

ANEXA Nr. _____
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 24 din 28.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7537 / 8 decembrie 2025

« Terenuri intravilane »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1

Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD

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 - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1
- Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1
- Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 106286/27.11.2025), 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.

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. 7537 / 8 decembrie 2025.

Data de referință a evaluării: noiembrie 2025

Data predării raportului: 8 decembrie 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 (activ evaluat):

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Tip proprietate	Utilitatea publică
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025	7.112 mp	DOMENIUL PRIVAT	Zonă verde și acces
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025	586 mp	DOMENIUL PRIVAT	alei, spații verzi și acces între blocuri
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024	4.152 mp	DOMENIUL PUBLIC	acces, zone verzi și parări



Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD

Dreptul de proprietate evaluat: Deplin (Integral).

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

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.14 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

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

Utilizarea unui specialist / Modele de evaluare: evaluatorul nu a primit asistență din partea 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;



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

CENTRALIZATOR VALORI JUSTE

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Tip proprietate	Valoare justă
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025	7.112 mp	DOMENIUL PRIVAT	1.520.493 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025	586 mp	DOMENIUL PRIVAT	328.121 lei
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024	4.152 mp	DOMENIUL PUBLIC	887.667 lei



Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	2
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	3
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)	4
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.....	10
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	10
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	11
2	PREZENTAREA DATELOR.....	12
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
3	Cea mai bună utilizare.....	12
4	ANALIZA PIEȚEI	14
5	Abordări în evaluare	16
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
7	ANEXE.....	21
7.1	Documente.....	21



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. 7537 / 8 decembrie 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 106286/27.11.2025.

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 noiembrie 2025.

Data predării raportului 8 decembrie 2025.



1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

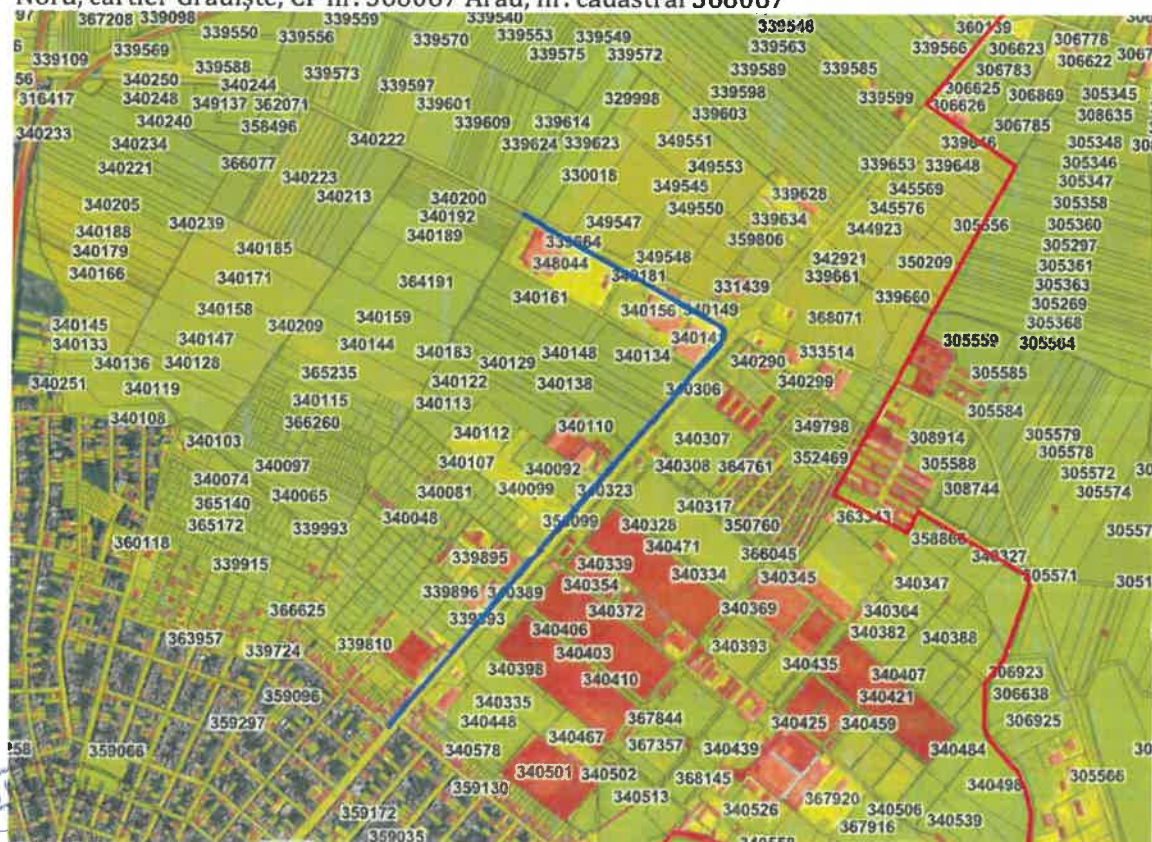
În conformitate cu comanda de evaluare primită, activele supuse evaluării (în scopul înregistrării în evidențele financiar contabile) sunt:

A. PROPRIETATE MUN. ARAD

DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Cota	Tip proprietate	Utilitatea publică
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025	7.112 mp	1/1	DOMENIUL PRIVAT	Zonă verde și acces
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025	586 mp	1/1	DOMENIUL PRIVAT	alei, spații verzi și acces între blocuri
Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024	4.152 mp	1/1	DOMENIUL PUBLIC	acces, zone verzi și parcuri

Terenurile sunt amplasate astfel:

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067



Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1



Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3



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

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 entităților 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 ».

