

Nr. PMA 90525 / 1 din 07.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7440 / 6 octombrie 2025

« Terenuri intravilane »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad, nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025

Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad, nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025

Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad, nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATĂ

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU, alte entități conform legislației în vigoare

Evaluator JUST EVAL INVEST SRL, Aut. membru Corporativ ANEVAR 0366, administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin evaluator autorizat Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2025

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU și direcțiile/ compartimentele de specialitate

REF. Solicitare evaluare

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

- Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad, nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025
- Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad, nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025
- Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad, nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 85627/23.09.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii juste pentru înregistrarea în evidențe financiar -contabile a proprietăților imobiliare, tip terenuri intravilane, deținute de MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATĂ, conform cu solicitarea de evaluare primită.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025, valabile la data evaluării, și este structurat astfel: o secțiune inițială cuprinzând sinteza evaluării, urmată de corpul raportului care conține prezentarea proprietății evaluate, analiza pieței, analiza celei mai bune utilizări, metodologia de evaluare și evaluarea, precum și anexele raportului.

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2025.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub nr. Nr. 7440 / 6 octombrie 2025.

Data de referință a evaluării:

Septembrie 2025

Data predării raportului:

6 octombrie 2025

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

Tipul valorii estimate:

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv ».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925.

Utilizatorul raportului: PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU, alte entități conform legislației în vigoare.

Imobil evaluat (Nr. CF / localitate):

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ
1	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad, nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025	6.454 mp
2	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad, nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025	1.887 mp
3	Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad, nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025	155 mp

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATĂ

Dreptul de proprietate evaluat: Deplin (Integral).

Cea mai bună utilizare (CMBU): terenuri intravilane

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.11 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: Proprietatea este în conformitate cu reglementările de mediu: Presupunem că DA, pe baza inspecției.

Utilizarea unui specialist / Modele de evaluare: evaluatorul nu a primit asistență din partea nici unei persoane (specialist), evaluatorul nu a fost nevoit să apeleze la un furnizor extern de servicii.

Evaluatorul nu a folosit în prezenta evaluare "Modele de evaluare" în sensul standardului SEV 105, de tipul (ex: AVM).

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor¹, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

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

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

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

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

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

CENTRALIZATOR VALORI JUSTE

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Cota	Valoare justă
1	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad, nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025	6.454 mp	1/1	721.058 lei
2	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad, nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025	1.887 mp	1/1	210.821 lei
3	Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad, nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025	155 mp	1/1	17.317 lei
TOTAL		8.496 mp		949.195 lei

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

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului.....	2
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	3
1.4	Identificarea destinatarului.....	3
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	3
1.6	Scopul evaluării.....	3
1.7	Data evaluării.....	3
1.8	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)	3
1.9	Cadrul juridic al reevaluării	6
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde	8
1.11	Tipul și premisa valorii.....	8
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	9
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate	9
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative.....	10
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	11
2	PREZENTAREA DATELOR	12
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
2.2	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	12
2.3	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	13
3	Cea mai bună utilizare	13
4	ANALIZA PIETEI.....	13
4.1	Analiza cererii și ofertei	14
5	Abordări în evaluare	15
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
7	ANEXE.....	19
7.1	Oferte / tranzacții	19
7.2	Documente.....	25

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2025;

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

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

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

Confirmăm că:

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

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

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae - Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17634 valabilă 2025, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

- a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilele în cauza, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;
- b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilelor supuse evaluării;

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7440 / 6 octombrie 2025 în baza de date a evaluatorului;

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

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 1, la acordul cadru nr. 32385/07.04.2025, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii 85627/23.09.2025.

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Scopul evaluării

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

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

1.7 Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată luna septembrie 2025

Data predării raportului 6 octombrie 2025.

1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

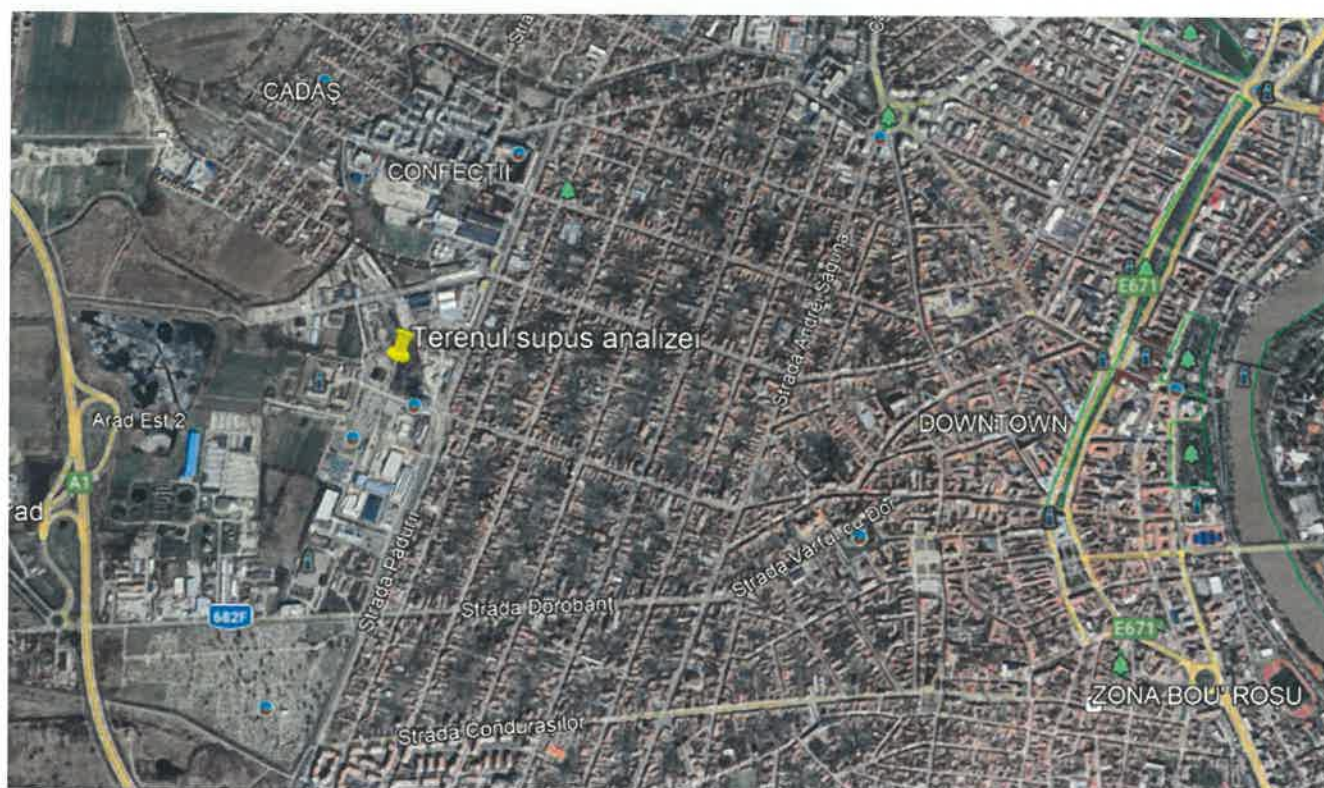
În conformitate cu comanda de evaluare primită, activele supuse evaluării (în scopul înregistrării în evidențele financiar contabile) sunt:

