.27
18	214.162,862 518.080,893	19	214.146,36 518.078,08	16.74
20	214.125,407 518.076,82	21	214.079,621 518.080,767	45.956
22	214.001,928 518.088,607	23	213.996,235 518.089,225	5.726
24	213.881,784 518.102,415	25	213.873,96 518.102,614	7.827
26	213.677,159 518.123,371	27	213.348,875 518.157,066	330.009

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:36

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 26

FISA 26	**Teren extravilan HR 2867, nr. imobil 11043, nr. tarla 383, CF nr. 360805 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.924,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.924	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,12%	0,42%	2,72%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,13**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,62%**	**90,42%**	**109,72%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 824**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 4.081**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149632
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836731

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360805 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360805	3.924	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51711 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360805 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11043.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360805 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

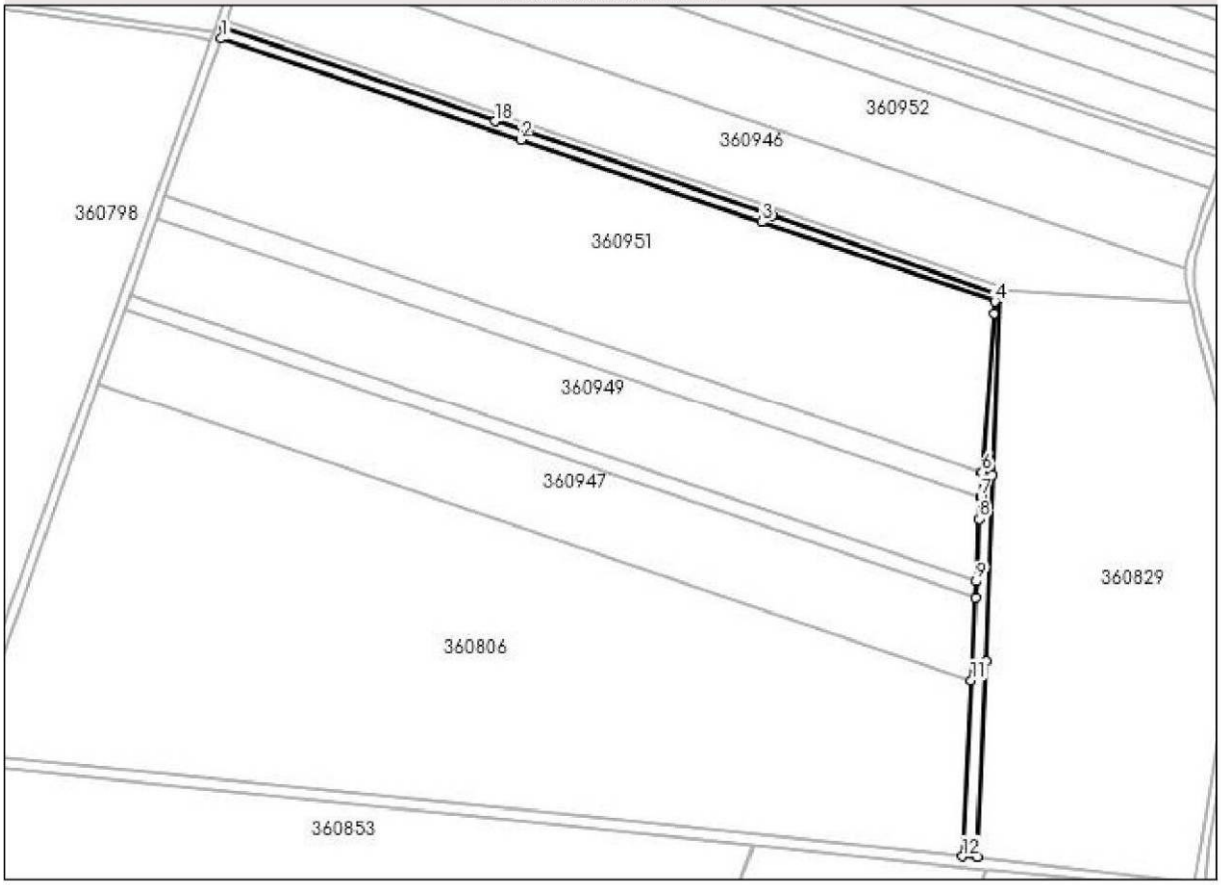
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360805	3.924	

* 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	ape curgatoare	NU	3.924	383	2867	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.482,59 518.535,041	2	213.640,94 518.481,621	167.118
2	213.640,94 518.481,621	3	213.768,07 518.438,208	134.338
3	213.768,07 518.438,208	4	213.891,211 518.396,229	130.1
4	213.891,211 518.396,229	5	213.890,704 518.389,966	6.283

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	213.890,704 518.389,966	6	213.884,407 518.305,682	84.519
6	213.884,407 518.305,682	7	213.883,664 518.292,544	13.159
7	213.883,664 518.292,544	8	213.882,997 518.280,766	11.797
8	213.882,997 518.280,766	9	213.881,334 518.247,976	32.832
9	213.881,334 518.247,976	10	213.880,9 518.239,421	8.566
10	213.880,9 518.239,421	11	213.878,677 518.195,588	43.889
11	213.878,677 518.195,588	12	213.873,96 518.102,614	93.094
12	213.873,96 518.102,614	13	213.881,784 518.102,415	7.827
13	213.881,784 518.102,415	14	213.886,486 518.205,96	103.652
14	213.886,486 518.205,96	15	213.889,885 518.304,235	98.334
15	213.889,885 518.304,235	16	213.894,116 518.399,876	95.735
16	213.894,116 518.399,876	17	213.773,596 518.441,514	127.51
17	213.773,596 518.441,514	18	213.627,354 518.491,268	154.474
18	213.627,354 518.491,268	19	213.484,394 518.540,264	151.123
19	213.484,394 518.540,264	1	213.482,59 518.535,041	5.526

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:35

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 27

FISA 27	**Teren extravilan HR 2885, nr. imobil 11045, nr. tarla 384, CF nr. 360807 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	1.425,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	1.425	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,62%	0,92%	3,22%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,05
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,16	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,16	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**82,12%**	**90,92%**	**110,22%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 299**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 1.482**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149631
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836621

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360807 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360807	1.425	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51713 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360807 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11045.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360807 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

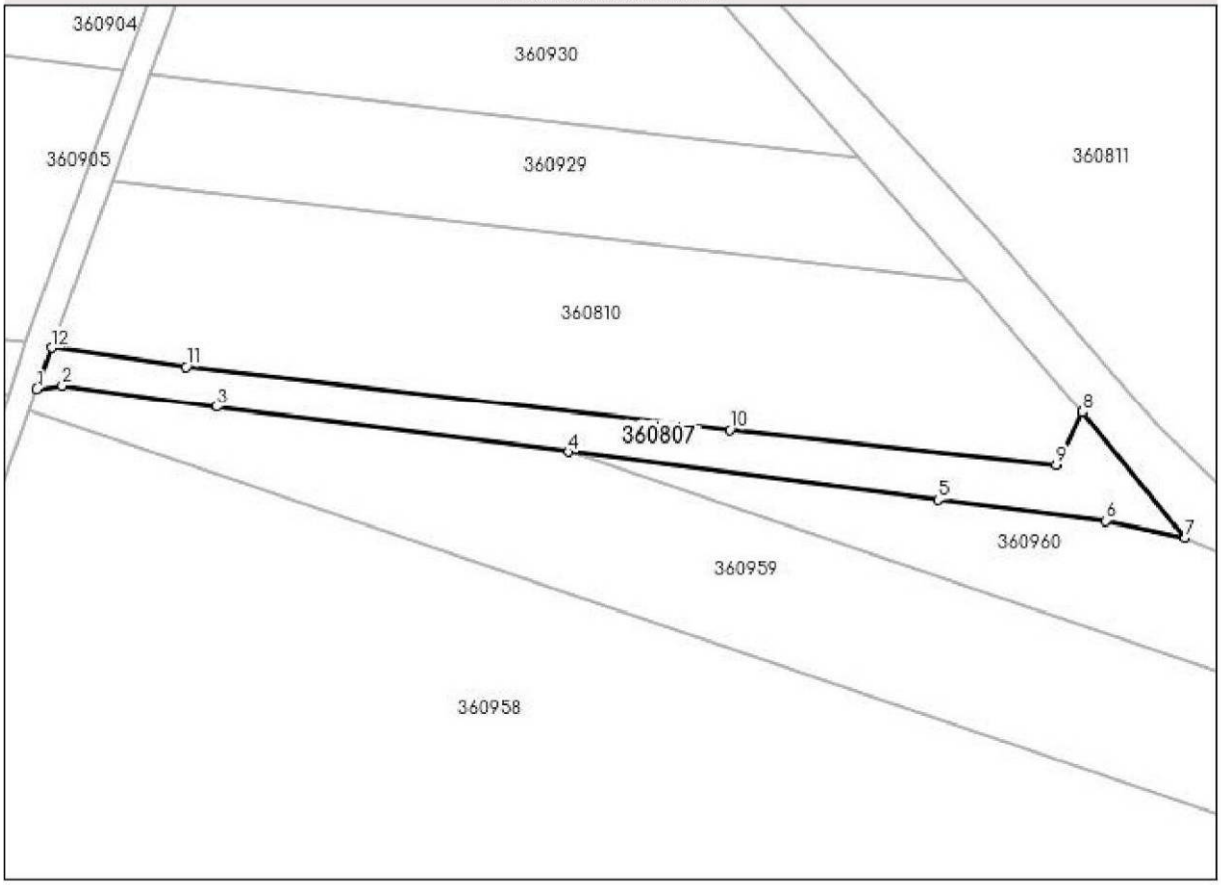
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360807	1.425	

* 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	ape curgatoare	NU	1.425	384	2885	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.616,5 518.912,0	2	213.620,851 518.912,552	4.386
2	213.620,851 518.912,552	3	213.647,036 518.908,885	26.441
3	213.647,036 518.908,885	4	213.706,996 518.901,129	60.46
4	213.706,996 518.901,129	5	213.769,829 518.893,001	63.357

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	213.769,829 518.893,001	6	213.798,316 518.889,428	28.71
6	213.798,316 518.889,428	7	213.811,766 518.886,541	13.756
7	213.811,766 518.886,541	8	213.794,362 518.907,941	27.584
8	213.794,362 518.907,941	9	213.789,924 518.898,964	10.014
9	213.789,924 518.898,964	10	213.734,368 518.904,854	55.867
10	213.734,368 518.904,854	11	213.641,949 518.915,747	93.059
11	213.641,949 518.915,747	12	213.619,025 518.919,002	23.154
12	213.619,025 518.919,002	1	213.616,5 518.912,0	7.443

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:35

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 28

FISA 28	**Teren extravilan HR 2884, nr. imobil 11047, nr. tarla 384, CF nr. 360809 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	6.370,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	6.370	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,37%	-0,07%	2,23%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,03
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,87%**	**90,07%**	**109,23%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.274**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 6.306**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149630
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836588

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360809 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360809	6.370	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51715 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360809 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11047.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360809 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

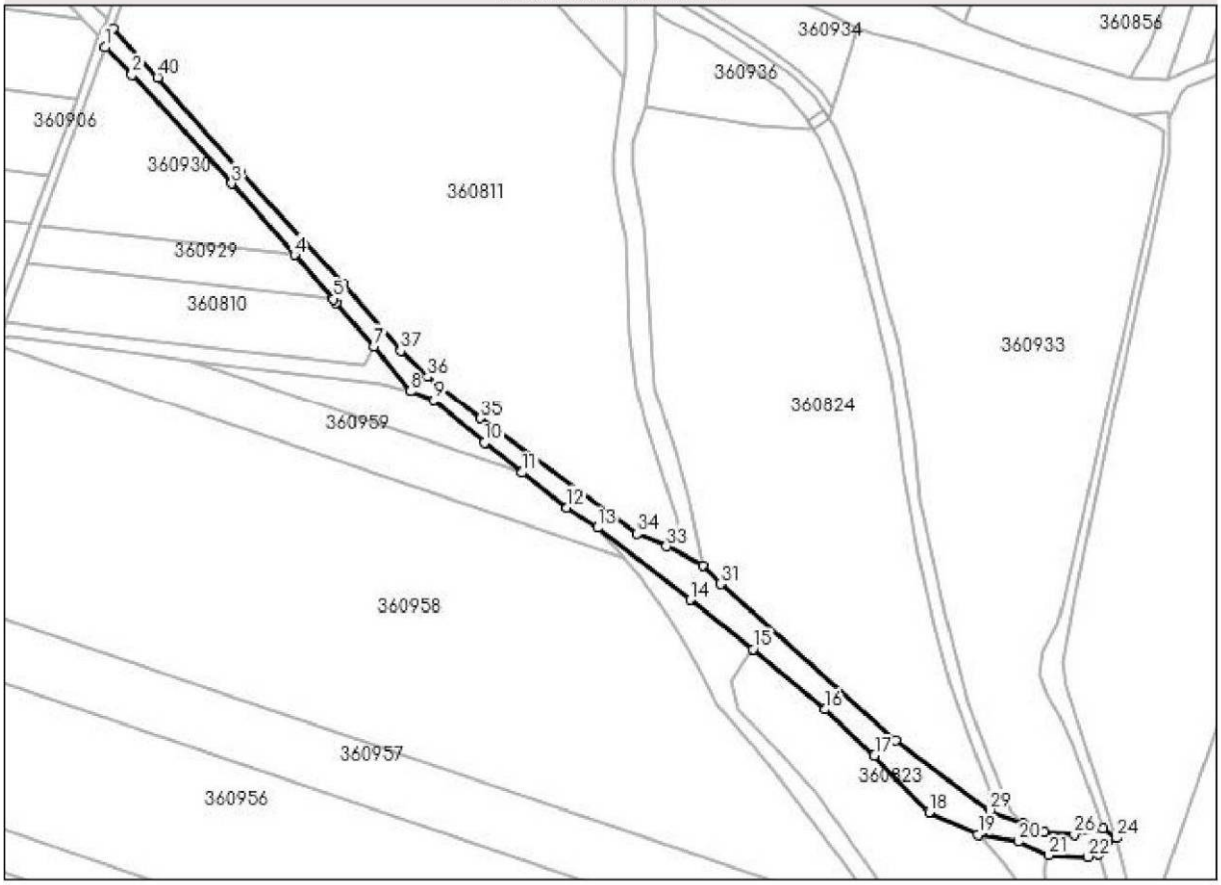
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360809	6.370	

* 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	ape curgatoare	NU	6.370	384	2884	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.666,393 519.050,082	2	213.679,289 519.036,876	18.458
4	213.756,503 518.951,247	5	213.774,946 518.930,314	27.899
7	213.794,362 518.907,941	8	213.811,766 518.886,541	27.584
10	213.846,741 518.861,55	11	213.864,731 518.847,506	22.823
13	213.900,561 518.821,262	14	213.944,52 518.786,942	55.77

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.679,289 519.036,876	3	213.726,629 518.985,153	70.117
5	213.774,946 518.930,314	6	213.776,357 518.928,713	2.134
8	213.811,766 518.886,541	9	213.822,788 518.881,949	11.94
11	213.864,731 518.847,506	12	213.886,004 518.830,898	26.988
14	213.944,52 518.786,942	15	213.974,264 518.763,535	37.85

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.726,629 518.985,153	4	213.756,503 518.951,247	45.189
6	213.776,357 518.928,713	7	213.794,362 518.907,941	27.489
9	213.822,788 518.881,949	10	213.846,741 518.861,55	31.462
12	213.886,004 518.830,898	13	213.900,561 518.821,262	17.457
15	213.974,264 518.763,535	16	214.008,706 518.734,871	44.809

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

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

Formular versiunea 1.1

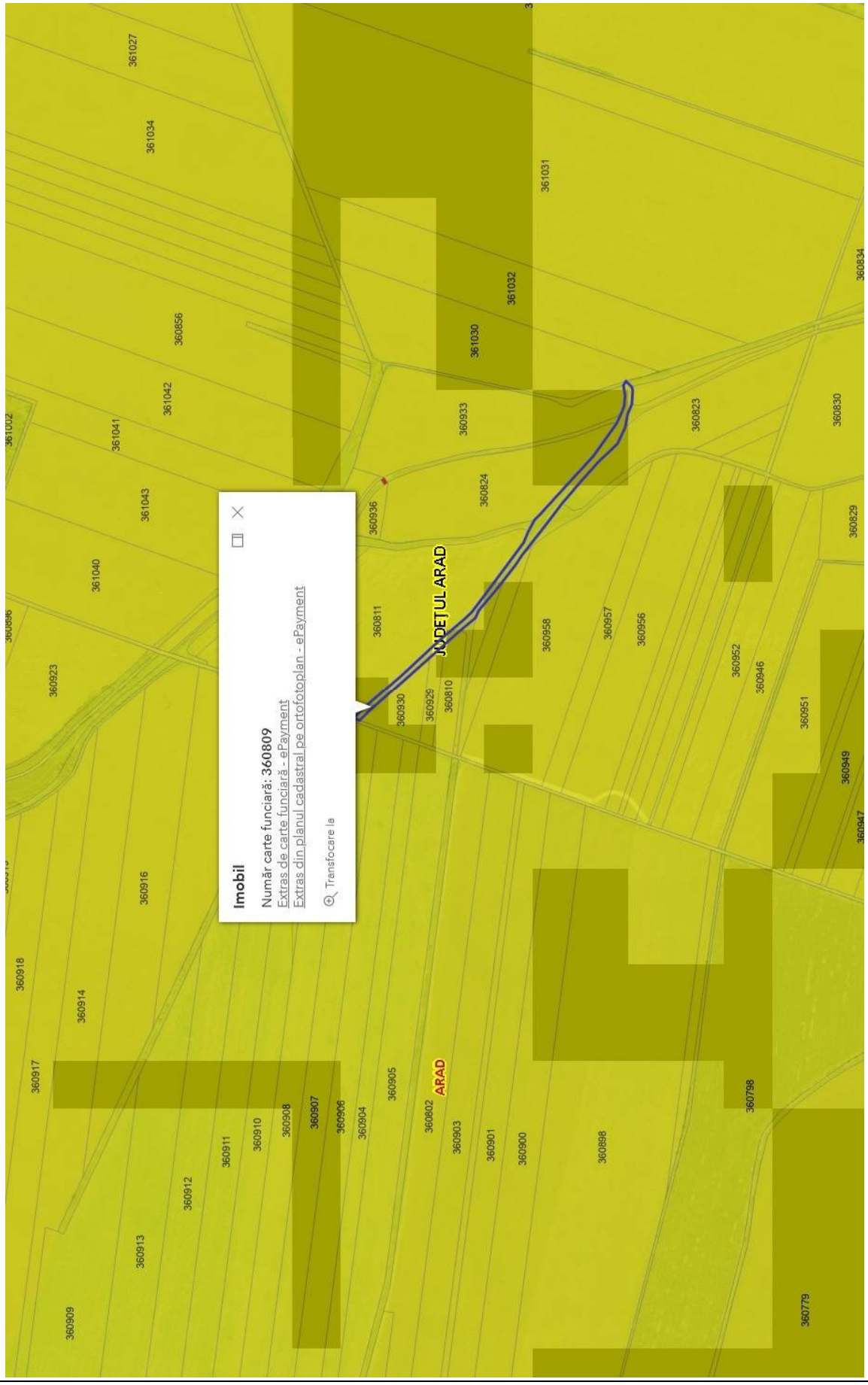
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	214.008,706 518.734,871	17	214.032,046 518.713,071	31.937
19	214.081,453 518.675,513	20	214.100,392 518.672,225	19.222
22	214.133,486 518.664,864	23	214.138,46 518.666,138	5.135
25	214.140,512 518.678,266	26	214.126,931 518.675,248	13.912
28	214.103,049 518.680,628	29	214.086,694 518.686,946	17.533
31	213.958,858 518.794,591	32	213.950,384 518.803,393	12.218
34	213.919,052 518.818,417	35	213.844,741 518.873,392	92.436
37	213.807,073 518.905,657	38	213.779,579 518.937,879	42.358
40	213.691,468 519.035,697	41	213.670,374 519.058,791	31.278
17	214.032,046 518.713,071	18	214.057,914 518.686,072	37.391
20	214.100,392 518.672,225	21	214.114,802 518.665,531	15.889
23	214.138,46 518.666,138	24	214.147,148 518.673,85	11.617
26	214.126,931 518.675,248	27	214.112,628 518.676,757	14.382
29	214.086,694 518.686,946	30	214.042,161 518.719,996	55.457
32	213.950,384 518.803,393	33	213.933,286 518.812,415	19.332
35	213.844,741 518.873,392	36	213.819,642 518.893,259	32.01
38	213.779,579 518.937,879	39	213.730,691 518.990,88	72.105
41	213.670,374 519.058,791	1	213.666,393 519.050,082	9.576
18	214.057,914 518.686,072	19	214.081,453 518.675,513	25.799
21	214.114,802 518.665,531	22	214.133,486 518.664,864	18.696
24	214.147,148 518.673,85	25	214.140,512 518.678,266	7.971
27	214.112,628 518.676,757	28	214.103,049 518.680,628	10.332
30	214.042,161 518.719,996	31	213.958,858 518.794,591	111.82
33	213.933,286 518.812,415	34	213.919,052 518.818,417	15.448
36	213.819,642 518.893,259	37	213.807,073 518.905,657	17.655
39	213.730,691 518.990,88	40	213.691,468 519.035,697	59.557

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:34

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 29

FISA 29	**Teren extravilan HR 2886, nr. imobil 11050, nr. tarla 384, CF nr. 360812 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	5.582,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	5.582	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,22%	0,08%	2,38%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,03
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,72%**	**90,08%**	**109,38%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.116**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 5.526**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149627
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836552

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360812 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360812	5.582	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51718 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360812 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11050.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360812 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

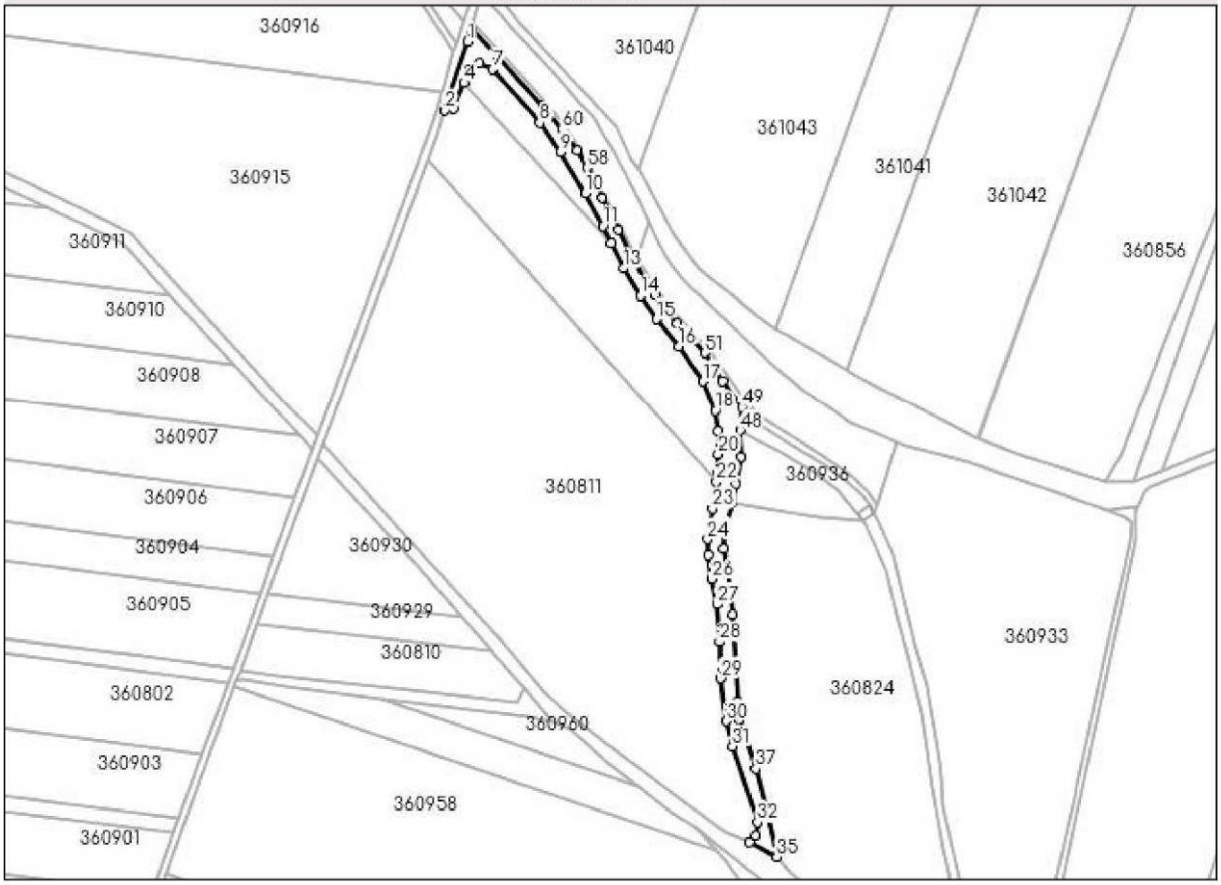
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360812	5.582	

* 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	ape curgatoare	NU	5.582	384	2886	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.759,573 519.307,455	2	213.745,485 519.265,024	44.709
4	213.757,475 519.281,924	5	213.760,863 519.290,351	9.083
7	213.775,062 519.290,377	8	213.804,055 519.257,275	44.004
10	213.832,372 519.214,124	11	213.843,272 519.193,508	23.32
13	213.856,187 519.167,443	14	213.866,139 519.150,5	19.65

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.745,485 519.265,024	3	213.751,022 519.265,875	5.602
5	213.760,863 519.290,351	6	213.766,715 519.294,211	7.01
8	213.804,055 519.257,275	9	213.816,851 519.239,36	22.016
11	213.843,272 519.193,508	12	213.848,419 519.183,121	11.592
14	213.866,139 519.150,5	15	213.876,328 519.136,045	17.685

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.751,022 519.265,875	4	213.757,475 519.281,924	17.298
6	213.766,715 519.294,211	7	213.775,062 519.290,377	9.185
9	213.816,851 519.239,36	10	213.832,372 519.214,124	29.627
12	213.848,419 519.183,121	13	213.856,187 519.167,443	17.497
15	213.876,328 519.136,045	16	213.889,802 519.119,33	21.47

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.889,802 519.119,33	17	213.904,999 519.097,54	26.566
17	213.904,999 519.097,54	18	213.912,702 519.079,217	19.876
18	213.912,702 519.079,217	19	213.913,991 519.066,326	12.955
19	213.913,991 519.066,326	20	213.914,37 519.051,995	14.336
20	213.914,37 519.051,995	21	213.913,915 519.040,242	11.762
21	213.913,915 519.040,242	22	213.913,156 519.035,04	5.257
22	213.913,156 519.035,04	23	213.910,73 519.018,403	16.813
23	213.910,73 519.018,403	24	213.907,697 518.999,598	19.048
24	213.907,697 518.999,598	25	213.908,001 518.990,044	9.559
25	213.908,001 518.990,044	26	213.910,503 518.974,878	15.371
26	213.910,503 518.974,878	27	213.913,688 518.959,334	15.867
27	213.913,688 518.959,334	28	213.915,128 518.936,282	23.097
28	213.915,128 518.936,282	29	213.915,811 518.913,685	22.607
29	213.915,811 518.913,685	30	213.918,996 518.887,297	26.58
30	213.918,996 518.887,297	31	213.923,014 518.871,525	16.276
31	213.923,014 518.871,525	32	213.938,451 518.824,648	49.353
32	213.938,451 518.824,648	33	213.937,64 518.816,145	8.542
33	213.937,64 518.816,145	34	213.933,286 518.812,415	5.733
34	213.933,286 518.812,415	35	213.950,384 518.803,393	19.332
35	213.950,384 518.803,393	36	213.944,643 518.832,712	29.876
36	213.944,643 518.832,712	37	213.937,442 518.857,623	25.931
37	213.937,442 518.857,623	38	213.927,6 518.888,173	32.096
38	213.927,6 518.888,173	39	213.926,267 518.899,757	11.66
39	213.926,267 518.899,757	40	213.923,294 518.953,065	53.391
40	213.923,294 518.953,065	41	213.922,064 518.964,957	11.955
41	213.922,064 518.964,957	42	213.919,706 518.978,694	13.938
42	213.919,706 518.978,694	43	213.917,554 518.993,456	14.918
43	213.917,554 518.993,456	44	213.917,759 519.004,835	11.381
44	213.917,759 519.004,835	45	213.922,884 519.022,16	18.067
45	213.922,884 519.022,16	46	213.925,037 519.034,052	12.085
46	213.925,037 519.034,052	47	213.928,318 519.050,557	16.828
47	213.928,318 519.050,557	48	213.927,789 519.066,623	16.075
48	213.927,789 519.066,623	49	213.928,881 519.081,143	14.561
49	213.928,881 519.081,143	50	213.917,264 519.097,728	20.249
50	213.917,264 519.097,728	51	213.905,972 519.115,067	20.692
51	213.905,972 519.115,067	52	213.888,704 519.133,595	25.327
52	213.888,704 519.133,595	53	213.875,302 519.150,9	21.888
53	213.875,302 519.150,9	54	213.869,861 519.159,404	10.096
54	213.869,861 519.159,404	55	213.861,112 519.174,817	17.723
55	213.861,112 519.174,817	56	213.852,779 519.191,285	18.456
56	213.852,779 519.191,285	57	213.842,938 519.211,1	22.124
57	213.842,938 519.211,1	58	213.833,162 519.229,667	20.983
58	213.833,162 519.229,667	59	213.827,06 519.240,099	12.086
59	213.827,06 519.240,099	60	213.817,94 519.253,221	15.98
60	213.817,94 519.253,221	61	213.805,934 519.267,655	18.775
61	213.805,934 519.267,655	62	213.778,346 519.298,019	41.025
62	213.778,346 519.298,019	63	213.762,0 519.315,5	23.933
63	213.762,0 519.315,5	1	213.759,573 519.307,455	8.403

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 12:34

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 30

FISA 30	**Teren extravilan HR 2861, nr. imobil 11055, nr. tarla 383, CF nr. 360817 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	609,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	609	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,78%	1,08%	3,38%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,05
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,03**
Total ajustare bruta - procentual		**82,28%**	**91,08%**	**110,38%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 128**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 633**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149622
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836437

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360817 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360817	609	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51723 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360817 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11055.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360817 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

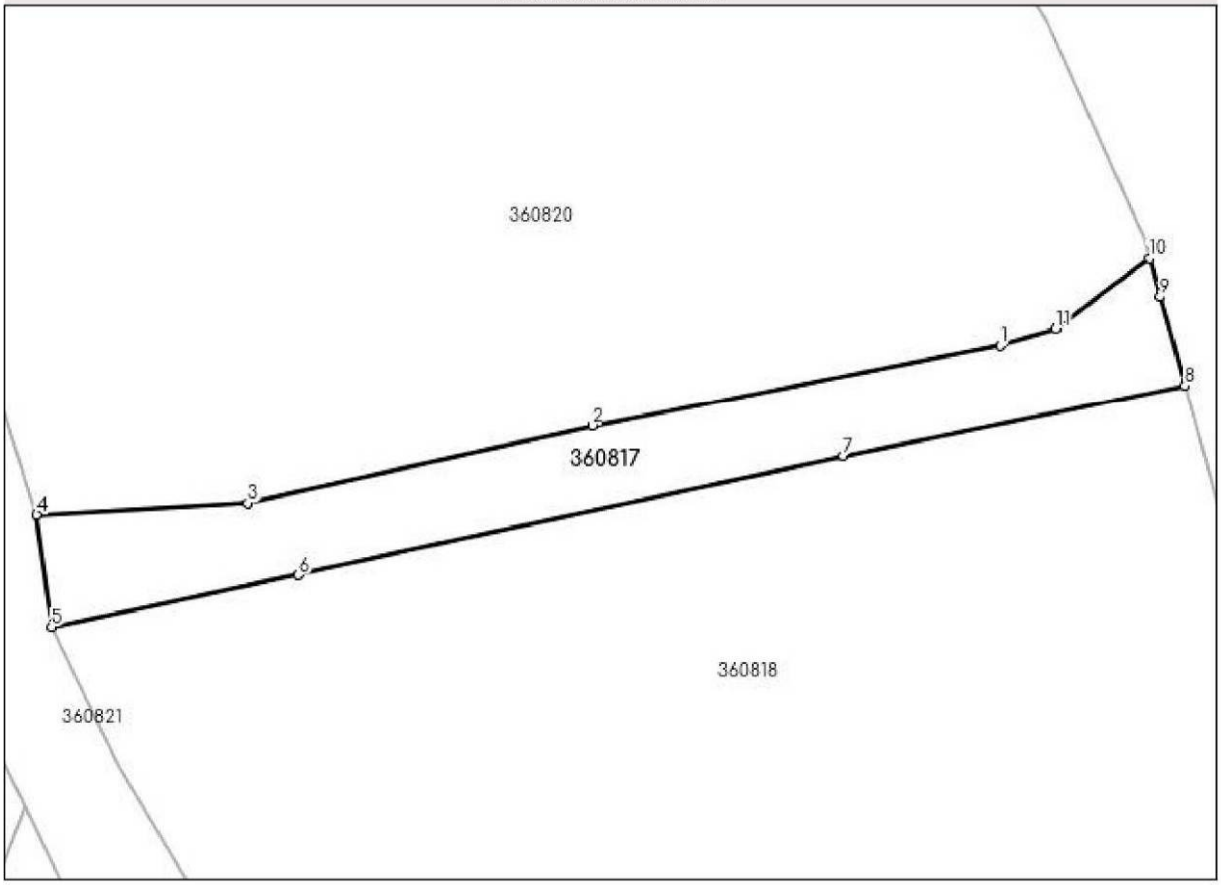
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360817	609	