Cost net /cost depreciat

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

Potențialul de servicii

- ✓ « reprezintă capacitatea unui activ de a furniza beneficii publice sau de a sprijini desfășurarea activităților instituționale, indiferent dacă acesta generează sau nu fluxuri de numerar. El exprimă utilitatea economică a activului pentru comunitate, pentru stat sau pentru entitățile care îl administrează »

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0903 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 tehnice 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
- 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 Național de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative generale:

- Se presupune că dreptul de proprietate este valabil, opozabil și liber de sarcini care ar afecta valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru aspectele juridice ale dreptului de proprietate, nefiind efectuate investigații suplimentare în arhive sau litigii.
- Se presupune conformarea proprietăților cu reglementările urbanistice, normele tehnice specifice și prevederile de protecție a mediului aflate în vigoare la data evaluării.
- Evaluarea a fost realizată pe baza limitelor cadastrale și informațiilor furnizate de client și din documentele analizate. Evaluatorul nu deține calificare topografică și nu garantează corespondența exactă cu situația din teren.
- Nu s-au efectuat inspecții distructive; starea terenului și eventualele amenajări vizibile au fost analizate prin inspecție vizuală.
- Nu s-au identificat situații de contaminare sau riscuri de mediu; în cazul existenței unor astfel de condiții, opinia de valoare poate necesita reconsiderare.
- Informațiile furnizate de terți au fost considerate credibile, fără a putea fi garantate integral.

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

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

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; Prezenta 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 încheiat asigurarea de răspundere profesională.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

NR. CRT.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Proprietar	Tip proprietate	Utilitatea publică
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025	7.112 mp	MUNICIPIUL ARAD	DOMENIUL PRIVAT	Zonă verde și acces
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025	586 mp	MUNICIPIUL ARAD	DOMENIUL PRIVAT	alei, spații verzi și acces între blocuri
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024	4.152 mp	MUNICIPIUL ARAD	DOMENIUL PUBLIC	acces, zone verzi și parcuri

3 Cea mai bună utilizare

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

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

CMBU pentru proprietăți din domeniul public

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

În acest caz:

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

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



CMBU pentru proprietăți din domeniul privat al UAT

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

Utilizarea optimă trebuie să fie simultan:

Legal permisă: respectă reglementările urbanistice, funcțiunea admisă

Fizic posibilă: se analizează prin caracteristicile terenului/construcției

Justificată financiar: generează randament economic adecvat

Maxim valorică: duce la maximizarea valorii activului

În cazul prezent: Cea mai bună utilizare este *menținerea destinației existente*, aceasta fiind legală, fizic posibilă, justificată din perspectiva serviciilor publice și aducând cea mai mare valoare socială comunității.

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

Factori ESG. Indicatori ESG – perspectivă asupra terenului evaluat

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

- **Componenta de mediu (E):** terenul are potențial de a îmbunătăți calitatea aerului, de a contribui la reducerea efectului de insulă de căldură urbană și de a asigura infiltrarea naturală a apei pluviale, în măsura în care este menținut sau dezvoltat ca spațiu verde. Chiar dacă în prezent amenajările sunt minime, păstrarea terenului în circuitul spațiilor verzi reprezintă o opțiune aliniată obiectivelor de dezvoltare urbană durabilă.

- **Componenta socială (S):** accesul public liber asigură posibilitatea utilizării terenului pentru recreere, deplasare pietonală și activități comunitare, contribuind la calitatea vieții locuitorilor din zonă. Terenul are rol de spațiu tampon între circulația rutieră și zona de locuire, cu impact pozitiv asupra confortului urban și asupra percepției de siguranță.

- **Componenta de guvernare (G):** prin menținerea destinației de utilitate publică, în acord cu documentațiile de urbanism și hotărârile autorității deliberative, proprietatea se încadrează într-un cadru de utilizare transparent, predictibil și compatibil cu politicile publice locale privind spațiile verzi și serviciile publice urbane.

Aceste elemente susțin concluzia că utilizarea actuală a terenului, ca spațiu cu acces public și potențial ecologic, este compatibilă cu obiectivele ESG ale UAT și cu principiile unei dezvoltări urbane sustenabile



4 ANALIZA PIEȚEI

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

Evoluția pieței în ultimii ani a fost influențată de:

- dezvoltarea zonelor rezidențiale și comerciale noi,
- investiții publice în infrastructură urbană,
- creșterea presiunii pentru extinderea spațiilor verzi și a serviciilor publice,
- diversificarea funcțională în cartierele periferice.