A. PROPRIETATE STATUL ROMÂN:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Cota	Proprietar	Tip proprietate
1	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad , nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025	6.454 mp	1/1	MUNICIPIUL ARAD	PROPRIETATE PRIVATĂ
2	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad , nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025	1.887 mp	1/1	MUNICIPIUL ARAD	PROPRIETATE PRIVATĂ
3	Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad , nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025	155 mp	1/1	MUNICIPIUL ARAD	PROPRIETATE PRIVATĂ
TOTAL		8.496 mp			

Terenurile sunt amplasate astfel:





Conform înscrierilor din cartea funciară, dreptul de proprietate aparține MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATĂ.

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

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

Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

Clasa activelor evaluate:

✓ Terenuri

Terenuri

Evidența terenurilor se ține separat pentru:

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

1.9 Cadrul juridic al reevaluării

Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, (actualizat) a prevederilor din ANEXA cuprinzând Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia *evaluarea se face astfel:*

Evaluarea inițială:

Activele fixe trebuie să fie evaluate la:

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

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

Evaluarea la data întocmirii situațiilor financiare

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

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

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

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

Extras:

Art. 2

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

Art. 2¹

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

Art. 2²

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

Art. 2³

- (1) Se supun reevaluării activele fixe corporale aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în administrare regiilor autonome, care, potrivit art. 2 alin. (2) lit. c) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.
- (2) (2) Reevaluarea se efectuează, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7

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

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

Art. 9

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

- a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;
- b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natură economică, a căror uzură fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;
- c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;
- d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;
- e) terenurile;
- f) bunurile din patrimoniul cultural național;
- g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
- h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

Art. 12

Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege:

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

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

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

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active *specializate*, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreaționale.

Valoare justă

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

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

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

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

1.11 Tipul și premisa valorii

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

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea justă, Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia (*actualizată).

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

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

- ✓ « Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ».

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0783 lei.

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

1.12 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant) cu ocazia realizării inspecției.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnicile și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

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

1.13 Natura și sursa informațiilor utilizate

Documente avute la dispoziție (puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant):

- Extrase de carte funciară;

Date preluate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie si Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunurilor (extrase de carte funciară și centralizator conform comandă) și a identificat proprietățile conform datelor din OCPI. Locația indicată și limitele proprietăților supuse evaluării se consideră a fi corecte;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și negrevat de sarcini. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăților nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între o proprietate identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale în vigoare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte, deficiențe sau deteriorări, contaminări. Prezența unor astfel de deteriorări (contaminări) care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă instituțiilor preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietăților, solului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasamente a unor contaminanți;

Situația actuală a proprietăților, utilizarea prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietăți așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Pentru scopul raportării financiare, s-a considerat că proprietățile evaluate sunt utilizate în continuare în aceeași destinație și că nu se intenționează schimbarea utilizării sau dezmembrarea acestora.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

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

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

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

1.16 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.

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

Legislația aplicabilă:

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

Devieri de la standarde:

În prezentul raport pot exista devieri de la SEV, justificarea acestora fiind rezultatul legislației aplicabile, iar efectul în evaluare NU este o evaluare care induce erori.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

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

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

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Cota	Proprietar	Tip proprietate
1	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad , nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025	6.454 mp	1/1	MUNICIPIUL ARAD	PROPRIETATE PRIVATĂ
2	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad , nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025	1.887 mp	1/1	MUNICIPIUL ARAD	PROPRIETATE PRIVATĂ
3	Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad , nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025	155 mp	1/1	MUNICIPIUL ARAD	PROPRIETATE PRIVATĂ
TOTAL		8.496 mp			

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Mun. Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *159.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;



Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;

2.3 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Conform înscrisurilor din CF;

Nu se cunoaște de evaluator ca proprietatea să fi fost pusă la vânzare (ofertată pe piață).

3 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

În cazul terenului și construcțiilor aparținând domeniului privat al UAT (ex. terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, proprietăți comerciale propuse spre închiriere, alte proprietăți cu caracter economic), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile și constituie ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

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

4 ANALIZA PIETEI

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul « *Terenuri intravilane* », piață *locală*, amplasată în municipiul Arad, median / periferic

Ca și areal explorat se poate vorbi de zone din Mun. Arad.

4.1 Analiza cererii și ofertei

Cererea pentru terenuri cu destinație de piață sau conexe acesteia (parcări, acces) reflectă în principal nevoile de comerț local, capacitatea de absorbție a produselor de la producători sau vânzători, dar și strategia administrației publice privind dezvoltarea infrastructurii comerciale și de desfacere.