* 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	ape curgatoare	NU	610	383	2861	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	214.353,407 518.120,989	2	214.321,457 518.114,669	32.569
2	214.321,457 518.114,669	3	214.294,462 518.108,602	27.668
3	214.294,462 518.108,602	4	214.277,96 518.107,693	16.527
4	214.277,96 518.107,693	5	214.279,098 518.098,865	8.901

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

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	214.279,098 518.098,865	6	214.298,466 518.102,959	19.796
6	214.298,466 518.102,959	7	214.341,086 518.112,302	43.632
7	214.341,086 518.112,302	8	214.367,858 518.117,836	27.338
8	214.367,858 518.117,836	9	214.365,928 518.124,81	7.236
9	214.365,928 518.124,81	10	214.365,088 518.127,841	3.145
10	214.365,088 518.127,841	11	214.357,745 518.122,313	9.191
11	214.357,745 518.122,313	1	214.353,407 518.120,989	4.536

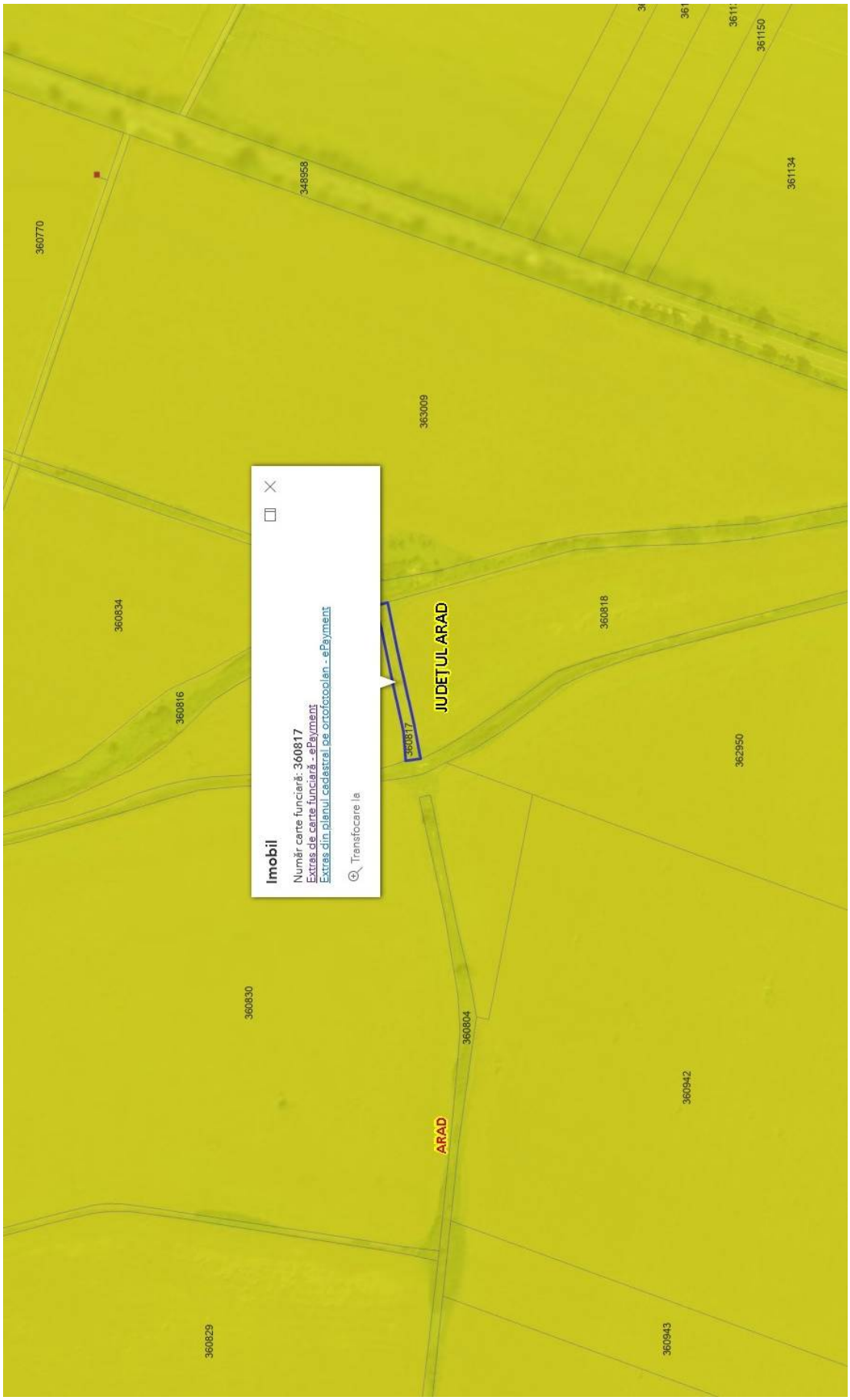
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 12:32

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 31

FISA 31	**Teren extravilan HR 2865, nr. imobil 11059, nr. tarla 383, CF nr. 360821 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	7.693,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	7.693	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,64%	-0,34%	1,96%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,00	0,03
Pret ajustat		1,10	1,27	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,14%**	**90,34%**	**108,96%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.539**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 7.616**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149621
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836388

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360821 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360821	7.693	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51727 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360821 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11059.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360821 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

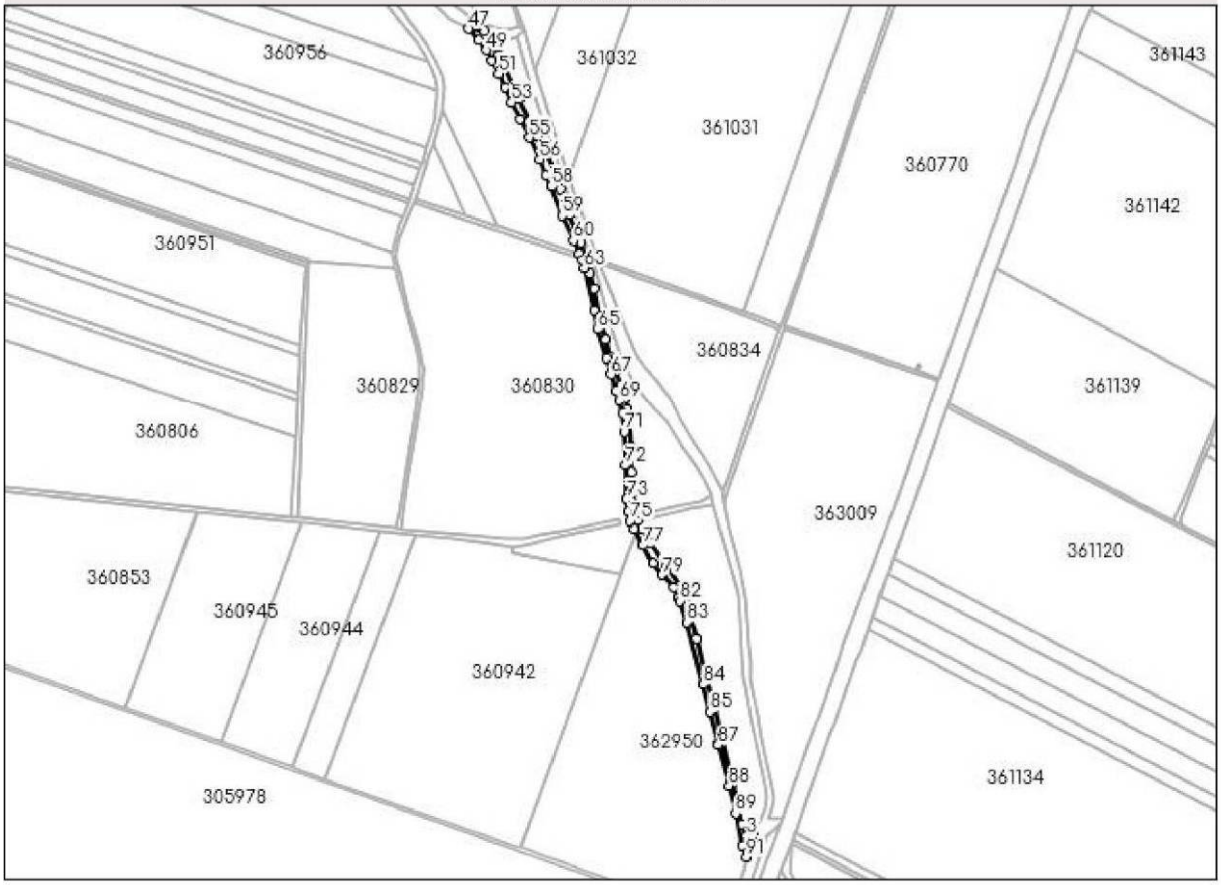
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360821	7.693	

* 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	ape curgatoare	NU	7.693	383	2865	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	214.410,484 517.719,233	2	214.413,754 517.730,517	11.748
4	214.401,395 517.742,663	5	214.390,034 517.791,372	50.016
7	214.368,878 517.878,79	8	214.358,17 517.920,115	42.69
10	214.336,52 518.000,188	11	214.328,79 518.022,727	23.828
13	214.294,372 518.071,466	14	214.284,295 518.088,105	19.453

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	214.413,754 517.730,517	3	214.407,218 517.729,377	6.635
5	214.390,034 517.791,372	6	214.379,022 517.841,372	51.198
8	214.358,17 517.920,115	9	214.347,962 517.959,509	40.695
11	214.328,79 518.022,727	12	214.313,162 518.043,868	26.29
14	214.284,295 518.088,105	15	214.279,098 518.098,865	11.949

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	214.407,218 517.729,377	4	214.401,395 517.742,663	14.506
6	214.379,022 517.841,372	7	214.368,878 517.878,79	38.769
9	214.347,962 517.959,509	10	214.336,52 518.000,188	42.258
12	214.313,162 518.043,868	13	214.294,372 518.071,466	33.387
15	214.279,098 518.098,865	16	214.277,96 518.107,693	8.901

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	214.277,96 518.107,693	17	214.274,927 518.117,171	9.951
19	214.272,083 518.155,274	20	214.270,832 518.184,544	29.297
22	214.267,412 518.229,32	23	214.264,379 518.243,272	14.278
25	214.252,914 518.274,877	26	214.247,515 518.291,135	17.131
28	214.235,019 518.340,332	29	214.227,8 518.371,209	31.71
31	214.219,449 518.403,471	32	214.217,988 518.409,093	5.809
34	214.207,426 518.437,586	35	214.199,6 518.457,786	21.663
37	214.181,996 518.508,459	38	214.171,853 518.530,491	24.255
40	214.140,736 518.593,083	41	214.123,003 518.631,088	41.939
43	214.112,56 518.655,004	44	214.112,538 518.660,658	5.654
46	214.100,392 518.672,225	47	214.081,453 518.675,513	19.222
49	214.101,989 518.650,41	50	214.108,268 518.637,851	14.041
52	214.123,965 518.606,704	53	214.131,547 518.589,359	18.93
55	214.151,926 518.548,128	56	214.164,532 518.522,062	28.954
58	214.177,802 518.490,901	59	214.190,409 518.456,767	36.388
61	214.210,996 518.411,551	62	214.214,268 518.404,518	7.757
64	214.227,78 518.345,897	65	214.232,583 518.323,659	22.751
67	214.247,805 518.270,58	68	214.253,644 518.251,619	19.84
70	214.261,517 518.223,997	71	214.263,551 518.202,215	21.877
73	214.266,372 518.123,877	74	214.268,275 518.108,721	15.275
76	214.275,558 518.087,988	77	214.284,743 518.069,027	21.069
79	214.308,05 518.034,71	80	214.320,763 518.020,016	19.43
82	214.328,177 518.004,073	83	214.337,092 517.979,013	26.599
85	214.363,89 517.874,355	86	214.373,307 517.836,533	38.977
88	214.385,884 517.787,907	89	214.393,757 517.755,595	33.257
91	214.406,395 517.704,602	1	214.410,484 517.719,233	15.192

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	214.274,927 518.117,171	18	214.272,083 518.128,545	11.724
20	214.270,832 518.184,544	21	214.269,111 518.215,732	31.235
23	214.264,379 518.243,272	24	214.259,648 518.258,559	16.002
26	214.247,515 518.291,135	27	214.241,449 518.311,942	21.673
29	214.227,8 518.371,209	30	214.223,493 518.389,104	18.406
32	214.217,988 518.409,093	33	214.213,007 518.425,029	16.696
35	214.199,6 518.457,786	36	214.189,13 518.488,416	32.37
38	214.171,853 518.530,491	39	214.161,626 518.549,871	21.913
41	214.123,003 518.631,088	42	214.116,277 518.644,936	15.395
44	214.112,538 518.660,658	45	214.114,802 518.665,531	5.373
47	214.081,453 518.675,513	48	214.093,103 518.661,784	18.006
50	214.108,268 518.637,851	51	214.116,224 518.622,577	17.222
53	214.131,547 518.589,359	54	214.141,5 518.569,738	22.001
56	214.164,532 518.522,062	57	214.171,878 518.504,171	19.34
59	214.190,409 518.456,767	60	214.203,974 518.427,369	32.377
62	214.214,268 518.404,518	63	214.216,64 518.395,108	9.704
65	214.232,583 518.323,659	66	214.242,578 518.289,554	35.539
68	214.253,644 518.251,619	69	214.257,187 518.239,875	12.267
71	214.263,551 518.202,215	72	214.265,257 518.163,177	39.075
74	214.268,275 518.108,721	75	214.270,44 518.097,895	11.04
77	214.284,743 518.069,027	78	214.297,668 518.048,622	24.154
80	214.320,763 518.020,016	81	214.326,431 518.007,827	13.442
83	214.337,092 517.979,013	84	214.355,867 517.906,579	74.828
86	214.373,307 517.836,533	87	214.373,644 517.835,23	1.346
89	214.393,757 517.755,595	90	214.401,22 517.717,459	38.859

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	214.272,083 518.128,545	19	214.272,083 518.155,274	26.729
21	214.269,111 518.215,732	22	214.267,412 518.229,32	13.694
24	214.259,648 518.258,559	25	214.252,914 518.274,877	17.653
27	214.241,449 518.311,942	28	214.235,019 518.340,332	29.109
30	214.223,493 518.389,104	31	214.219,449 518.403,471	14.925
33	214.213,007 518.425,029	34	214.207,426 518.437,586	13.741
36	214.189,13 518.488,416	37	214.181,996 518.508,459	21.275
39	214.161,626 518.549,871	40	214.140,736 518.593,083	47.997
42	214.116,277 518.644,936	43	214.112,56 518.655,004	10.732
45	214.114,802 518.665,531	46	214.100,392 518.672,225	15.889
48	214.093,103 518.661,784	49	214.101,989 518.650,41	14.434
51	214.116,224 518.622,577	52	214.123,965 518.606,704	17.66
54	214.141,5 518.569,738	55	214.151,926 518.548,128	23.994
57	214.171,878 518.504,171	58	214.177,802 518.490,901	14.532
60	214.203,974 518.427,369	61	214.210,996 518.411,551	17.307
63	214.216,64 518.395,108	64	214.227,78 518.345,897	50.456
66	214.242,578 518.289,554	67	214.247,805 518.270,58	19.681
69	214.257,187 518.239,875	70	214.261,517 518.223,997	16.458
72	214.265,257 518.163,177	73	214.266,372 518.123,877	39.316
75	214.270,44 518.097,895	76	214.275,558 518.087,988	11.151
78	214.297,668 518.048,622	79	214.308,05 518.034,71	17.359
81	214.326,431 518.007,827	82	214.328,177 518.004,073	4.14
84	214.355,867 517.906,579	85	214.363,89 517.874,355	33.208
87	214.373,644 517.835,23	88	214.385,884 517.787,907	48.88
90	214.401,22 517.717,459	91	214.406,395 517.704,602	13.859

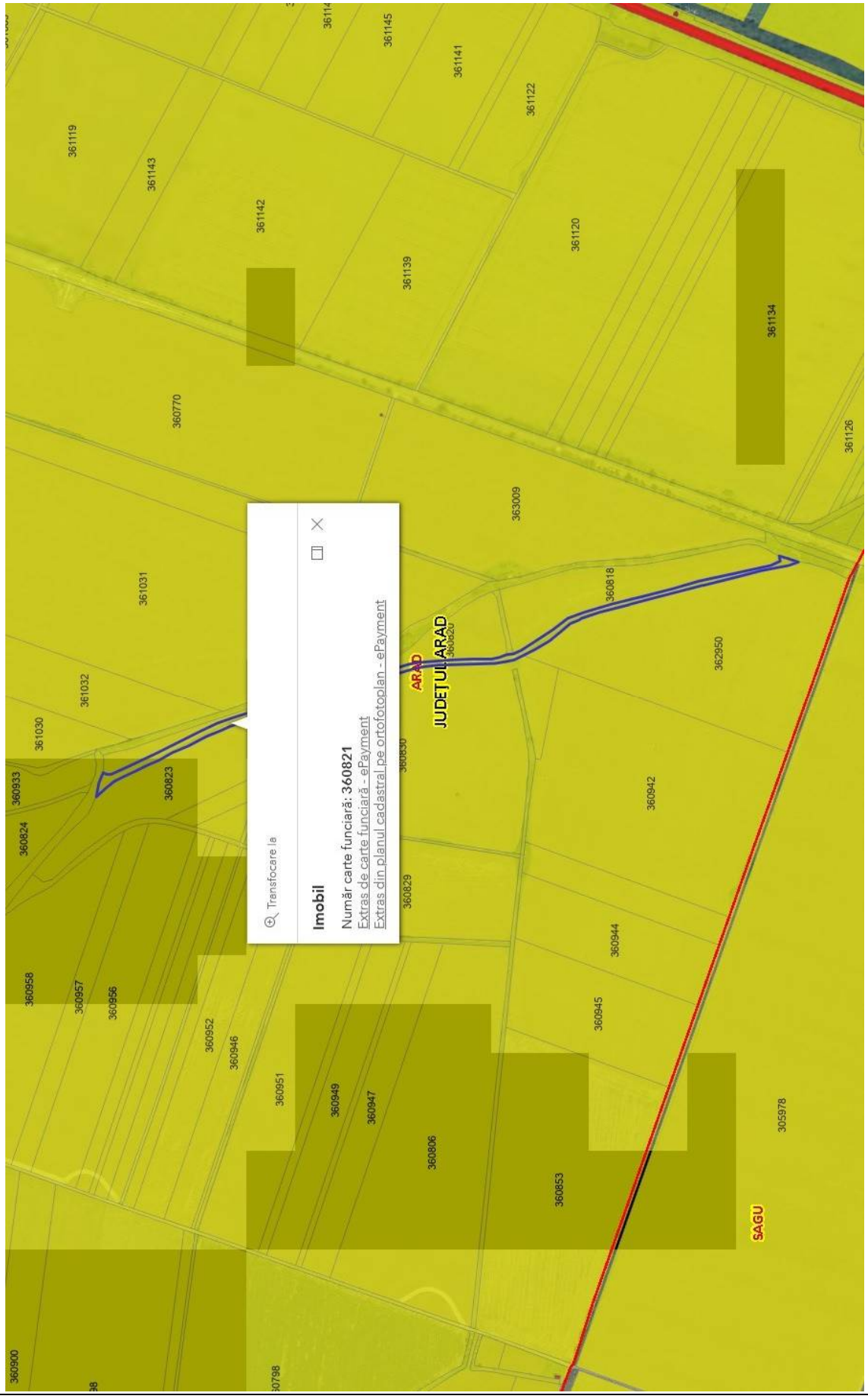
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 12:32

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 32

FISA 32	**Teren extravilan HR 2866, nr. imobil 11065, nr. tarla 383, CF nr. 360827 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	5.024,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	5.024	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,10%	0,20%	2,50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,04
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,60%**	**90,20%**	**109,50%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.005**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 4.974**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149616
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121836284

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360827 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360827	5.024	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51733 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360827 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11065.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360827 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

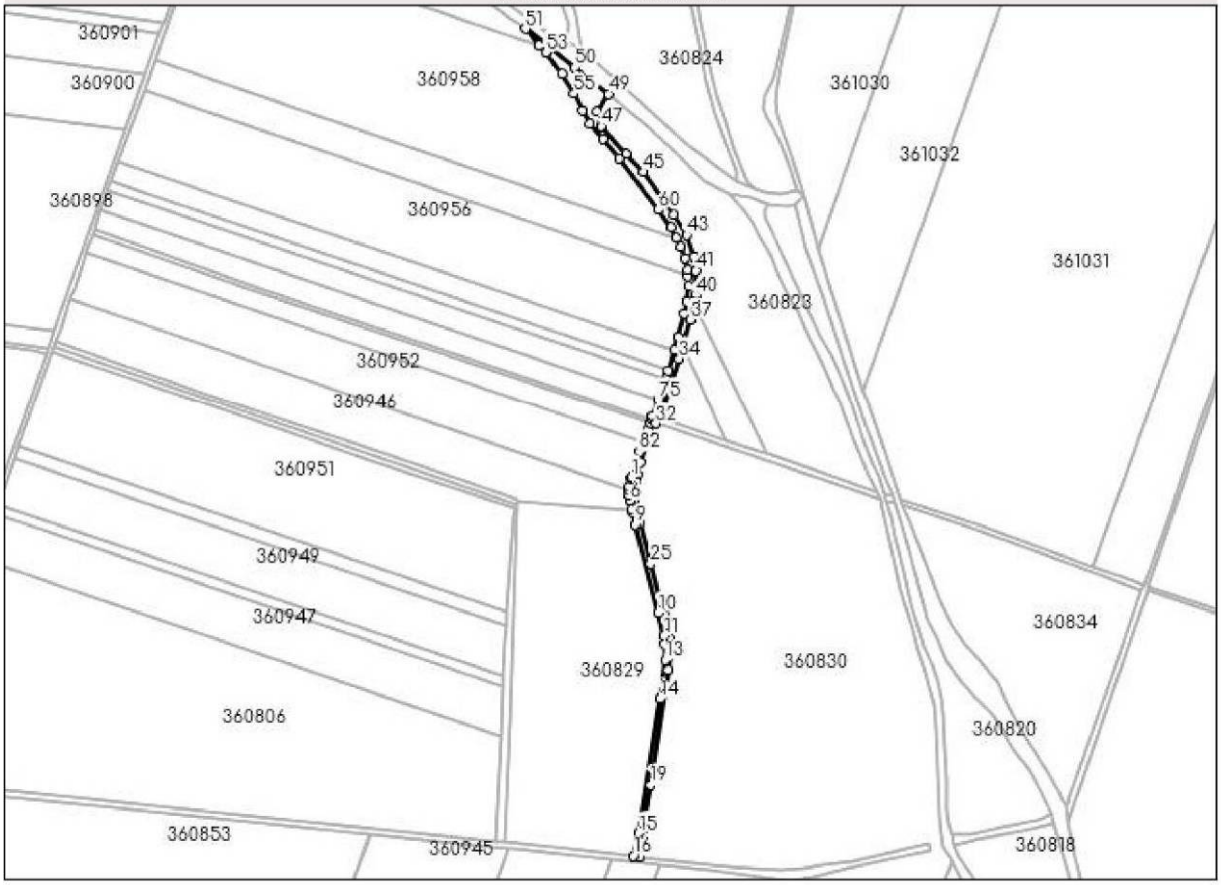
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360827	5.024	

* 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	ape curgatoare	NU	5.024	383	2866	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.994,247 518.424,191	2	213.993,783 518.422,703	1.559
4	213.992,018 518.413,178	5	213.992,271 518.408,201	4.983
7	213.994,678 518.395,51	8	213.995,22 518.392,925	2.641
10	214.018,302 518.304,399	11	214.023,078 518.283,667	21.275
13	214.024,128 518.262,567	14	214.019,439 518.228,219	34.667

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.993,783 518.422,703	3	213.991,893 518.415,617	7.334
5	213.992,271 518.408,201	6	213.993,048 518.403,282	4.98
8	213.995,22 518.392,925	9	213.997,457 518.382,235	10.922
11	214.023,078 518.283,667	12	214.023,971 518.276,213	7.507
14	214.019,439 518.228,219	15	214.000,517 518.109,374	120.342

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.991,893 518.415,617	4	213.992,018 518.413,178	2.442
6	213.993,048 518.403,282	7	213.994,678 518.395,51	7.941
9	213.997,457 518.382,235	10	214.018,302 518.304,399	80.579
12	214.023,971 518.276,213	13	214.024,128 518.262,567	13.647
15	214.000,517 518.109,374	16	213.996,235 518.089,225	20.599

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. 360827 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.996,235 518.089,225	17	214.001,928 518.088,607	5.726
19	214.011,241 518.152,311	20	214.026,718 518.254,039	102.899
22	214.028,592 518.274,914	23	214.027,836 518.282,431	7.555
25	214.011,261 518.347,416	26	214.001,533 518.383,796	37.658
28	213.996,557 518.413,848	29	213.997,475 518.421,062	7.272
31	214.002,385 518.437,061	32	214.015,983 518.471,513	37.038
34	214.036,507 518.529,605	35	214.039,041 518.538,396	9.149
37	214.046,471 518.564,173	38	214.049,755 518.579,215	15.396
40	214.051,172 518.585,708	41	214.051,475 518.607,395	21.689
43	214.043,058 518.638,788	44	214.031,836 518.656,834	21.251
46	213.989,986 518.710,849	47	213.967,602 518.735,117	33.015
49	213.974,264 518.763,535	50	213.944,52 518.786,942	37.85
52	213.912,993 518.806,933	53	213.918,707 518.800,348	8.718
55	213.943,72 518.763,648	56	213.951,204 518.748,886	16.551
58	213.969,181 518.723,595	59	213.983,189 518.706,649	21.986
61	214.029,366 518.645,759	62	214.034,025 518.636,654	10.228
64	214.041,569 518.618,728	65	214.043,931 518.608,034	10.952
67	214.044,719 518.594,059	68	214.043,013 518.580,478	13.688
70	214.035,664 518.549,379	71	214.032,002 518.537,241	12.678
73	214.025,655 518.516,204	74	214.024,072 518.511,571	4.896
76	214.012,751 518.478,435	77	214.011,97 518.476,016	2.542
79	214.008,468 518.466,083	80	214.004,589 518.455,622	11.157
82	214.001,223 518.446,546	1	213.994,247 518.424,191	23.418

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	214.001,928 518.088,607	18	214.004,309 518.109,008	20.539
20	214.026,718 518.254,039	21	214.028,355 518.266,839	12.904
23	214.027,836 518.282,431	24	214.022,688 518.303,619	21.804
26	214.001,533 518.383,796	27	213.996,776 518.404,112	20.865
29	213.997,475 518.421,062	30	213.999,065 518.426,242	5.419
32	214.015,983 518.471,513	33	214.018,964 518.476,783	6.055
35	214.039,041 518.538,396	36	214.039,833 518.541,143	2.859
38	214.049,755 518.579,215	39	214.049,877 518.579,776	0.574
41	214.051,475 518.607,395	42	214.049,915 518.619,684	12.388
44	214.031,836 518.656,834	45	214.004,411 518.694,736	46.783
47	213.967,602 518.735,117	48	213.963,539 518.748,326	13.82
50	213.944,52 518.786,942	51	213.900,561 518.821,262	55.77
53	213.918,707 518.800,348	54	213.932,751 518.781,383	23.599
56	213.951,204 518.748,886	57	213.957,56 518.737,404	13.124
59	213.983,189 518.706,649	60	214.018,147 518.661,44	57.148
62	214.034,025 518.636,654	63	214.038,026 518.628,832	8.786
65	214.043,931 518.608,034	66	214.044,232 518.602,688	5.354
68	214.043,013 518.580,478	69	214.041,176 518.569,586	11.046
71	214.032,002 518.537,241	72	214.026,436 518.518,791	19.271
74	214.024,072 518.511,571	75	214.017,856 518.493,378	19.226
77	214.011,97 518.476,016	78	214.010,741 518.472,209	4.0
80	214.004,589 518.455,622	81	214.004,121 518.454,359	1.347

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	214.004,309 518.109,008	19	214.011,241 518.152,311	43.854
21	214.028,355 518.266,839	22	214.028,592 518.274,914	8.078
24	214.022,688 518.303,619	25	214.011,261 518.347,416	45.263
27	213.996,776 518.404,112	28	213.996,557 518.413,848	9.738
30	213.999,065 518.426,242	31	214.002,385 518.437,061	11.317
33	214.018,964 518.476,783	34	214.036,507 518.529,605	55.659
36	214.039,833 518.541,143	37	214.046,471 518.564,173	23.968
39	214.049,877 518.579,776	40	214.051,172 518.585,708	6.072
42	214.049,915 518.619,684	43	214.043,058 518.638,788	20.297
45	214.004,411 518.694,736	46	213.989,986 518.710,849	21.627
48	213.963,539 518.748,326	49	213.974,264 518.763,535	18.61
51	213.900,561 518.821,262	52	213.912,993 518.806,933	18.97
54	213.932,751 518.781,383	55	213.943,72 518.763,648	20.853
57	213.957,56 518.737,404	58	213.969,181 518.723,595	18.048
60	214.018,147 518.661,44	61	214.029,366 518.645,759	19.281
63	214.038,026 518.628,832	64	214.041,569 518.618,728	10.707
66	214.044,232 518.602,688	67	214.044,719 518.594,059	8.643
69	214.041,176 518.569,586	70	214.035,664 518.549,379	20.945
72	214.026,436 518.518,791	73	214.025,655 518.516,204	2.702
75	214.017,856 518.493,378	76	214.012,751 518.478,435	15.791
78	214.010,741 518.472,209	79	214.008,468 518.466,083	6.534
81	214.004,121 518.454,359	82	214.001,223 518.446,546	8.333