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

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

Segmentul domeniului public

Se referă la active cu rol social, cultural, ecologic sau de infrastructură.

Exemple: spații verzi, drumuri, instituții publice, clădiri administrative, platforme tehnice, rețele.

✓ Nu generează venit comercial

✓ Nu sunt tranzacționate

✓ Valoarea = potențial de serviciu public, evaluat prin *abordarea prin cost*

Factori determinanți ai valorii:

- Importanța urbanistică și poziția în oraș
- Gradul de acces al populației
- Beneficiile sociale și de sănătate publică
- Densitatea populației deservite

Segmentul domeniului privat al UAT

Vizează proprietăți ce pot produce venit sau pot intra în circuit economic:

- Terenuri construibile
- spații comerciale,
- locuințe sau clădiri închiriable,
- imobile închiriate / concesionabile.

✓ Active tranzacționabile → *Analiza pieței este relevantă și aplicabilă*

✓ Valoarea este legată de cerere, ofertă și randamente investiționale

Factori relevanți:

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

Corelarea cerere – ofertă în Arad pentru activele UAT

Segment	Cerere	Ofertă	Concluzie
Terenuri pentru utilitate publică	Crește odată cu populația și urbanizarea	Foarte limitată în intravilan	Presiune pe menținere și extindere



Raport de evaluare		Întocmit:	 just eval invest
<i>Spații comerciale</i>	Constantă în zone centrale și rezidențiale noi	Limitată, rotație redusă	Piață în echilibru
<i>Spații instituționale publice</i>	Determinată administrativ (social, educație)	Limitată și inflexibilă	Piață non-comercială
<i>Clădiri administrative</i>	Cerere stabilă instituțional	Ofertă limitată	Valori stabile

Pe baza datelor și tendințelor observate, piața imobiliară relevantă pentru activele UAT Arad prezintă următoarele caracteristici:

- *Activele economice din domeniul privat* sunt influențate de piața liberă (cerere ofertă → valori de piață în creștere, cu o scădere a nr. tranzacțiilor).
- *Activele din domeniul public* au valoarea fundamentată prin *capacitatea de furnizare de servicii publice*, nu prin tranzacții.
- Există *presiune urbanistică* pentru conversia unor spații în funcțiuni comerciale, însă aceasta trebuie filtrată prin regimul juridic și interesul comunității.
- Valoarea imobilelor publice este *stabilă*, raportat la costul de edificare și rata inflației, cu volatilitate redusă, însă dependentă de:
 - investițiile publice,
 - modificările legislative și urbanistice,
 - evoluția demografică a municipiului.

Valoarea activelor aparținând domeniului public nu se raportează la un preț de piață, ci la *capacitatea de generare de servicii publice*. Pentru activele din domeniul privat al UAT, analiza pieței conduce la o valoare orientată de condițiile comerciale locale, dar și la folosința generată de oportunitățile generate de UAT.

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

	Interval valori	
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025	Min 16 €/mp	Max 50 €/mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025	Min 80 €/mp	Max 150 €/mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024	Min 16 €/mp	Max 50 €/mp

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



5 Abordări în evaluare

Determinarea valorii unui teren aparținând domeniului public necesită integrarea unei componente specifice – utilitatea publică, respectiv beneficiile sociale, ecologice și urbanistice generate pentru comunitate.

În absența unei piețe funcționale și a unor tranzacții relevante pentru acest tip de proprietate, metoda prin comparația vânzărilor nu poate conduce la o estimare credibilă. Conform IPSAS 17 și standardelor de evaluare aplicabile, valoarea se determină utilizând *abordarea prin cost*, având în vedere potențialul de serviciu public al activului.

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

Formula de evaluare aplicată

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

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

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

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

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

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

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

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

Clasificarea scorării a fost:

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



Punctajul rezultat a fost considerat:

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

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

<https://www.researchgate.net/publication/327836731> The effect of urban green spaces on house prices in Warsaw

<https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC9490231>

<https://www.mdpi.com/2073-445X/13/10/1686>

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026483770500044X>

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

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

Calculul valorilor pentru fiecare parcelă se prezintă astfel:

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025

Categorie	criteriu	scor
Utilitatea	Zonă verde și acces	
Acces public	Grad de acces (liber / parțial / restricționat)	3
Urbanistic	Importanță urbanistică	4
Social	Beneficiul social	2
Ecologic	Contribuție ecologică	1
Sănătate & siguranță	Impact asupra sănătății și siguranței	2
Densitate & necesar	Raport cu densitatea locuirii	1
Procentaj	Scor total utilitate publică = Σ scor criterii	13
	Nivel utilitate	medie
	procent ajustare 5%	

valoare justă ajustată	paramentru
Valoare unitară zonă	40 €/mp
Suprafața teren	7.112 mp
Valoare economică de bază	284.480 €
Scor utilitate publică	medie
Procent ajustare utilitate	5%
Valoare ajustată pentru utilitate	298.704 €



Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025

Categorie	criteriu	scor
Utilitatea	<u>alei, spații verzi și acces între blocuri</u>	
Acces public	Grad de acces (liber / parțial / restricționat)	5
Urbanistic	Importanță urbanistică	5
Social	beneficiul social	4
Ecologic	Contribuție ecologică	2
Sănătate & siguranță	Impact asupra sănătății și siguranței	2
Densitate & necesar	Raport cu densitatea locuirii	5
Procentaj	<u>Scor total utilitate publică = Σ scor criterii</u>	23
	Nivel utilitate	foarte ridicată
	procent ajustare 10%	

valoare justă ajustată	paramentru
Valoare unitară zonă	100 €/mp
Suprafața teren	586 mp
Valoare economică de bază	58.600 €
Scor utilitate publică	foarte ridicată
Procent ajustare utilitate	10%
Valoare ajustată pentru utilitate	64.460 €

Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024

Categorie	criteriu	scor
Utilitatea	<u>acces, zone verzi și parcuri</u>	
Acces public	Grad de acces (liber / parțial / restricționat)	3
Urbanistic	Importanță urbanistică	3
Social	beneficiul social	1
Ecologic	Contribuție ecologică	1
Sănătate & siguranță	Impact asupra sănătății și siguranței	2
Densitate & necesar	Raport cu densitatea locuirii	1
Procentaj	<u>Scor total utilitate publică = Σ scor criterii</u>	11
	Nivel utilitate	medie
	procent ajustare 5%	

valoare justă ajustată	paramentru
Valoare unitară zonă	40 €/mp
Suprafața teren	4.152 mp
Valoare economică de bază	166.080 €
Scor utilitate publică	medie
Procent ajustare utilitate	5%
Valoare ajustată pentru utilitate	174.384 €



Centralizator valori:

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025	7.112 mp	Zonă verde și acces	298.704 €
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025	586 mp	alei, spații verzi și acces între blocuri	64.460 €
Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024	4.152 mp	acces, zone verzi și parări	174.384 €



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	Tip proprietate	Valoare justă
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului - Șoseaua de Centură Nord, cartier Grădiște, CF nr. 368067 Arad, nr. cadastral 368067, tarla 125, parcela 24, lot 1, HCLM nr. 565/17.10.2025	7.112 mp	DOMENIUL PRIVAT	1.520.493 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Horia nr. 10, CF nr. 366584 Arad, nr. CF vechi: 318, nr. top.: 392/1/1/1, HCLM nr. 319/10.06.2025	586 mp	DOMENIUL PRIVAT	328.121 lei
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, loc. Arad, zona Calea Zimandului, CF nr. 339707 Arad, nr. cadastral 339707, parcelă 4168/A/3, HCLM nr. 663/11.11.2024	4.152 mp	DOMENIUL PUBLIC	887.667 lei



7 ANEXE

7.1 Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 368067 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	368067	7.112	Imprejmuit parțial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
136166 / 21/10/2025 Act Administrativ nr. 565, din 17/10/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD; Se înființează cartea funciară 368067 a imobilului cu numărul cadastral 368067 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 339665 înscris în cartea funciară 339665;	A1
Act Administrativ nr. 1931, din 17/11/2020 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. 32, din 31/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad; B4 se notează repositionarea imobilului OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 339665/Arad. înscrisă prin încheierea nr. 119671 din 17/11/2020;	A1
Act Administrativ nr. 565, din 17/10/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD; B5 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul privat - ca fiind de uz și interes public local	A1
136393 / 21/10/2025 Act Administrativ nr. 94477, din 21/10/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 565, din 17/10/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD; B7 Se notează destinația de intravilan (zona verde și accese)	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 368067 Comuna/Draș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ¹	Observatii / Referinta
368067	7.112	Imprajmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intenți ulian	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	7.112	125	24	-	Lot 1

Date referitoare la construcții

Lungma Segmente

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

Punct Incept	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct Incept	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct Incept	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	217.866,42 530.162,956	2	217.962,491 530.168,006	7.788	2	217.962,491 530.168,006	3	217.962,283 530.168,12	0.237	3	217.962,283 530.168,12	4	217.980,78 530.165,523	3.001
4	217.980,78 530.165,523	5	217.983,839 530.162,418	4.018	5	217.983,839 530.162,418	6	217.986,687 530.160,492	3.741	6	217.986,687 530.160,492	7	718.025,042 530.198,5	44.21 3
7	718.025,042 530.138,5	8	218.061,437 530.116,959	42.29 2	8	218.061,437 530.116,959	9	218.093,482 530.098,601	36.93 1	9	218.093,482 530.098,601	10	218.128,645 530.078,887	40.31 2
10	218.128,645 530.078,887	11	218.155,912 530.062,863	31.62 7	11	218.155,912 530.062,863	12	218.195,645 530.040,769	44.93 9	12	218.195,645 530.040,769	13	218.244,712 530.012,916	56.94 4
13	218.244,712 530.012,916	14	218.325,524 529.969,221	81.86 9	14	218.325,524 529.969,221	15	218.424,669 529.913,637	113.6 63	15	218.424,669 529.913,637	16	218.454,116 529.896,649	33.09