Cerințele provin atât din partea autorităților locale (cerere instituțională), cât și din partea operatorilor privați interesați de exploatarea sau concesionarea unor spații comerciale pentru comerțul de produse.

Pentru municipiul Arad, cererea pentru terenuri destinate piețelor sau servicii conexe este una stabilă și predictibilă, determinată de necesitatea asigurării circuitului scurt de desfacere pentru producători locali și de continuitatea comerțului tradițional.

Totodată, amplasamentele cu acces facil, infrastructură existentă și densitate urbană ridicată prezintă o atractivitate superioară, iar valoarea de piață este susținută de utilitatea publică și de stabilitatea cererii locale.

Municipiul Arad, reședință de județ, are o populație de circa 160.000 locuitori și reprezintă un centru urban cu funcții administrative, comerciale și logistice regionale.

Cererea pentru terenuri cu destinație piață spațiu comercial sau activități conexe acestora (parcări / acces) este susținută de:

- densitatea ridicată a populației urbane,
- rețeaua de producători / comercianți din zona periurbană
- necesitatea modernizării infrastructurii de desfacere a produselor
- și interesul crescut al administrației publice locale pentru reabilitarea piețelor existente.

Oferta de terenuri pentru dezvoltarea piețelor cu activități conexe în municipiul Arad este limitată, care s-ar putea concentra în special în zonele periferice și periurbane.

Majoritatea terenurilor urbanizabile disponibile sunt deținute de persoane fizice sau juridice sau pot rezulta din reconversia unor amplasamente industriale sau comerciale.

Evaluatorul apreciază că oferta de terenuri cu destinație pentru piețe sau activități conexe acestora, în municipiul Arad este limitativă, dar funcțională, caracterizată printr-un nivel moderat de competiție și stabilitate a prețurilor.

Piața funcționează preponderent sub control public (UAT Arad), iar investițiile private sunt influențate de urbanizarea preexistentă, infrastructura disponibilă și regimul juridic clar.

Din punct de vedere al echilibrului pieței, raportul cerere/ofertă indică o piață ușor tensionată în favoarea cererii, ceea ce justifică valori stabile sau ușor ascendente pe termen mediu.



5 Abordări în evaluare

Ținând cont de utilizarea evaluării, abordarea principală recomandată este considerată abordarea prin piață, loturile de teren fiind alăturate cu aceeași utilizare au fost evaluate ca un tot unitar, apoi a fost alocate pe suprafață.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Unitatea de comparație relevantă a fost considerată €/mp, criteriile li elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Unități și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		299.000 €	689.000 €	200.000 €	626.500 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		23,00 €/mp	27,56 €/mp	20,00 €/mp	35,00 €/mp
Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Elemente specifice tranzacției					
Drepturi de proprietate transmise	deplin (integral)	similar	similar	similar	similar
Restricții legale	fără	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	considerat cash	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	tranzacție nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății					
Localizare:	zona median / periferică,	Mun. Arad, zona Confecții	Mun. Arad, zona sud	Mun. Arad, zona Bujac	Mun. Arad, zona Gai
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren :	8.496 m.p.	13.000 m.p.	25.000 m.p.	10.000 m.p.	17.900 m.p.
Forma	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil
Front stradal	suficient	suficient	cca 520 ml	suficient	suficient
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el. / apa / gaz metan / canalizare	similar	similar	similar	similar
Utilizare	comercială	rezidențială	comercială / industrială	rezidențială	rezidențială

Grila de piață se prezintă astfel:

Raport de evaluare

Întocmit:



just eval invest

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Identificare	Municipiul Arad, zona median/periferică	Mun. Arad, zona Confecții		Mun. Arad, zona sud		Mun. Arad, zona Bujac		Mun. Arad, zona Gai	
Data	prezent	prezent		prezent		prezent		prezent	
Suprafața	8.496 m.p.	13.000 mp.		25.000 mp.		10.000 mp.		17.900 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		299.000 €		689.000 €		200.000 €		626.500 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		23,00 €/mp		27,56 €/mp		20,00 €/mp		35,00 €/mp	
Tip comparabilă		ofertă		ofertă		ofertă		ofertă	
Marja negociere (%) / total		-5%	-1,2 €	-5%	-1,4 €	-5%	-1,0 €	-5%	-1,8 €
Preț de vânzare ajustat		21,85 €		26,18 €		19,00 €		33,25 €	
Ajustari specifice tranzacționării									
Drepturi de proprietate transmise	deplin (integral)	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		26,18 €/mp		19,00 €/mp		33,25 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fără	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		26,18 €/mp		19,00 €/mp		33,25 €/mp	
Condiții de finanțare	considerat cash	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		26,18 €/mp		19,00 €/mp		33,25 €/mp	
Condiții de vânzare	tranzacție	similar		similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		26,18 €/mp		19,00 €/mp		33,25 €/mp	
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara		fara		fara		fara	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		26,18 €/mp		19,00 €/mp		33,25 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		26,18 €/mp		19,00 €/mp		33,25 €/mp	
Ajustări specifice proprietății									
Localizare	zona median / periferică, între str. Pădurii și zona Obor	Mun. Arad, zona Confecții		Mun. Arad, zona sud		Mun. Arad, zona Bujac		Mun. Arad, zona Gai	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	5%	1,3 €	5%	1,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		27,49 €/mp		19,95 €/mp		33,25 €/mp	
Caracteristici fizice									
a Mărime (dimensiune) și formă	8.496 m.p.	13000 mp / regulată		25000 mp / regulată		10000 mp / regulată		17900 mp / regulată	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	-10%	-2,7 €	0%	0,0 €	5%	1,7 €
b Front stradal / raport front adâncime	suficient	suficient		cca 520 ml		suficient		suficient	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		24,74 €/mp		19,95 €/mp		34,91 €/mp	
Utilități în zonă (en. el./apa/canalizare/gaz)	en. el. / apa / gaz metan /	similar		similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		24,74 €/mp		19,95 €/mp		34,91 €/mp	
Utilizare	comercială	rezidențiala		comercială / industrială		rezidențiala		rezidențiala	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		21,85 €/mp		24,74 €/mp		19,95 €/mp		34,91 €/mp	
Preț ajustat		22 €/mp		25 €/mp		20 €/mp		35 €/mp	
Ajustare netă		0%	0,0 €	-6%	-1,4 €	5%	1,0 €	5%	1,7 €
Ajustare totală brută		€ 0,00		€ 4,06		€ 0,95		€ 1,66	
Ajustare brută procentuala		✓	0%	✗	16%	!	5%	!	5%