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

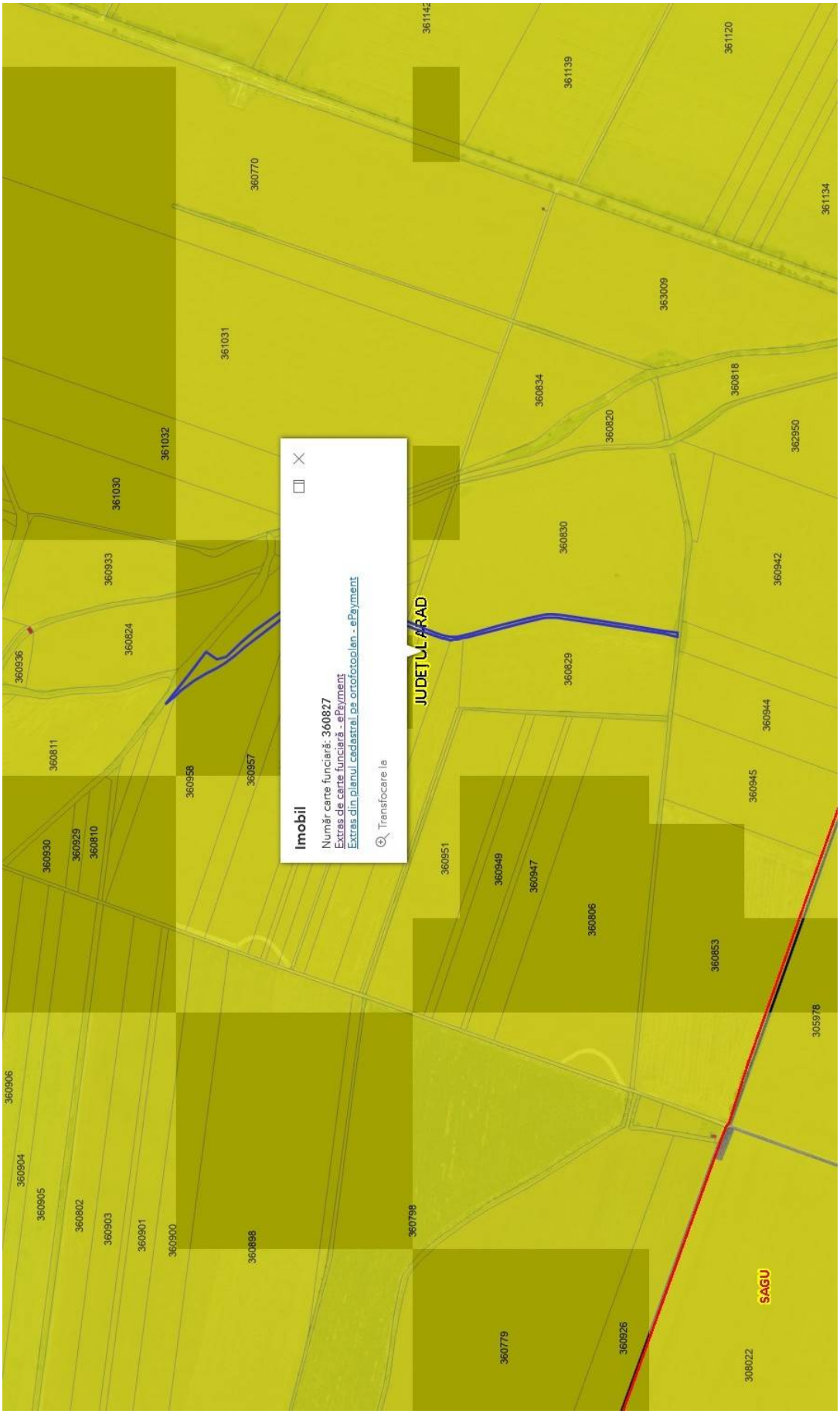
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:30

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

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 33

FISA 33	**Teren extravilan HR 2889, nr. imobil 11070, nr. tarla 384, CF nr. 360832 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.095,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.095	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,28%	0,58%	2,88%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,78%**	**90,58%**	**109,88%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 650**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.219**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149610
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121835872

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360832 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360832	3.095	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51738 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360832 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11070.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360832 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

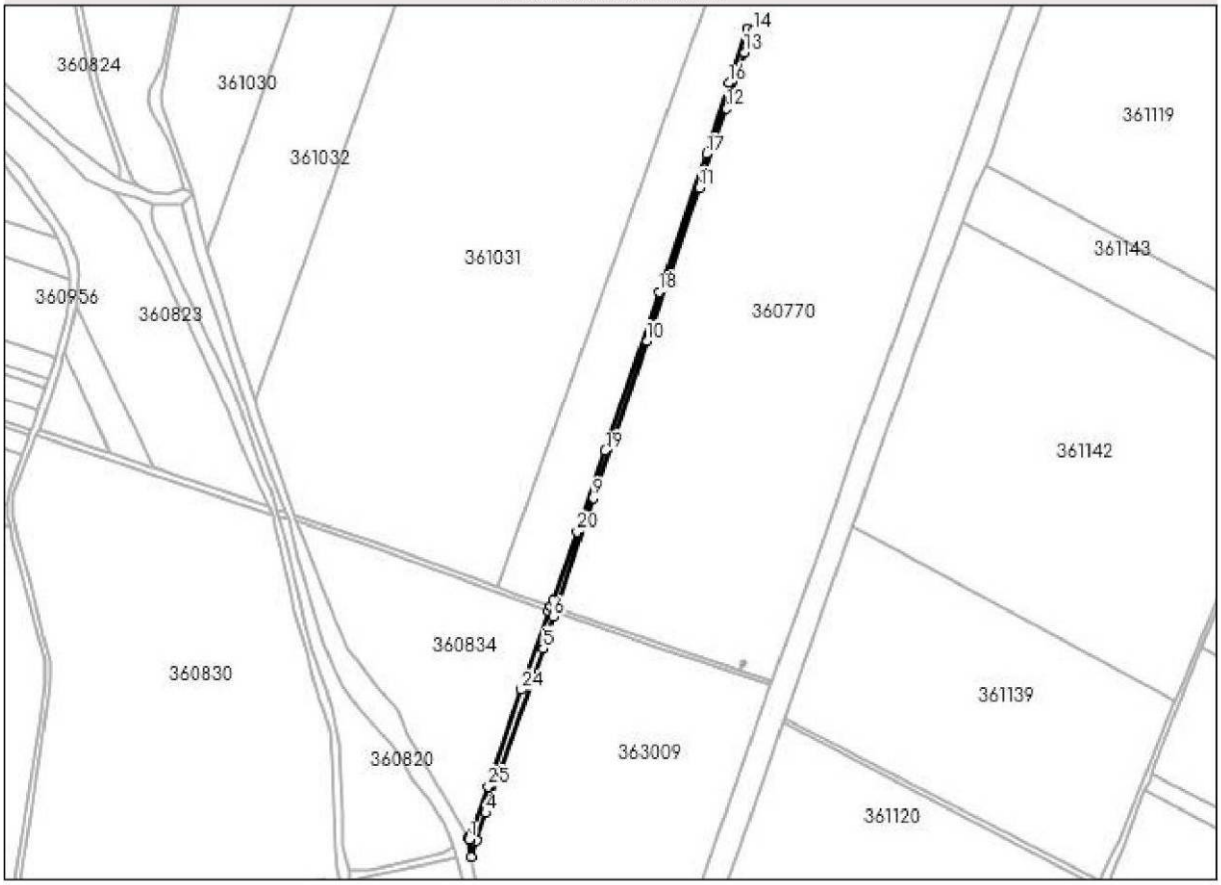
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360832	3.095	

* 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	ape curgatoare	NU	3.095	384	2889	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	214.378,577 518.133,758	2	214.380,213 518.119,089	14.76
3	214.385,076 518.133,082	4	214.392,451 518.155,982	24.058
5	214.440,462 518.293,438	6	214.448,928 518.320,021	27.899
7	214.450,178 518.323,69	8	214.451,484 518.327,524	4.05

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	214.380,213 518.119,089	3	214.385,076 518.133,082	14.814
4	214.392,451 518.155,982	5	214.440,462 518.293,438	145.599
6	214.448,928 518.320,021	7	214.450,178 518.323,69	3.876
8	214.451,484 518.327,524	9	214.482,178 518.419,197	96.675

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	214.482,178 518.419,197	10	214.526,968 518.551,278	139.469
11	214.571,169 518.679,544	12	214.593,63 518.745,643	69.811
13	214.609,22 518.793,02	14	214.616,066 518.810,803	19.055
15	214.611,282 518.812,553	16	214.595,529 518.767,15	48.058
17	214.576,75 518.707,503	18	214.537,213 518.592,055	122.03
19	214.492,371 518.458,637	20	214.468,976 518.390,813	71.746
21	214.448,652 518.333,292	22	214.446,97 518.328,391	5.182
23	214.445,085 518.324,554	24	214.422,35 518.258,653	69.712
25	214.394,491 518.177,952	26	214.381,908 518.142,905	37.237
27	214.379,366 518.135,925	28	214.377,832 518.134,906	1.842

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	214.526,968 518.551,278	11	214.571,169 518.679,544	135.668
12	214.593,63 518.745,643	13	214.609,22 518.793,02	49.876
14	214.616,066 518.810,803	15	214.611,282 518.812,553	5.094
16	214.595,529 518.767,15	17	214.576,75 518.707,503	62.533
18	214.537,213 518.592,055	19	214.492,371 518.458,637	140.752
20	214.468,976 518.390,813	21	214.448,652 518.333,292	61.006
22	214.446,97 518.328,391	23	214.445,085 518.324,554	4.275
24	214.422,35 518.258,653	25	214.394,491 518.177,952	85.374
26	214.381,908 518.142,905	27	214.379,366 518.135,925	7.428
28	214.377,832 518.134,906	1	214.378,577 518.133,758	1.369

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:28

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 34

FISA 34	**Teren extravilan HR 2997, nr. imobil 11077, nr. tarla 392, CF nr. 360839 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	9.741,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	9.741	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-1,05%	-0,75%	1,55%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,02
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,19**	**0,12**	**-0,06**
Total ajustare bruta - procentual		**82,55%**	**90,75%**	**108,55%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,19**		
		RON 0,94		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.851**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 9.157**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149608
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121835610

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360839 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360839	9.741	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51745 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360839 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11077.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360839 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

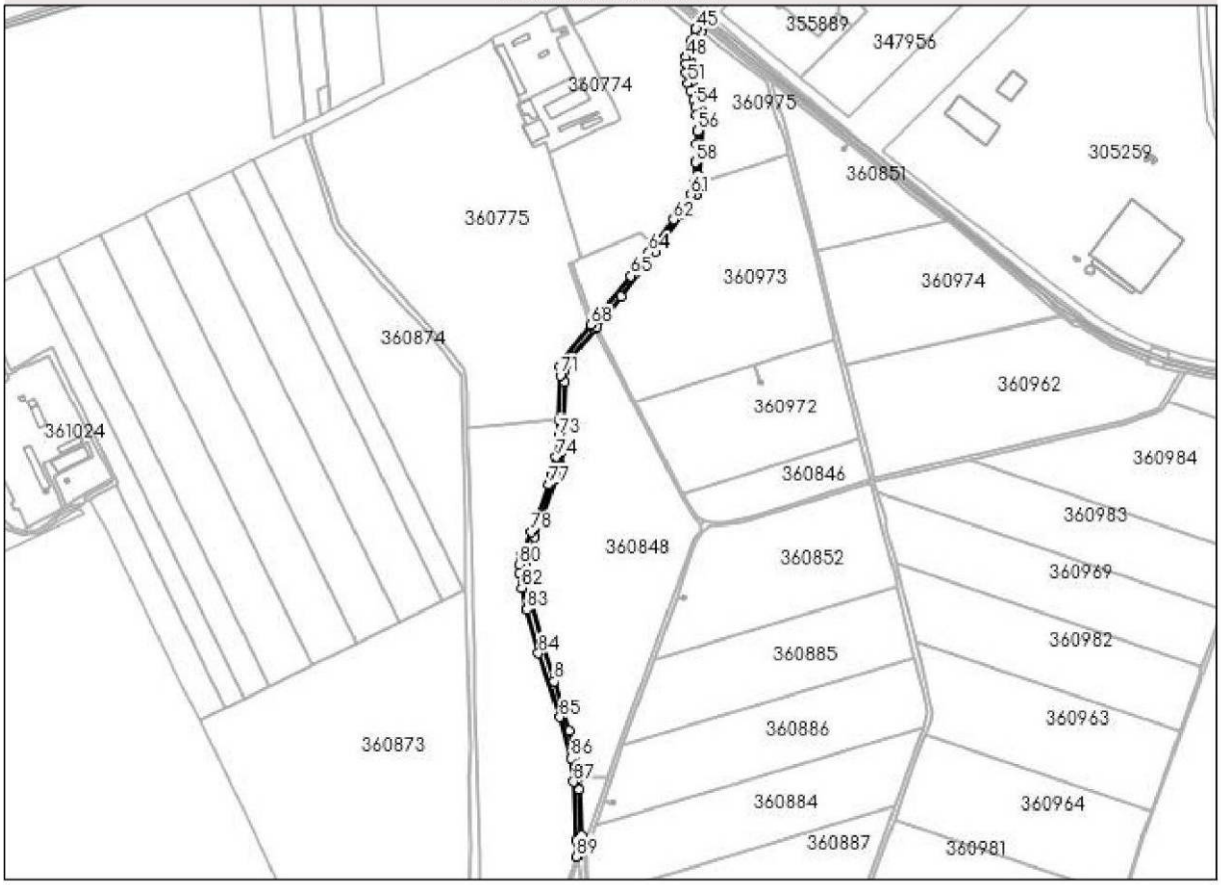
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360839	9.741	

* 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	ape curgatoare	NU	9.741	392	2997	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.113,636 520.963,806	2	213.112,541 520.983,621	19.845
4	213.107,742 521.068,84	5	213.106,429 521.086,474	17.683
7	213.094,224 521.137,969	8	213.072,183 521.210,345	75.658
10	213.037,783 521.326,482	11	213.032,016 521.349,868	24.087
13	213.030,411 521.379,786	14	213.043,026 521.421,613	43.688

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.112,541 520.983,621	3	213.108,992 521.052,035	68.506
5	213.106,429 521.086,474	6	213.103,86 521.100,038	13.805
8	213.072,183 521.210,345	9	213.054,296 521.269,431	61.734
11	213.032,016 521.349,868	12	213.029,225 521.366,727	17.088
14	213.043,026 521.421,613	15	213.075,328 521.507,726	91.972

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.108,992 521.052,035	4	213.107,742 521.068,84	16.851
6	213.103,86 521.100,038	7	213.094,224 521.137,969	39.136
9	213.054,296 521.269,431	10	213.037,783 521.326,482	59.393
12	213.029,225 521.366,727	13	213.030,411 521.379,786	13.113
15	213.075,328 521.507,726	16	213.082,332 521.526,327	19.876

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.082,332 521.526,327	17	213.083,069 521.545,768	19.455
19	213.087,477 521.649,599	20	213.086,985 521.666,493	16.901
22	213.098,475 521.688,288	23	213.132,254 521.728,302	52.365
25	213.169,669 521.776,085	26	213.219,365 521.840,679	81.499
28	213.279,656 521.924,606	29	213.281,911 521.932,808	8.506
31	213.283,716 521.941,979	32	213.284,782 521.951,875	9.953
34	213.288,267 522.031,632	35	213.288,985 522.048,65	17.033
37	213.279,143 522.079,507	38	213.274,12 522.092,116	13.573
40	213.271,66 522.120,001	41	213.272,48 522.129,534	9.568
43	213.281,025 522.153,532	44	213.288,062 522.163,262	12.008
46	213.272,583 522.149,223	47	213.267,14 522.134,742	15.47
49	213.264,883 522.116,424	50	213.265,29 522.103,947	12.484
52	213.272,312 522.077,348	53	213.277,075 522.063,482	14.661
55	213.280,892 522.041,419	56	213.281,889 522.018,324	23.117
58	213.279,842 521.972,24	59	213.278,057 521.943,385	28.91
61	213.272,809 521.925,473	62	213.247,155 521.888,666	44.865
64	213.210,877 521.840,324	65	213.184,974 521.805,905	43.077
67	213.129,713 521.738,922	68	213.125,256 521.734,09	6.574
70	213.079,908 521.674,25	71	213.080,629 521.659,553	14.715
73	213.078,111 521.569,891	74	213.075,392 521.538,814	31.196
76	213.069,717 521.513,669	77	213.064,485 521.498,414	16.127
79	213.024,148 521.393,609	80	213.021,392 521.381,603	12.318
82	213.024,935 521.347,551	83	213.032,283 521.315,468	32.914
85	213.080,162 521.157,234	86	213.097,549 521.097,693	62.028
88	213.104,192 520.977,545	89	213.105,023 520.953,15	24.409
89	213.105,023 520.953,15	1	213.113,636 520.963,806	13.702

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	213.083,069 521.545,768	18	213.086,268 521.590,952	45.297
20	213.086,985 521.666,493	21	213.088,912 521.672,89	6.681
23	213.132,254 521.728,302	24	213.135,176 521.731,791	4.551
26	213.219,365 521.840,679	27	213.261,613 521.896,517	70.02
29	213.281,911 521.932,808	30	213.283,347 521.938,548	5.917
32	213.284,782 521.951,875	33	213.285,909 521.984,065	32.21
35	213.288,985 522.048,65	36	213.285,807 522.064,847	16.506
38	213.274,12 522.092,116	39	213.271,455 522.104,931	13.089
41	213.272,48 522.129,534	42	213.275,248 522.140,401	11.214
44	213.288,062 522.163,262	45	213.280,104 522.168,282	9.409
47	213.267,14 522.134,742	48	213.265,408 522.126,397	8.523
50	213.265,29 522.103,947	51	213.268,662 522.087,976	16.323
53	213.277,075 522.063,482	54	213.279,79 522.053,911	9.949
56	213.281,889 522.018,324	57	213.280,787 521.998,956	19.399
59	213.278,057 521.943,385	60	213.276,749 521.935,412	8.08
62	213.247,155 521.888,666	63	213.218,863 521.850,966	47.135
65	213.184,974 521.805,905	66	213.138,87 521.748,852	73.353
68	213.125,256 521.734,09	69	213.083,594 521.680,557	67.834
71	213.080,629 521.659,553	72	213.078,888 521.594,539	65.037
74	213.075,392 521.538,814	75	213.073,03 521.525,364	13.656
77	213.064,485 521.498,414	78	213.037,991 521.429,301	74.017
80	213.021,392 521.381,603	81	213.021,13 521.368,612	12.994
83	213.032,283 521.315,468	84	213.049,101 521.251,387	66.251
86	213.097,549 521.097,693	87	213.100,993 521.063,329	34.536

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	213.086,268 521.590,952	19	213.087,477 521.649,599	58.659
21	213.088,912 521.672,89	22	213.098,475 521.688,288	18.126
24	213.135,176 521.731,791	25	213.169,669 521.776,085	56.14
27	213.261,613 521.896,517	28	213.279,656 521.924,606	33.385
30	213.283,347 521.938,548	31	213.283,716 521.941,979	3.451
33	213.285,909 521.984,065	34	213.288,267 522.031,632	47.625
36	213.285,807 522.064,847	37	213.279,143 522.079,507	16.104
39	213.271,455 522.104,931	40	213.271,66 522.120,001	15.071
42	213.275,248 522.140,401	43	213.281,025 522.153,532	14.346
45	213.280,104 522.168,282	46	213.272,583 522.149,223	20.489
48	213.265,408 522.126,397	49	213.264,883 522.116,424	9.987
51	213.268,662 522.087,976	52	213.272,312 522.077,348	11.237
54	213.279,79 522.053,911	55	213.280,892 522.041,419	12.541
57	213.280,787 521.998,956	58	213.279,842 521.972,24	26.733
60	213.276,749 521.935,412	61	213.272,809 521.925,473	10.691
63	213.218,863 521.850,966	64	213.210,877 521.840,324	13.305
66	213.138,87 521.748,852	67	213.129,713 521.738,922	13.508
69	213.083,594 521.680,557	70	213.079,908 521.674,25	7.305
72	213.078,888 521.594,539	73	213.078,111 521.569,891	24.66
75	213.073,03 521.525,364	76	213.069,717 521.513,669	12.155
78	213.037,991 521.429,301	79	213.024,148 521.393,609	38.282
81	213.021,13 521.368,612	82	213.024,935 521.347,551	21.402
84	213.049,101 521.251,387	85	213.080,162 521.157,234	99.144
87	213.100,993 521.063,329	88	213.104,192 520.977,545	85.844

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 12:27

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 35

FISA 35	**Teren extravilan HR 2998, nr. imobil 11078, nr. tarla 391, CF nr. 360840 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	5.582,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	5.582	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,22%	0,08%	2,38%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,03
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,72%**	**90,08%**	**109,38%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.116**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 5.526**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149601
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121835508

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360840 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360840	5.582	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51746 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360840 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11078.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360840 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

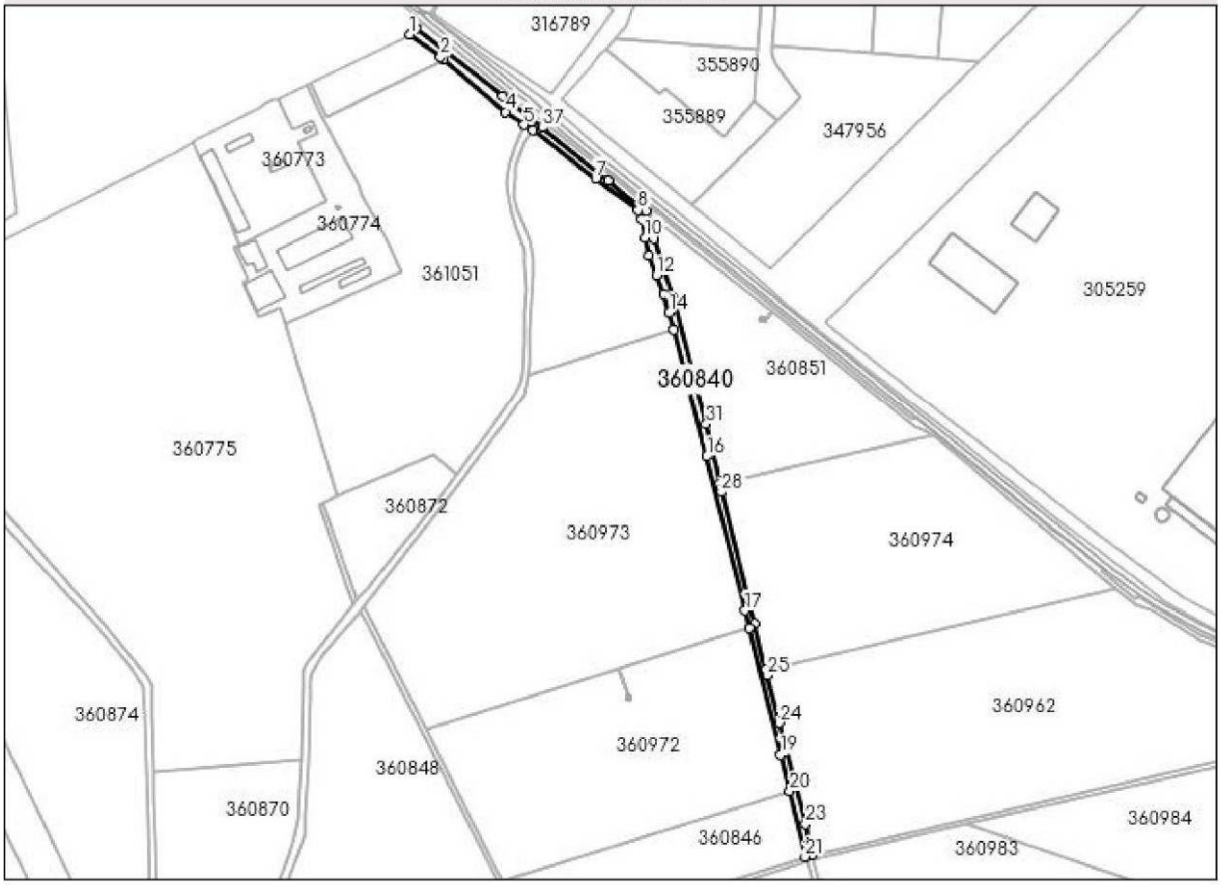
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360840	5.582	

* 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	ape curgatoare	NU	5.582	391	2998	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	213.176,657 522.249,816	2	213.204,542 522.229,936	34.246
3	213.207,706 522.227,261	4	213.263,429 522.180,152	72.968
5	213.280,104 522.168,282	6	213.288,062 522.163,262	9.409
7	213.344,869 522.119,64	8	213.383,099 522.091,079	47.721

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	213.204,542 522.229,936	3	213.207,706 522.227,261	4.143
4	213.263,429 522.180,152	5	213.280,104 522.168,282	20.468
6	213.288,062 522.163,262	7	213.344,869 522.119,64	71.623
8	213.383,099 522.091,079	9	213.385,888 522.082,796	8.74

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. 360840 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	213.385,888 522.082,796	10	213.389,25 522.066,557	16.583
11	213.392,941 522.049,991	12	213.399,83 522.032,358	18.931
13	213.406,391 522.015,136	14	213.411,623 521.998,692	17.256
15	213.415,6 521.983,292	16	213.445,399 521.867,919	119.159
17	213.479,86 521.728,475	18	213.483,752 521.712,855	16.098
19	213.512,207 521.598,628	20	213.520,084 521.565,208	34.336
21	213.534,054 521.505,933	22	213.540,324 521.507,25	6.407
23	213.534,632 521.535,722	24	213.510,735 521.627,091	94.442
25	213.499,918 521.669,843	26	213.498,586 521.675,11	5.433
27	213.488,139 521.716,397	28	213.458,565 521.835,53	122.749
29	213.458,085 521.837,461	30	213.456,855 521.842,91	5.586
31	213.444,623 521.897,073	32	213.415,551 522.011,28	117.849
33	213.406,634 522.037,886	34	213.397,541 522.065,017	28.614
35	213.390,631 522.090,62	36	213.356,357 522.118,006	43.871
37	213.296,583 522.165,717	38	213.261,039 522.194,602	45.801
39	213.182,441 522.255,183	1	213.176,657 522.249,816	7.89

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	213.389,25 522.066,557	11	213.392,941 522.049,991	16.972
12	213.399,83 522.032,358	13	213.406,391 522.015,136	18.429
14	213.411,623 521.998,692	15	213.415,6 521.983,292	15.905
16	213.445,399 521.867,919	17	213.479,86 521.728,475	143.639
18	213.483,752 521.712,855	19	213.512,207 521.598,628	117.718
20	213.520,084 521.565,208	21	213.534,054 521.505,933	60.899
22	213.540,324 521.507,25	23	213.534,632 521.535,722	29.035
24	213.510,735 521.627,091	25	213.499,918 521.669,843	44.099
26	213.498,586 521.675,11	27	213.488,139 521.716,397	42.588
28	213.458,565 521.835,53	29	213.458,085 521.837,461	1.99
30	213.456,855 521.842,91	31	213.444,623 521.897,073	55.527
32	213.415,551 522.011,28	33	213.406,634 522.037,886	28.061
34	213.397,541 522.065,017	35	213.390,631 522.090,62	26.519
36	213.356,357 522.118,006	37	213.296,583 522.165,717	76.481
38	213.261,039 522.194,602	39	213.182,441 522.255,183	99.236

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:26

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 36

FISA 36	**Teren extravilan HR 2969, nr. imobil 11079, nr. tarla 391, CF nr. 360841 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	9.281,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	9.281	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,96%	-0,66%	1,64%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,02
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,19**	**0,12**	**-0,06**
Total ajustare bruta - procentual		**82,46%**	**90,66%**	**108,64%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,19**		
		RON 0,94		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.763**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 8.724**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149599
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121835718

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360841 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360841	9.281	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51747 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360841 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11079.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360841 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

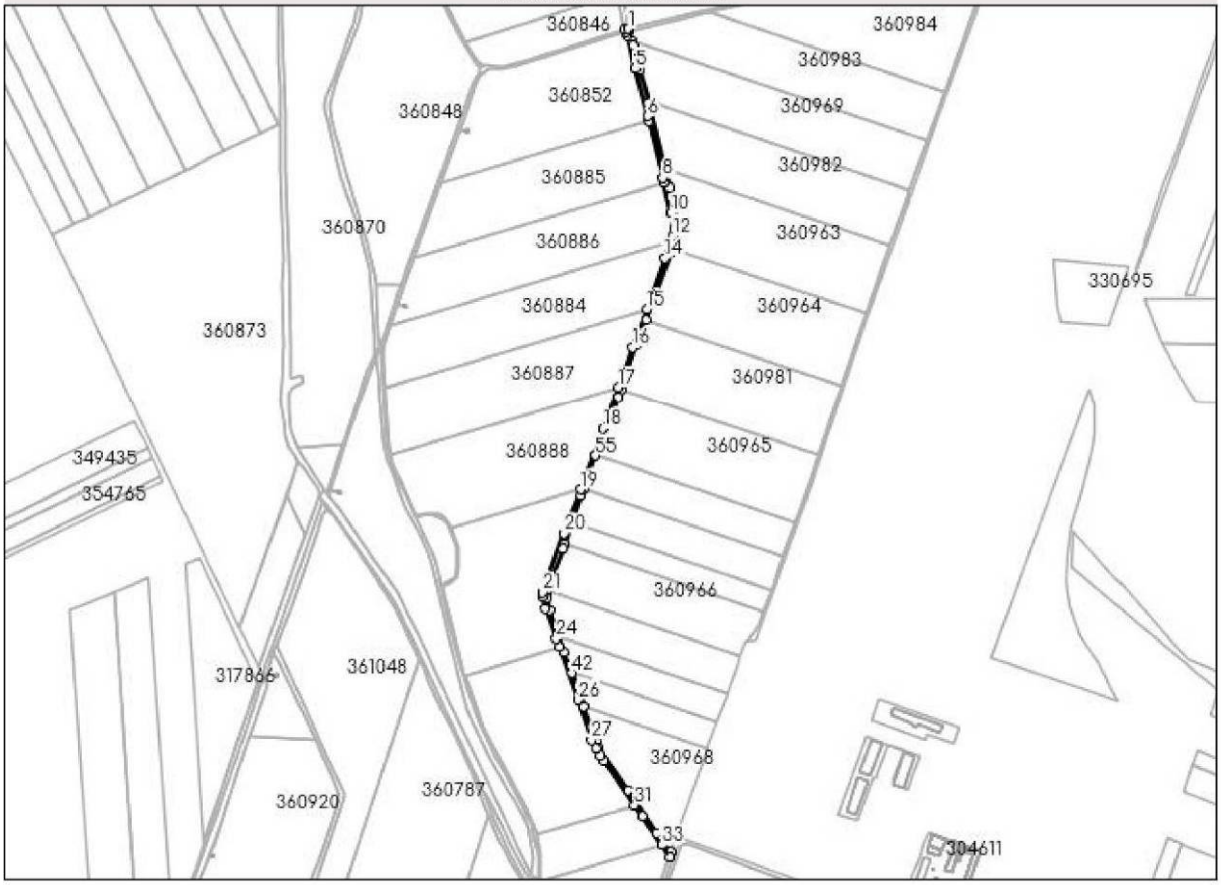
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360841	9.281	

* 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	ape curgatoare	NU	9.281	391	2969	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.540,324 521.507,25	2	213.534,054 521.505,933	6.407
4	213.537,711 521.495,735	5	213.551,284 521.439,319	58.026
7	213.575,478 521.348,344	8	213.598,98 521.251,57	99.587
10	213.613,084 521.191,362	11	213.618,543 521.166,719	25.24
13	213.612,774 521.143,028	14	213.602,403 521.114,258	30.582

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.534,054 521.505,933	3	213.535,937 521.501,406	4.903
5	213.551,284 521.439,319	6	213.573,199 521.357,728	84.483
8	213.598,98 521.251,57	9	213.600,72 521.244,143	7.628
11	213.618,543 521.166,719	12	213.616,24 521.152,643	14.263
14	213.602,403 521.114,258	15	213.571,104 521.026,633	93.047

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.535,937 521.501,406	4	213.537,711 521.495,735	5.942
6	213.573,199 521.357,728	7	213.575,478 521.348,344	9.657
9	213.600,72 521.244,143	10	213.613,084 521.191,362	54.21
12	213.616,24 521.152,643	13	213.612,774 521.143,028	10.221
15	213.571,104 521.026,633	16	213.547,92 520.961,728	68.921

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. 360841 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	213.547,92 520.961,728	17	213.522,693 520.892,887	73.318
17	213.522,693 520.892,887	18	213.496,426 520.821,209	76.339
18	213.496,426 520.821,209	19	213.458,188 520.716,982	111.02
19	213.458,188 520.716,982	20	213.430,433 520.641,326	80.586
20	213.430,433 520.641,326	21	213.392,54 520.540,602	107.616
21	213.392,54 520.540,602	22	213.392,914 520.532,472	8.139
22	213.392,914 520.532,472	23	213.397,946 520.512,998	20.114
23	213.397,946 520.512,998	24	213.416,387 520.460,938	55.23
24	213.416,387 520.460,938	25	213.421,496 520.446,807	15.026
25	213.421,496 520.446,807	26	213.453,936 520.357,096	95.396
26	213.453,936 520.357,096	27	213.476,794 520.287,408	73.341
27	213.476,794 520.287,408	28	213.484,287 520.272,926	16.306
28	213.484,287 520.272,926	29	213.492,013 520.261,978	13.4
29	213.492,013 520.261,978	30	213.498,885 520.251,962	12.147
30	213.498,885 520.251,962	31	213.551,005 520.175,981	92.139
31	213.551,005 520.175,981	32	213.563,814 520.157,307	22.645
32	213.563,814 520.157,307	33	213.597,438 520.108,338	59.401
33	213.597,438 520.108,338	34	213.611,483 520.087,882	24.814
34	213.611,483 520.087,882	35	213.612,192 520.096,607	8.754
35	213.612,192 520.096,607	36	213.589,207 520.128,708	39.481
36	213.589,207 520.128,708	37	213.540,225 520.201,803	87.989
37	213.540,225 520.201,803	38	213.489,945 520.274,033	88.007
38	213.489,945 520.274,033	39	213.484,603 520.284,364	11.63
39	213.484,603 520.284,364	40	213.464,07 520.345,585	64.573
40	213.464,07 520.345,585	41	213.459,128 520.360,319	15.541
41	213.459,128 520.360,319	42	213.443,609 520.402,56	45.002
42	213.443,609 520.402,56	43	213.430,366 520.438,604	38.4
43	213.430,366 520.438,604	44	213.420,749 520.466,13	29.158
44	213.420,749 520.466,13	45	213.405,28 520.510,402	46.897
45	213.405,28 520.510,402	46	213.400,09 520.530,622	20.875
46	213.400,09 520.530,622	47	213.398,684 520.539,056	8.55
47	213.398,684 520.539,056	48	213.400,616 520.544,456	5.735
48	213.400,616 520.544,456	49	213.403,442 520.552,356	8.39
49	213.403,442 520.552,356	50	213.428,095 520.615,503	67.789
50	213.428,095 520.615,503	51	213.430,806 520.623,392	8.342
51	213.430,806 520.623,392	52	213.443,361 520.659,926	38.631
52	213.443,361 520.659,926	53	213.459,345 520.706,439	49.183
53	213.459,345 520.706,439	54	213.463,301 520.717,448	11.698
54	213.463,301 520.717,448	55	213.483,874 520.774,699	60.835
55	213.483,874 520.774,699	56	213.493,189 520.800,619	27.543
56	213.493,189 520.800,619	57	213.522,816 520.875,768	80.778
57	213.522,816 520.875,768	58	213.527,512 520.888,938	13.982
58	213.527,512 520.888,938	59	213.555,471 520.967,353	83.25
59	213.555,471 520.967,353	60	213.570,865 521.008,201	43.652
60	213.570,865 521.008,201	61	213.585,59 521.047,271	41.753
61	213.585,59 521.047,271	62	213.614,185 521.126,626	84.35
62	213.614,185 521.126,626	63	213.616,041 521.131,635	5.342
63	213.616,041 521.131,635	64	213.623,159 521.150,847	20.488
64	213.623,159 521.150,847	65	213.627,268 521.164,363	14.127
65	213.627,268 521.164,363	66	213.610,968 521.234,761	72.26
66	213.610,968 521.234,761	67	213.602,811 521.267,717	33.95
67	213.602,811 521.267,717	68	213.575,235 521.379,118	114.763
68	213.575,235 521.379,118	69	213.574,232 521.382,791	3.807
69	213.574,232 521.382,791	70	213.559,689 521.436,074	55.232
70	213.559,689 521.436,074	71	213.557,368 521.447,661	11.817
71	213.557,368 521.447,661	72	213.548,496 521.479,357	32.914
72	213.548,496 521.479,357	73	213.546,273 521.486,684	7.657
73	213.546,273 521.486,684	74	213.541,217 521.503,351	17.417
74	213.541,217 521.503,351	1	213.540,324 521.507,25	4.0

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:25

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 37

FISA 37	Teren extravilan HR 2887, nr. imobil 11093, nr. tarla 384, CF nr. 360855 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.019,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.019	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,30%	0,60%	2,90%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,80%**	**90,60%**	**109,90%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 634**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.140**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149592
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121835387

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360855 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360855	3.019	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51761 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360855 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11093.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360855 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

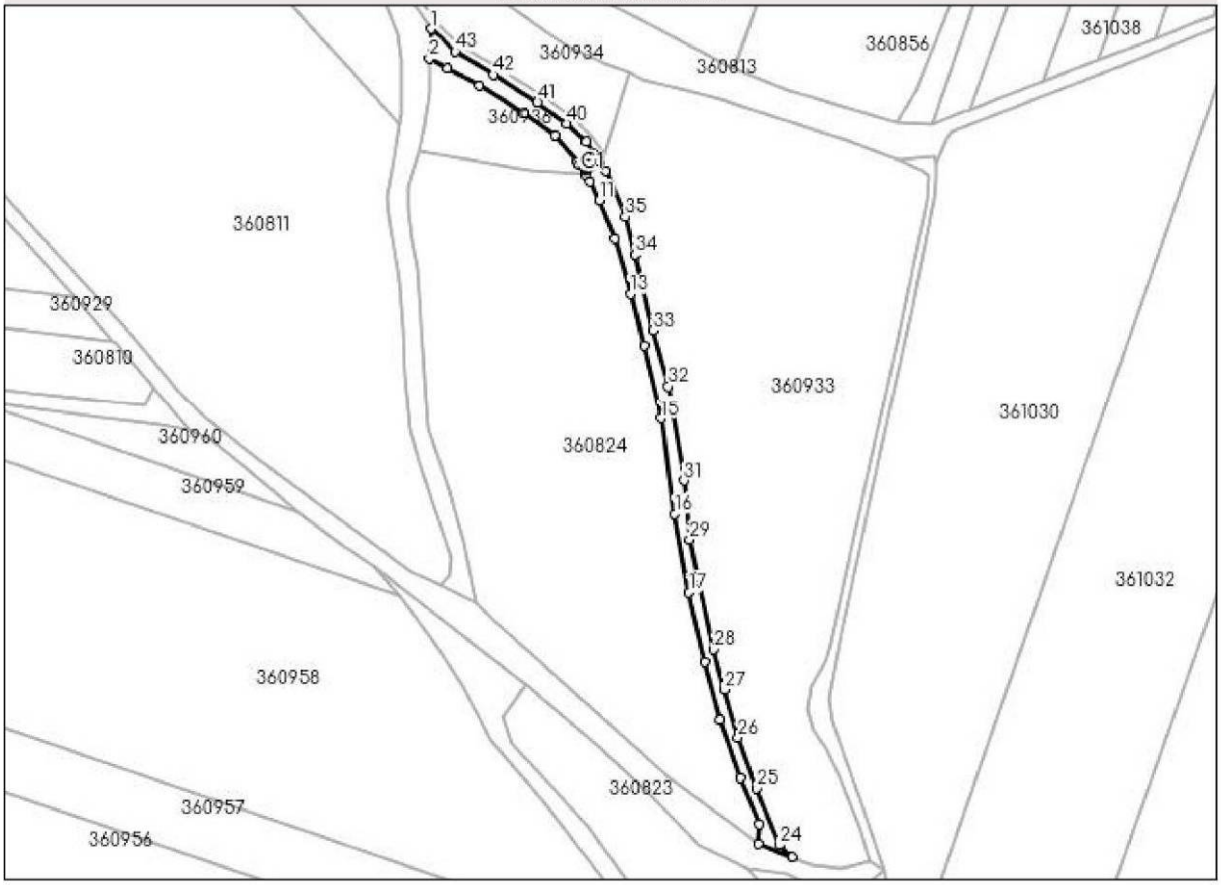
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360855	3.019	

* 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	ape curgatoare	NU	3.019	384	2887	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	360855-C1	constructii de locuinte	49	Fara acte	S. construita la sol:49 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	213.928,881 519.081,143	2	213.927,789 519.066,623	14.561
4	213.952,064 519.053,829	5	213.973,65 519.040,248	25.503
7	213.999,435 519.016,694	8	214.000,251 519.015,425	1.509

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	213.927,789 519.066,623	3	213.936,252 519.061,965	9.66
5	213.973,65 519.040,248	6	213.988,33 519.029,447	18.225
8	214.000,251 519.015,425	9	214.003,224 519.010,804	5.495

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	213.936,252 519.061,965	4	213.952,064 519.053,829	17.782
6	213.988,33 519.029,447	7	213.999,435 519.016,694	16.91
9	214.003,224 519.010,804	10	214.005,471 519.007,312	4.152

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
10	214.005,471 519.007,312	11	214.010,063 518.998,258	10.152
13	214.025,062 518.953,046	14	214.031,649 518.928,187	25.717
16	214.046,346 518.846,404	17	214.053,235 518.808,432	38.592
19	214.068,079 518.746,841	20	214.078,15 518.718,875	29.724
22	214.086,694 518.686,946	23	214.103,049 518.680,628	17.533
25	214.085,81 518.713,798	26	214.076,805 518.738,233	26.041
28	214.065,126 518.780,748	29	214.053,473 518.833,788	54.305
31	214.050,849 518.862,394	32	214.043,288 518.908,343	46.567
34	214.027,05 518.971,902	35	214.022,621 518.990,273	18.897
37	214.010,626 519.015,883	38	214.007,606 519.020,399	5.433
40	213.993,999 519.035,298	41	213.980,057 519.045,549	17.305
43	213.940,281 519.070,071	1	213.928,881 519.081,143	15.892

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
11	214.010,063 518.998,258	12	214.017,477 518.979,69	19.993
14	214.031,649 518.928,187	15	214.039,812 518.892,632	36.48
17	214.053,235 518.808,432	18	214.060,78 518.774,643	34.621
20	214.078,15 518.718,875	21	214.087,001 518.696,371	24.182
23	214.103,049 518.680,628	24	214.097,012 518.686,401	8.353
26	214.076,805 518.738,233	27	214.070,312 518.761,399	24.059
29	214.053,473 518.833,788	30	214.051,768 518.852,377	18.667
32	214.043,288 518.908,343	33	214.035,989 518.935,325	27.952
35	214.022,621 518.990,273	36	214.012,944 519.012,416	24.165
38	214.007,606 519.020,399	39	214.003,512 519.026,523	7.366
41	213.980,057 519.045,549	42	213.958,898 519.058,835	24.984

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
12	214.017,477 518.979,69	13	214.025,062 518.953,046	27.703
15	214.039,812 518.892,632	16	214.046,346 518.846,404	46.687
18	214.060,78 518.774,643	19	214.068,079 518.746,841	28.744
21	214.087,001 518.696,371	22	214.086,694 518.686,946	9.43
24	214.097,012 518.686,401	25	214.085,81 518.713,798	29.599
27	214.070,312 518.761,399	28	214.065,126 518.780,748	20.032
30	214.051,768 518.852,377	31	214.050,849 518.862,394	10.059
33	214.035,989 518.935,325	34	214.027,05 518.971,902	37.653
36	214.012,944 519.012,416	37	214.010,626 519.015,883	4.171
39	214.003,512 519.026,523	40	213.993,999 519.035,298	12.942
42	213.958,898 519.058,835	43	213.940,281 519.070,071	21.745

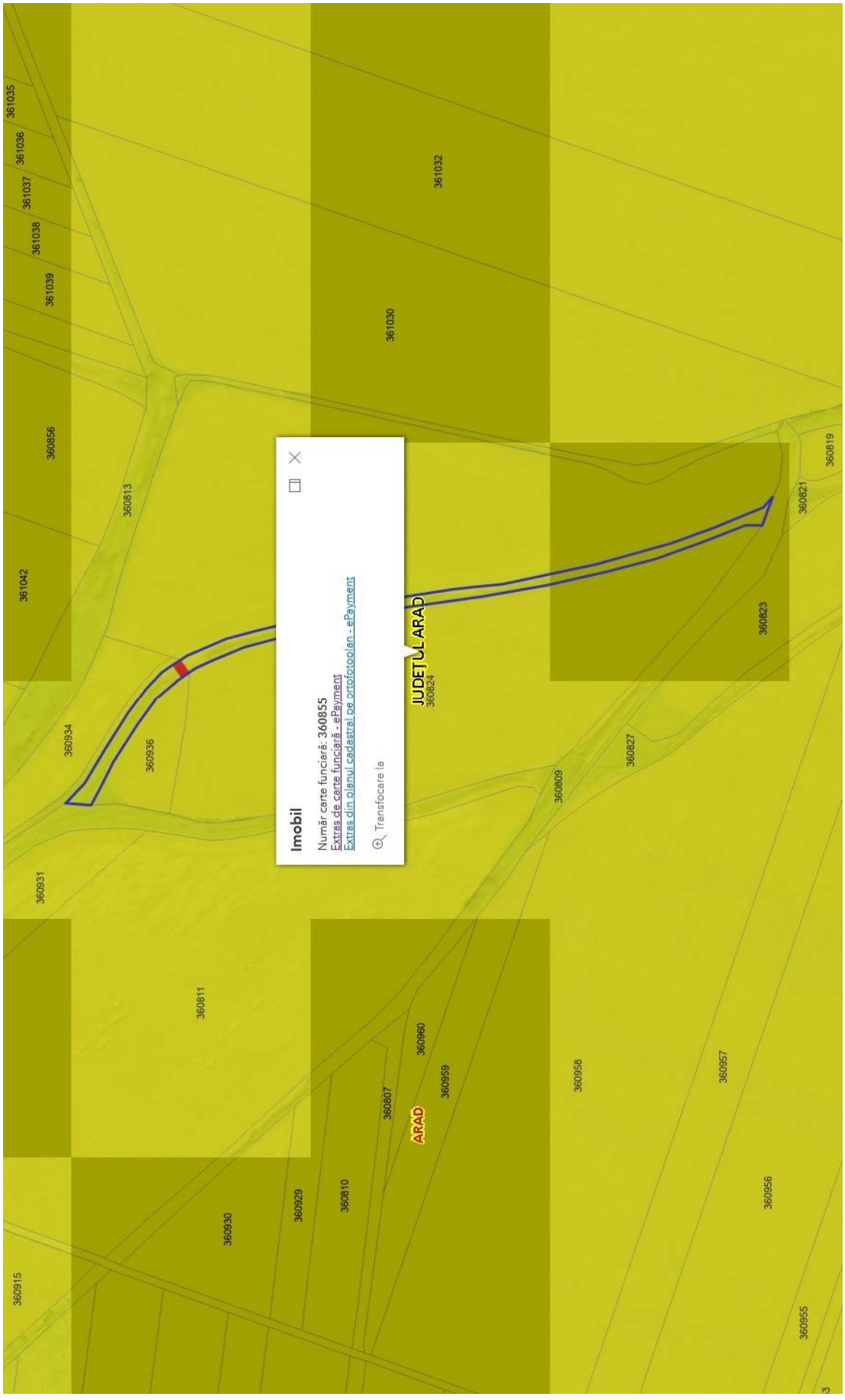
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 12:24

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 38

FISA 38	**Teren extravilan HR 2890, nr. imobil 11095, nr. tarla 384, CF nr. 360857 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	1.778,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	1.778	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,54%	0,84%	3,14%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,04
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**82,04%**	**90,84%**	**110,14%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 373**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 1.849**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149590
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121835358

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360857 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360857	1.778	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51763 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360857 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11095.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360857 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

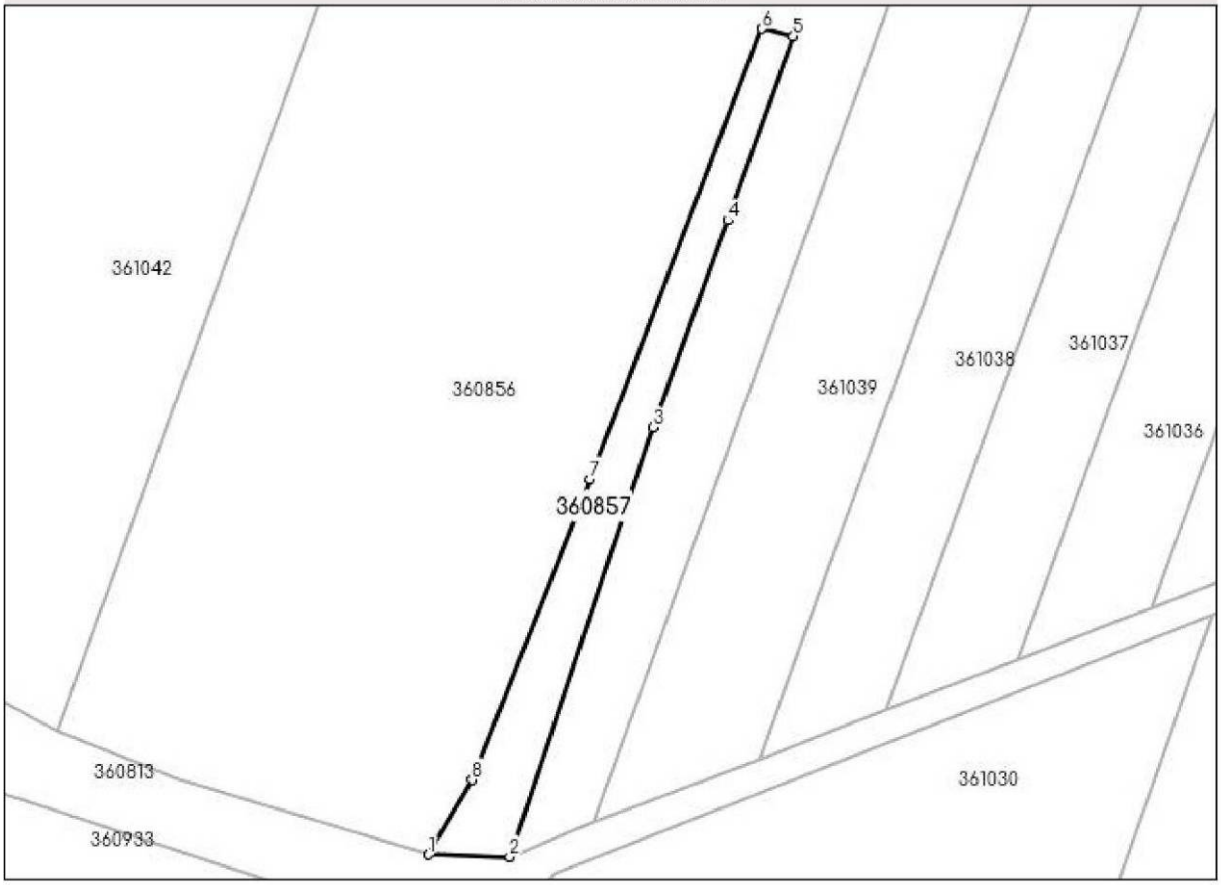
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360857	1.778	

* 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	ape curgatoare	NU	1.778	384	2890	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	214.153,734 519.035,462	2	214.170,947 519.035,007	17.219
2	214.170,947 519.035,007	3	214.201,392 519.125,958	95.911
3	214.201,392 519.125,958	4	214.217,134 519.170,053	46.821
4	214.217,134 519.170,053	5	214.231,057 519.209,054	41.412

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

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	214.231,057 519.209,054	6	214.224,414 519.210,67	6.837
6	214.224,414 519.210,67	7	214.188,04 519.115,056	102.299
7	214.188,04 519.115,056	8	214.162,984 519.051,328	68.477
8	214.162,984 519.051,328	1	214.153,734 519.035,462	18.366

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:24

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 39

FISA 39	Teren extravilan HR 2881, nr. imobil 11096, nr. tarla 384, CF nr. 360858 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	1.642,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	1.642	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,57%	0,87%	3,17%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,01	0,01	0,05
Pret ajustat		1,12	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,12	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,12	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,16	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,16	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**82,07%**	**90,87%**	**110,17%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 345**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 1.708**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149587
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121835327

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360858 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360858	1.642	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51764 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360858 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11096.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360858 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

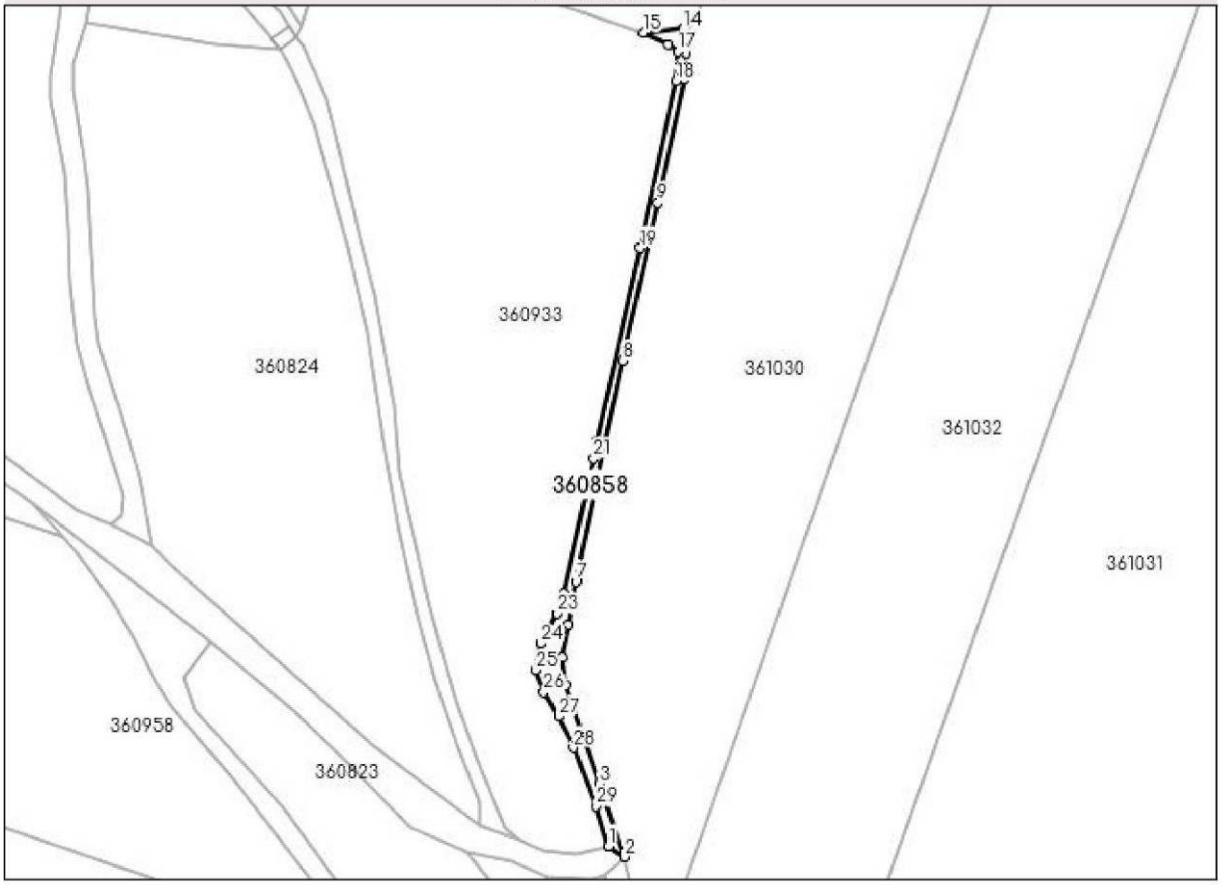
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360858	1.642	

* 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	ape curgatoare	NU	1.642	384	2881	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	214.140,512 518.678,266	2	214.147,148 518.673,85	7.971
3	214.136,847 518.704,486	4	214.122,702 518.745,446	43.334
5	214.121,064 518.756,972	6	214.123,733 518.770,681	13.966
7	214.126,973 518.788,582	8	214.146,512 518.881,007	94.468

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	214.147,148 518.673,85	3	214.136,847 518.704,486	32.321
4	214.122,702 518.745,446	5	214.121,064 518.756,972	11.642
6	214.123,733 518.770,681	7	214.126,973 518.788,582	18.192
8	214.146,512 518.881,007	9	214.161,047 518.946,914	67.491

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	214.161,047 518.946,914	10	214.172,073 518.998,44	52.693
11	214.172,601 519.009,24	12	214.172,528 519.014,631	5.391
13	214.172,24 519.016,047	14	214.171,544 519.019,47	3.493
15	214.154,775 519.017,678	16	214.165,478 519.012,921	11.713
17	214.169,419 519.009,91	18	214.168,513 518.997,694	12.25
19	214.153,571 518.928,055	20	214.135,71 518.847,084	82.918
21	214.134,131 518.839,928	22	214.121,747 518.783,586	57.687
23	214.118,795 518.775,221	24	214.112,316 518.762,755	14.049
25	214.110,184 518.751,683	26	214.113,464 518.742,58	9.676
27	214.119,615 518.732,328	28	214.125,881 518.719,338	14.422
29	214.135,329 518.694,996	1	214.140,512 518.678,266	17.514

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	214.172,073 518.998,44	11	214.172,601 519.009,24	10.813
12	214.172,528 519.014,631	13	214.172,24 519.016,047	1.445
14	214.171,544 519.019,47	15	214.154,775 519.017,678	16.864
16	214.165,478 519.012,921	17	214.169,419 519.009,91	4.96
18	214.168,513 518.997,694	19	214.153,571 518.928,055	71.224
20	214.135,71 518.847,084	21	214.134,131 518.839,928	7.328
22	214.121,747 518.783,586	23	214.118,795 518.775,221	8.871
24	214.112,316 518.762,755	25	214.110,184 518.751,683	11.275
26	214.113,464 518.742,58	27	214.119,615 518.732,328	11.956
28	214.125,881 518.719,338	29	214.135,329 518.694,996	26.111

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:23

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 40

FISA 40	**Teren extravilan HR 2893, nr. imobil 11097, nr. tarla 385, CF nr. 360859 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	7.211,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	7.211	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,54%	-0,24%	2,06%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,00	0,03
Pret ajustat		1,10	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**82,04%**	**90,24%**	**109,06%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.442**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 7.139**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149573
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834853

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360859 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360859	7.211	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51765 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360859 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11097.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360859 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

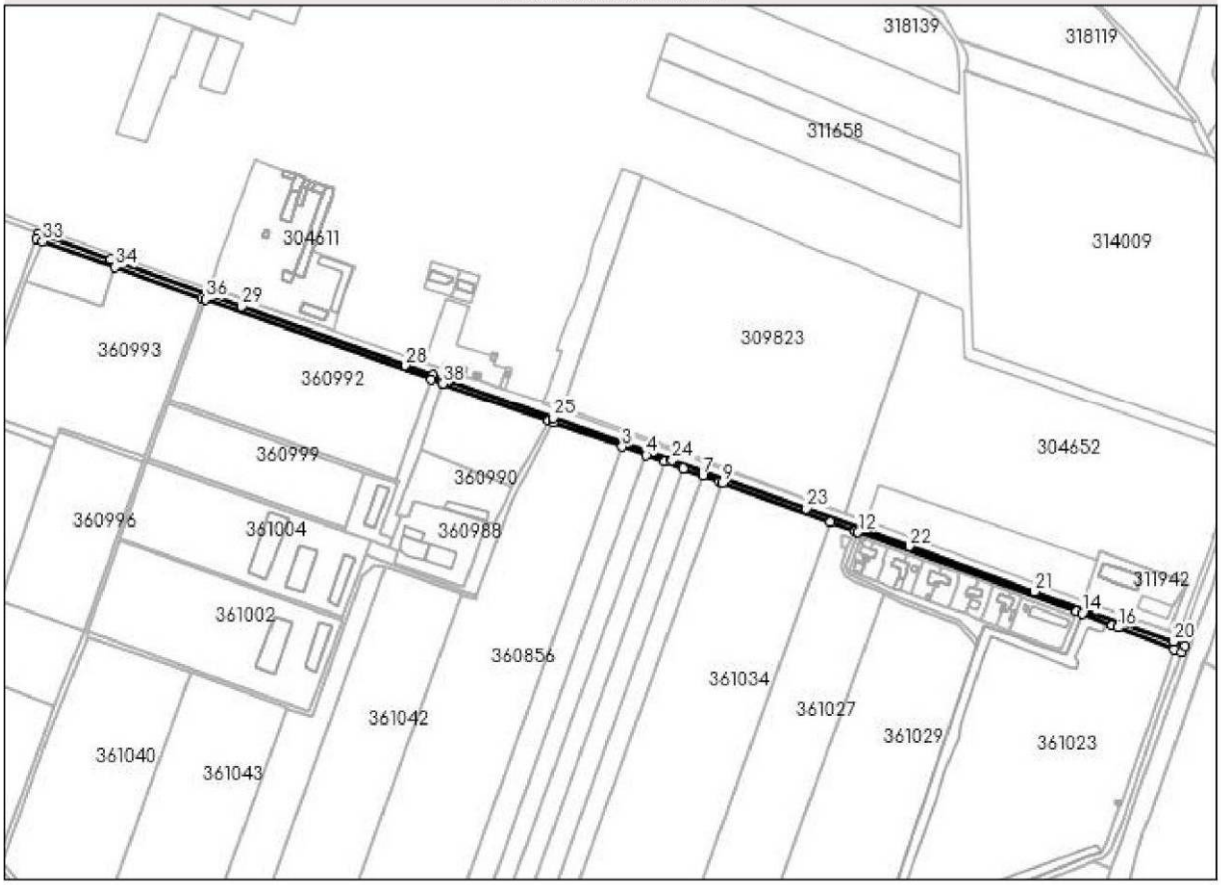
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360859	7.211	

* 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	ape curgatoare	NU	7.211	385	2893	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	214.382,093 519.837,227	2	214.387,114 519.835,264	5.391
3	214.464,579 519.808,108	4	214.491,274 519.798,48	28.378
5	214.511,854 519.791,058	6	214.532,951 519.783,449	22.427
7	214.554,609 519.775,638	8	214.573,73 519.768,742	20.327

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	214.387,114 519.835,264	3	214.464,579 519.808,108	82.087
4	214.491,274 519.798,48	5	214.511,854 519.791,058	21.877
6	214.532,951 519.783,449	7	214.554,609 519.775,638	23.023
8	214.573,73 519.768,742	9	214.576,872 519.767,6	3.343

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. 360859 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	214.576,872 519.767,6	10	214.697,503 519.723,761	128.35
11	214.725,445 519.713,606	12	214.728,799 519.712,387	3.569
13	214.973,051 519.623,614	14	214.979,573 519.621,243	6.94
15	215.012,646 519.608,554	16	215.019,664 519.605,854	7.519
17	215.082,493 519.581,567	18	215.090,078 519.578,61	8.141
19	215.093,924 519.585,081	20	215.081,481 519.590,064	13.404
21	214.925,957 519.645,971	22	214.786,408 519.696,317	148.353
23	214.670,889 519.738,555	24	214.520,386 519.792,611	159.916
25	214.387,197 519.840,646	26	214.270,073 519.882,765	124.467
27	214.253,22 519.888,826	28	214.222,277 519.899,954	32.883
29	214.038,685 519.965,975	30	213.892,201 520.018,652	155.668
31	213.811,729 520.047,331	32	213.809,554 520.041,362	6.353
33	213.815,783 520.039,092	34	213.897,371 520.010,042	86.605
35	213.994,423 519.975,486	36	213.998,191 519.974,144	4.0
37	214.251,227 519.884,007	38	214.263,602 519.879,534	13.159

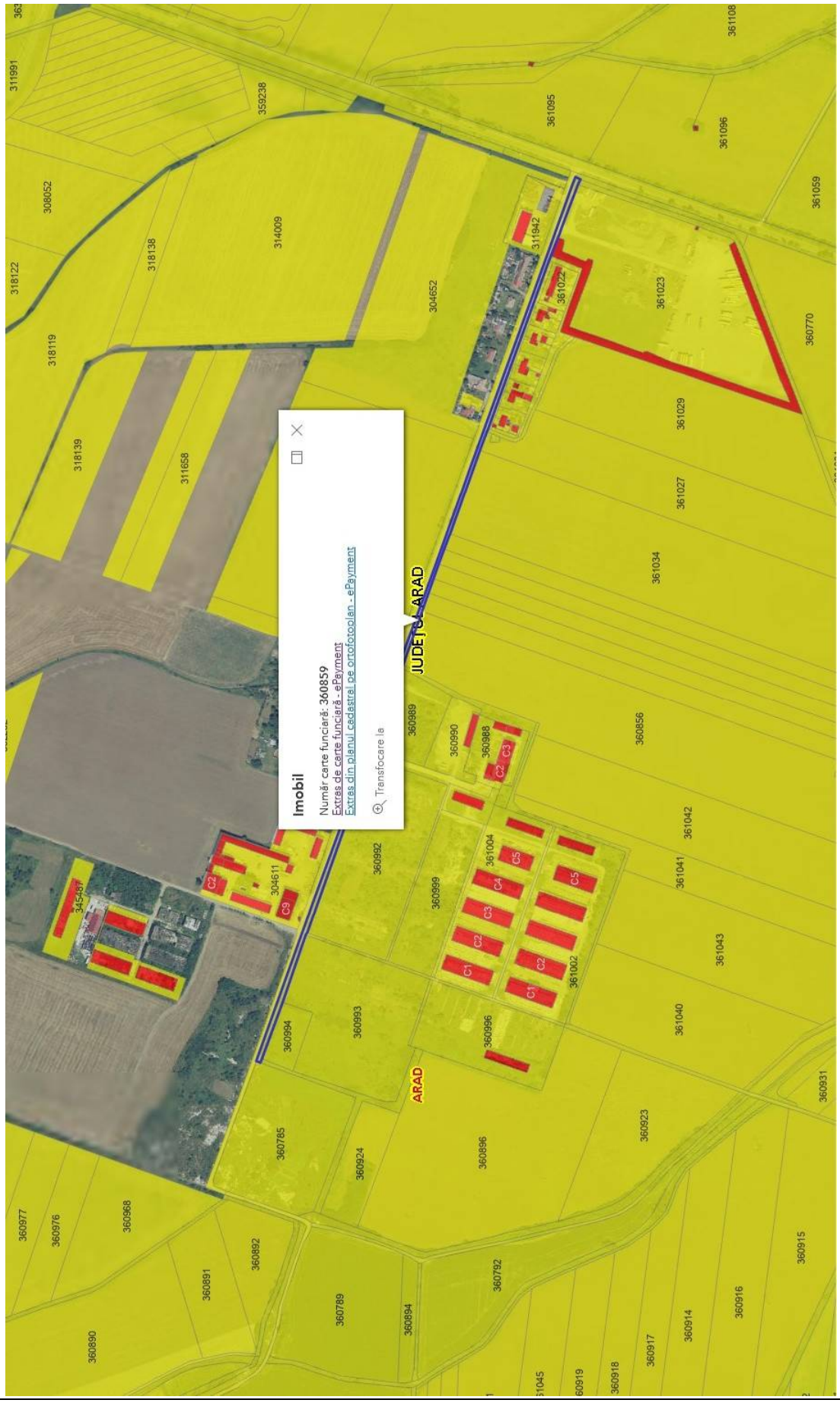
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	214.697,503 519.723,761	11	214.725,445 519.713,606	29.73
12	214.728,799 519.712,387	13	214.973,051 519.623,614	259.884
14	214.979,573 519.621,243	15	215.012,646 519.608,554	35.424
16	215.019,664 519.605,854	17	215.082,493 519.581,567	67.36
18	215.090,078 519.578,61	19	215.093,924 519.585,081	7.528
20	215.081,481 519.590,064	21	214.925,957 519.645,971	165.267
22	214.786,408 519.696,317	23	214.670,889 519.738,555	122.999
24	214.520,386 519.792,611	25	214.387,197 519.840,646	141.586
26	214.270,073 519.882,765	27	214.253,22 519.888,826	17.91
28	214.222,277 519.899,954	29	214.038,685 519.965,975	195.102
30	213.892,201 520.018,652	31	213.811,729 520.047,331	85.43
32	213.809,554 520.041,362	33	213.815,783 520.039,092	6.63
34	213.897,371 520.010,042	35	213.994,423 519.975,486	103.02
36	213.998,191 519.974,144	37	214.251,227 519.884,007	268.611
38	214.263,602 519.879,534	1	214.382,093 519.837,227	125.817

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:19

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 41

FISA 41	**Teren extravilan HR 2991, nr. imobil 11121, nr. tarla 392, CF nr. 360883 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	2.885,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	2.885	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,32%	0,62%	2,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,82%**	**90,62%**	**109,92%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 606**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.000**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149571
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834809

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 360883 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	360883	2.885	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51789 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 360883 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11121.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 360883 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

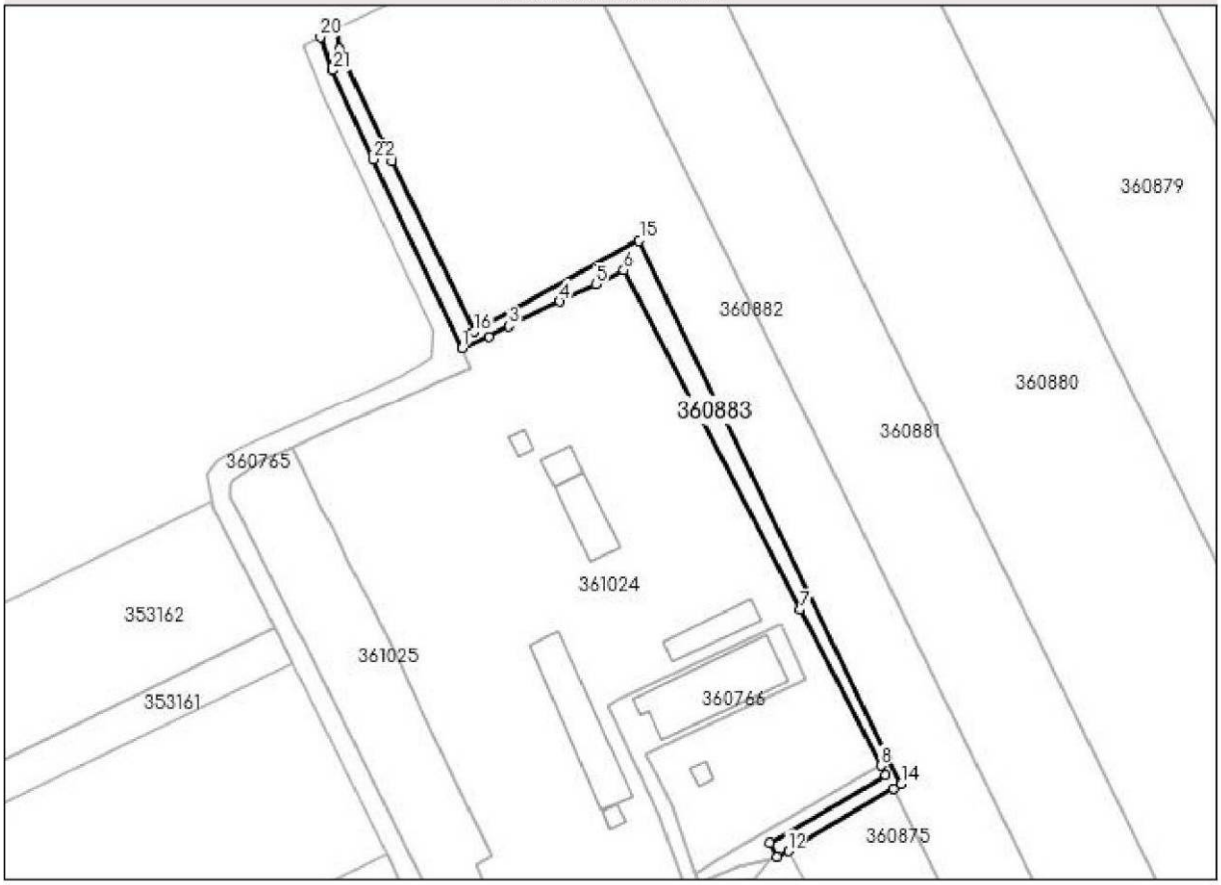
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
360883	2.885	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	ape curgatoare	NU	2.885	392	2991	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	212.270,753 521.661,078	2	212.280,493 521.665,488	10.692
3	212.287,898 521.669,254	4	212.306,531 521.678,327	20.725
5	212.319,793 521.684,706	6	212.330,1 521.689,802	11.498
7	212.394,747 521.564,669	8	212.424,594 521.507,404	64.576

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	212.280,493 521.665,488	3	212.287,898 521.669,254	8.308
4	212.306,531 521.678,327	5	212.319,793 521.684,706	14.716
6	212.330,1 521.689,802	7	212.394,747 521.564,669	140.846
8	212.424,594 521.507,404	9	212.426,311 521.503,904	3.898

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. 360883 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	212.426,311 521.503,904	10	212.383,829 521.479,029	49.229
11	212.386,309 521.473,91	12	212.390,495 521.475,938	4.651
13	212.429,259 521.499,143	14	212.432,0 521.500,784	3.195
15	212.335,76 521.700,726	16	212.275,038 521.667,24	69.343
17	212.244,902 521.729,962	18	212.225,533 521.770,999	45.378
19	212.224,699 521.778,506	20	212.218,652 521.775,297	6.846
21	212.222,924 521.763,077	22	212.238,184 521.730,472	35.999

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	212.383,829 521.479,029	11	212.386,309 521.473,91	5.688
12	212.390,495 521.475,938	13	212.429,259 521.499,143	45.179
14	212.432,0 521.500,784	15	212.335,76 521.700,726	221.898
16	212.275,038 521.667,24	17	212.244,902 521.729,962	69.586
18	212.225,533 521.770,999	19	212.224,699 521.778,506	7.553
20	212.218,652 521.775,297	21	212.222,924 521.763,077	12.945
22	212.238,184 521.730,472	1	212.270,753 521.661,078	76.657

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:19

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 42

FISA 42	Teren extravilan HR 2834, nr. imobil 11351, nr. tarla 375, CF nr. 361106 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.110,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.110	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,28%	0,58%	2,88%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,78%**	**90,58%**	**109,88%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 653**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.234**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149570
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834501

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361106 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361106	3.110	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52012 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361106 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11351.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361106 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

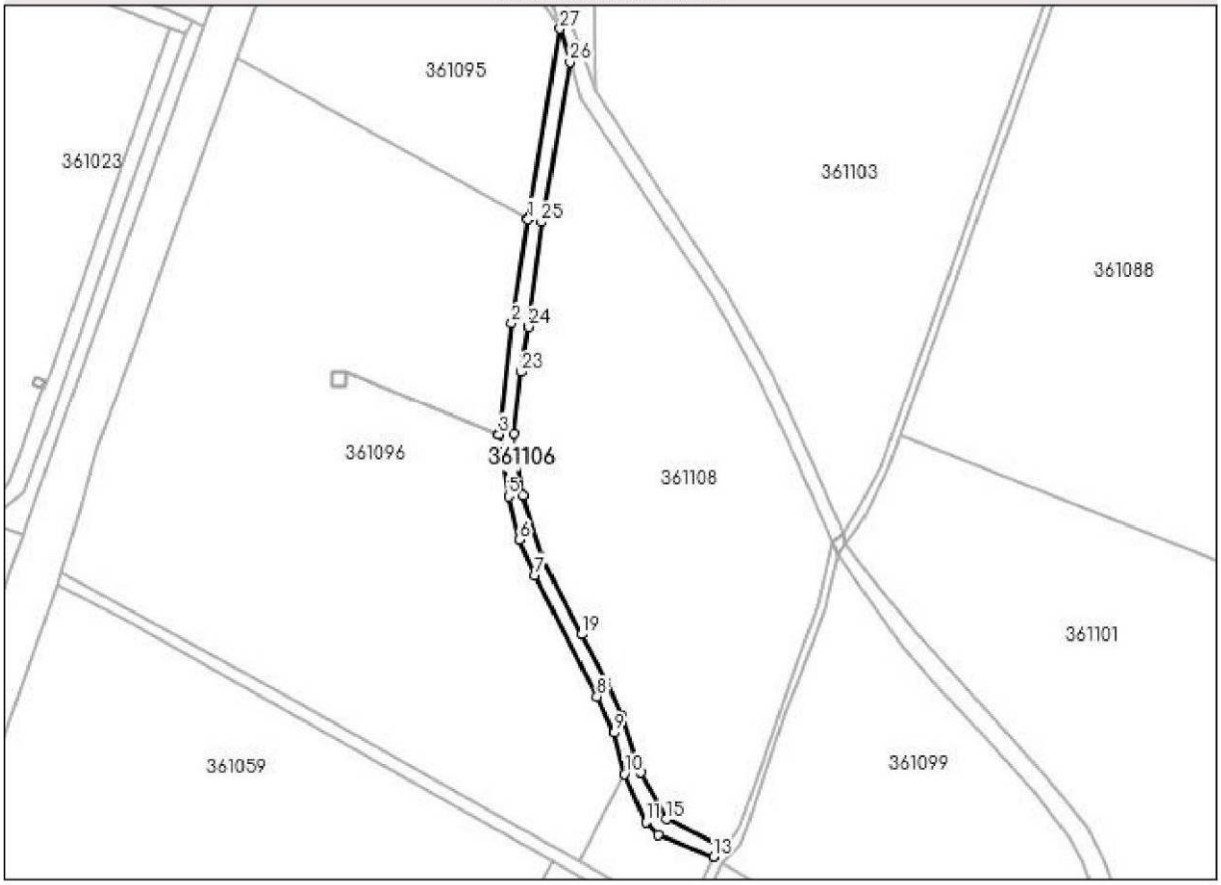
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361106	3.110	

* 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	ape curgatoare	NU	3.110	375	2834	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	215.255,812 519.488,879	2	215.247,955 519.438,646	50.844
3	215.241,863 519.384,396	4	215.241,865 519.384,384	0.012
5	215.246,37 519.354,64	6	215.251,869 519.333,452	21.89
7	215.259,149 519.316,405	8	215.289,331 519.257,722	65.99

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	215.247,955 519.438,646	3	215.241,863 519.384,396	54.591
4	215.241,865 519.384,384	5	215.246,37 519.354,64	30.083
6	215.251,869 519.333,452	7	215.259,149 519.316,405	18.536
8	215.289,331 519.257,722	9	215.297,462 519.240,235	19.285

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. 361106 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	215.297,462 519.240,235	10	215.302,525 519.220,239	20.627
11	215.312,728 519.196,829	12	215.319,05 519.190,986	8.609
13	215.345,574 519.180,232	14	215.349,951 519.185,149	6.583
15	215.322,923 519.198,515	16	215.310,489 519.220,903	25.609
17	215.301,364 519.248,191	18	215.293,717 519.265,064	18.525
19	215.281,821 519.287,641	20	215.262,642 519.324,664	41.696
21	215.253,295 519.354,889	22	215.249,29 519.384,75	30.128
23	215.252,688 519.415,218	24	215.255,844 519.437,068	22.077
25	215.262,448 519.487,57	26	215.276,236 519.564,964	78.613
27	215.271,306 519.581,13	28	215.255,882 519.489,33	93.087

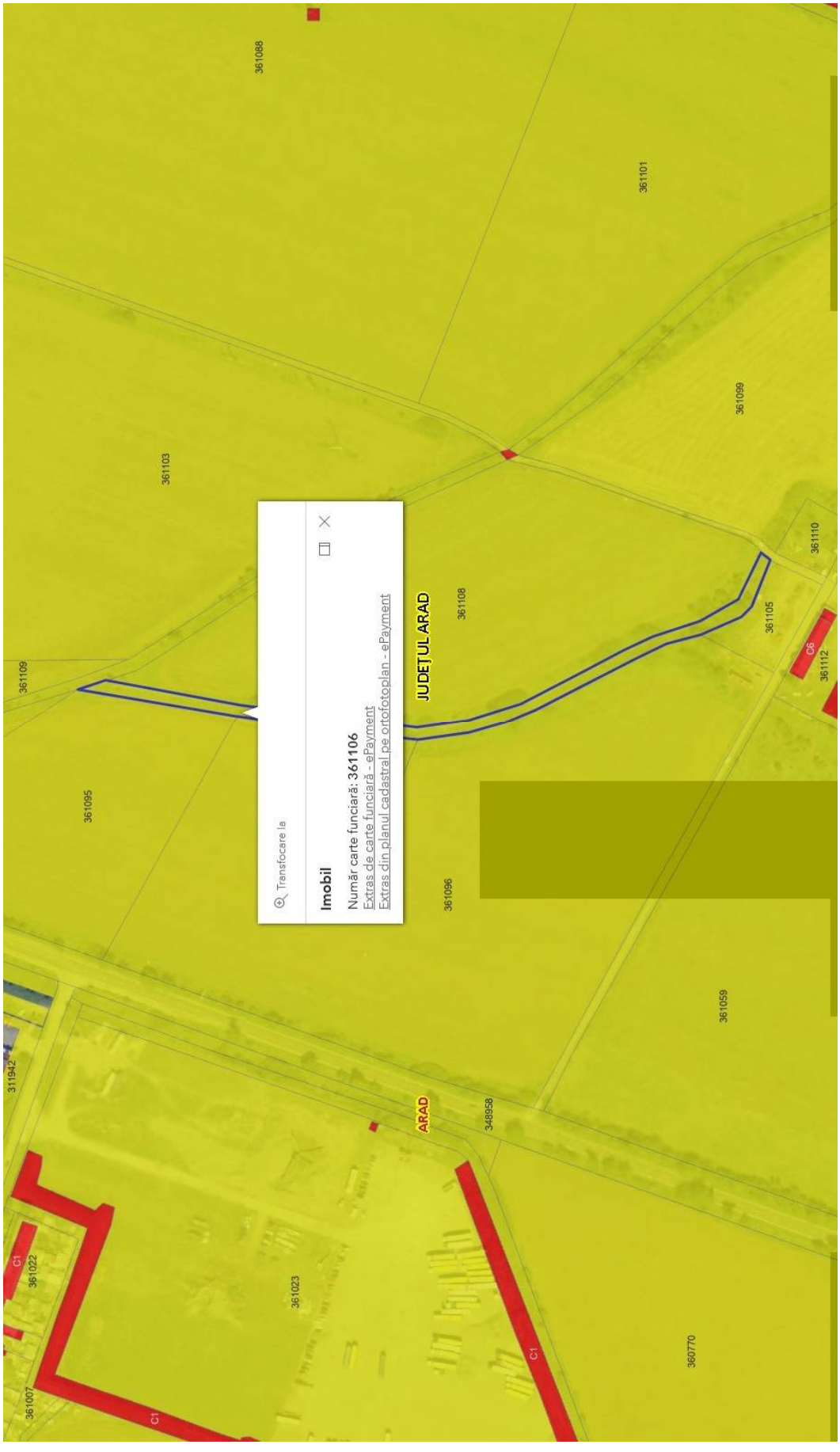
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	215.302,525 519.220,239	11	215.312,728 519.196,829	25.537
12	215.319,05 519.190,986	13	215.345,574 519.180,232	28.621
14	215.349,951 519.185,149	15	215.322,923 519.198,515	30.152
16	215.310,489 519.220,903	17	215.301,364 519.248,191	28.773
18	215.293,717 519.265,064	19	215.281,821 519.287,641	25.519
20	215.262,642 519.324,664	21	215.253,295 519.354,889	31.637
22	215.249,29 519.384,75	23	215.252,688 519.415,218	30.657
24	215.255,844 519.437,068	25	215.262,448 519.487,57	50.932
26	215.276,236 519.564,964	27	215.271,306 519.581,13	16.901
28	215.255,882 519.489,33	1	215.255,812 519.488,879	0.456

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:18

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 43

FISA 43	**Teren extravilan HR 2847, nr. imobil 11372, nr. tarla 381, CF nr. 361127 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.102,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.102	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,28%	0,58%	2,88%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,18	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,18	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,10
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,14**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,78%**	**90,58%**	**109,88%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 651**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.226**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149567
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834691

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361127 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361127	3.102	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52033 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361127 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11372.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361127 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

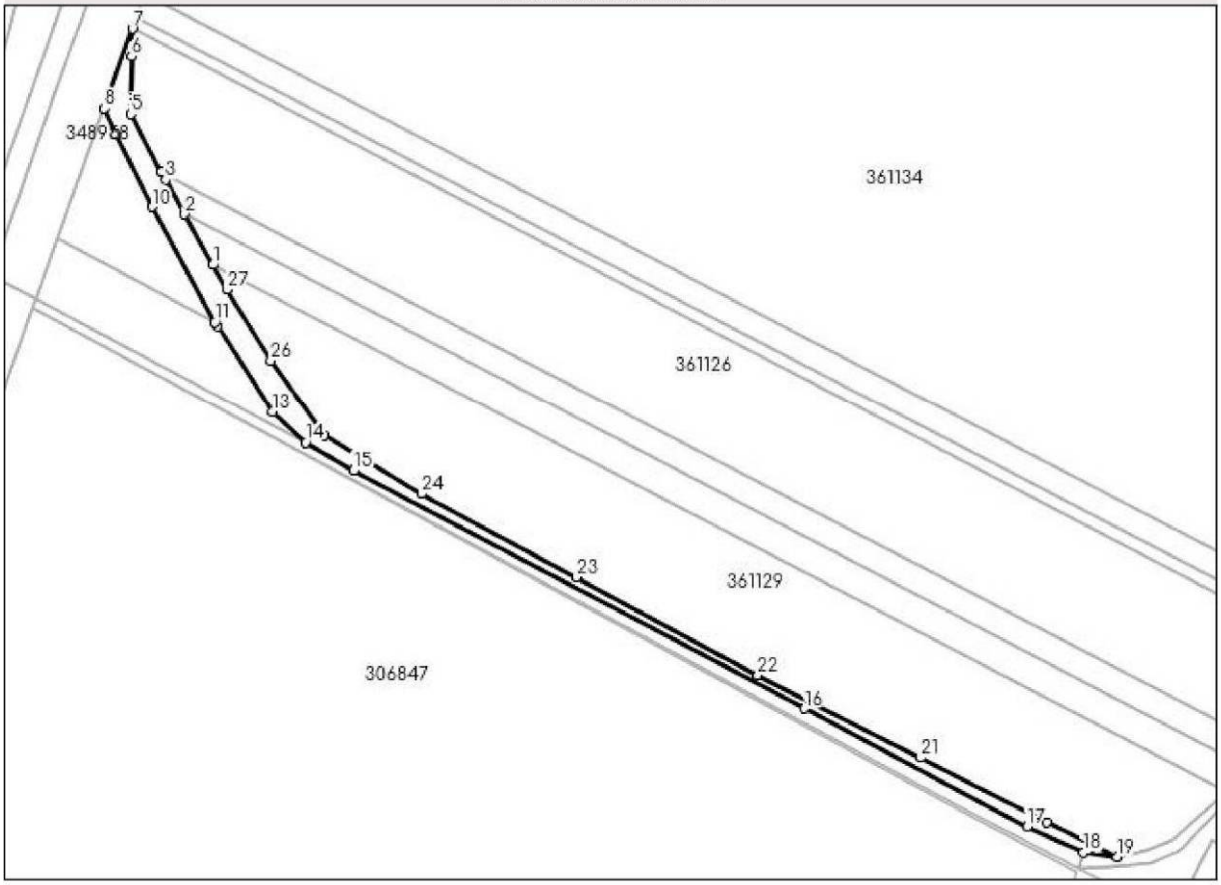
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361127	3.102	

* 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	ape curgatoare	NU	3.102	381	2847	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	214.490,644 517.626,953	2	214.479,483 517.646,984	22.931
3	214.472,003 517.660,41	4	214.470,386 517.663,448	3.442
5	214.458,23 517.686,284	6	214.458,558 517.709,083	22.801
7	214.458,969 517.719,741	8	214.447,829 517.688,517	33.152

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	214.479,483 517.646,984	3	214.472,003 517.660,41	15.369
4	214.470,386 517.663,448	5	214.458,23 517.686,284	25.87
6	214.458,558 517.709,083	7	214.458,969 517.719,741	10.666
8	214.447,829 517.688,517	9	214.452,338 517.678,283	11.183

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	214.452,338 517.678,283	10	214.466,795 517.649,77	31.969
11	214.491,303 517.604,508	12	214.492,218 517.602,818	1.922
13	214.514,054 517.569,193	14	214.526,937 517.556,883	17.819
15	214.545,931 517.546,024	16	214.722,729 517.452,354	200.079
17	214.810,417 517.406,066	18	214.832,427 517.395,798	24.287
19	214.845,747 517.394,16	20	214.818,01 517.407,553	30.801
21	214.768,409 517.433,075	22	214.704,439 517.465,486	71.712
23	214.633,45 517.503,999	24	214.572,498 517.536,673	69.157
25	214.534,358 517.559,74	26	214.513,343 517.589,341	36.302
27	214.495,992 517.617,354	1	214.490,644 517.626,953	10.988

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	214.466,795 517.649,77	11	214.491,303 517.604,508	51.471
12	214.492,218 517.602,818	13	214.514,054 517.569,193	40.093
14	214.526,937 517.556,883	15	214.545,931 517.546,024	21.879
16	214.722,729 517.452,354	17	214.810,417 517.406,066	99.155
18	214.832,427 517.395,798	19	214.845,747 517.394,16	13.42
20	214.818,01 517.407,553	21	214.768,409 517.433,075	55.782
22	214.704,439 517.465,486	23	214.633,45 517.503,999	80.763
24	214.572,498 517.536,673	25	214.534,358 517.559,74	44.573
26	214.513,343 517.589,341	27	214.495,992 517.617,354	32.951

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:17

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 44

FISA 44	**Teren extravilan HR 3050, nr. imobil 10588, nr. tarla 397, CF nr. 361243 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	6.274,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	6.274	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,35%	-0,05%	2,25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,03
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,85%**	**90,05%**	**109,25%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.255**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 6.211**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149564
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834156

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361243 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361243	6.274	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52149 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361243 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10588.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361243 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

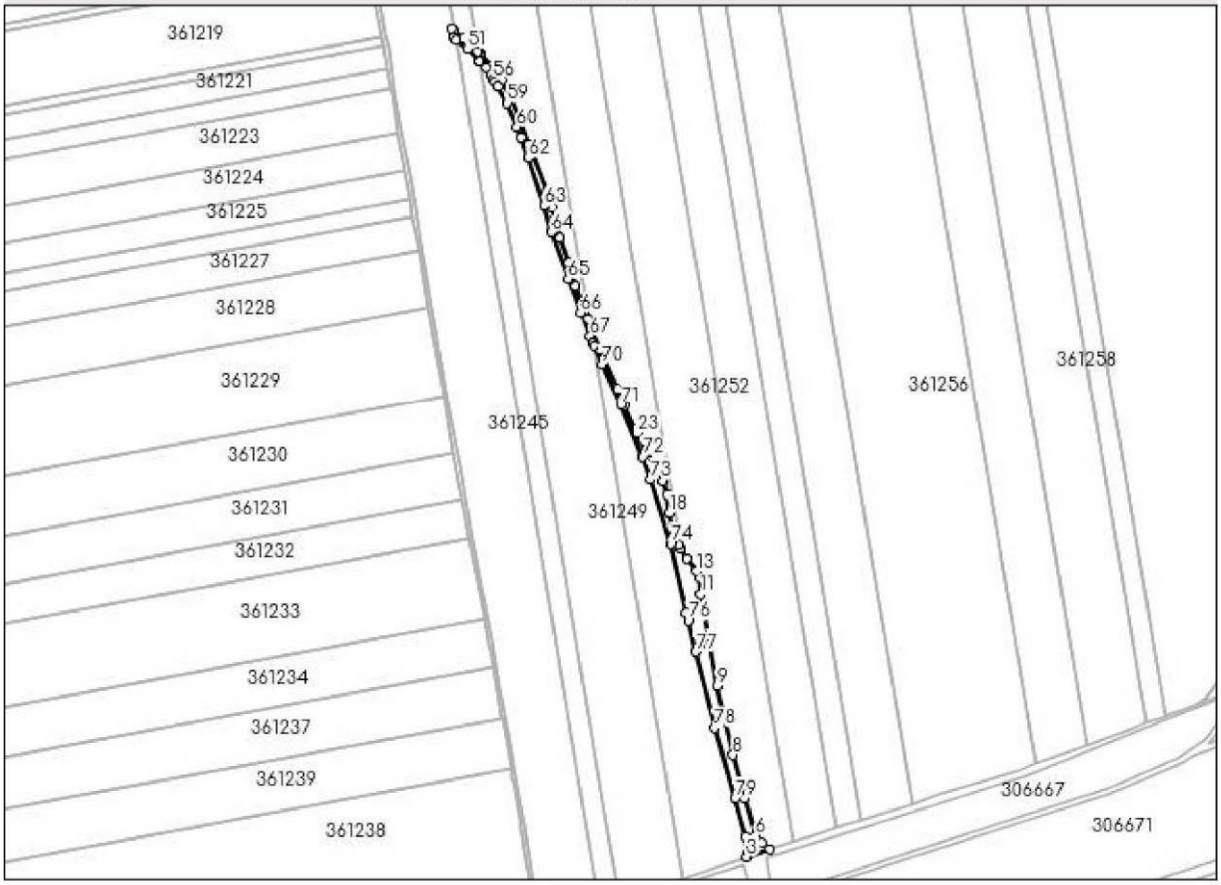
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361243	6.274	

* 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	ape curgatoare	NU	6.274	397	3050	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	210.563,929 514.868,113	2	210.565,92 514.854,056	14.197
4	210.586,582 514.856,572	5	210.579,411 514.861,884	8.924
7	210.563,333 514.902,958	8	210.552,172 514.943,392	41.946
10	210.530,766 515.044,935	11	210.522,533 515.091,326	47.116
13	210.518,903 515.112,52	14	210.510,004 515.124,229	14.707

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	210.565,92 514.854,056	3	210.565,215 514.849,398	4.711
5	210.579,411 514.861,884	6	210.573,396 514.868,927	9.262
8	210.552,172 514.943,392	9	210.537,902 515.007,062	65.25
11	210.522,533 515.091,326	12	210.521,245 515.107,368	16.094
14	210.510,004 515.124,229	15	210.504,35 515.133,594	10.939

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	210.565,215 514.849,398	4	210.586,582 514.856,572	22.539
6	210.573,396 514.868,927	7	210.563,333 514.902,958	35.488
9	210.537,902 515.007,062	10	210.530,766 515.044,935	38.539
12	210.521,245 515.107,368	13	210.518,903 515.112,52	5.659
15	210.504,35 515.133,594	16	210.502,51 515.136,641	3.559

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

Carte Funciară Nr. 361243 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	210.502,51 515.136,641	17	210.498,646 515.146,711	10.786
19	210.491,854 515.183,362	20	210.488,107 515.195,422	12.629
22	210.472,534 515.223,876	23	210.464,3 515.240,18	18.265
25	210.445,68 515.281,537	26	210.430,106 515.317,602	39.284
28	210.418,491 515.346,036	29	210.415,469 515.353,433	7.991
31	210.400,481 515.397,577	32	210.392,636 515.420,762	24.476
34	210.386,196 515.448,63	35	210.380,927 515.463,736	15.999
37	210.364,206 515.506,979	38	210.356,454 515.528,02	22.424
40	210.348,14 515.549,214	41	210.339,124 515.565,959	19.018
43	210.319,687 515.590,548	44	210.317,653 515.592,382	2.739
46	210.304,156 515.604,553	47	210.295,839 515.611,35	10.741
49	210.294,577 515.605,267	50	210.297,189 515.603,232	3.311
52	210.318,672 515.584,06	53	210.319,109 515.583,623	0.618
55	210.329,269 515.571,089	56	210.331,866 515.566,893	4.935
58	210.336,031 515.560,164	59	210.344,526 515.545,094	17.299
61	210.357,259 515.513,285	62	210.363,779 515.494,368	20.009
64	210.385,147 515.426,305	65	210.400,603 515.383,327	45.673
67	210.420,743 515.330,473	68	210.423,304 515.324,039	6.925
70	210.431,793 515.304,572	71	210.448,928 515.266,488	41.761
73	210.476,491 515.197,098	74	210.494,899 515.137,808	62.082
76	210.511,32 515.067,017	77	210.518,306 515.038,556	29.306
79	210.554,306 514.903,215	1	210.563,929 514.868,113	36.397

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	210.498,646 515.146,711	18	210.493,611 515.166,383	20.306
20	210.488,107 515.195,422	21	210.481,901 515.207,834	13.877
23	210.464,3 515.240,18	24	210.452,255 515.265,828	28.336
26	210.430,106 515.317,602	27	210.421,442 515.338,813	22.912
29	210.415,469 515.353,433	30	210.407,39 515.376,266	24.22
32	210.392,636 515.420,762	33	210.388,187 515.437,858	17.665
35	210.380,927 515.463,736	36	210.366,29 515.501,323	40.336
38	210.356,454 515.528,02	39	210.356,286 515.528,45	0.462
41	210.339,124 515.565,959	42	210.329,757 515.579,542	16.5
44	210.317,653 515.592,382	45	210.317,202 515.592,789	0.607
47	210.295,839 515.611,35	48	210.293,098 515.613,59	3.54
50	210.297,189 515.603,232	51	210.307,632 515.595,093	13.24
53	210.319,109 515.583,623	54	210.325,408 515.577,329	8.905
56	210.331,866 515.566,893	57	210.333,504 515.564,247	3.112
59	210.344,526 515.545,094	60	210.353,412 515.522,894	23.912
62	210.363,779 515.494,368	63	210.378,327 515.450,192	46.51
65	210.400,603 515.383,327	66	210.412,18 515.351,995	33.402
68	210.423,304 515.324,039	69	210.424,264 515.321,835	2.404
71	210.448,928 515.266,488	72	210.469,026 515.218,175	52.327
74	210.494,899 515.137,808	75	210.509,496 515.074,449	65.019
77	210.518,306 515.038,556	78	210.535,6 514.968,096	72.551

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	210.493,611 515.166,383	19	210.491,854 515.183,362	17.07
21	210.481,901 515.207,834	22	210.472,534 515.223,876	18.577
24	210.452,255 515.265,828	25	210.445,68 515.281,537	17.029
27	210.421,442 515.338,813	28	210.418,491 515.346,036	7.803
30	210.407,39 515.376,266	31	210.400,481 515.397,577	22.403
33	210.388,187 515.437,858	34	210.386,196 515.448,63	10.954
36	210.366,29 515.501,323	37	210.364,206 515.506,979	6.028
39	210.356,286 515.528,45	40	210.348,14 515.549,214	22.305
42	210.329,757 515.579,542	43	210.319,687 515.590,548	14.918
45	210.317,202 515.592,789	46	210.304,156 515.604,553	17.567
48	210.293,098 515.613,59	49	210.294,577 515.605,267	8.453
51	210.307,632 515.595,093	52	210.318,672 515.584,06	15.608
54	210.325,408 515.577,329	55	210.329,269 515.571,089	7.338
57	210.333,504 515.564,247	58	210.336,031 515.560,164	4.802
60	210.353,412 515.522,894	61	210.357,259 515.513,285	10.35
63	210.378,327 515.450,192	64	210.385,147 515.426,305	24.842
66	210.412,18 515.351,995	67	210.420,743 515.330,473	23.163
69	210.424,264 515.321,835	70	210.431,793 515.304,572	18.833
72	210.469,026 515.218,175	73	210.476,491 515.197,098	22.36
75	210.509,496 515.074,449	76	210.511,32 515.067,017	7.653
78	210.535,6 514.968,096	79	210.554,306 514.903,215	67.524

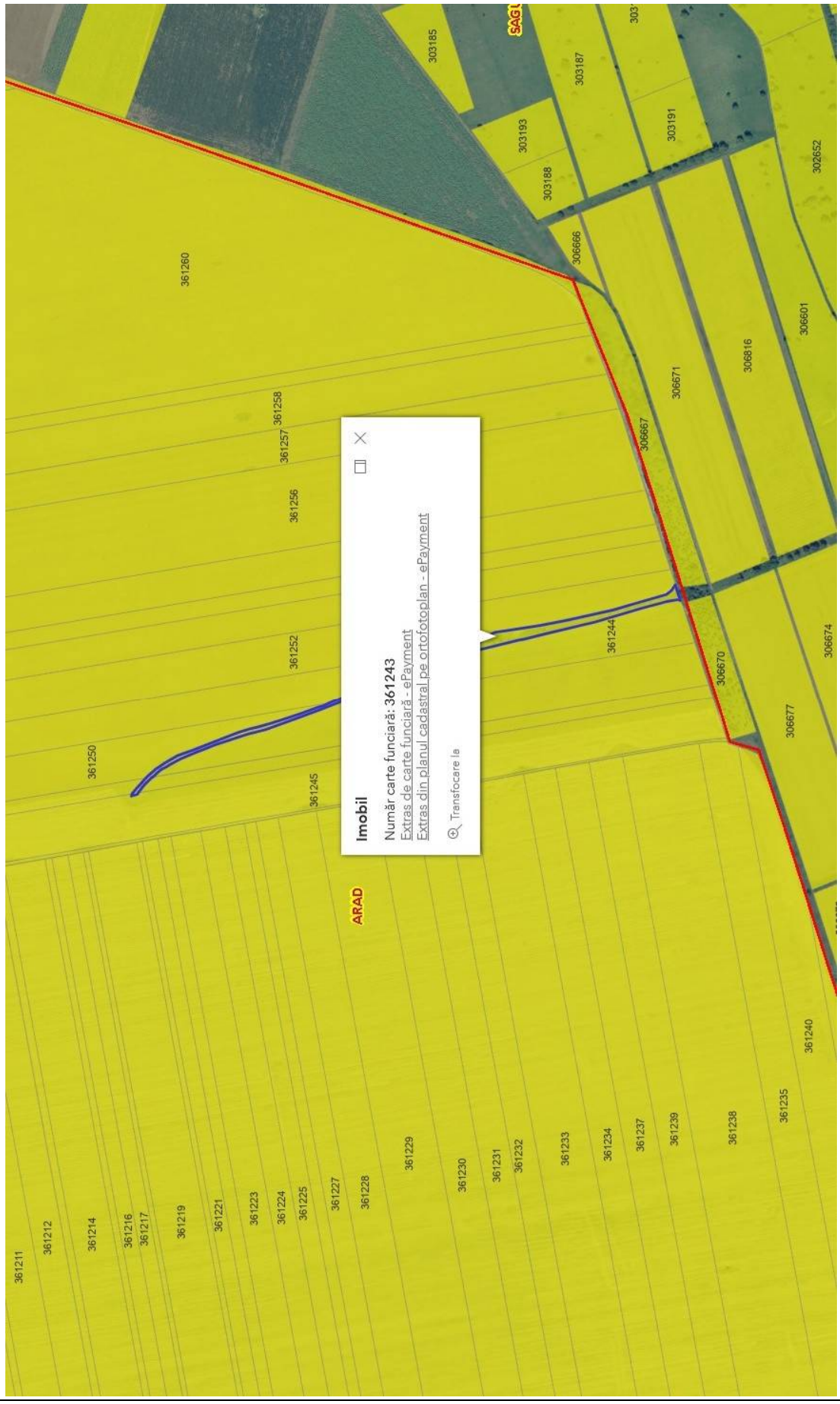
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 12:16

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 45

FISA 45	Teren extravilan HR 3045, nr. imobil 10609, nr. tarla 396, CF nr. 361264 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	40.093,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	40.093	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-3,16%	-3,03%	-2,01%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,04	-0,04	-0,03
Pret ajustat		1,07	1,23	1,11
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,07	1,13	1,11
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,07	1,13	1,05
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,05	1,11	1,03
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,05	1,11	1,03
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,17**	**0,09**	**-0,10**
Total ajustare bruta - procentual		**84,66%**	**93,03%**	**109,01%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,17**		
		RON 0,84		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 6.816**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 33.678**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149563
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834119

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361264 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361264	40.093	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52170 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361264 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10609.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLMANETUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361264 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

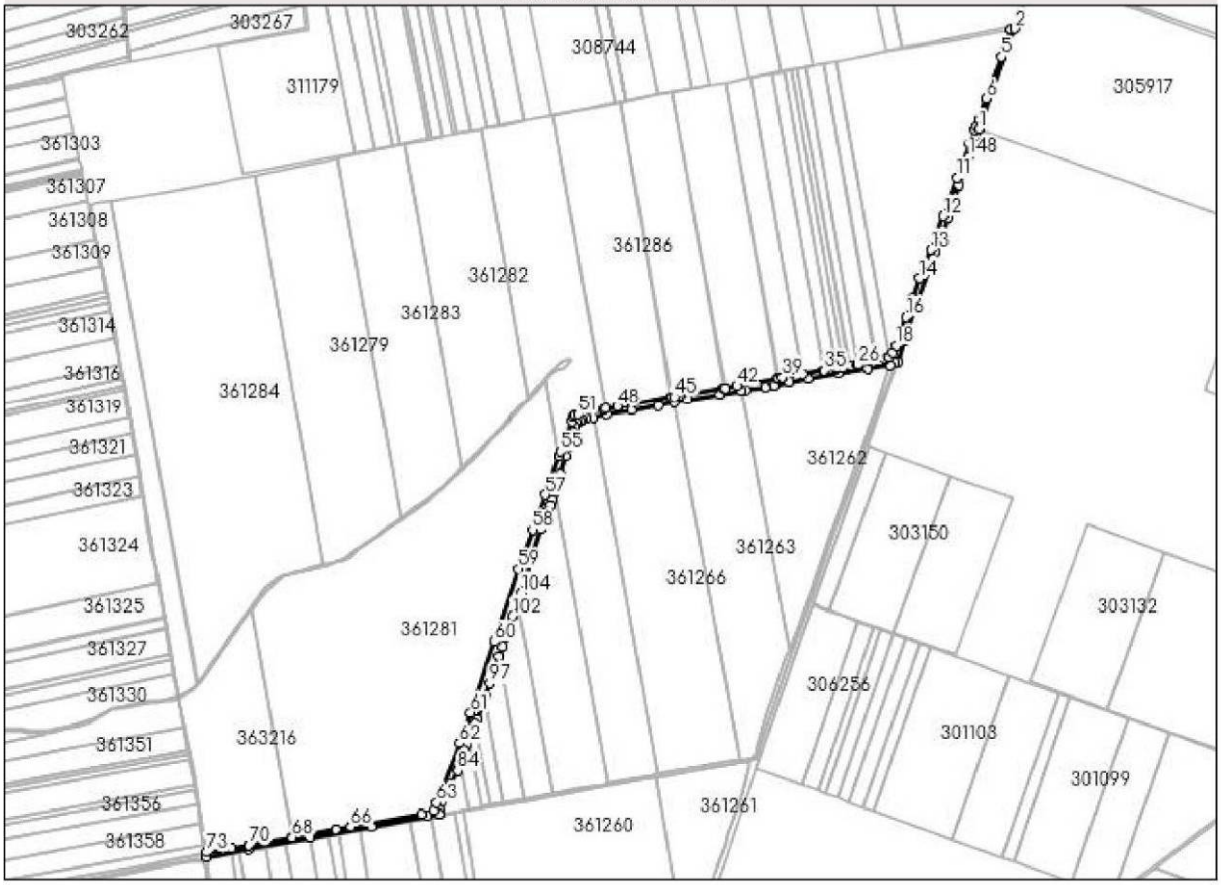
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361264	40.093	

* 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	ape curgatoare	NU	40.093	396	3045	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	211.949,986 517.680,869	2	212.033,241 517.911,273	244.984
4	212.023,835 517.908,219	5	212.002,133 517.846,119	65.783
7	211.951,45 517.702,755	8	211.944,513 517.686,472	17.699
10	211.927,664 517.647,408	11	211.899,799 517.566,969	85.129
13	211.839,196 517.402,599	14	211.813,241 517.336,766	70.765

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	212.033,241 517.911,273	3	212.023,604 517.909,513	9.796
5	212.002,133 517.846,119	6	211.968,187 517.749,854	102.075
8	211.944,513 517.686,472	9	211.940,226 517.678,943	8.664
11	211.899,799 517.566,969	12	211.867,79 517.480,41	92.288
14	211.813,241 517.336,766	15	211.797,506 517.290,539	48.832

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	212.023,604 517.909,513	4	212.023,835 517.908,219	1.314
6	211.968,187 517.749,854	7	211.951,45 517.702,755	49.984
9	211.940,226 517.678,943	10	211.927,664 517.647,408	33.945
12	211.867,79 517.480,41	13	211.839,196 517.402,599	82.899
15	211.797,506 517.290,539	16	211.782,765 517.246,644	46.304

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	211.782,765 517.246,644	17	211.769,918 517.210,458	38.399
19	211.751,696 517.165,156	20	211.743,748 517.155,173	12.761
22	211.735,66 517.150,321	23	211.720,739 517.146,633	15.37
25	211.711,563 517.144,961	26	211.672,39 517.137,737	39.834
28	211.654,824 517.134,635	29	211.652,242 517.134,183	2.621
31	211.635,939 517.131,327	32	211.625,464 517.129,492	10.635
34	211.620,908 517.128,694	35	211.594,695 517.124,102	26.612
37	211.545,289 517.115,447	38	211.542,698 517.114,993	2.63
40	211.488,159 517.105,404	41	211.485,565 517.104,941	2.635
43	211.365,245 517.083,449	44	211.362,643 517.082,985	2.643
46	211.243,797 517.061,782	47	211.241,185 517.061,324	2.652
49	211.090,249 517.034,661	50	211.086,874 517.034,046	3.431
52	211.018,821 517.018,229	53	211.015,418 517.014,459	5.079
55	210.986,226 516.934,8	56	210.982,817 516.924,907	10.464
58	210.921,834 516.754,805	59	210.890,129 516.664,606	95.609
61	210.779,64 516.334,345	62	210.754,735 516.262,911	75.651
64	210.694,133 516.108,877	65	210.665,453 516.100,148	29.979
67	210.469,234 516.064,192	68	210.368,643 516.046,29	102.172
70	210.269,165 516.028,653	71	210.269,093 516.028,639	0.073
73	210.171,479 516.012,62	74	210.172,473 516.001,883	10.783
76	210.410,751 516.046,834	77	210.551,18 516.070,984	142.49
79	210.707,111 516.099,413	80	210.706,94 516.100,356	0.958
82	210.714,024 516.130,238	83	210.733,001 516.170,39	44.411
85	210.753,671 516.211,526	86	210.757,52 516.222,774	11.888
88	210.770,974 516.259,17	89	210.775,935 516.271,285	13.091
91	210.782,231 516.287,925	92	210.790,353 516.308,422	22.048
94	210.805,869 516.348,676	95	210.812,015 516.365,555	17.963
97	210.823,851 516.401,438	98	210.835,304 516.434,87	35.339
100	210.852,437 516.486,27	101	210.860,125 516.506,918	22.033
103	210.888,73 516.589,87	104	210.895,601 516.609,171	20.488
106	210.940,411 516.755,684	107	210.953,822 516.792,902	39.561
109	210.967,999 516.824,517	110	210.972,116 516.841,431	17.408

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	211.769,918 517.210,458	18	211.759,241 517.182,09	30.311
20	211.743,748 517.155,173	21	211.743,281 517.154,893	0.545
23	211.720,739 517.146,633	24	211.714,113 517.145,426	6.735
26	211.672,39 517.137,737	27	211.669,814 517.137,262	2.619
29	211.652,242 517.134,183	30	211.638,523 517.131,78	13.928
32	211.625,464 517.129,492	33	211.623,493 517.129,146	2.001
35	211.594,695 517.124,102	36	211.592,108 517.123,649	2.626
38	211.542,698 517.114,993	39	211.498,355 517.107,226	45.018
41	211.485,565 517.104,941	42	211.393,079 517.088,419	93.95
44	211.362,643 517.082,985	45	211.249,0 517.062,694	115.44
47	211.241,185 517.061,324	48	211.117,135 517.039,564	125.944
50	211.086,874 517.034,046	51	211.028,484 517.021,2	59.786
53	211.015,418 517.014,459	54	211.012,593 517.004,038	10.797
56	210.982,817 516.924,907	57	210.952,079 516.835,712	94.343
59	210.890,129 516.664,606	60	210.835,219 516.497,228	176.155
62	210.754,735 516.262,911	63	210.701,371 516.126,032	146.914
65	210.665,453 516.100,148	66	210.503,912 516.070,78	164.189
68	210.368,643 516.046,29	69	210.368,018 516.046,179	0.635
71	210.269,093 516.028,639	72	210.229,123 516.021,161	40.664
74	210.172,473 516.001,883	75	210.268,843 516.020,34	98.122
77	210.551,18 516.070,984	78	210.681,316 516.094,66	132.272
80	210.706,94 516.100,356	81	210.708,054 516.111,392	11.092
83	210.733,001 516.170,39	84	210.749,878 516.199,911	34.005
86	210.757,52 516.222,774	87	210.765,759 516.246,844	25.441
89	210.775,935 516.271,285	90	210.776,308 516.272,196	0.984
92	210.790,353 516.308,422	93	210.794,658 516.319,285	11.685
95	210.812,015 516.365,555	96	210.814,831 516.373,286	8.228
98	210.835,304 516.434,87	99	210.845,013 516.463,997	30.703
101	210.860,125 516.506,918	102	210.876,6 516.555,793	51.577
104	210.895,601 516.609,171	105	210.921,191 516.691,324	86.046
107	210.953,822 516.792,902	108	210.963,355 516.811,777	21.146
110	210.972,116 516.841,431	111	210.973,239 516.845,428	4.152

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	211.759,241 517.182,09	19	211.751,696 517.165,156	18.539
21	211.743,281 517.154,893	22	211.735,66 517.150,321	8.887
24	211.714,113 517.145,426	25	211.711,563 517.144,961	2.592
27	211.669,814 517.137,262	28	211.654,824 517.134,635	15.218
30	211.638,523 517.131,78	31	211.635,939 517.131,327	2.623
33	211.623,493 517.129,146	34	211.620,908 517.128,694	2.624
36	211.592,108 517.123,649	37	211.545,289 517.115,447	47.532
39	211.498,355 517.107,226	40	211.488,159 517.105,404	10.358
42	211.393,079 517.088,419	43	211.365,245 517.083,449	28.274
45	211.249,0 517.062,694	46	211.243,797 517.061,782	5.282
48	211.117,135 517.039,564	49	211.090,249 517.034,661	27.329
51	211.028,484 517.021,2	52	211.018,821 517.018,229	10.109
54	211.012,593 517.004,038	55	210.986,226 516.934,8	74.089
57	210.952,079 516.835,712	58	210.921,834 516.754,805	86.375
60	210.835,219 516.497,228	61	210.779,64 516.334,345	172.104
63	210.701,371 516.126,032	64	210.694,133 516.108,877	18.619
66	210.503,912 516.070,78	67	210.469,234 516.064,192	35.298
69	210.368,018 516.046,179	70	210.269,165 516.028,653	100.395
72	210.229,123 516.021,161	73	210.171,479 516.012,62	58.273
75	210.268,843 516.020,34	76	210.410,751 516.046,834	144.36
78	210.681,316 516.094,66	79	210.707,111 516.099,413	26.229
81	210.708,054 516.111,392	82	210.714,024 516.130,238	19.769
84	210.749,878 516.199,911	85	210.753,671 516.211,526	12.219
87	210.765,759 516.246,844	88	210.770,974 516.259,17	13.384
90	210.776,308 516.272,196	91	210.782,231 516.287,925	16.807
93	210.794,658 516.319,285	94	210.805,869 516.348,676	31.457
96	210.814,831 516.373,286	97	210.823,851 516.401,438	29.562
99	210.845,013 516.463,997	100	210.852,437 516.486,27	23.478
102	210.876,6 516.555,793	103	210.888,73 516.589,87	36.172
105	210.921,191 516.691,324	106	210.940,411 516.755,684	67.169
108	210.963,355 516.811,777	109	210.967,999 516.824,517	13.56
111	210.973,239 516.845,428	112	210.976,106 516.855,63	10.597

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
112	210.976,106 516.855,63	113	210.985,552 516.884,186	30.078
115	211.006,721 516.948,195	116	211.016,194 516.978,091	31.361
118	211.024,651 516.999,837	119	211.031,021 517.004,34	7.801
121	211.046,539 517.010,272	122	211.061,73 517.013,515	15.533
124	211.150,947 517.031,292	125	211.212,354 517.042,143	62.358
127	211.280,149 517.055,375	128	211.354,466 517.067,858	75.358
130	211.413,62 517.078,037	131	211.459,031 517.085,395	46.003
133	211.512,863 517.097,099	134	211.555,901 517.105,384	43.828
136	211.695,278 517.128,764	137	211.746,597 517.136,097	51.84
139	211.763,476 517.145,306	140	211.778,713 517.192,267	49.371
142	211.833,68 517.354,559	143	211.844,45 517.380,248	27.855
145	211.858,132 517.417,726	146	211.878,164 517.475,88	61.507
148	211.926,854 517.616,97	149	211.943,173 517.663,261	49.083

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
113	210.985,552 516.884,186	114	210.998,39 516.924,76	42.557
116	211.016,194 516.978,091	117	211.020,588 516.992,918	15.464
119	211.031,021 517.004,34	120	211.037,778 517.007,999	7.684
122	211.061,73 517.013,515	123	211.093,991 517.020,403	32.988
125	211.212,354 517.042,143	126	211.249,179 517.049,33	37.52
128	211.354,466 517.067,858	129	211.403,805 517.076,348	50.064
131	211.459,031 517.085,395	132	211.478,271 517.089,43	19.659
134	211.555,901 517.105,384	135	211.627,318 517.118,283	72.573
137	211.746,597 517.136,097	138	211.756,679 517.141,597	11.485
140	211.778,713 517.192,267	141	211.801,91 517.262,873	74.319
143	211.844,45 517.380,248	144	211.850,782 517.397,713	18.577
146	211.878,164 517.475,88	147	211.904,317 517.551,269	79.796
149	211.943,173 517.663,261	1	211.949,986 517.680,869	18.88

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
114	210.998,39 516.924,76	115	211.006,721 516.948,195	24.872
117	211.020,588 516.992,918	118	211.024,651 516.999,837	8.024
120	211.037,778 517.007,999	121	211.046,539 517.010,272	9.051
123	211.093,991 517.020,403	124	211.150,947 517.031,292	57.988
126	211.249,179 517.049,33	127	211.280,149 517.055,375	31.554
129	211.403,805 517.076,348	130	211.413,62 517.078,037	9.959
132	211.478,271 517.089,43	133	211.512,863 517.097,099	35.432
135	211.627,318 517.118,283	136	211.695,278 517.128,764	68.763
138	211.756,679 517.141,597	139	211.763,476 517.145,306	7.743
141	211.801,91 517.262,873	142	211.833,68 517.354,559	97.034
144	211.850,782 517.397,713	145	211.858,132 517.417,726	21.32
147	211.904,317 517.551,269	148	211.926,854 517.616,97	69.459

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:16

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 46

FISA 46	**Teren extravilan HR 3055, nr. imobil 10679, nr. tarla 399, CF nr. 361332 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	9.278,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	9.278	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,96%	-0,66%	1,64%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,02
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,19**	**0,12**	**-0,06**
Total ajustare bruta - procentual		**82,46%**	**90,66%**	**108,64%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,19**		
		RON 0,94		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.763**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 8.721**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149562
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834088

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361332 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361332	9.278	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52238 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361332 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10679.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361332 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

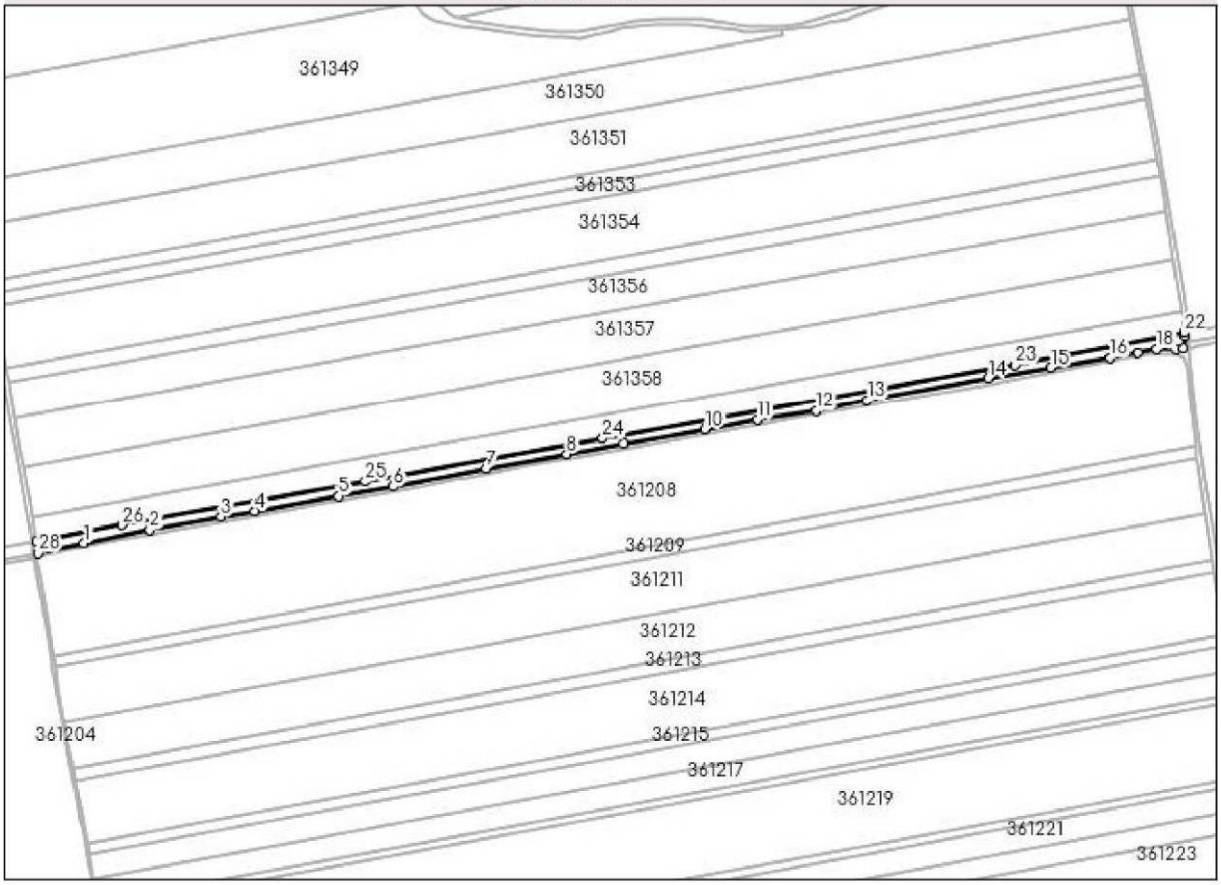
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361332	9.278	

* 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	ape curgatoare	NU	9.278	399	3055	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	209.161,382 515.817,246	2	209.221,949 515.829,706	61.835
3	209.286,6 515.841,558	4	209.317,596 515.846,895	31.452
5	209.394,143 515.860,634	6	209.444,419 515.869,089	50.982
7	209.529,42 515.885,839	8	209.603,025 515.898,837	74.744

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	209.221,949 515.829,706	3	209.286,6 515.841,558	65.728
4	209.317,596 515.846,895	5	209.394,143 515.860,634	77.77
6	209.444,419 515.869,089	7	209.529,42 515.885,839	86.636
8	209.603,025 515.898,837	9	209.654,733 515.908,184	52.546

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	209.654,733 515.908,184	10	209.729,317 515.921,621	75.785
11	209.777,178 515.930,68	12	209.830,776 515.938,983	54.237
13	209.877,881 515.948,797	14	209.988,379 515.969,0	112.33
15	210.045,704 515.978,672	16	210.099,783 515.987,665	54.822
17	210.125,631 515.992,859	18	210.142,299 515.996,12	16.984
19	210.160,236 515.995,712	20	210.166,935 515.996,19	6.716
21	210.168,2 516.008,29	22	210.167,84 516.010,967	2.701
23	210.013,04 515.981,372	24	209.635,923 515.913,091	383.249
25	209.418,801 515.873,924	26	209.196,702 515.834,06	225.648
27	209.118,328 515.818,588	28	209.119,657 515.808,542	10.134

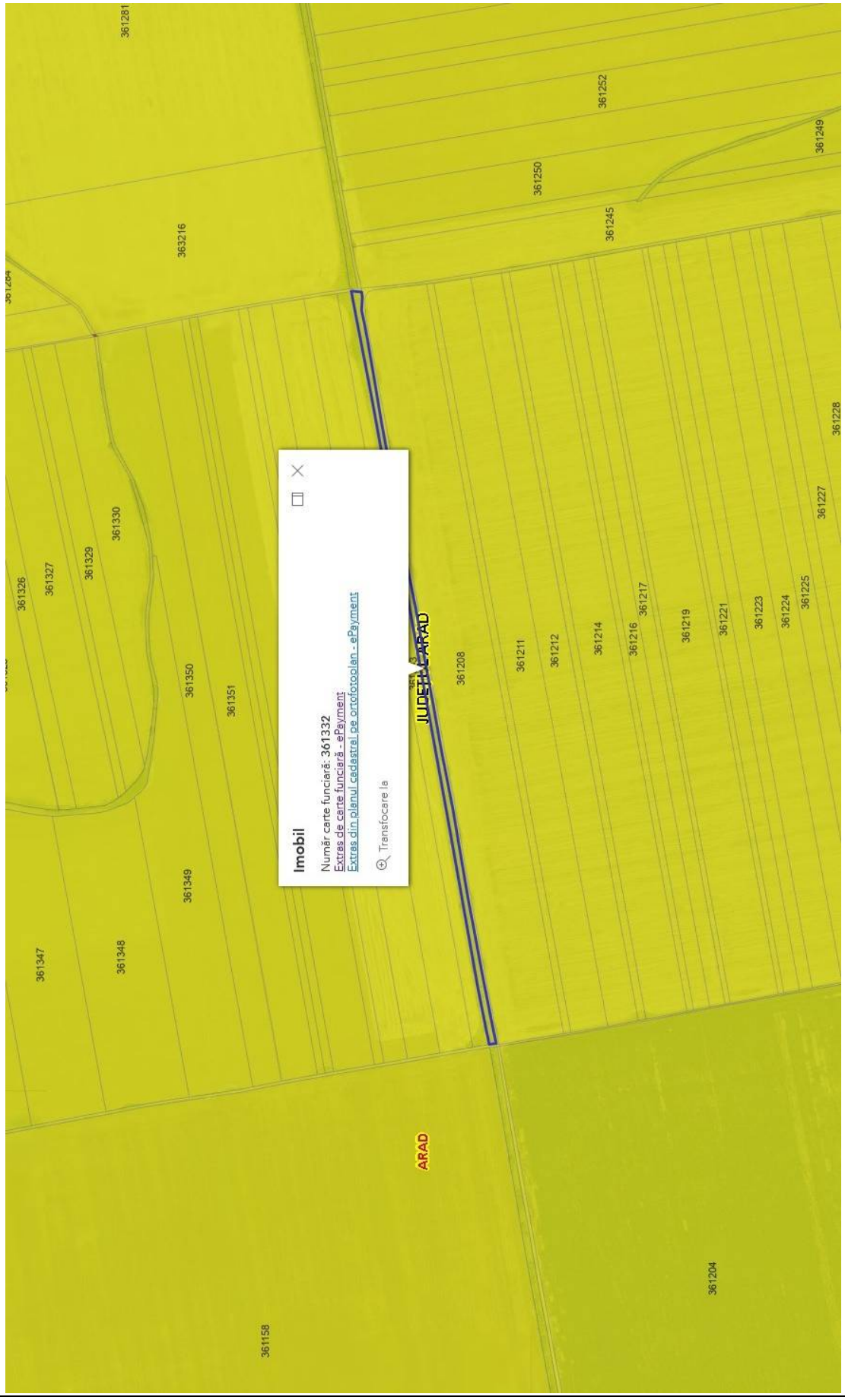
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	209.729,317 515.921,621	11	209.777,178 515.930,68	48.711
12	209.830,776 515.938,983	13	209.877,881 515.948,797	48.116
14	209.988,379 515.969,0	15	210.045,704 515.978,672	58.135
16	210.099,783 515.987,665	17	210.125,631 515.992,859	26.365
18	210.142,299 515.996,12	19	210.160,236 515.995,712	17.942
20	210.166,935 515.996,19	21	210.168,2 516.008,29	12.166
22	210.167,84 516.010,967	23	210.013,04 515.981,372	157.604
24	209.635,923 515.913,091	25	209.418,801 515.873,924	220.626
26	209.196,702 515.834,06	27	209.118,328 515.818,588	79.887
28	209.119,657 515.808,542	1	209.161,382 515.817,246	42.623

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:15

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 47

FISA 47	Teren extravilan HR 3081, nr. imobil 10708, nr. tarla 402, CF nr. 361360 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	11.544,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	11.544	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-1,41%	-1,11%	1,19%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,01	0,02
Pret ajustat		1,09	1,26	1,15
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,09	1,16	1,15
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,09	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,07	1,13	1,07
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,07	1,13	1,07
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,19**	**0,12**	**-0,06**
Total ajustare bruta - procentual		**82,91%**	**91,11%**	**108,19%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,19**		
		RON 0,94		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 2.193**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 10.851**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149558
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834036

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361360 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361360	11.544	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52266 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361360 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10708.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361360 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

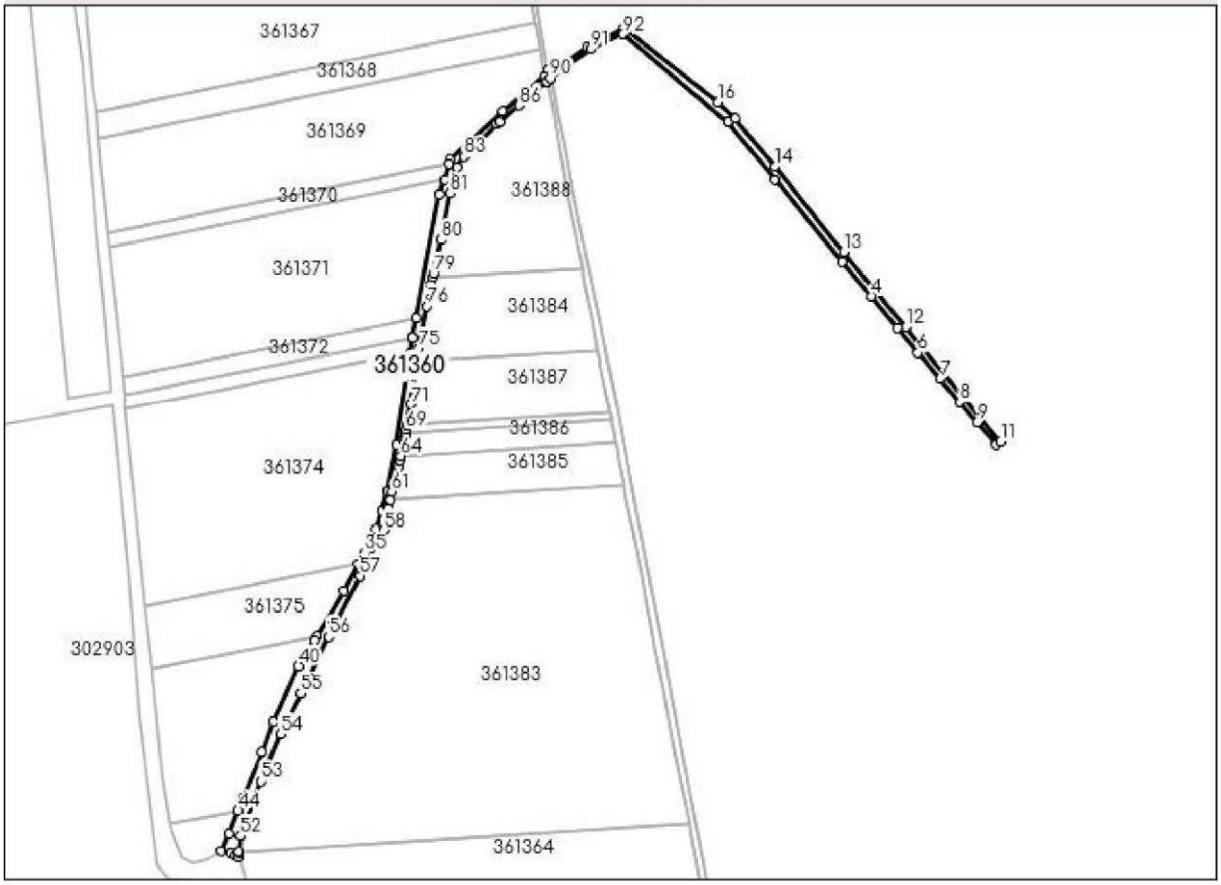
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361360	11.544	

* 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	ape curgatoare	NU	11.544	402	3081	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	207.961,752 517.098,026	2	208.007,389 517.041,217	72.87
4	208.101,02 516.928,2	5	208.126,531 516.897,693	39.768
7	208.168,234 516.847,821	8	208.187,446 516.824,847	29.948
10	208.222,655 516.782,741	11	208.227,39 516.785,973	5.733
13	208.074,512 516.971,474	14	208.007,449 517.054,18	106.479

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	208.007,389 517.041,217	3	208.072,86 516.961,877	102.865
5	208.126,531 516.897,693	6	208.146,761 516.873,501	31.536
8	208.187,446 516.824,847	9	208.204,301 516.804,69	26.275
11	208.227,39 516.785,973	12	208.134,805 516.898,258	145.533
14	208.007,449 517.054,18	15	207.968,814 517.101,174	60.837

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	208.072,86 516.961,877	4	208.101,02 516.928,2	43.899
6	208.146,761 516.873,501	7	208.168,234 516.847,821	33.475
9	208.204,301 516.804,69	10	208.222,655 516.782,741	28.612
12	208.134,805 516.898,258	13	208.074,512 516.971,474	94.846
15	207.968,814 517.101,174	16	207.952,738 517.117,096	22.626

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	207.952,738 517.117,096	17	207.860,396 517.188,625	116.805
19	207.802,099 517.155,04	20	207.787,12 517.147,98	16.559
22	207.742,898 517.108,552	23	207.691,72 517.061,267	69.678
25	207.685,802 517.041,936	26	207.681,378 517.027,485	15.113
28	207.655,091 516.888,428	29	207.655,018 516.888,043	0.392
31	207.639,204 516.783,53	32	207.630,785 516.737,972	46.329
34	207.619,374 516.701,014	35	207.607,829 516.677,81	25.917
37	207.588,208 516.640,757	38	207.562,487 516.596,756	50.967
40	207.544,182 516.567,615	41	207.519,956 516.513,573	59.224
43	207.490,14 516.439,265	44	207.485,444 516.426,823	13.299
46	207.468,38 516.387,506	47	207.478,42 516.386,089	10.14
49	207.485,597 516.382,019	50	207.485,97 516.385,634	3.634
52	207.487,692 516.402,343	53	207.507,875 516.455,382	56.749
55	207.546,611 516.540,941	56	207.573,638 516.596,004	61.338
58	207.627,545 516.699,701	59	207.631,549 516.721,06	21.731
61	207.634,876 516.737,174	62	207.641,591 516.761,828	25.552
64	207.643,846 516.771,977	65	207.646,484 516.783,853	12.165
67	207.647,94 516.791,756	68	207.648,496 516.794,77	3.065
70	207.649,904 516.802,411	71	207.653,639 516.822,674	20.604
73	207.659,271 516.864,756	74	207.659,815 516.868,817	4.097
76	207.669,202 516.918,715	77	207.673,5 516.940,027	21.741
79	207.675,612 516.950,504	80	207.683,164 516.983,07	33.43
82	207.698,695 517.053,679	83	207.704,956 517.063,965	12.042
85	207.739,593 517.097,672	86	207.758,814 517.114,151	25.318
88	207.784,98 517.137,259	89	207.785,601 517.137,297	0.622
91	207.828,744 517.168,739	92	207.859,275 517.183,379	33.86
17	207.860,396 517.188,625	18	207.824,874 517.170,932	39.684
20	207.787,12 517.147,98	21	207.783,48 517.142,505	6.575
23	207.691,72 517.061,267	24	207.690,468 517.057,179	4.275
26	207.681,378 517.027,485	27	207.658,565 516.906,804	122.818
29	207.655,018 516.888,043	30	207.652,857 516.873,757	14.449
32	207.630,785 516.737,972	33	207.625,147 516.719,268	19.535
35	207.607,829 516.677,81	36	207.602,093 516.666,978	12.257
38	207.562,487 516.596,756	39	207.560,022 516.592,539	4.885
41	207.519,956 516.513,573	42	207.508,31 516.483,756	32.011
44	207.485,444 516.426,823	45	207.476,863 516.404,091	24.298
47	207.478,42 516.386,089	48	207.482,577 516.383,523	4.885
50	207.485,97 516.385,634	51	207.486,145 516.387,339	1.714
53	207.507,875 516.455,382	54	207.526,653 516.501,675	49.957
56	207.573,638 516.596,004	57	207.604,009 516.655,261	66.587
59	207.631,549 516.721,06	60	207.633,229 516.729,197	8.309
62	207.641,591 516.761,828	63	207.642,848 516.767,484	5.794
65	207.646,484 516.783,853	66	207.647,627 516.790,056	6.307
68	207.648,496 516.794,77	69	207.649,021 516.797,621	2.899
71	207.653,639 516.822,674	72	207.658,545 516.859,326	36.979
74	207.659,815 516.868,817	75	207.661,505 516.877,803	9.144
77	207.673,5 516.940,027	78	207.674,844 516.946,693	6.8
80	207.683,164 516.983,07	81	207.691,774 517.028,633	46.369
83	207.704,956 517.063,965	84	207.737,336 517.095,737	45.364
86	207.758,814 517.114,151	87	207.772,739 517.125,967	18.263
89	207.785,601 517.137,297	90	207.789,095 517.140,699	4.877
92	207.859,275 517.183,379	1	207.961,752 517.098,026	133.367
18	207.824,874 517.170,932	19	207.802,099 517.155,04	27.772
21	207.783,48 517.142,505	22	207.742,898 517.108,552	52.912
24	207.690,468 517.057,179	25	207.685,802 517.041,936	15.941
27	207.658,565 516.906,804	28	207.655,091 516.888,428	18.701
30	207.652,857 516.873,757	31	207.639,204 516.783,53	91.254
33	207.625,147 516.719,268	34	207.619,374 516.701,014	19.145
36	207.602,093 516.666,978	37	207.588,208 516.640,757	29.67
39	207.560,022 516.592,539	40	207.544,182 516.567,615	29.532
42	207.508,31 516.483,756	43	207.490,14 516.439,265	48.058
45	207.476,863 516.404,091	46	207.468,38 516.387,506	18.629
48	207.482,577 516.383,523	49	207.485,597 516.382,019	3.374
51	207.486,145 516.387,339	52	207.487,692 516.402,343	15.084
54	207.526,653 516.501,675	55	207.546,611 516.540,941	44.047
57	207.604,009 516.655,261	58	207.627,545 516.699,701	50.288
60	207.633,229 516.729,197	61	207.634,876 516.737,174	8.145
63	207.642,848 516.767,484	64	207.643,846 516.771,977	4.603
66	207.647,627 516.790,056	67	207.647,94 516.791,756	1.729
69	207.649,021 516.797,621	70	207.649,904 516.802,411	4.871
72	207.658,545 516.859,326	73	207.659,271 516.864,756	5.478
75	207.661,505 516.877,803	76	207.669,202 516.918,715	41.63
78	207.674,844 516.946,693	79	207.675,612 516.950,504	3.888
81	207.691,774 517.028,633	82	207.698,695 517.053,679	25.985
84	207.737,336 517.095,737	85	207.739,593 517.097,672	2.973
87	207.772,739 517.125,967	88	207.784,98 517.137,259	16.654
90	207.789,095 517.140,699	91	207.828,744 517.168,739	48.562

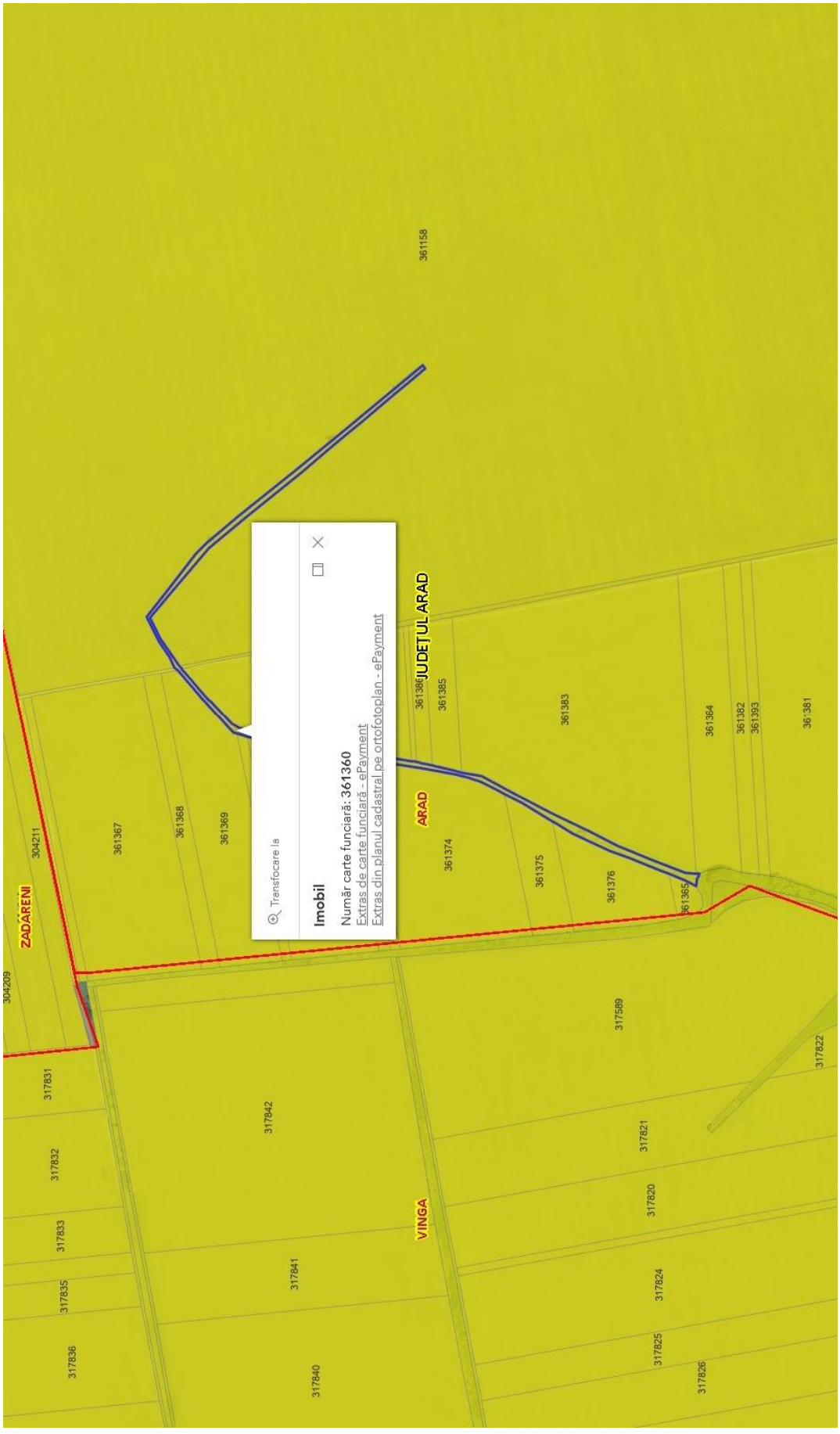
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,

12/12/2022, 12:14

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 48

FISA 48	**Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10710, nr. tarla 401, CF nr. 361362 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	3.444,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	3.444	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		0,21%	0,51%	2,81%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,01	0,04
Pret ajustat		1,11	1,28	1,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,18
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,12
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,21**	**0,13**	**-0,04**
Total ajustare bruta - procentual		**81,71%**	**90,51%**	**109,81%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,21**		
		RON 1,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 723**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 3.582**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149556
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121834006

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361362 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361362	3.444	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52268 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361362 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10710.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361362 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

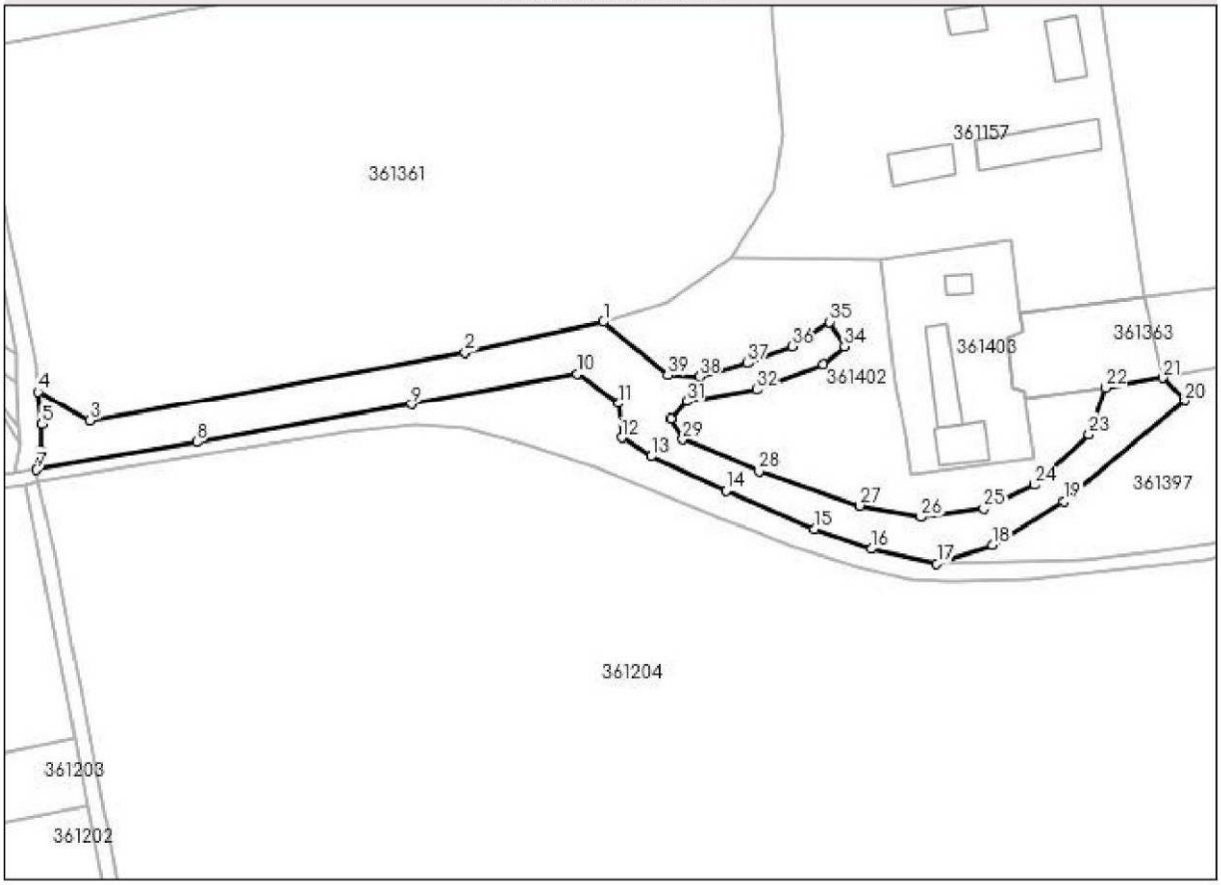
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361362	3.444	

* 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	ape curgatoare	NU	3.444	401	3073	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	208.212,358 515.683,715	2	208.178,427 515.676,256	34.741
3	208.086,642 515.659,427	4	208.073,852 515.666,6	14.664
5	208.074,857 515.658,457	6	208.074,587 515.651,866	6.597
7	208.073,543 515.647,235	8	208.112,674 515.654,061	39.722

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	208.178,427 515.676,256	3	208.086,642 515.659,427	93.315
4	208.073,852 515.666,6	5	208.074,857 515.658,457	8.205
6	208.074,587 515.651,866	7	208.073,543 515.647,235	4.747
8	208.112,674 515.654,061	9	208.165,387 515.663,437	53.54

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. 361362 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	208.165,387 515.663,437	10	208.205,959 515.670,882	41.249
11	208.215,98 515.663,604	12	208.216,781 515.655,143	8.499
13	208.224,047 515.650,568	14	208.242,313 515.642,199	20.092
15	208.263,889 515.632,739	16	208.277,985 515.627,827	14.927
17	208.293,996 515.624,276	18	208.307,545 515.628,772	14.275
19	208.325,028 515.639,574	20	208.354,719 515.664,295	38.635
21	208.349,374 515.669,935	22	208.335,418 515.667,661	14.14
23	208.331,304 515.655,922	24	208.317,891 515.643,533	18.259
25	208.305,455 515.637,711	26	208.290,085 515.635,662	15.506
27	208.275,181 515.638,456	28	208.250,365 515.646,889	26.21
29	208.231,733 515.654,703	30	208.228,919 515.659,882	5.894
31	208.232,723 515.664,077	32	208.249,783 515.667,12	17.329
33	208.266,23 515.673,306	34	208.271,324 515.677,673	6.71
35	208.267,758 515.683,64	36	208.258,443 515.677,745	11.024
37	208.247,673 515.673,67	38	208.235,738 515.670,322	12.396
39	208.228,17 515.670,614	1	208.212,358 515.683,715	20.534

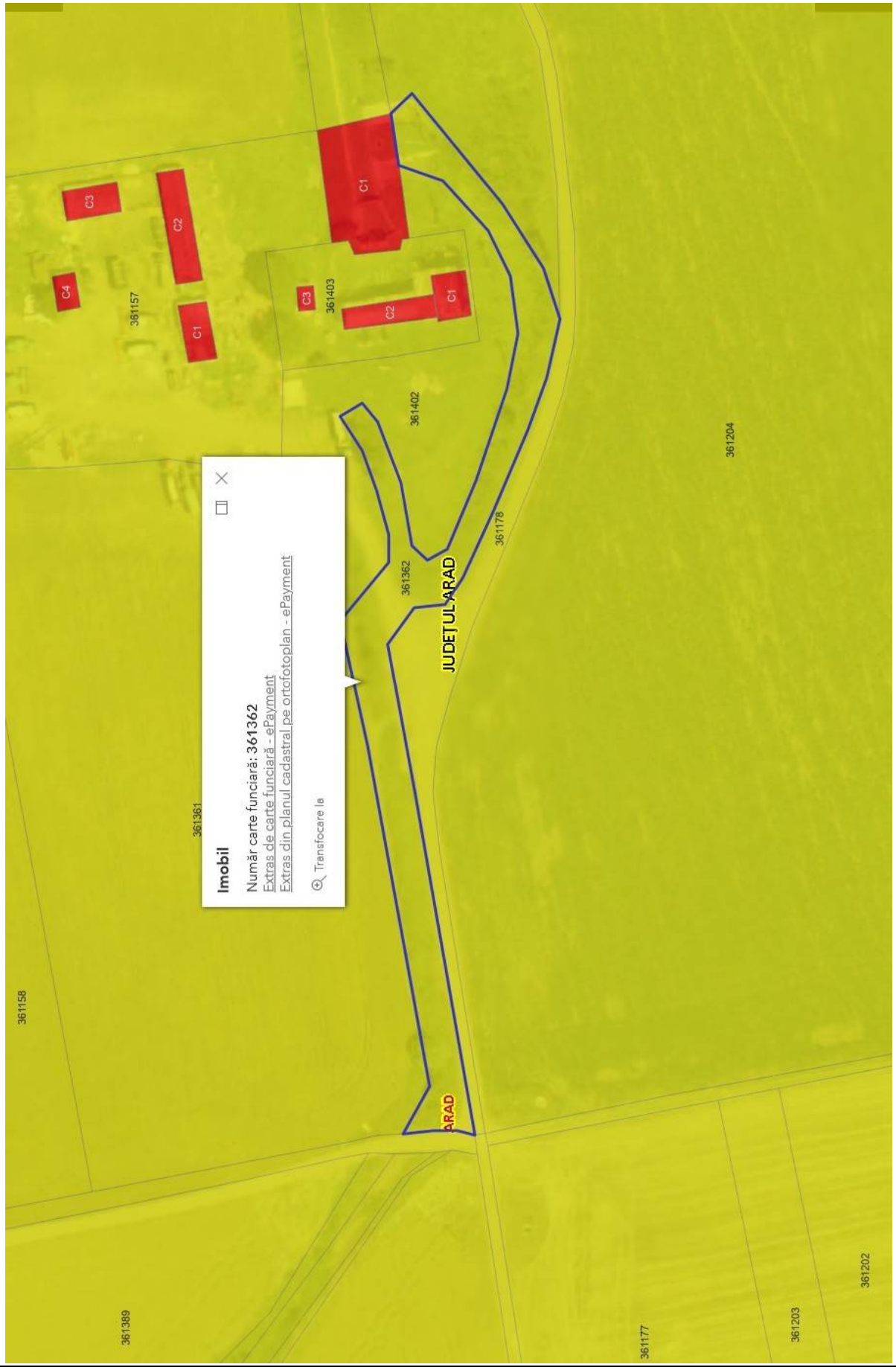
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	208.205,959 515.670,882	11	208.215,98 515.663,604	12.385
12	208.216,781 515.655,143	13	208.224,047 515.650,568	8.586
14	208.242,313 515.642,199	15	208.263,889 515.632,739	23.559
16	208.277,985 515.627,827	17	208.293,996 515.624,276	16.4
18	208.307,545 515.628,772	19	208.325,028 515.639,574	20.551
20	208.354,719 515.664,295	21	208.349,374 515.669,935	7.77
22	208.335,418 515.667,661	23	208.331,304 515.655,922	12.439
24	208.317,891 515.643,533	25	208.305,455 515.637,711	13.731
26	208.290,085 515.635,662	27	208.275,181 515.638,456	15.164
28	208.250,365 515.646,889	29	208.231,733 515.654,703	20.204
30	208.228,919 515.659,882	31	208.232,723 515.664,077	5.663
32	208.249,783 515.667,12	33	208.266,23 515.673,306	17.572
34	208.271,324 515.677,673	35	208.267,758 515.683,64	6.951
36	208.258,443 515.677,745	37	208.247,673 515.673,67	11.515
38	208.235,738 515.670,322	39	208.228,17 515.670,614	7.574

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:14

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 49

FISA 49	**Teren extravilan HR 3073, nr. imobil 10711, nr. tarla 401, CF nr. 361363 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	9.516,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	9.516	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-1,00%	-0,70%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,01	0,02
Pret ajustat		1,10	1,26	1,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,10	1,16	1,16
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,10	1,16	1,10
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,08	1,14	1,08
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,19**	**0,12**	**-0,06**
Total ajustare bruta - procentual		**82,50%**	**90,70%**	**108,60%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,19**		
		RON 0,94		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.808**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 8.945**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149555
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121833971

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361363 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361363	9.516	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52269 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361363 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10711.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361363 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

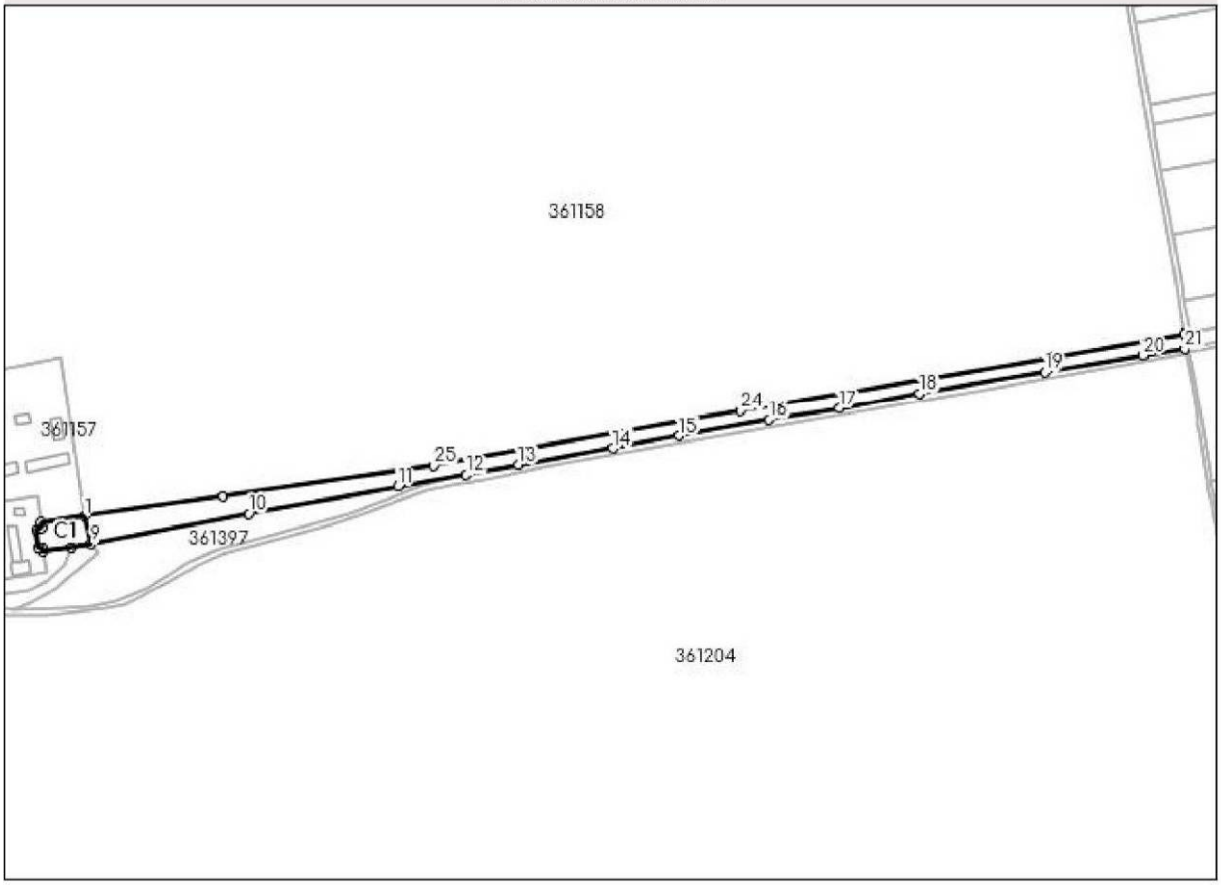
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361363	9.516	

* 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	ape curgatoare	NU	9.516	401	3073	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	361363-C1	constructii industriale si edilitare	711	Fara acte	S. construita la sol:711 mp; S. construita desfasurata:711 mp; BAZIN ASPIRARE

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	208.344,814 515.689,834	2	208.314,471 515.685,817	30.608
3	208.315,084 515.681,334	4	208.311,297 515.679,718	4.117

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	208.314,471 515.685,817	3	208.315,084 515.681,334	4.525
4	208.311,297 515.679,718	5	208.312,582 515.667,425	12.36

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	208.312,582 515.667,425	6	208.315,436 515.666,834	2.915
7	208.315,713 515.664,981	8	208.335,418 515.667,661	19.886
9	208.349,374 515.669,935	10	208.459,566 515.691,488	112.28
11	208.564,087 515.710,501	12	208.611,866 515.718,896	48.511
13	208.648,448 515.725,459	14	208.714,599 515.737,103	67.168
15	208.760,749 515.745,988	16	208.823,926 515.757,246	64.172
17	208.872,88 515.765,464	18	208.929,16 515.776,184	57.292
19	209.017,063 515.791,013	20	209.085,67 515.802,805	69.613
21	209.114,694 515.807,507	22	209.114,392 515.817,878	10.375
23	209.022,842 515.801,722	24	208.804,021 515.763,786	222.085
25	208.589,339 515.724,969	26	208.441,729 515.703,429	149.173

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
6	208.315,436 515.666,834	7	208.315,713 515.664,981	1.874
8	208.335,418 515.667,661	9	208.349,374 515.669,935	14.14
10	208.459,566 515.691,488	11	208.564,087 515.710,501	106.236
12	208.611,866 515.718,896	13	208.648,448 515.725,459	37.166
14	208.714,599 515.737,103	15	208.760,749 515.745,988	46.998
16	208.823,926 515.757,246	17	208.872,88 515.765,464	49.639
18	208.929,16 515.776,184	19	209.017,063 515.791,013	89.145
20	209.085,67 515.802,805	21	209.114,694 515.807,507	29.402
22	209.114,392 515.817,878	23	209.022,842 515.801,722	92.965
24	208.804,021 515.763,786	25	208.589,339 515.724,969	218.163
26	208.441,729 515.703,429	1	208.344,814 515.689,834	97.864

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:13

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 50

FISA 50	**Teren extravilan HR 3089, nr. imobil 10744, nr. tarla 402, CF nr. 361396 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	5.119,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	5.119	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-0,12%	0,18%	2,48%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,04
Pret ajustat		1,11	1,27	1,17
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,11	1,17	1,17
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,11	1,17	1,11
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,09
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,20**	**0,13**	**-0,05**
Total ajustare bruta - procentual		**81,62%**	**90,18%**	**109,48%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,20**		
		RON 0,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 1.024**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 5.068**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149548
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121833560

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361396 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361396	5.119	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52302 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361396 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10744.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361396 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

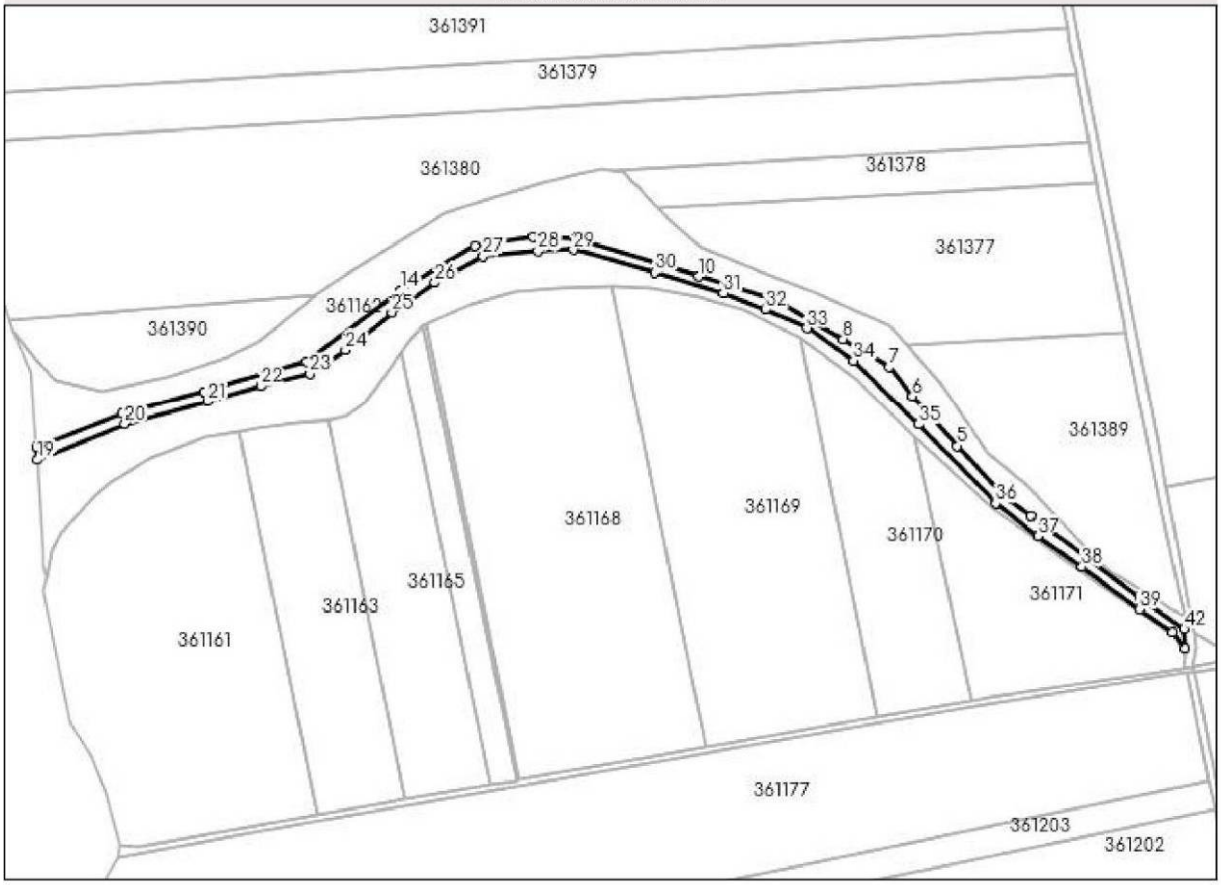
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361396	5.119	

* 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	ape curgatoare	NU	5.119	402	3089	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	208.042,777 515.687,166	2	208.012,872 515.709,453	37.296
4	207.966,385 515.744,624	5	207.938,506 515.773,698	40.281
7	207.899,618 515.819,523	8	207.873,01 515.835,442	31.006
10	207.790,571 515.871,26	11	207.719,162 515.893,547	74.806
13	207.662,181 515.888,688	14	207.620,109 515.863,246	49.167

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	208.012,872 515.709,453	3	207.980,92 515.733,9	40.232
5	207.938,506 515.773,698	6	207.912,808 515.802,353	38.49
8	207.873,01 515.835,442	9	207.835,145 515.857,956	44.053
11	207.719,162 515.893,547	12	207.695,284 515.893,76	23.879
14	207.620,109 515.863,246	15	207.565,671 515.822,453	68.026

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	207.980,92 515.733,9	4	207.966,385 515.744,624	18.063
6	207.912,808 515.802,353	7	207.899,618 515.819,523	21.651
9	207.835,145 515.857,956	10	207.790,571 515.871,26	46.517
12	207.695,284 515.893,76	13	207.662,181 515.888,688	33.489
15	207.565,671 515.822,453	16	207.507,253 515.805,112	60.937

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	207.507,253 515.805,112	17	207.460,066 515.792,56	48.828
19	207.411,849 515.765,685	20	207.461,794 515.786,465	54.095
22	207.539,662 515.808,57	23	207.567,68 515.815,301	28.815
25	207.614,619 515.850,778	26	207.639,453 515.867,789	30.102
28	207.698,49 515.885,801	29	207.718,685 515.886,71	20.215
31	207.804,375 515.861,694	32	207.828,755 515.852,416	26.086
34	207.879,059 515.823,216	35	207.916,356 515.786,101	52.617
37	207.984,544 515.722,042	38	208.009,999 515.704,371	30.987
40	208.061,767 515.667,008	41	208.068,797 515.657,827	11.563
17	207.460,066 515.792,56	18	207.411,349 515.773,05	52.478
20	207.461,794 515.786,465	21	207.509,37 515.799,655	49.371
23	207.567,68 515.815,301	24	207.588,056 515.829,128	24.625
26	207.639,453 515.867,789	27	207.667,016 515.882,799	31.385
29	207.718,685 515.886,71	30	207.765,26 515.873,52	48.407
32	207.828,755 515.852,416	33	207.852,406 515.841,773	25.935
35	207.916,356 515.786,101	36	207.960,566 515.740,981	63.169
38	208.009,999 515.704,371	39	208.042,894 515.680,11	40.874
41	208.068,797 515.657,827	42	208.068,469 515.668,826	11.004
18	207.411,349 515.773,05	19	207.411,849 515.765,685	7.382
21	207.509,37 515.799,655	22	207.539,662 515.808,57	31.577
24	207.588,056 515.829,128	25	207.614,619 515.850,778	34.268
27	207.667,016 515.882,799	28	207.698,49 515.885,801	31.617
30	207.765,26 515.873,52	31	207.804,375 515.861,694	40.864
33	207.852,406 515.841,773	34	207.879,059 515.823,216	32.477
36	207.960,566 515.740,981	37	207.984,544 515.722,042	30.555
39	208.042,894 515.680,11	40	208.061,767 515.667,008	22.975
42	208.068,469 515.668,826	1	208.042,777 515.687,166	31.566

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:10

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA

ANEXA 51

FISA 51	**Teren extravilan HR 2736, nr. imobil 11502, nr. tarla 354, CF nr. 361592 Arad**			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	15.693,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	15.693	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-2,24%	-1,94%	0,36%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	0,01
Pret ajustat		1,09	1,25	1,14
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,09	1,15	1,14
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,09	1,15	1,08
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,06	1,12	1,06
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,06	1,12	1,06
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,18**	**0,11**	**-0,07**
Total ajustare bruta - procentual		**83,74%**	**91,94%**	**107,36%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,18**		
		RON 0,89		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 2.825**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 13.967**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149547
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121833776

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361592 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361592	15.693	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52511 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361592 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11502.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361592 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

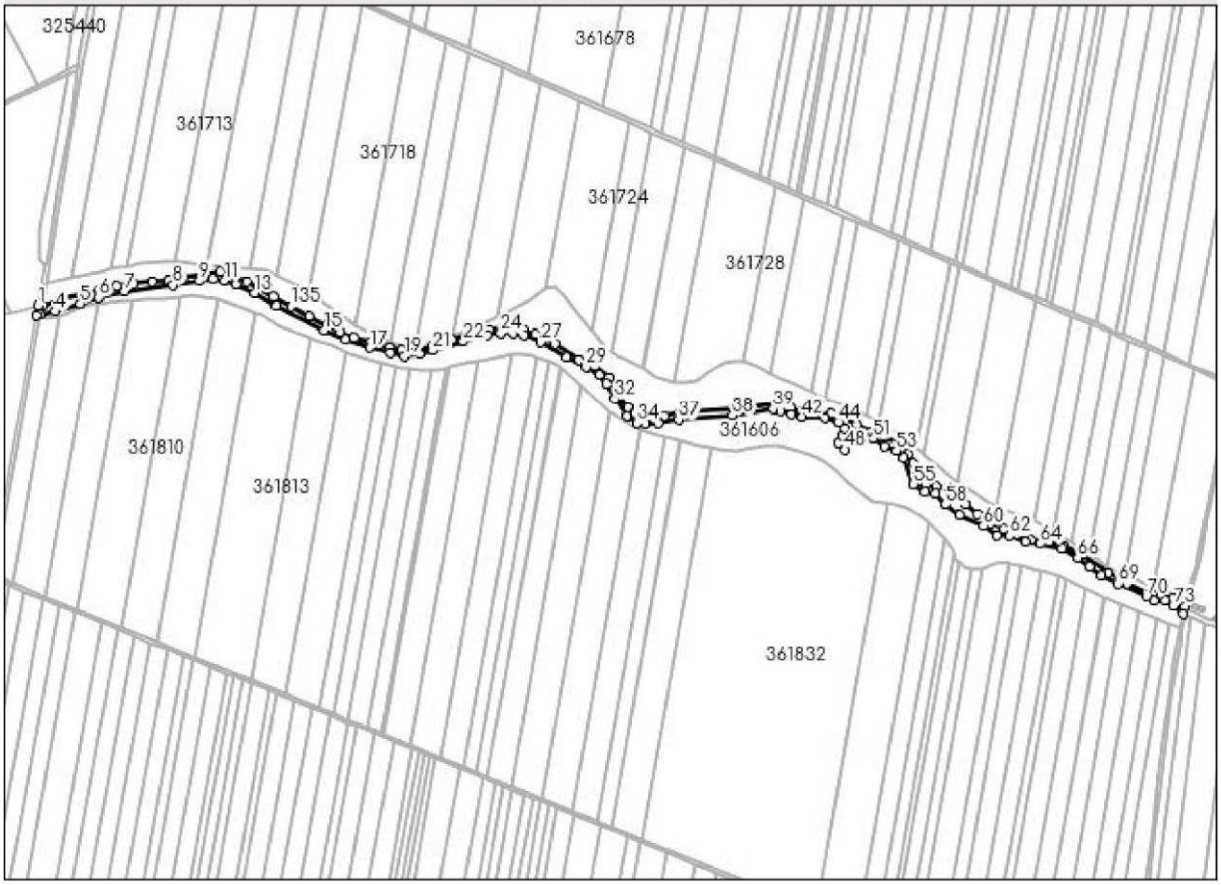
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361592	15.693	

* 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	ape curgatoare	NU	15.693	354	2736	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	216.942,343 517.188,824	2	216.939,923 517.174,937	14.096
4	216.965,593 517.180,354	5	217.000,499 517.191,362	36.601
7	217.063,253 517.208,203	8	217.130,549 517.217,211	67.896
10	217.186,369 517.226,24	11	217.202,347 517.223,669	16.184
13	217.244,211 517.205,816	14	217.275,131 517.188,351	35.512

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	216.939,923 517.174,937	3	216.944,138 517.175,827	4.308
5	217.000,499 517.191,362	6	217.027,313 517.199,923	28.147
8	217.130,549 517.217,211	9	217.167,028 517.222,786	36.903
11	217.202,347 517.223,669	12	217.218,963 517.217,894	17.591
14	217.275,131 517.188,351	15	217.342,402 517.153,634	75.701

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	216.944,138 517.175,827	4	216.965,593 517.180,354	21.927
6	217.027,313 517.199,923	7	217.063,253 517.208,203	36.881
9	217.167,028 517.222,786	10	217.186,369 517.226,24	19.647
12	217.218,963 517.217,894	13	217.244,211 517.205,816	27.998
15	217.342,402 517.153,634	16	217.371,756 517.140,556	32.136

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
16	217.371,756 517.140,556	17	217.405,344 517.129,548	35.346
19	217.453,986 517.117,976	20	217.475,813 517.120,516	21.974
22	217.536,72 517.138,18	23	217.570,086 517.147,707	34.699
25	217.605,462 517.150,247	26	217.620,798 517.147,048	15.666
28	217.680,729 517.115,718	29	217.707,638 517.102,828	29.837
31	217.736,522 517.078,649	32	217.747,718 517.057,48	23.947
34	217.778,765 517.022,951	35	217.790,714 517.021,727	12.012
37	217.837,38 517.027,561	38	217.912,648 517.033,582	75.508
40	217.979,918 517.040,262	41	217.994,972 517.034,617	16.078
43	218.042,296 517.029,913	44	218.060,266 517.023,891	18.952
46	218.065,723 517.004,886	47	218.060,078 516.995,007	11.378
49	218.080,306 516.995,76	50	218.096,771 517.003,757	18.304
52	218.125,09 516.990,868	53	218.141,367 516.984,094	17.63
55	218.165,547 516.937,051	56	218.181,353 516.926,138	19.207
58	218.210,237 516.908,826	59	218.229,995 516.894,149	24.613
61	218.282,256 516.865,729	62	218.300,276 516.865,532	18.021
64	218.342,7 516.853,955	65	218.372,821 516.847,265	30.855
67	218.411,822 516.821,922	68	218.428,109 516.810,214	20.059
70	218.491,249 516.780,513	71	218.501,991 516.775,021	12.065
73	218.529,064 516.767,699	74	218.542,571 516.755,87	17.955
76	218.540,915 516.770,205	77	218.528,357 516.777,428	14.487
79	218.500,884 516.781,718	80	218.464,605 516.798,728	40.069
82	218.397,241 516.840,201	83	218.375,564 516.850,513	24.005
85	218.329,726 516.859,695	86	218.309,78 516.867,297	21.346
88	218.273,35 516.883,329	89	218.254,834 516.895,598	22.212
91	218.226,985 516.925,705	92	218.214,34 516.932,328	14.274
94	218.182,296 516.936,501	95	218.173,019 516.941,963	10.766
97	218.165,417 516.966,65	98	218.157,965 516.979,672	15.003
100	218.123,718 517.004,209	101	218.105,202 517.010,005	19.402
103	218.065,988 517.030,026	104	218.050,709 517.036,8	16.713
106	217.994,032 517.043,423	107	217.973,86 517.049,821	21.162
109	217.839,207 517.037,327	110	217.817,379 517.032,961	22.26

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
17	217.405,344 517.129,548	18	217.433,664 517.122,022	29.303
20	217.475,813 517.120,516	21	217.493,69 517.125,597	18.585
23	217.570,086 517.147,707	24	217.588,527 517.149,965	18.579
26	217.620,798 517.147,048	27	217.644,319 517.137,169	25.511
29	217.707,638 517.102,828	30	217.726,266 517.091,162	21.979
32	217.747,718 517.057,48	33	217.765,029 517.033,018	29.968
35	217.790,714 517.021,727	36	217.808,59 517.022,668	17.901
38	217.912,648 517.033,582	39	217.969,475 517.042,52	57.526
41	217.994,972 517.034,617	42	218.010,213 517.031,983	15.467
44	218.060,266 517.023,891	45	218.069,298 517.014,953	12.707
47	218.060,078 516.995,007	48	218.069,581 516.985,411	13.505
50	218.096,771 517.003,757	51	218.109,755 517.001,029	13.267
53	218.141,367 516.984,094	54	218.151,905 516.973,462	14.97
56	218.181,353 516.926,138	57	218.196,312 516.924,162	15.089
59	218.229,995 516.894,149	60	218.263,325 516.879,072	36.581
62	218.300,276 516.865,532	63	218.322,615 516.856,861	23.963
65	218.372,821 516.847,265	66	218.395,172 516.834,656	25.662
68	218.428,109 516.810,214	69	218.451,442 516.798,999	25.888
71	218.501,991 516.775,021	72	218.517,31 516.774,732	15.322
74	218.542,571 516.755,87	75	218.544,876 516.765,393	9.798
77	218.528,357 516.777,428	78	218.513,077 516.781,718	15.871
80	218.464,605 516.798,728	81	218.438,337 516.812,954	29.873
83	218.375,564 516.850,513	84	218.355,843 516.856,459	20.598
86	218.309,78 516.867,297	87	218.292,845 516.874,297	18.325
89	218.254,834 516.895,598	90	218.238,727 516.908,77	20.807
92	218.214,34 516.932,328	93	218.197,48 516.934,361	16.982
95	218.173,019 516.941,963	96	218.169,255 516.951,747	10.483
98	218.157,965 516.979,672	99	218.147,428 516.992,467	16.575
101	218.105,202 517.010,005	102	218.086,31 517.020,693	21.706
104	218.050,709 517.036,8	105	218.008,333 517.038,832	42.425
107	217.973,86 517.049,821	108	217.913,872 517.043,198	60.353
110	217.817,379 517.032,961	111	217.795,401 517.031,606	22.02

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
18	217.433,664 517.122,022	19	217.453,986 517.117,976	20.721
21	217.493,69 517.125,597	22	217.536,72 517.138,18	44.832
24	217.588,527 517.149,965	25	217.605,462 517.150,247	16.937
27	217.644,319 517.137,169	28	217.680,729 517.115,718	42.259
30	217.726,266 517.091,162	31	217.736,522 517.078,649	16.179
33	217.765,029 517.033,018	34	217.778,765 517.022,951	17.03
36	217.808,59 517.022,668	37	217.837,38 517.027,561	29.203
39	217.969,475 517.042,52	40	217.979,918 517.040,262	10.684
42	218.010,213 517.031,983	43	218.042,296 517.029,913	32.15
45	218.069,298 517.014,953	46	218.065,723 517.004,886	10.683
48	218.069,581 516.985,411	49	218.080,306 516.995,76	14.904
51	218.109,755 517.001,029	52	218.125,09 516.990,868	18.396
54	218.151,905 516.973,462	55	218.165,547 516.937,051	38.883
57	218.196,312 516.924,162	58	218.210,237 516.908,826	20.715
60	218.263,325 516.879,072	61	218.282,256 516.865,729	23.161
63	218.322,615 516.856,861	64	218.342,7 516.853,955	20.294
66	218.395,172 516.834,656	67	218.411,822 516.821,922	20.961
69	218.451,442 516.798,999	70	218.491,249 516.780,513	43.89
72	218.517,31 516.774,732	73	218.529,064 516.767,699	13.697
75	218.544,876 516.765,393	76	218.540,915 516.770,205	6.233
78	218.513,077 516.781,718	79	218.500,884 516.781,718	12.193
81	218.438,337 516.812,954	82	218.397,241 516.840,201	49.308
84	218.355,843 516.856,459	85	218.329,726 516.859,695	26.317
87	218.292,845 516.874,297	88	218.273,35 516.883,329	21.486
90	218.238,727 516.908,77	91	218.226,985 516.925,705	20.607
93	218.197,48 516.934,361	94	218.182,296 516.936,501	15.334
96	218.169,255 516.951,747	97	218.165,417 516.966,65	15.389
99	218.147,428 516.992,467	100	218.123,718 517.004,209	26.458
102	218.086,31 517.020,693	103	218.065,988 517.030,026	22.363
105	218.008,333 517.038,832	106	217.994,032 517.043,423	15.02
108	217.913,872 517.043,198	109	217.839,207 517.037,327	74.895
111	217.795,401 517.031,606	112	217.776,208 517.036,574	19.826

Carte Funciară Nr. 361592 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
112	217.776,208 517.036,574	113	217.766,197 517.045,004	13.088
115	217.740,757 517.087,831	116	217.720,284 517.103,111	25.546
118	217.664,812 517.134,723	119	217.636,549 517.148,403	31.4
121	217.607,383 517.157,378	122	217.593,0 517.158,54	14.43
124	217.550,739 517.149,8	125	217.519,846 517.140,744	32.193
127	217.470,621 517.126,669	128	217.450,751 517.125,691	19.894
130	217.406,644 517.136,981	131	217.383,537 517.143,228	23.937
133	217.345,075 517.160,464	134	217.321,201 517.173,586	27.243
136	217.271,313 517.200,507	137	217.233,152 517.222,334	43.962
139	217.196,346 517.235,883	140	217.176,024 517.233,098	20.512
142	217.123,864 517.223,388	143	217.102,111 517.222,485	21.772
145	217.051,908 517.216,087	146	217.027,521 517.211,421	24.829
148	216.974,834 517.196,819	149	216.947,925 517.188,881	28.055

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
113	217.766,197 517.045,004	114	217.754,38 517.061,563	20.343
116	217.720,284 517.103,111	117	217.698,532 517.112,594	23.729
119	217.636,549 517.148,403	120	217.620,705 517.153,991	16.801
122	217.593,0 517.158,54	123	217.572,684 517.155,12	20.602
125	217.519,846 517.140,744	126	217.492,073 517.131,486	29.275
128	217.450,751 517.125,691	129	217.432,611 517.129,454	18.526
131	217.383,537 517.143,228	132	217.364,268 517.151,282	20.884
134	217.321,201 517.173,586	135	217.295,323 517.187,26	29.269
137	217.233,152 517.222,334	138	217.212,454 517.231,065	22.464
140	217.176,024 517.233,098	141	217.143,584 517.227,904	32.853
143	217.102,111 517.222,485	144	217.075,391 517.219,926	26.842
146	217.027,521 517.211,421	147	217.005,392 517.206,001	22.783
149	216.947,925 517.188,881	1	216.942,343 517.188,824	5.582

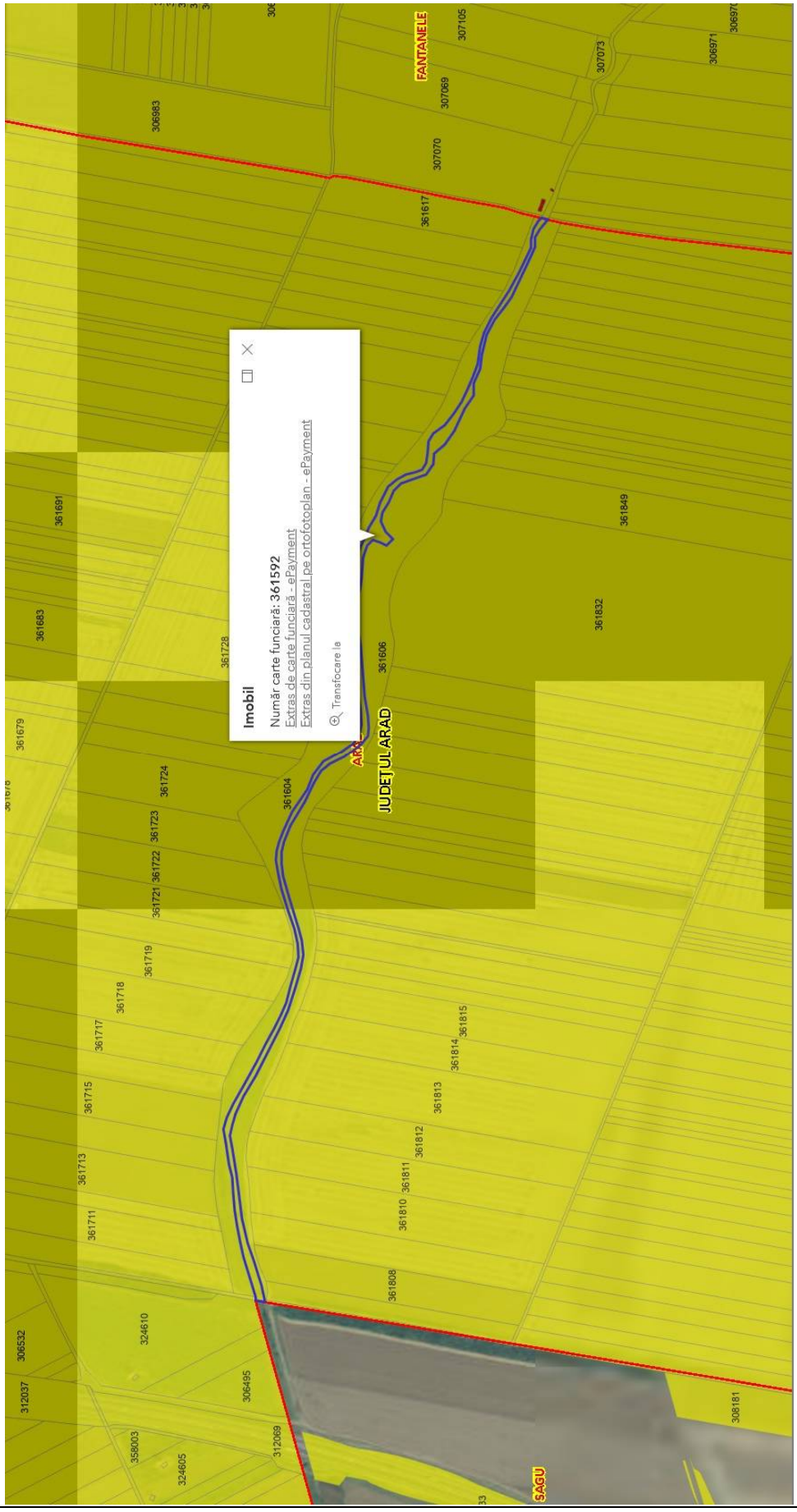
Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
114	217.754,38 517.061,563	115	217.740,757 517.087,831	29.59
117	217.698,532 517.112,594	118	217.664,812 517.134,723	40.333
120	217.620,705 517.153,991	121	217.607,383 517.157,378	13.746
123	217.572,684 517.155,12	124	217.550,739 517.149,8	22.581
126	217.492,073 517.131,486	127	217.470,621 517.126,669	21.986
129	217.432,611 517.129,454	130	217.406,644 517.136,981	27.036
132	217.364,268 517.151,282	133	217.345,075 517.160,464	21.276
135	217.295,323 517.187,26	136	217.271,313 517.200,507	27.422
138	217.212,454 517.231,065	139	217.196,346 517.235,883	16.813
141	217.143,584 517.227,904	142	217.123,864 517.223,388	20.23
144	217.075,391 517.219,926	145	217.051,908 517.216,087	23.795
147	217.005,392 517.206,001	148	216.974,834 517.196,819	31.908

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:10

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA



ANEXA 52

FISA 52	Teren extravilan HR 2729, nr. imobil 11509, nr. tarla 352, CF nr. 361599 Arad			
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare subiect/comparabile	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Suprafata [mp]	32.233,00	4.500	6.002	17.500
Pret de vanzare [EUR/mp]		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Restrictii legale	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol	fara restrictii - extravilan agricol
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
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		1,11	1,27	1,42
Conditii de piata (data vinzarii)	apr.23	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,11	1,27	1,42
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	extravilan	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad	extravilan UAT Arad - in apropiere de DN7B
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat		1,11	1,27	1,14
Suprafata	32.233	4.500	6.002	17.500
Ajustare procentuala (%)		-3,17%	-3,00%	-1,68%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,04	-0,04	-0,02
Pret ajustat		1,07	1,23	1,11
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	fara utilitati	fara utilitati	utilitati in apropiere	fara utilitati
Ajustare procentuala (%)		0%	-8%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,07	1,13	1,11
Acces la proprietate	drum de exploatare	drum de exploatare	drum de exploatare	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	-0,06
Pret ajustat		1,07	1,13	1,06
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,02	-0,02
Pret ajustat		1,05	1,11	1,04
Zonare	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,05	1,11	1,04
Cea mai buna utilizare	teren aferent HR	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala (%)		-80%	-80%	-80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,88	-1,02	-1,14
Pret ajustat		**0,17**	**0,09**	**-0,10**
Total ajustare bruta - procentual		**84,67%**	**93,00%**	**108,68%**
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		**EUR 0,17**		
		RON 0,84		
Curs valutar RON / 1 EUR	**4,9401**	**Valoare teren (rotunjit)**		**EUR 5.480**
Data evaluarii	**21-Apr-2023**			**RON 27.076**

ACTE UTILIZATE

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

Nr. cerere	149544
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121833750

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361599 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361599	32.233	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52518 / 28/04/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 361599 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 11509.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT ARAD**, CIF:9999999999999	

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. 361599 Comuna/Oraş/Municipiu: Arad

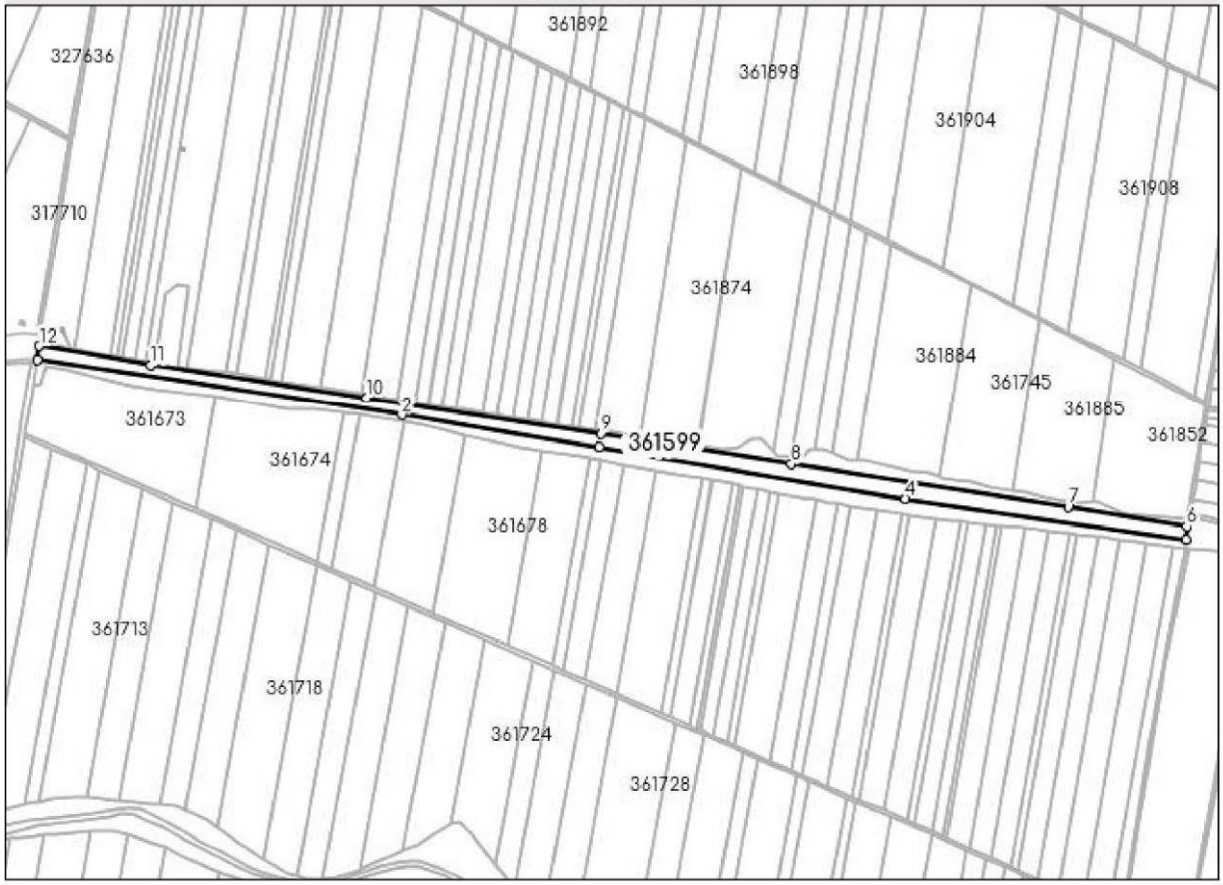
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361599	32.233	

* 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	ape curgatoare	NU	32.233	352	2729	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	217.064,609 517.874,007	2	217.582,851 517.794,514	524.303
2	217.582,851 517.794,514	3	217.863,607 517.747,859	284.606
3	217.863,607 517.747,859	4	218.298,943 517.674,85	441.416
4	218.298,943 517.674,85	5	218.698,286 517.616,611	403.567

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	218.698,286 517.616,611	6	218.699,21 517.635,188	18.6
6	218.699,21 517.635,188	7	218.530,295 517.663,075	171.202
7	218.530,295 517.663,075	8	218.136,361 517.724,206	398.649
8	218.136,361 517.724,206	9	217.865,444 517.767,209	274.309
9	217.865,444 517.767,209	10	217.532,923 517.818,983	336.528
10	217.532,923 517.818,983	11	217.225,808 517.866,104	310.709
11	217.225,808 517.866,104	12	217.067,229 517.893,343	160.901
12	217.067,229 517.893,343	1	217.064,609 517.874,007	19.513

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 şi ora generării,
12/12/2022, 12:10

PLAN DIN SISTEMUL ETERRA