Detalii care conțin date cu caracter personal, scopul de prelucrare Reglementare(lei) nr. 879/2016 și Legea 190/2018

Página 2 de 4

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	lungime segment	Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	lungime segment	Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	lungime segment
16218.454,116 529.896,649		17218.568,726 529.832,075		131.5 49	17218.568,726 529.832,075		18218.575,145 529.823,992		10.32 2	18218.575,145 529.823,992		19218.577,364 529.815,021		9.241
19218.577,364 529.815,021		20218.575,811 529.803,381		11.74 3	20218.575,811 529.803,381		21218.567,883 529.783,998		20.94 2	21218.567,883 529.783,998		22218.552,857 529.771,766		20.00 2
22218.552,857 529.771,766		23218.536,782 529.755,749		22.12 6	23218.536,782 529.755,749		24218.513,36 529.727,906		36.00 7	24218.513,36 529.727,906		25218.501,195 529.712,338		20.13 2
25218.501,195 529.712,338		26218.494,494 529.704,166		10.56 8	26218.494,494 529.704,166		27218.490,395 529.699,118		6.528 8	27218.490,395 529.699,118		28218.486,821 529.694,565		5.888
28218.486,821 529.694,565		29218.495,189 529.633,891		76.93 9	29218.495,189 529.633,891		30218.410,041 529.600,948		44.05 8	30218.410,041 529.600,948		31218.409,667 529.600,524		0.565
31218.409,667 529.600,524		32218.402,887 529.592,835		10.25 1	32218.402,887 529.592,835		33218.389,893 529.577,151		20.36 7	33218.389,893 529.577,151		34218.389,532 529.576,715		0.566
34218.389,532 529.576,715		35218.380,764 529.566,13		13.74 5	35218.380,764 529.566,13		36218.380,401 529.565,691		0.57 8	36218.380,401 529.565,691		37218.368,378 529.548,765		21.98
37218.368,378 529.548,765		38218.363,939 529.545,803		3.837 3	38218.363,939 529.545,803		39218.363,562 529.543,37		0.574 4	39218.363,562 529.543,37		40218.290,968 529.472,399		96.79 3
40218.299,968 529.472,399		41218.297,57 529.469,647		3.65 8	41218.297,57 529.469,647		42218.252,73 529.420,168		66.77 4	42218.252,73 529.420,168		43218.201,051 529.359,052		80.03 7
43218.201,051 529.359,052		44218.171,336 529.325,114		45.10 8	44218.171,336 529.325,114		45218.085,82 529.225,569		131.2 33	45218.085,82 529.225,569		46218.073,671 529.214,082		15.32 8
46218.073,671 529.214,082		47218.051,852 529.186,47		36.46 6	47218.051,852 529.186,47		48218.043,134 529.179,164		9.912 1	48218.043,134 529.179,164		49218.039,317 529.171,024		10.01 6
49218.039,317 529.171,024		50218.039,084 529.170,622		0.465 1	50218.039,084 529.170,622		51218.034,071 529.161,968		10.00 3	51218.034,071 529.161,968		52218.032,327 529.159,578		2.959
52218.032,327 529.159,578		53218.029,534 529.155,601		4.86 3	53218.029,534 529.155,601		54218.020,563 529.145,071		13.83 3	54218.020,563 529.145,071		55218.017,1 529.142,149		4.531
55218.017,1 529.142,149		56218.012,736 529.139,322		5.2 6	56218.012,736 529.139,322		57218.012,675 529.139,261		0.172 1	57218.012,675 529.139,261		58218.000,206 529.123,171		18.74 9
58218.000,206 529.123,171		59217.984,145 529.105,641		25.28 6	59217.984,145 529.105,641		60217.950,43 529.063,731		53.80 1	60217.950,43 529.063,731		61217.947,902 529.060,616		3.999
61217.947,902 529.060,616		62217.937,353 529.047,51		16.82 4	62217.937,353 529.047,51		63217.936,116 529.043,974		1.972 8	63217.936,116 529.043,974		64217.939,188 529.024,155		27.61 6
64217.939,188 529.024,155		65217.884,675 529.982,465		54.12 2	65217.884,675 529.982,465		66217.848,496 529.938,363		57.04 3	66217.848,496 529.938,363		67217.775,873 529.854,229		110.4 92
67217.775,873 529.854,229		68217.674,589 529.734,627		157.3 74	68217.674,589 529.734,627		69217.672,836 529.732,344		3.004 32	69217.672,836 529.732,344		70217.643,803 529.698,629		44.36 3
70217.643,803 529.698,629		71217.637,51 529.689,545		11.05 1	71217.637,51 529.689,545		72217.600,83 529.646,205		56.77 8	72217.600,83 529.646,205		73217.593,092 529.636,745		12.22 2
73217.593,092 529.636,745		74217.595,432 529.634,868		3.0 8	74217.595,432 529.634,868		75217.603,138 529.644,265		12.16 8	75217.603,138 529.644,265		76217.639,894 529.687,718		56.89 9
76217.639,894 529.687,718		77217.646,182 529.696,795		11.04 2	77217.646,182 529.696,795		78217.779,246 529.857,388		204.7 32	78217.779,246 529.857,388		79217.850,798 529.936,439		110.3 82
79217.850,798 529.936,439		80217.886,99 529.980,557		57.06 4	80217.886,99 529.980,557		81217.921,529 529.022,279		54.16 3	81217.921,529 529.022,279		82217.938,47 529.044,114		27.63 6
82217.938,47 529.044,114		83217.980,473 529.103,747		76.55 3	83217.980,473 529.103,747		84218.002,492 529.123,228		25.22 1	84218.002,492 529.123,228		85218.014,466 529.136,868		18.15
85218.014,466 529.136,868		86218.018,889 529.139,734		5.27 1	86218.018,889 529.139,734		87218.022,686 529.142,938		4.968 1	87218.022,686 529.142,938		88218.031,909 529.153,762		14.22 1
88218.031,909 529.153,762		89218.034,766 529.157,832		4.973 1	89218.034,766 529.157,832		90218.036,587 529.160,328		3.09 1	90218.036,587 529.160,328		91218.039,922 529.166,085		6.653
91218.039,922 529.166,085		92218.041,839 529.169,395		3.825 4	92218.041,839 529.169,395		93218.047,487 529.177,27		9.691 6	93218.047,487 529.177,27		94218.054,094 529.184,476		9.776
94218.054,094 529.184,476		95218.080,275 529.214,232		39.63 4	95218.080,275 529.214,232		96218.088,11 529.223,631		12.23 6	96218.088,11 529.223,631		97218.173,603 529.323,148		131.1 97
97218.173,603 529.323,148		98218.203,325 529.357,096		45.12 1	98218.203,325 529.357,096		99218.234,987 529.418,192		80.01 1	99218.234,987 529.418,192		100218.299,513 529.467,654		66.75 2
100218.299,513 529.467,654		101218.366,228 529.543,864		101.0 89	101218.366,228 529.543,864		102218.368,691 529.546,855		3.875 1	102218.368,691 529.546,855		103218.383,074 529.504,216		22.54 5
103218.383,074 529.504,216		104218.392,203 529.575,237		14.31 1	104218.392,203 529.575,237		105218.405,168 529.590,885		20.32 1	105218.405,168 529.590,885		106218.412,291 529.598,964		10.77 1
106218.412,291 529.598,964		107218.441,81 529.632,435		44.62 8	107218.441,81 529.632,435		108218.488,971 529.692,7		76.52 5	108218.488,971 529.692,7		109218.546,878 529.753,613		84.04 5
109218.546,878 529.753,613		110218.570,493 529.782,453		37.27 5	110218.570,493 529.782,453		111218.578,734 529.802,607		21.76 9	111218.578,734 529.802,607		112218.580,413 529.815,189		12.69 8