Suprafața	8.496 m.p.	Opinie unitara	22 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0783 lei	la data de	30-sept-25

Explicarea ajustărilor:**Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.**

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă, marja medie de negociere ~ 5-10%%

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători cu proprietatea subiect
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu au fost necesare ajustări
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări
Localizare	S-au aplicat ajustări comparabilelor pentru poziționare în zone mai favorabile. Ajustări rezultate din analiza zonelor de amplasare
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	O ajustare aplicată comparabilei 2 și 4 datorită mărimii (dimensiunii). Din analiza datelor secundare rezultă un preț inferior pentru comparabilele de dimensiuni mari
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustări
Utilități	Nu au fost necesare ajustări
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, proprietatea fiind de interes local
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Centralizator valori:

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Valoare justă	
1	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad , nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025	6.454 mp	141.988 €	721.058 lei
2	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad , nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025	1.887 mp	41.514 €	210.821 lei
3	Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad , nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025	155 mp	3.410 €	17.317 lei
TOTAL		8.496 mp	186.912 €	949.195 lei

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului noile valori de înregistrare în contabilitate, pentru fiecare poziție sunt cele aferente coloanei VALOARE JUSTĂ

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Valoare justă	
1	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 367345 Arad , nr. cadastral 367345, HCLM nr. 432/12.08.2025	6.454 mp	141.988 €	721.058 lei
2	Teren intravilan - Zona str. Prof. Dr. Aurel Ardelean (str. Pădurii), CF nr. 365683 Arad , nr. cadastral 365683, nr. CF vechi: 5371, nr. top.: 7439/6684/4/a/1/1/3, HCLM nr. 432/12.08.2025	1.887 mp	41.514 €	210.821 lei
3	Teren intravilan - loc. Arad, zona Piața Obor, jud. Arad, CF nr. 365682 Arad , nr. cadastral 365682, nr. CF vechi: 40345, nr. top.: 7439/6684/4/b/1/a/2/1, HCLM nr. 229/24.04.2025	155 mp	3.410 €	17.317 lei
TOTAL		8.496 mp	186.912 €	949.195 lei

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață.



7 ANEXE

7.1 Oferte / tranzacții

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-confectii-13000mp-268966877>

Teren parcelat oportunitate pentru dezvoltare la 3 km de primaria Arad

299.000 €

23 €/mp

Confecții, Arad [Vezi Hartă](#)

Rate de la 6 778 RON/lună [simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Flavius Blaga

Consilier imobiliar

ACASA Agentia imobiliara

Arad **PRO**



0754467525

0724200000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Sup. teren:

13.000 mp

Tip:

Construcții



Descriere teren

Comision 0%

Vă prezentăm spre vânzare un teren intravilan generos, cu suprafață totală de 13.000 mp, ideal pentru dezvoltare rezidențială.

Proprietatea este deja parcelată în loturi de casă de 400 mp sau mai mari, dispune de drumuri de acces și spațiu verde/parc, iar proiectul are PUZ aprobat, ceea ce scurtează considerabil timpul și pașii birocratici pentru începerea construcțiilor.

? Localizare: în prelungirea străzii Rosmarinului, în cartierul Cadas, o zonă aflată în expansiune și cu un potențial imobiliar ridicat.

? Caracteristici cheie:

13.000 mp teren intravilan parcelat

Loturi de 400 mp sau mai mari

PUZ aprobat pentru dezvoltare rezidențială

Drumuri și parc incluse în proiect

Acces facil către oraș și utilități în zonă

Această proprietate se adresează dezvoltatorilor care doresc să investească într-un cartier în creștere, cu o perspectivă clară de dezvoltare și atractivitate pentru viitorii cumpărători de locuințe.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-25000mp-217578094>

Teren intravilan 2,5Ha cu potential in zona industrială

Aradul Nou, Arad - Vezi Hartă

689.000 €

27.56 € / mp

Rate de la 15.619 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren:

25.000 mp

Tip:

Construcții

Salvează 2



Marian Lazar

Broker/Owner

M.L.A. TOP ESTATE PRO



0755114074

Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

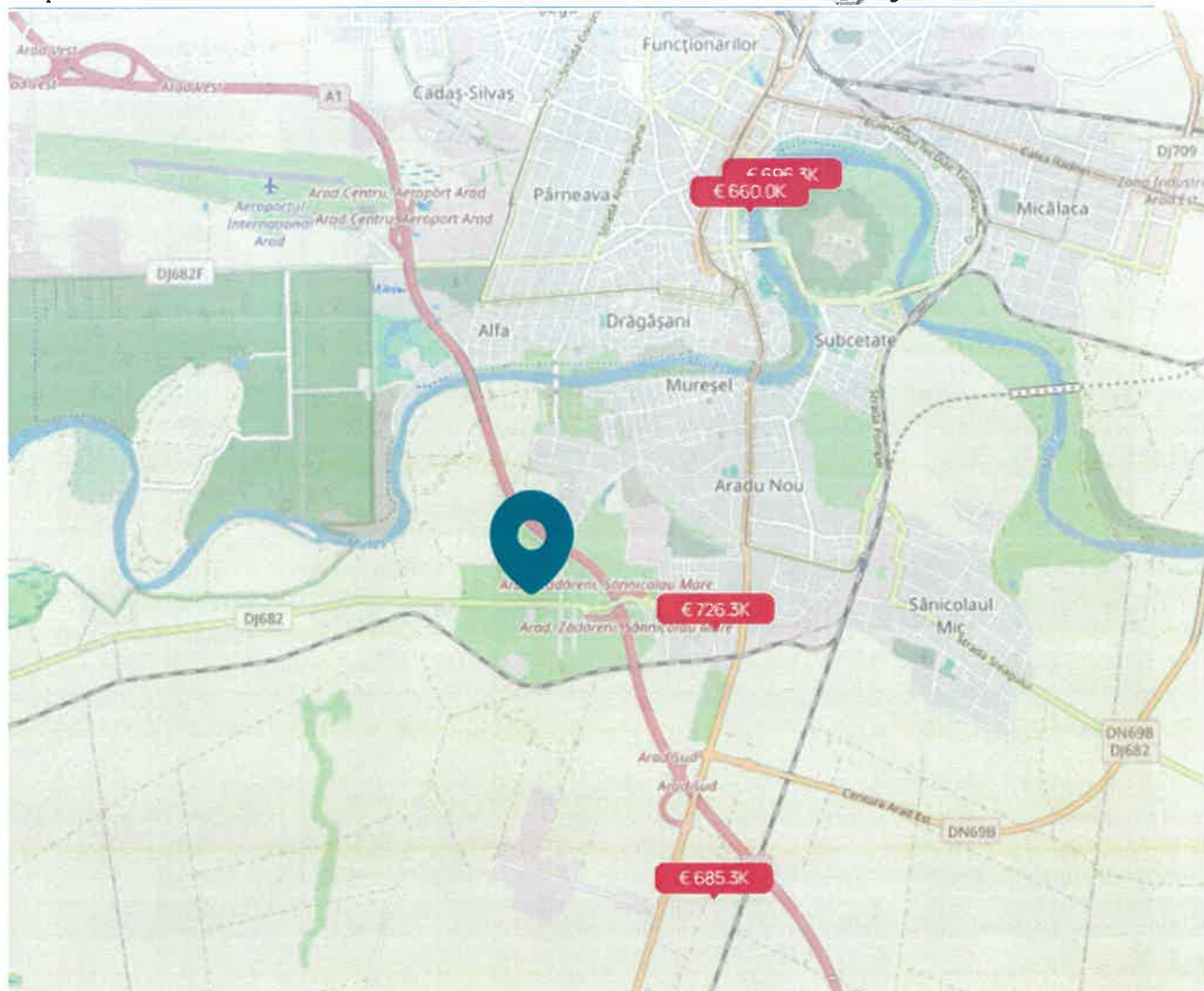


Raportează anunț

Vizionare prin apel video



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.



Descriere teren

Va propunem spre vanzare un teren intravilan de 25.000MP cu un mare potential la 100 m distanta de autostrada in zona Industriala Sud, langa Rompetrol.

Comision 0% pentru cumparator.

Terenul are o pozitie excelenta si dispune de toate utilitatile, in spatele terenului trece autostrada iar pe teren este o linie de cale ferata care poate fi folosita.

Acesta are un front de 50 m cu un drum separat care duce spre teren iar pe teren aveti un stalp de curent trifazic.

Acesta se preteaza pentru diverse activitati cum ar fi o hala de productie, depozit de ingrasamant sau centru de logistica.

La mica distanta de teren este un Rompetrol si urcarea spre autostrada.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-bujac-10000mp-98291858>



Teren de 10.000 mp situat în Bujac, Arad

Bujac, Arad - [Vezi Hartă](#)

200.000 €

20 € / mp

Rate de la 4.534 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează

Partener Imobiliare.ro Finance



Tudor Trasca

Real Estate Consultant Arad
PROPERTY LAB



0730650235

037484484

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Descriere teren

Descoperă Oportunitatea Unică în Cartierul Bujac, Arad!

Teren Intravilan de 10.000 mp cu Front de 100 m - Ideal Pentru Parcelare de Locuri de Casă.

Suntem încântați să vă prezentăm o oportunitate deosebită în cartierul Bujac din Arad - un teren generos de 10.000 mp, cu o lățime de front de 100 de metri, oferind un potențial remarcabil pentru dezvoltarea unui proiect rezidențial.

Caracteristici Cheie:

? Suprafață Generoasă: 10.000 mp de teren intravilan, oferind un spațiu generos pentru proiecte rezidențiale personalizate.

? Front de 100 m: Acces facil și vizibilitate excelentă, facilitând dezvoltarea unui plan de parcelare eficient.

? Pretabil pentru Locuințe Individuale: Perfect pentru parcelarea de locuri de casă, oferind o oportunitate unică pentru construcții personalizate și variate.

? Localizare Centrală: Încadrat în atmosfera liniștită și plină de verdețură a Cartierului Bujac, terenul beneficiază de proximitatea la facilități urbane și acces ușor la infrastructura orașului Arad.

? Potențial de Investiție: Oferind un teren într-o zonă în dezvoltare constantă, aceasta este o oportunitate excelentă pentru investitori sau dezvoltatori imobiliari.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-gai-17900mp-220798011>

Teren pentru proiect rezidențial în Gai, cu acces din 3 strazi

Gai, Arad - Vezi Hartă

626.500 €

35 €/mp

Rate de la 14.202 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren

17.900 mp

Tip:

Construcții

Salvează

ad Administrator
Casadomi Arad

0724249298
Apelează acum

Trimite mesaj

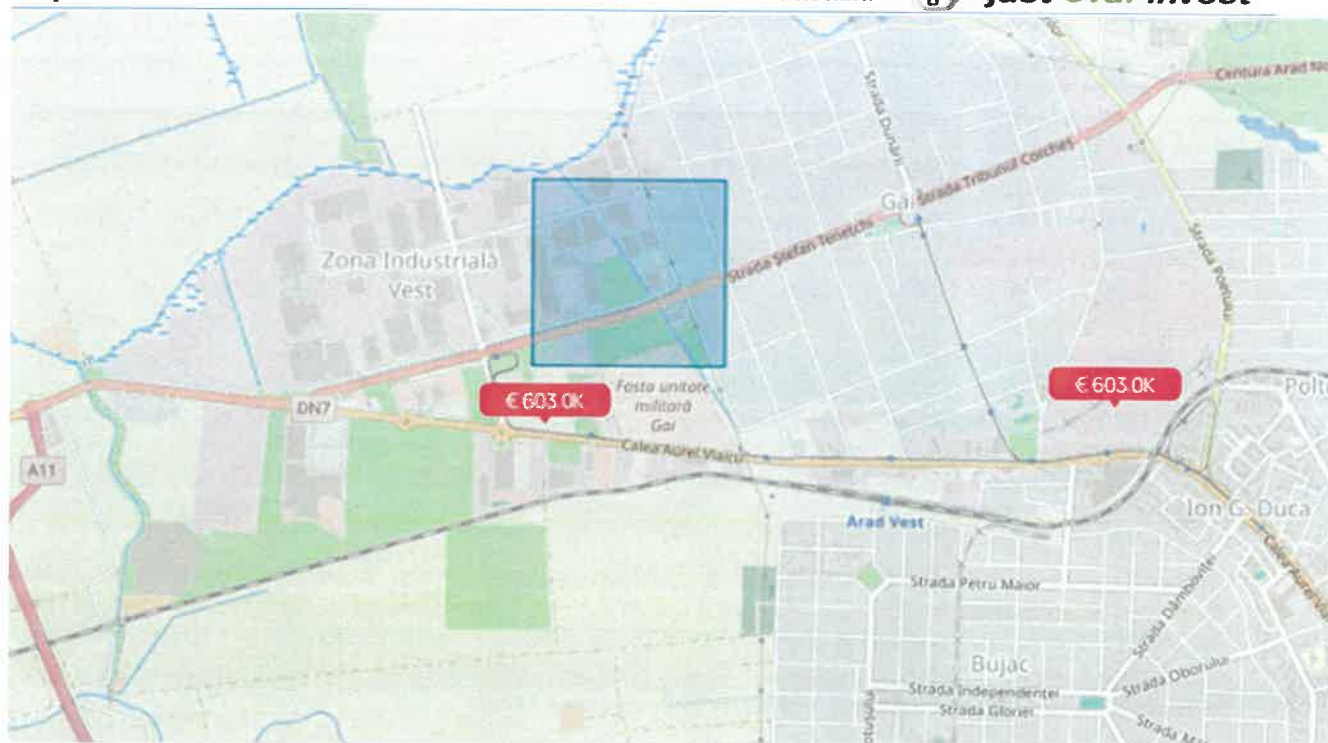
Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările



Descriere teren

- situat la iesirea din Arad spre Nadlac, deschidere la 3 strazi inclusiv la DN;
- acces din sosea;
- statie de tramvai in apropiere;
- situat in apropiere de Romstal;
- ideal constructii comerciale.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

7.2 Documente



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 367345 COPIE

Carte Funciară Nr. 367345 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367345	6.454	Teren neîmprejmuit; LOT 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63893 / 27/05/2025		
Act Administrativ nr. 263, din 15/05/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B1	Se înființează cartea funciara 367345 a imobilului cu numărul cadastral 367345 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 364048 înscris în cartea funciara 364048.	A1
Act Administrativ nr. 229, din 24/04/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD	
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 364048/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 56373 din 13/05/2024;	
106306 / 26/08/2025		
Act Administrativ nr. 432, din 12/08/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B3	în baza HOTĂRĂRII nr. 432 din 12 august 2025 imobilul de sub A1 se declară ca fiind de uz și interes public local cu destinația parcare și acces	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

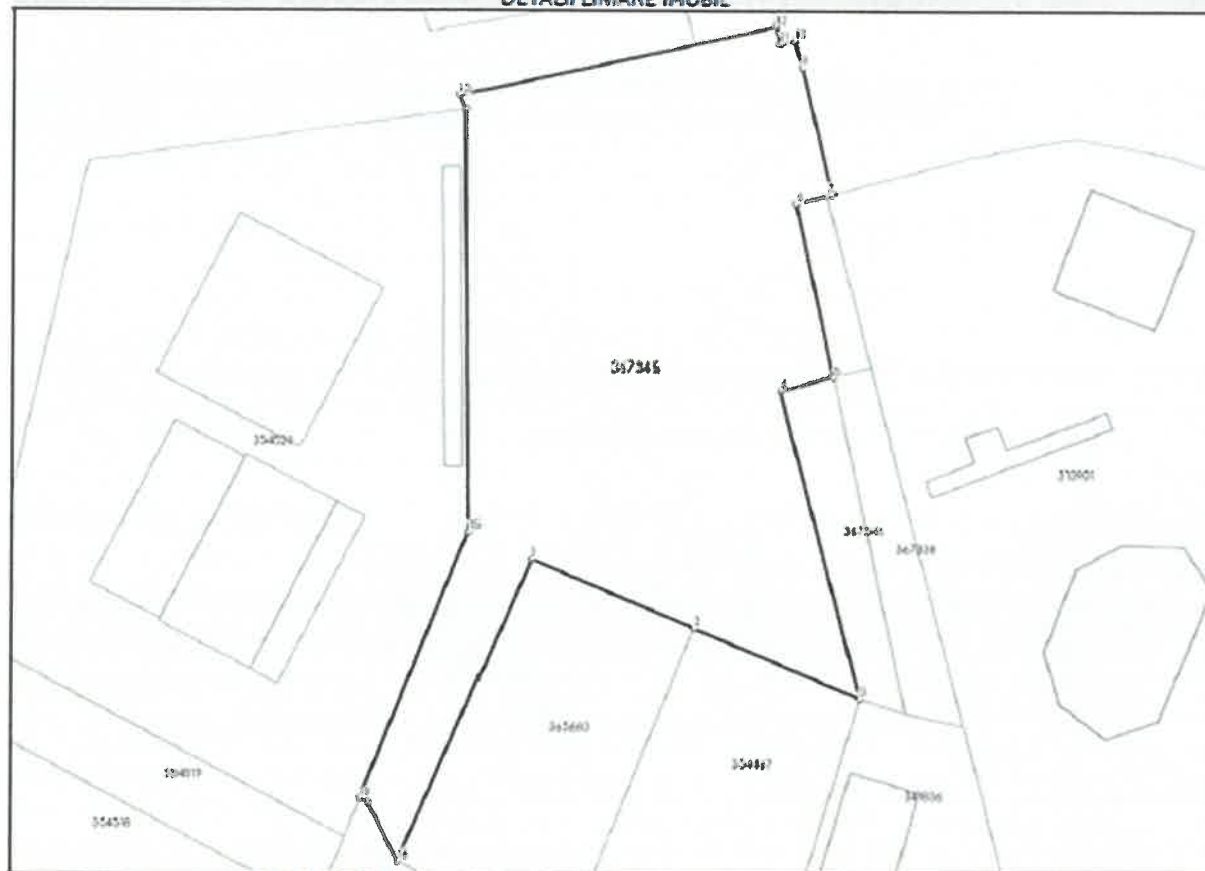
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
367345	6.454	LOT 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intr. vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	6.454	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.791
2	3	31.646
3	4	55.883
4	5	9.653
5	6	31.242
6	7	5.465