Carte Funciară Nr. 368067 Comuna/Draș/Municipiu: Arad

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
112	218.580,413	113	218.577,9	10.46	113	218.577,9	114	218.570,71	11.56	114	218.570,71	115	218.455,802	132.1
	529.815,389		529.825,346	3		529.825,346		529.834,401	2		529.834,401		529.899,255	21
115	218.455,602	116	218.426,152	33.99	116	218.426,152	117	218.326,971	113.7	117	218.326,971	118	218.246,16	91.86
	529.899,255		529.916,745	9		529.916,245		529.971,849	04		529.971,849		530.015,544	8
118	218.246,16	119	218.196,516	56.91	119	218.196,516	120	218.157,41	44.90	120	218.157,41	121	218.130,139	31.63
	530.015,544		530.043,383	7		530.043,383		530.065,462	8		530.065,462		530.081,489	2
121	218.130,139	122	218.094,963	40.32	122	218.094,963	123	218.062,947	36.89	123	218.062,947	124	218.059,123	4.443
	530.081,489		530.101,211	9		530.101,211		530.119,552	6		530.119,552		530.121,814	
124	218.059,123	125	218.026,552	37.84	125	218.026,552	1	217.988,42	43.95					
	530.121,814		530.141,092	9		530.141,092		530.162,956	5					

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON. - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

22-10-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Madeline Toma

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 4 din 4



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 565
din 17 octombrie 2025**

**privind aprobarea documentației cadastrale de dezlipire a terenului situat în Municipiul Arad, zona
Calea Zimandului – Șoseaua de Centură Nord, Cartier Grădiște,
înscris în C.F. nr. 339665 Arad**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 92851/14.10.2025,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 92854/14.10.2025,

În conformitate cu adresa Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public, înregistrată cu nr. 86633/M2/25.09.2025, extrasul de carte funciară nr. 339665 Arad, referatul de admitere emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad înregistrat cu nr. 129484/08.10.2025,

Analizând Certificatul de urbanism cu nr. 1605/07.10.2025, documentația cadastrală întocmită de către S.C. Topovas Plan S.R.L.,

Conform Legii nr. 18/1991 - Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile art. 18 lit. e) și art. 127 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară, cu modificările și completările ulterioare, precum și de art. 879 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 22),

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

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE**

**Art. 1 Se aprobă documentația cadastrală de dezlipire a terenului situat în Municipiul Arad, zona
Calea Zimandului – Șoseaua de Centură Nord, Cartier Grădiște, înscris în C.F. nr. 339665 Arad, nr.**



cad. 339665, cu suprafața de 11.723 mp, înscris în favoarea Unității Administrativ Teritoriale Arad, conform documentației cadastrale, întocmite de S.C. Topovas Plan S.R.L., cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – teren cu suprafața de 7.112 mp,

- lot 2 – teren cu suprafața de 4.611 mp, rezerva comisiei locale de stabilire a dreptului de proprietate asupra terenului.

Art. 2 Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad, a imobilului – Lot 1, cu suprafața de 7.112 mp, rezultat din dezlipirea terenului identificat la art.1, dobândit *ope-legis* în proprietatea Municipiului Arad, la data intrării în vigoare a Legii nr. 18/1991 - Legea Fondului Funciar, art. 35 (actual art. 36).

Art. 3 Comisia special constituită are obligația să actualizeze inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Arad, în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunurilor respective.

Art. 4 Se declară ca fiind de uz și interes public local, imobilul – Lot 1, identificat la art. 2, cu destinația de zonă verde și accese.

Art. 5 Direcția Patrimoniu va declanșa și aplica prevederile legale privind actualizarea inventarului drumului public al municipiului Arad, în condițiile legii.

Art. 6 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat și Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Flavius DUMITRAȘ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana STEPANESCU



Red / Uscat, G.C./G.C. Verif. S.F.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului Județului Arad
1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 17.10.2025



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366584 Arad

Nr. cerere 84347
Zua 14
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100191604358



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 318

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str HORIA, Nr. 10

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 392/1/1/1	586	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
73385 / 18/06/2025		
Act Administrativ nr. 319, din 18/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD	A1
84347 / 14/07/2025		
Act Administrativ nr. 319, din 10/06/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	se notează faptul că imobilul este de uz și interes public local	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 366584 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 392/1/1/1	586	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	586	-	-	392/1/1/1	

Date referitoare la construcții

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 stâng drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
16-07-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 2



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 319
din 10 iunie 2025**

**privind atestarea dreptului de proprietate privată a Municipiului Arad a unui imobil
situat în Municipiul Arad, strada Horia, nr. 10, înscris în CF nr. 366584 Arad,
ulterior se declară de uz și interes public local
cu destinația de aloci, spații verzi și accese între blocuri**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 51713/04.06.2025,

Ținând cont de raportul comun al Serviciului Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 51714/04.06.2025,

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
Văzând extrasul de carte funciară nr. 366584 Arad,

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 - Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

ART. 1 Se atestă apartenența la proprietatea privată a Municipiului Arad, a imobilului situat în Municipiul Arad, strada Horia, nr. 10, înscris în CF. nr. 366584 Arad, CF. vechi, nr. 318, nr. top. 392/1/1/1, aflat la momentul actual în proprietatea Statului Român, cu suprafața de 586 mp, dobândit *ope-legis* în proprietatea Municipiului Arad, în baza art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 - Legea Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 2 Comisia special constituită are obligația să actualizeze inventarul bunurilor care



alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Arad, în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunurilor respective.

ART. 3 Se declară ca fiind de uz și interes public local, imobilul identificat la art. 1, cu destinația apei, spații verzi și accese între blocuri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VEREȘ Anila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana STEPANESCU

Red. Doc. C.M.A.M. Veri S.F.
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefecturii-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 10.06.2025

Cod PMA-54-02





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 339707 Arad

Nr. cerere 153879
Ziua 17
Luna 12
Anul 2024

Cod verificare
100384308547



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339707	4.152	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83846 / 21/10/2013 Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD; Se înființează cartea funciară a imobilului 339707 ca urmare a B1 înscrierii sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastrului general sub numărul 4592.	A1
22390 / 23/02/2018 Act Administrativ nr. 241, din 22/02/2018 emis de OCPI ARAD; B7 Se notează repositionarea imobilului	A1
143462 / 26/11/2024 Act Administrativ nr. 663, din 11/11/2024 emis de MUNICIPIUL ARAD; B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI

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

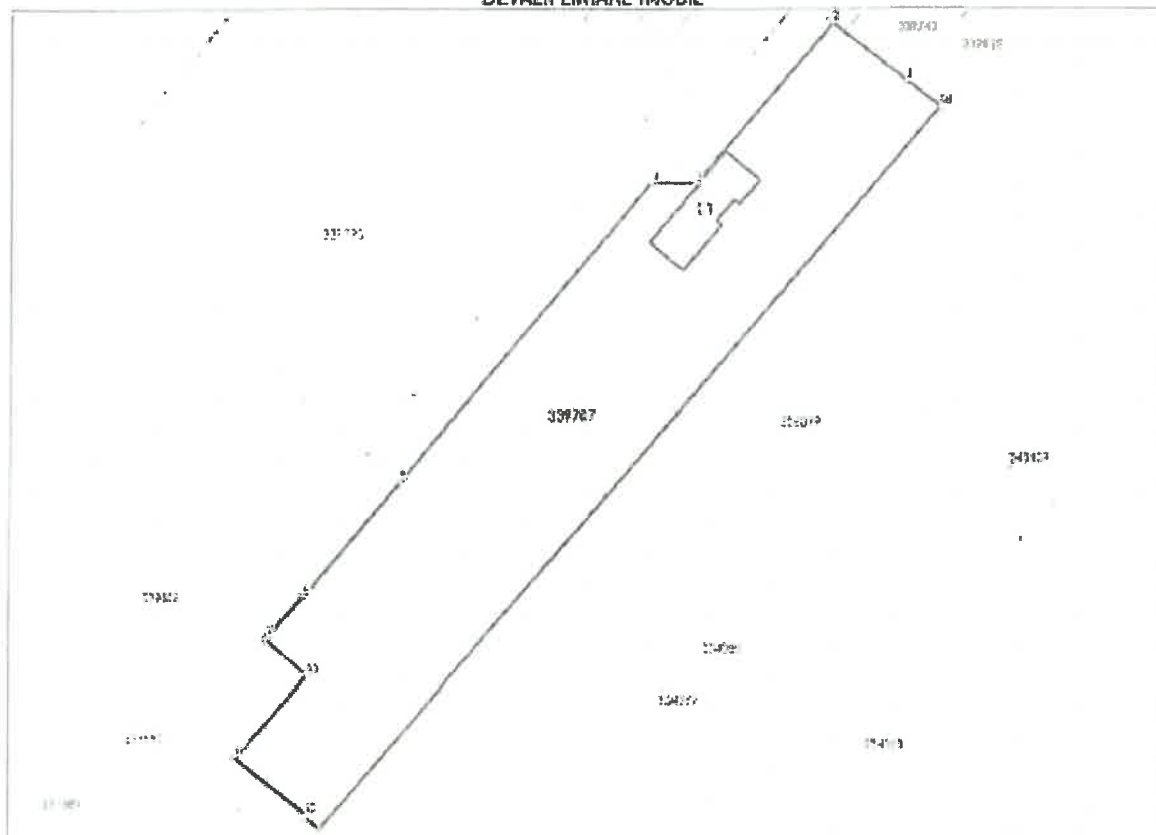


Carte Funciară Nr. 339707 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339707	4.152	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	4.152		4168/A/3	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	339707-C1	construcții anexa	146	Fara acte	S. construita la sol 146 mp; C1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.879
2	3	35.623
3	4	7.584
4	5	65.866



Carte Funciară Nr. 339707 Comuna/Oras/Municipiu. Arad

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment l- (m)
5	6	25.126
6	7	8.832
7	8	0.74
8	9	0.15
9	10	8.965
10	11	18.737
11	12	15.573
12	13	2.976
13	14	160.379
14	1	7.272

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

20-12-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătură)





ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 663
din 11 noiembrie 2024

privind atestarea apartenenței la proprietatea publică a Municipiului Arad,
a imobilului situat în Municipiul Arad, zona Calea Zimandului, înscris în CF nr. 339707 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 93404/6.11.2024,

Ținând cont de raportul comun al Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară și al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 93405/6.11.2024, avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasul de carte funciară nr. CF nr. 339707 Arad, adeverința de intravilan cu nr. 90658/A2/01.11.2024, de la Serviciul Date Urbane și Spatiale, Evidență Construcții,

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

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) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

ART. 1 Se atestă apartenența la proprietatea publică a Municipiului Arad a imobilului situat în Calea Zimandului, înscris în CF nr. 339707 Arad, cu nr. cad. 339707 Arad, în suprafață de 4152 mp și se declară ca fiind de uz și interes public local, cu destinația de accese, zone verzi și parcuri.

ART. 2 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară, Serviciul Evidență și Administrare Domeniul din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Antoanela – Luciana NAAFI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Liliana STEPANESCU

Red./Dact. BCV/BCV Verif. C.M
1 ex. Serviciul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
1 ex. Instituția Prefectului Județul Arad
1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 11.11.2024



Cod PMA-S4-08



„Această pagină rămâne albă”