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
7	8	1.031
8	9	22.745
9	10	5.031
10	11	2.618
11	12	3.122
12	13	56.291
13	14	2.589
14	15	74.444
15	16	50.446
16	17	1.774
17	18	11.455
18	1	57.899

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 365683 COPIE

Carte Funciară Nr. 365683 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5371

Nr. topografic: 7439/6684/4/a/1/1/3

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	365683	1.887	Teren împrejmuit; Terenul este parțial împrejmuit cu gard de beton între punctele 1,2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1958 / 30/05/1964		
Act nr. 708/1964, din 01/01/1964 emis de :-		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietar de la localizare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SFATUL POPULAR ORAS ARAD	A1 / B.2
59774 / 21/05/2024		
Act Administrativ nr. 229, din 24/04/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATA	A1
62230 / 27/05/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata, nr. 1, din 25/05/2024 emis de DATCAD SRL;		
B3	se actualizeaza datele tehnice ale imobilului conform documentatiei cadastrale	A1
106295 / 26/08/2025		
Act Administrativ nr. 432, din 12/08/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B4	in baza HOTARARII nr. 432 din 12 august 2025 imobilul de sub A1 se declara ca fiind de uz și interes public local cu destinația parări și accese	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 365683 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

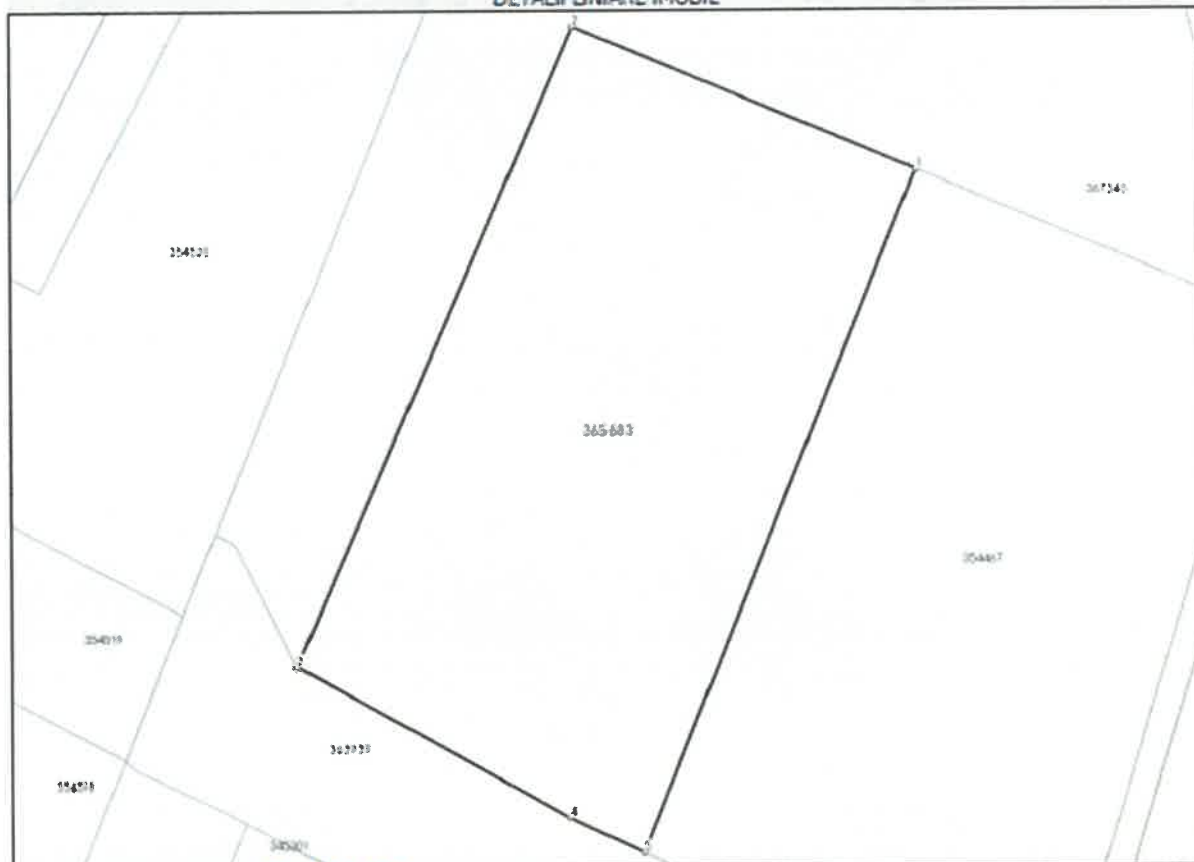
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) [*]	Observații / Referințe
365683	1.887	Terenul este parțial împrejmuit cu gard de beton între punctele 1,2

^{*} Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intensivitate	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.887	-	-	7439/6684/4/a/1/1/3	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	30.791
2	3	57.899
3	4	25.863
4	5	6.808
5	1	61.049

^{**} 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.

Neutilizabil în circuitul
civil



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 365682 COPIE

Carte Funciară Nr. 365682 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 40345

Nr. topografic: 7439/6684/4/b/1/a/2/1

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	365682	155	Teren neîmprejmuit; Terenul este parțial împrejmuit cu gard de beton între punctele 1,2,3,4,5,6

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1126 / 23/02/1990		
Act nr. 90/1990, din 01/01/1990 emis de -:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3/3, cota initiala 1/3	A1 / B-3
	1) STATUL ROMAN	
B2	se noteaza dreptul de administrare directa in favoarea M.E.T. ARAD	A1 / B-4
56388 / 13/05/2024		
Act Administrativ nr. 229, din 24/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD	
B4	se radiaza dreptul de administrare notat sub B.2	A1
64563 / 31/05/2024		
Act Administrativ nr. 47224-1/A2, din 29/05/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/05/2024 emis de DATCAD SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 30/05/2024 emis de DATCAD SRL;		
B5	Se noteaza respingerea cererii formulate de MUNICIPIUL ARAD prin SC DATCAD SRL, pentru actualizare informatii cadastrale:	A1 / B-7
68218 / 11/06/2024		
Act Administrativ nr. 47242-1/A2, din 29/05/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B6	se noteaza inregistrarea in planul cadastral a imobilului situat in regiunile de carte funciara supuse Decretului lege nr. 115/1938, in sensul introducerii in baza de date integrata, precum si modificarii destinatiei din "extravilan", in "intravilan"	A1
B7	se radiaza din oficiu, notarea de sub B.5 privind "respingerea cererii formulate de MUNICIPIUL ARAD prin SC DATCAD SRL, pentru actualizare informatii cadastrale"	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

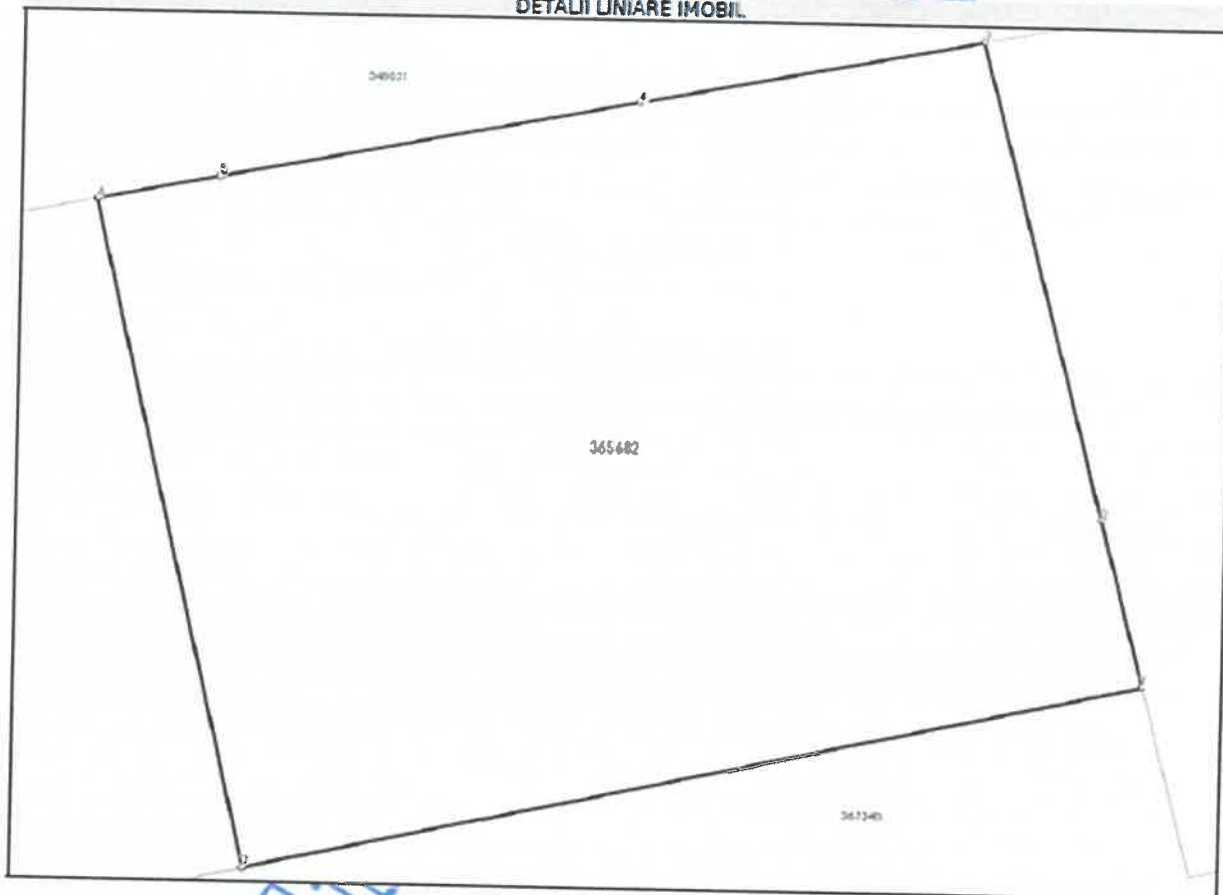
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
365682	155	Terenul este parțial împrejmuit cu gard de beton între punctele 1,2,3,4,5,6

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vâlc	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	155	-	-	7439/6684/4/b/1/a/2/1	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)
1	2	2.743
2	3	7.84
3	4	5.558
4	5	6.759
5	6	1.982
6	7	10.929



Carte Funciară Nr. 365682 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	14.579

*** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil