



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 13
din 18 ianuarie 2022

cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând
Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 1052/06.01.2022,

Analizând raportul nr. 1061/06.01.2022 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

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

Ținând cont de Contractul Subsecvent de Servicii nr. 55880/16.07.2021 încheiat între Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparținând Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI, EBN Beres Aron, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 78471/12.10.2021, nr.78473/12.10.2021 și nr. 78476/12.10.2021,

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

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4), art. 290 și art. 357 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

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

ART. 1: Se însușesc rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, conform anexelor 1 - 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2: Se completează Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român, conform Anexelor nr. 1, 3 și 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3: Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 6/10.01.2022

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2022

cu privire la însușirea rapoartelor de evaluare a unor bunuri imobile aparținând
Statului Român/Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de
aprobare înregistrat cu nr. 1052/06.01.2022,

Analizând raportul nr. 1061/06.01.2022 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul
Public,

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

Ținând cont de Contractul Subsecvent de Servicii nr. 55880/16.07.2021 încheiat între
Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L.,

În baza rapoartelor privind evaluarea unor bunuri aparținând Municipiului Arad, elaborate
de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI, EBN Beres Aron, înregistrate
la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 78471/12.10.2021, nr.78473/12.10.2021 și nr.
78476/12.10.2021,

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin.
(3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4), art. 290 și art. 357 din Ordonanța de urgență
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,

adoaptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

ART. 1: Se însușesc rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile aparținând Statului
Român/ Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator
autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, conform anexelor 1 - 4, care fac parte
integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2: Se completează Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului
Arad/Statului Român, conform Anexelor nr. 1, 3 și 4, care fac parte integrantă din prezenta
hotărâre.

ART. 3: Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul
Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație
Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Lilioara Stepanescu

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 1052 din 06.01.2022

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și cu aplicarea art. 37 din *Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad*, aprobat prin Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: „*însușirea rapoartelor de evaluare ale unor bunuri imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad*”, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

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

P R I M A R
Călin BIBART

R A P O R T

Având în vedere faptul că, în baza Contractului Subsecvent de Servicii nr. 55880/16.07.2021 încheiat între Municipiul Arad și S.C. Danina Star S.R.L. au fost evaluate bunuri proprietatea Statului Român/Municipiului Arad, în vederea stabilirii valorii juste, pentru înregistrarea acestora în evidențele financiar-contabile ale instituției, potrivit legii;

Ținând cont de:

- art. 8, alin. (1), (4) și art. 13 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- rapoartele de evaluare ale unor bunuri aparținând Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator EPI, EBN Beres Aron, înregistrate la registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr. 78471/12.10.2021, nr.78473/12.10.2021 și nr. 78476/12.10.2021;

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

Față de cele prezentate mai sus

P R O P U N E M:

1. Însușirea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a rapoartelor de evaluare ale bunurilor imobile aparținând Statului Român/Municipiului Arad, elaborate de persoana juridică S.C. Danina Star S.R.L., prin evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR, conform anexelor 1 - 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Completarea Inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Arad/Statului Român, conform Anexelor nr. 1, 3 și 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU
Raluca STANIȘ

ȘEF BIROU
Linda OCENIC

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

CONSILIER
Daniela LUNGU



PROIECTARE

CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE:
BUNURI MOBILE;

REZISTENTA SI INSTALATII:
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

DEZMEMBRARI CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE:
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANTUIRE SI LITIGII DE HOTARE:
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;

SOCIETATI COMERCIALE:
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



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

CONTACT

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

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

RAPORT DE EVALUARE

**IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIATĂ)
A TERENURILOR IDENTIFICATE PRIN CF 354254 ARAD,
CF 354109 ARAD, CF 357391 ARAD, 357389 ARAD ȘI CF 357201
ARAD, SITUAT ÎN MUN. ARAD, ZONA SELGROS-CALEA RADNEI**

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

CONTRACT: 8140 / 4 / 8 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)

**ADMINISTRATOR,
ORMENIŞAN DANINA**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 14.12.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - terenuri intravilane - situate în municipiul Arad, zona Calea Radnei, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietăților imobiliare ale căror proprietar este MUNICIPIUL ARAD (domeniul privat), înscrise în CF 354254 nr. cad. 354254, CF 354109 nr. cad. 354109, CF 357391 nr. cad. 357391, CF 357389 nr. cad. 357389, CF 357201 nr. cad. 357201.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2021 și poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidentele contabile și pentru efectuarea unui schimb. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan - categorie de folosință drum. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă / de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

VALOARE IMOBILE	68.028 euro echivalent a 336.684 lei (pentru suprafata de 5752 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9492 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 14.12.2021
----------------------------	--

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei DECEMBRIE 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9492 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în:

- SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară
- GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile,
și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM

CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

- 8.1. Abordari in evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

Raportul de evaluare contine 55 de pagini

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563 / 16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

Utilizator desemnat: **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practice pe piața specifică în luna decembrie 2021, în vederea înregistrării în evidentele contabile și pentru efectuarea unui schimb.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenurile intravilane în suprafață totală de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum.

Dreptul de proprietate supus evaluării: a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate.

Adresa proprietății – zona Calea Radnei, municipiul Arad, județul Arad.

Tipul valorii estimate este "**valoarea justă**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării."

Conform prevederi Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Data evaluării este **14.12.2021**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 14.12.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 27.09.2021. Data redactării raportului de evaluare este 14.12.2021.

Moneda raportului este **RON** și **EURO**

Declararea valorii:

V piață = 68.028 euro echivalent a 336.684 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza planurilor și documentelor transmise de către reprezentanții primăriei. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2021.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM

Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC Danina Star SRL, prin evaluator Beres Aron, în baza comenzii transmise de către Primăria Arad.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2021

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Beres Aron, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

Utilizator desemnat: **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață / juste a imobilului evaluat în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - terenuri intravilane - situate în zona Calea Radnei, mun. Arad, județul Arad.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 5752 mp - conform extrase CF anexate

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii justă a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de juste este următoarea: *Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 14.12.2021, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator; cu această ocazie s-au făcut fotografiile. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele și schița transmisă de către reprezentanții beneficiarului.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada decembrie 2021;

Data evaluării este 14.12.2021;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9492 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 14.12.2021.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante.

Dimensiunile au fost preluate din planul pus la dispoziție de către client. Acest document este anexat la prezentul raport de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- HCLM nr. 482 / 2020 și HCLM 511 / 2020;
- Extrase CF;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, lajumate.ro;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare municipiul Arad.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premize:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- **aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare**
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport (terenuri aferente drumurilor)
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- **în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client**
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (decembrie 2021) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii juste (de piață - în accepțiunea Ordinului 3471 / 2008), în vederea înregistrării în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și 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 respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Arad, județ Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD - domeniul privat, este compusă din terenurile intravilane în suprafață de 5752 mp, cu număr cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, având categoria de folosință drum - conform extrase CF.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIULUI ARAD; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Au fost identificate restricții de utilizare a imobilului - terenuri cu categoria de folosință drum

- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul privat.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apa, canal, energie electrică, gaz, telefonie;
- amplasamentul nu este împrejmuț;
- terenul are categoria de folosință drum;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Șiria / Calea Radnei;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, zona C, conform zonificării municipiului;
- suprafață teren: 5752 mp - conform extrase CF;
- forma: neregulată;

- categoria de folosință: drum;
- terenul nu este împrejmuit;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu privat);
- servituți: terenurile reprezintă calea de acces la terenurile din zonă;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului și prafului: terenul este situat în vecinătatea căii ferate (nu sunt specificate restricții sau interdicții cu privire la acest aspect în certificatul de urbanism);
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință drum.

Suprafața teren – 5752 mp (conform extrase CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- teren aferent drum

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legal permisă, fiind identificate câteva comparabile.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber constructibil;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, gaz, canalizare - la teren (conform CU);
 - **Forma:** regulată;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona Micalaca din municipiul Arad;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor din zona Micalaca din municipiul Arad.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpararea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, există cerere scăzută.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2019, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliara există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de proprietati imobiliare disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți imobiliare nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Cererea a trecut printr-o fază de plafonare, pentru ca, apoi, să crească ușor.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultura, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** proprietarii terenurilor învecinate din zonă.
- **Interesul investițional:** există și este în continuă creștere. În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Începutul anului 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, iar începând cu 30 martie, datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate:** piața activă cu tranzacții relativ medii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 5-60 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 3-20%
(Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, restricții etc;

În **anexe** sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea justă a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Arad, județul Arad.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Cale de acces	Da	Da	Da	Da
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **de teren aferent drum.**

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de **teren cu destinație specială - drum (ținând cont de utilizările permise conform documente de urbanism)**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;
- aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În **anexa nr. 8.1.** este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

V teren = 68.028 euro, echivalent a 336.684 lei - pentru suprafața de 5752 mp (conform extras CF)

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață pentru aplicarea altor metode.

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 5752 mp (conform extrase CF), situate în municipiul Arad, nr. cadastral 354254, 354109, 357391, 357389, 357201, înscrise în Cartea Funciară nr. 354254, 354109, 357391, 357389, 357201 Arad, proprietar MUNICIPIUL ARAD, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2021.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Arad, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este aceea de drum.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

V = 68.028 euro echivalent a 336.684 lei - abordarea prin piață (pentru suprafața de 5752 mp - conform extras CF)

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri.

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea justă estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii decembrie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9492 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea înregistrării valorii în evidențele contabile și pentru efectuarea unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL	68.028 euro echivalent a 336.684 lei (pentru suprafata de 5752 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9492 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 14.12.2021
---------------------------	--

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Beres Aron

Cap. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare

Metoda comparatiei directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **5-60 EUR/mp**.

În metoda comparatiei directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	5.752	1.040	10.500	15.000
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		27,4	26,0	46,7
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-1,23	-1,17	-2,10
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		26,17	24,83	44,57
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		26,17	24,83	44,57
3	Restrictii de utilizare	intravilan - teren aferent drum	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD	intravilan - restrictii de construire pana la intocmire PUZ / PUD	intravilan
	Cuquantum ajustare %		-50%	-50%	-65%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-12,95	-12,42	-28,97
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		13,21	12,42	15,60
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		13,21	12,42	15,60
6	Conditii ale pietei	14.12.2021	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		13,21	12,42	15,60
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Arad - Micalaca - zona Calea Radnei	Arad - Micalaca, str. Zoe, nr. 9A	Arad - Micalaca - langa calea ferata (str. Zoe)	Arad - Micalaca - zona ANL / Selgros
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-0,78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		13,21	12,42	14,82
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	5.752	1.040	10.500	15.000
	Cuquantum ajustare %		-2%	5%	7%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,20	0,62	1,04
9	Destinatia (CMBU teren)	strada	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,59	-0,62	-0,74
10	Topografia/forma	neregulat, plan	regulat, plan	regulat, plan	regulat, plan
	Cuquantum ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-1	-1	-0,74
11	Utilitati	apa, energie electrica	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	acces din Calea Radnei / str. Sirei	acces din str. Zoe	acces din str. Zoe	acces din zona ANL
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	<i>Total ajustare caracteristici fizice %</i>		-11%	-5%	-3%
	<i>Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)</i>		-1,39	-0,62	-0,44
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		12	12	14
	Constructie demolabila pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		11,83	11,79	14,37
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		14,34	14,28	32,27
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		55%	58%	72%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A		
	VALOAREA UNITARĂ (Euro/mp)		11,83 € / mp		4,9492
	Valoare de piata:	68.028 €		echivalent a	336.684 lei

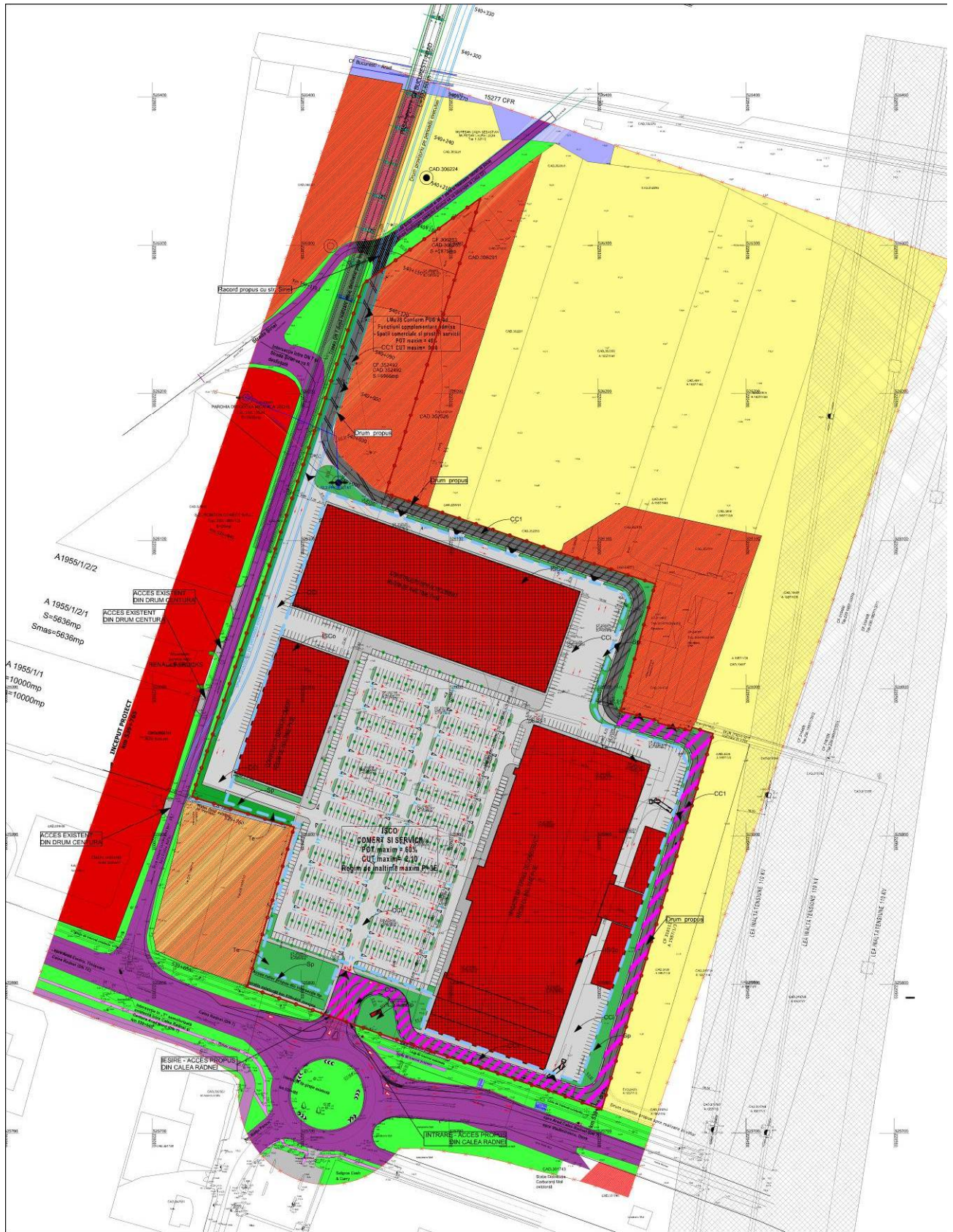
JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:	
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie	
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	-5%
Dreptul de prop. transmis	
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.	
Restrictii de utilizare	
Având în vedere restricțiile aferente categoriei de folosință drum, comparabilele se ajustează negativ.	
Conditii de finantare	
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.	
Conditii de vanzare	
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.	
Conditii de piata (data)	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.	
Ajustarea pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Arad - Micalaca - zona Calea Radnei	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: similare B: similare C: mai buna	
Ajustarile aplicate pentru localizare: pt. A: 0% pt. B: 0% pt. C: -5%	
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.	
Ajustarea pentru suprafata	
Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu -2% Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu 5%	
Comparabila C, fiind mai mare, o corectam cu 7%	
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)	
Ajustari pentru destinatia terenului	
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.	
Destinatia terenului A - rezidential - superioara proprietatii subiect - Necesita aplicarea unei ajustari de -5%	
Destinatia terenului B - rezidential - superioara proprietatii subiect - Comparabila are nevoie de o ajustare de -5%	
Destinatia terenului C - rezidential - superioara proprietatii subiect - Terenului i s-a aplicat o ajustare de -5%	
Ajustari pentru topografie	
Deoarece comparabila A are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de: -5%	
Deoarece comparabila B are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de: -5%	
Deoarece comparabila C are o forma mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de: -5%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata forma terenului de evaluat.	
Ajustari pentru utilitati	
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Ajustari pentru acces	
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila C are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.	
Ajustari pentru deschidere	
Deoarece comparabila A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.	
Ajustari pentru alti factori	
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%	
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.	

8.2. Fotografii ale proprietății









Nota:
 Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.



PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA <small>ARCHITECTURA - PROIECTARE - ESTIMARE ECONOMICA</small>			BENEFICIAR S.C. LAS VEGAS S.R.L.	Proiect Nr.: / 2019	
SUBPROIECTANT SIMPLU CADD S.R.I. <small>Arhitectura - Urbanism - Consultanta</small>			AMPLASAMENT: Comuna Horia, judet Arad, Calea Radnei, etajul S1 S101 Identificat prin: cartou de catre function. Jud. Arad	Proiect Nr.: 21 / 2019	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCALA 1:1000	TITLU PROIECT: P.U.Z SI RLU ZONA TERENURI COMERT - CONSTRUCTE WAGAZIN, MATERIALE DE CONSTRUCIE CU AMPLASAMENT AFERENT SI SIGURANTA SI MII LACZE PUBLICITARE, INFRUMUSURE AMPLASAMENT ACCES SI SI RACORD CU STRADA SIRBIE	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh.Alexandra CORNEA	Data: Iunie 2020	AD 04/1841	Documente de INCONSTRUCIRE MOBIL JARJ	Planşa nr.: 03 A

PLAN URBANISTIC ZONAL

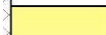


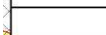




PUZ SI RLU

ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE
CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALSTICA SI MIJLOACE
PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACESE
SI RACORD CU STRADA SIRIEI














03 **PROPUNERE MOBILARE****LEGENDA:****LIMITE:**

-  LIMITA INTRAVILAN
-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITA PROPRIETATE
-  LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE A CONSTRUCTIILOR CU
EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-  TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
-  FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28
-  ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA
-  CONSTRUCTII EXISTENTE
-  CONSTRUCTII DE COMERT/SERVICII - POSIBILA MOBILARE
-  TEREN PROPUS PENTRU REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR -RACORD CU
STRADA SIRIEI
-  ZONE VERZI EXISTENTE
-  ZONE VERZI PROPUSE


CIRCULATII

-  CAROSABIL CALEA RADNEI
-  CAROSABIL VIITOAREA CENTURA NORD ARAD
-  PASAJ DENIVELAT PESTE CF - in curs de executie
-  DRUM PROPUS PENTRU SCHIMB DE TERENURI
-  DRUM PROPUS
-  DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME , PARCARI PROPUSE
-  ALEI PIETONALE PROPUSE
-  DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A CENTURII EST ARAD
-  REALIZARE DRUM PENTRU RACORD CU STRADA SIRIEI
-  ACCES AUTO PROPUS INTRARE IESIRE INCINTA
-  ACCES PROPUS LA DRUMUL COLECTOR
-  STATIE DE TRAMVAI
-  CALE FERATA CFR

ZONE DE PROTECTIE

-  ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE
ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M

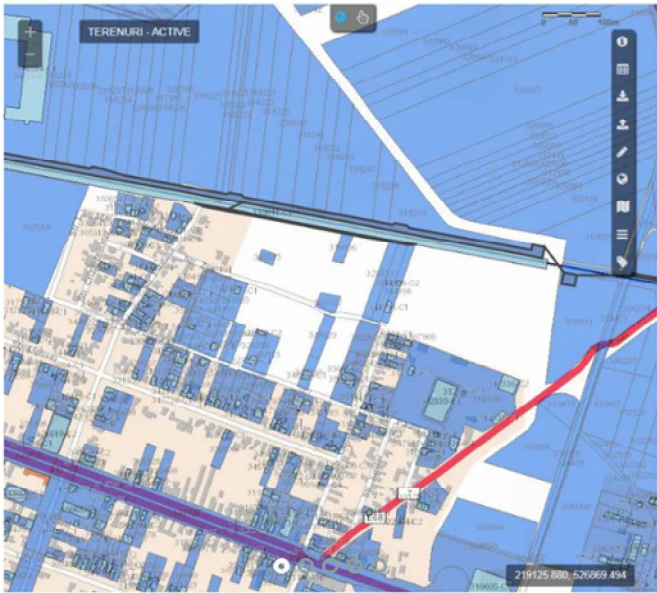
8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)


Mesaje Contul meu Adauga anunt nou


Pașina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Arad / Terenuri - Arad

504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.



Vanzator

 **Ioana**
Pe OLX din noiembrie 2014
Activ pe 13 iulie 2021


Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

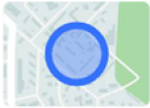
Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vanzatorului Trimite mesaj

Localizare

 **Arad, Arad**



Postat 13 iulie 2021

micalaca teren strada zoe de vânzare!!!

28 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 966 m²

Descriere

Persoană fizică, vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafață totală de 966 mp +74 mp cotă comună. Terenul este înregistrat la cadastru, are certificat cadastral și este liber de sarcini. (vezi poza 1). Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă aflată în plină dezvoltare. Ca utilități, la aprox 50m curent, apă, iar gazul în capătul străzii.

ID: 206581009 Vizualizări: 2747 Raportează


Anunțuri de Google


Trimiteți feedback

De ce se afișează acest anunț?

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

 **Ioana**
Pe OLX din noiembrie 2014
Activ pe 13 iulie 2021

 **XXX XXX XXX** Arata

Comparabila 1


OLX

Mesaje
Contul meu
Adauga anunt nou


[Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Arad](#) / [Terenuri - Arad](#)

504 Gateway Time-out

The server didn't respond in time.



Vanzator



Daniel
Pe OLX din aprilie 2016
Activ azi la 08:31

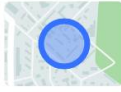
Mai multe anunturi ale acestui vânzător

0751 334 070

Trimite mesaj

Localizare

Arad, Arad



Anunțuri de Google

Trimiteți feedback

De ce se afișează acest anunț? ▷

Postat 21 iulie 2021

Vand teren rezidential Micalaca

26 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 10 000 m²

Descriere

Vand teren intravilan Micalaca strada Zoe

Terenul in suprafata de 10.500 mp este intravilan si conform certificatului de urbanism este propus ca zona rezidentiala cu o inaltime de P+2+M
Front stradal 63 ml strada Zoe.
2 Accese: unul din strada Siriei si unul din strada Constanta.
Terenul se poate parcela in 19 loturi de casa conform plansei atasate in prezentare.

Canalizare in fata terenului.
Curent si apa in vecinatate.


Pret 26€ negociabil.

Accept si schimburi cu imobil in Arad + diferenta din partea cumparatorului


Proprietar persoana fizica.
Nu se plateste comision!

Telefon 07*****70


ID: 218740756 Vizualizări: 1502 Raportează



Daniel
Pe OLX din aprilie 2016
Activ azi la 08:31

 **0751 334 070**

Scrie mesajul tău...

 **Adauga atasament**

Trimite

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Comparabila 2



Agentie imobiliara in Arad

Adauga oferta ta >

[Home](#)
[Vanzari](#)
[Inchirieri](#)
[Ansambluri rezidentiale](#)
[Despre Noi](#)
[Adauga](#)
[Blog](#)
[Contact](#)
Cauta dupa ID

Teren pentru dezvoltare rezidentiala, Micalaca


[Tweet](#)
[Partajare](#)
2

Descriere teren

Teren intravilan, cu constructie demolabila, zona Micalaca, 15.000 mp, deschidere 137 m, toate utilitatile in zona, cu blocuri P+3E+M in imediata vecinatate, acces rapid la mijloace de transport in comun, zone comerciale in apropiere. Ideal constructie blocuri!

ID Oferta: 213

Pret Vanzare:	€ 700,000	Pret Inchiriere:	€ 47
Zona:	Micalaca		
Suprafata:	15000 mp		
Reper:	Micalaca		
Fronturi:	1		
Localizare:	Intravilan		
Deschidere:	137 ml		
Tip teren:	Construibil		
Acces teren:	Auto, Pietonal		
Strazi:	Asfaltate		
Regim Inaltime:			
Pretabil:	Agrement, Birouri, Bloc, Case / vile		
Actualizat la:	14 Iunie 2021		
Numar de afisari:	110		

Caracteristici generale

- ✓ Distanta utilitati: In zona
- ✓ Utilitati: Apa
- ✓ Constructie: Demolabila
- ✓ Alte caracteristici: Iluminat stradal. Oportunitate de investitie, Teren imprejmuit

Gabriela Bej
Broker Imobiliar
0724249298
casadomiarad@gmail.com

Contacteaza agentul

Nume: *

Telefon: *

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID:
213

Cod: *

Trimite >

Oferte similare

Teren intravilan pentru spatiu comercial sau depozit
495.000EUR 0 mp

EUR 0 mp

EUR 0 mp

EUR 0 mp

Teren cu destinatie mixta, la artera principala
417.725EUR 0 mp

Comparabila 3

8.5. Documente

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354254 Arad

Nr. cerere	150483
Ziua	06
Luna	10
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354254	2.040	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28293 / 10/03/2020 Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privată	A1

C. Partea III. SARCINI .

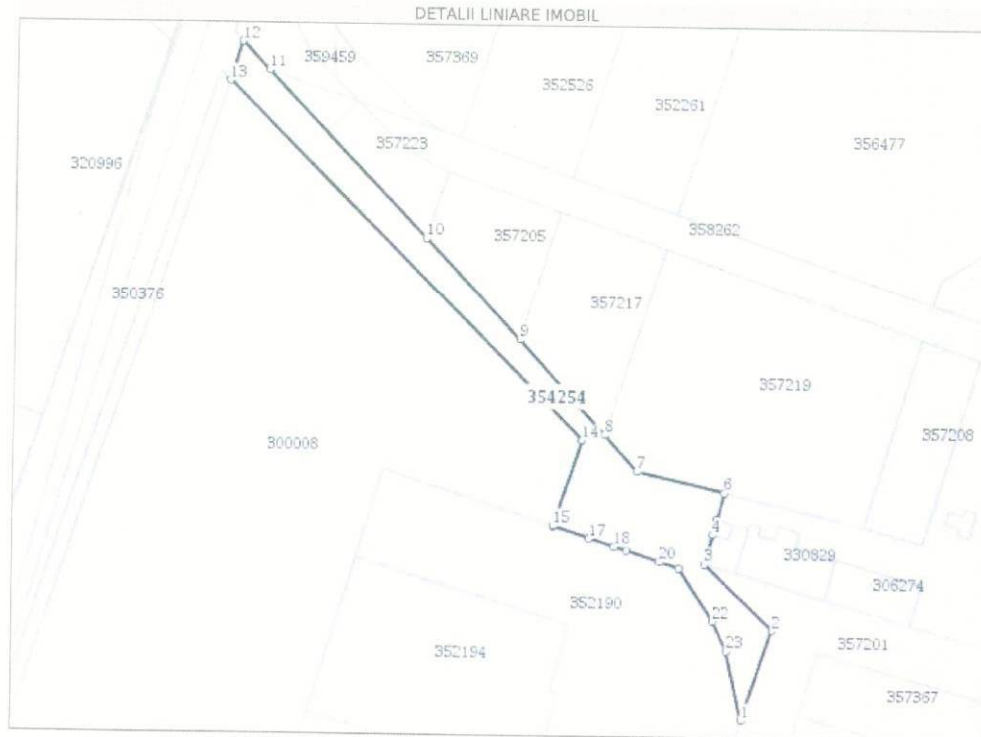
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 354254 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354254	2.040	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	2.040	-	DE1959	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.443	2	3	23.658
3	4	7.462	4	5	4.044
5	6	6.609	6	7	22.562
7	8	12.045	8	9	31.659
9	10	34.186	10	11	57.071
11	12	9.671	12	13	10.04

Carte Funciară Nr. 354254 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	125.04	14	15	22.275
15	16	0.09	16	17	9.507
17	18	6.423	18	19	3.305
19	20	8.709	20	21	5.146
21	22	15.454	22	23	8.169
23	1	17.374			

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:52



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354109 Arad

Nr. cerere	150481
Ziua	06
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108464210



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:351423

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	354109	552	drum servitute

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14772 / 12/02/2020	
Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul local al Municipiului Arad;	
B1 Se deschide C.F. nr. 354109 /UAT Arad în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 354109/ UAT Arad descris în partea I, adus din CF nr. 351423 /UAT Arad	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 354109 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
354109	552	drum servitute

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	552	-	-	2654/662/c/2/18	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.129
2	3	41.607
3	4	13.385
4	5	14.347
5	6	19.084
6	1	8.172

Carte Funciară Nr. 354109 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:51



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357391 Arad

Nr. cerere 150478
Ziua 06
Luna 10
Anul 2021

Cod verificare
100108464088



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357391		1.618	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64553 / 10/05/2021 Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 589235, din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se înființează cartea funciara 357391 a imobilului cu numărul cadastral 357391 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354268 înscris în cartea funciara 354268;	A1
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354268/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 28299 din 10/03/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 357391 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357391	1.618	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.618	-	-	-	LOT 3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.129
2	3	8.278
3	4	15.707
4	5	5.875
5	6	9.171
6	7	16.901

Carte Funciară Nr. 357391 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	88.23
8	9	0.631
9	10	0.919
10	11	0.866
11	12	1.699
12	13	1.014
13	14	11.527
14	15	2.664
15	16	106.387
16	17	4.46
17	1	54.974

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:50



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357389 Arad

Nr. cerere	150475
Ziua	06
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108464050



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357389		24	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64553 / 10/05/2021 Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 589235, din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 357389 a imobilului cu numarul cadastral 357389 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354268 in scris in cartea funciara 354268;	A1
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Cosiliul Local al Municipiului Arad;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354268/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 28299 din 10/03/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

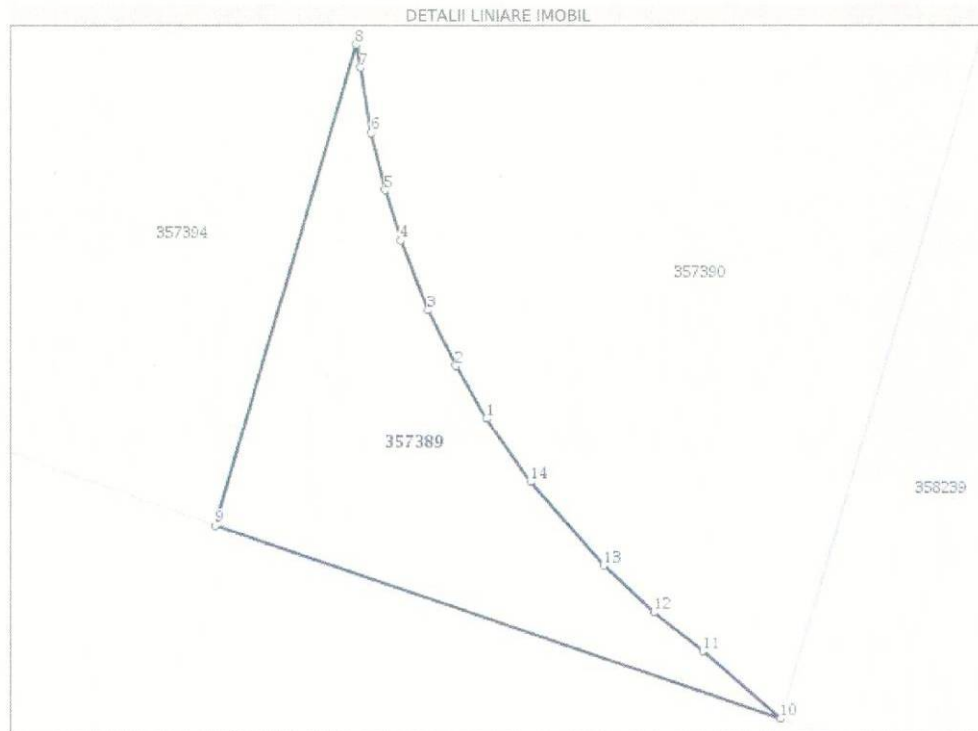
Carte Funciară Nr. 357389 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357389	24	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	24	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.936
2	3	0.953
3	4	1.156
4	5	0.802
5	6	0.895
6	7	1.004

Carte Funciară Nr. 357389 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.357
8	9	7.671
9	10	9.193
10	11	1.579
11	12	0.957
12	13	1.05
13	14	1.704
14	1	1.185

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/10/2021, 12:49



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357201 Arad

Nr. cerere 158844
Ziua 25
Luna 10
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357201		1.518	Teren neimprejmuit; drum servitute

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64542 / 10/05/2021		
Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 357201 a imobilului cu numarul cadastral 357201 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354107 inscris in cartea funciara 354107;	A1
Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354107/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 14736 din 12/02/2020;	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 357201 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357201	1.518	drum servitute

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.518	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.561
2	3	21.104
3	4	11.332
4	5	1.423
5	6	0.511
6	7	0.558

Carte Funciară Nr. 357201 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
7	8	0.656
8	9	11.002
9	10	6.741
10	11	28.21
11	12	22.387
12	13	22.917
13	14	8.159
14	15	23.658
15	16	23.443
16	17	20.647
17	18	13.385
18	19	12.748
19	20	12.875
20	1	16.397

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
25/10/2021, 09:59



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 482
din 16 noiembrie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent

"ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71182/A5/02.10.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 66172/A5/28.09.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 63132/A5/29.09.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 23/28.09.2020,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei", amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Las Vegas S.R.L.

2. Elaborator: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 21/2019

3. Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, din CF și 107.919 mp din măsurători, este compusă din 34 parcele, cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan, edificate cu construcții și drumuri, conform extraselor de carte funciară:

Nr. crt.	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
01.	352525	Arabil intravilan	-	1.023,00	1.023,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
02.	352493	Arabil intravilan	-	658,00	658,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
03.	306274	Arabil intravilan	306274-C1- construcții anexă	234,00	234,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
04.	322857	Arabil intravilan	322857-C1-construcții anexă 322857-C2-construcții administrative și social cultural 322857-C3-construcții anexă	7.650,00	7.650,00	Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana
05.	306265	Arabil intravilan	306265-C1- construcții anexă	5.422,00	5.422,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
06.	330829	Arabil intravilan	330829-C1-construcții anexă	267,00	267,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
07.	352971	Arabil intravilan	352971-C1-construcții anexă	4.301,00	4.301,00	Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian
08.	352528	Arabil intravilan	-	872,00	872,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
09.	352207	Arabil intravilan	352207-C1-construcții industriale și edilitare 352207-C2-construcții administrative și social culturale 352207-C3-construcții anexă 352207-C4-construcții anexă	1.044,00	1.044,00	Mureșan Călin Sebastian

10.	352190	Arabil intravilan	352190-C1-construcții industriale și edilitare 352190-C2-construcții industriale și edilitare 352190-C3-construcții industriale și edilitare 352190-C4-construcții industriale și edilitare	5.073,00	5.073,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
11.	352208	Arabil intravilan	352208-C1-construcții anexă	1.500,00	1.500,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
12.	352292	Arabil Extravilan	-	4.129,00	4.093,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
13.	304295	Arabil intravilan	304295-C1-construcții administrative și social culturale	76,00	76,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
14.	303470	Arabil Extravilan	-	15.200,00	15.200,00	Mureșan Ioan Cristian
15.	352258	Arabil intravilan	352258-C1- construcții anexă	30,00	30,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
16.	342710	Arabil intravilan	342710-C1-construcții administrative și social culturale	17,00	17,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
17.	345415	Arabil intravilan	345415-C1-construcții anexă	550,00	550,00	Mureșan Ioan
18.	354254	Drum	DE 1959	2.040,00	2.040,00	Municipiul Arad
19.	302652	Arabil intravilan	-	5.000,00	5.000,00	Dedeman SRL
20.	332467	Arabil intravilan	-	576,00	576,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
21.	354107	Drum servitute		1.740,00	1.740,00	Municipiul Arad
22.	341237	Arabil intravilan	-	300,00	300,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
23.	306283	Arabil intravilan		2.875,00	2.875,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
24.	300008	Arabil intravilan	-	16.200,00	16.200,00	Dedeman SRL
25.	352251	Arabil intravilan	-	1.872,00	1.872,00	Las Vegas SRL
26.	352194	Arabil intravilan	352194-C1- construcții industriale și edilitare	2.260,00	2.260,00	Las Vegas SRL
27.	303484	Arabil extravilan	-	5.000,00	5.000,00	Instal Gas Corporation SRL
28.	352304	Arabil intravilan	-	1.024,00	1.024,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
29.	354268	Drum	DE 1962	1.811,00	1.811,00	Municipiul Arad
30.	341236	Arabil intravilan	341236-C1- construcții anexă	3.286,00	3.286,00	Lucan Laura Camelia
31.	302653	Arabil intravilan	-	7.000,00	7.000,00	Dedeman SRL

32.	352262	Arabil extravilan	-	1.372,00	1.372,00	Sandici Ionel-Doru Sandici Gheorghe-Sorin
33.	352492	Arabil intravilan		6.965,00	6.965,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
34.	354109	Drum servitute		552,00		Municipiul Arad

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ:

Funcțiuni permise:

2.1.1. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic/locuire și funcțiuni complementare admise, spații comerciale și prestări servicii, în zonă de comerț și servicii, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent al fostului CAP Micalaca, proprietar Municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6.143,00mp și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei și racordarea la rețelele edilitare existente.

2.1.2. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

a. **funcțiune dominantă:** zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E (Z1 - ISCO)

b. **funcțiuni complementare admise:** circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

2.1.3. Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, se menține funcțiunea existentă de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, conform prevederilor PUG și RLU Arad, din UTR28, Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %, Coeficient de utilizare a terenului - maxim 0,90.

2.2. Indicatori maximi propuși:

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,10

Sc = 55.140 mp

Sd = 187.500 mp

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00 m la cornișă
- Max. 22,00 m la coamă
- Max. 28,00 m înălțimea totemului, conform aviz AACR

2.4. Regim de aliniere:

2.4.1. Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea comerț/servicii față de limitele de proprietate sunt:

a. La nord minim 9,00m

b. La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

c. La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

d. La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

e. Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

2.4.2. Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

2.4.3. Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

2.4.4. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și construcții tehnico edilitare.

2.4.5. Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

2.5. Spații verzi:

2.5.1. Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00%, avându-se în vedere prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunea de comerț și servicii și Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.5.2. Se va prevedea plantarea unui arbore la câte 4 locuri de parcare.

2.5.3. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

2.6. Parcări

2.6.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile și parcaje. Vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform H.G. nr. 525/1996.

2.6.2. Se vor asigura circa 350 de locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

2.7. Circulații și accese:

2.7.1. Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier principal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip girație existentă, braț ce se continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei.

2.7.2. Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip girație existentă în zona km 539+470, s-au prevăzut a se executa următoarele:

2.7.2.1.- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip girație și de linia de tramvai existentă în zonă;

2.7.2.2.- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

a. amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m;

b. amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda

existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m;

c. pentru intrare și ieșire din girația existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;

d. amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;

e. dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011;

f. refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

2.7.3. Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=9,00$ m și $R = 30,00$ m.

2.7.4. Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

2.7.5. Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură conform normativelor în vigoare.

2.7.6. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

2.8. Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Art. 3. Prezenta hotărâre intră în vigoare condiționat de adoptarea hotărârii privind schimbul de terenuri având ca obiect drumurile de exploatare din incinta reglementată prin prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Las Vegas S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 511
din 18 decembrie 2020

privind modificarea art. 3 din Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 89723 din 14.12.2020,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 89699 din 14.12.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad și Direcției Patrimoniu prin care se propune modificarea art. 3,

Analizând Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), d), alin. (7) lit. k), m), 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. I. Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467,

354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad, se modifică după cum urmează:

1. Art. 3 se modifică și va avea următorul cuprins: *Autorizațiile de construire necesare realizării obiectivelor care fac obiectul prezentei hotărâri se emit ulterior efectuării schimbului de imobile în vederea realizării accesului în incintă și a drumului public.*

Art. II. Celelalte prevederi rămân neschimbate.

Art. III. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică de Serviciul Administrație Publică Locală tuturor celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



PROIECTARE

CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE:
BUNURI MOBILE;

REZISTENTA SI INSTALATI:
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE:
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE:
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;

SOCIETATI COMERCIALE:
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



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

CONTACT

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

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

RAPORT DE EVALUARE

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

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

NR.CONTRACT: 8140 / 4 / 6 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)

**ADMINISTRATOR,
ORMENIŞAN DANINA**

CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicabile
- 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.11 Ipoteze generale
- 1.12 Condiții limitative
- 1.13 Clauza de nepublicare
- 1.14 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea județului Arad
- 2.4 Descrierea municipiului Arad
- 2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR

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

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 5.1 Definierea pieței și subpieței proprietății imobiliare
- 5.2 Analiza cererii și a ofertei
- 5.3 Echilibrul pieței, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII

- 6.1 Terenuri – abordări în evaluare
- 6.2 Construcții – abordări în evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 7.1 Cea mai bună utilizare – CMBU
- 7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparației

8. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

Raportul de evaluare conține 316 pagini



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

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

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; în cei 15 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regiilor autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanelor Publice
- Ministerul Cercetării și Inovării
- Administrația Fondului pentru Mediu
- Administrația Porturilor Maritime Constanța
- Șantierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Albă
- Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Harghita

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

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

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus
- in judetul Dambovita: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea
- in judetul Giurgiu: UAT Isovoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic

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

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
4	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357390 Arad, nr. cad: 357390, S=169 mp, CF 357389 Arad – S=24 mp	357390, 357389	357390, 357389	193
5	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357391 Arad, nr. cad: 357391, S=1618 mp	357391	357391	1618
6	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357202 Arad, nr. cad: 357202, S=222 mp	357202	357202	222
7	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357201 Arad, nr. cad: 357201, S=1518 mp	357201	357201	1518
8	Teren – str. Independenței nr. 5/D, CF nr. 323108 Arad, nr. top: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2, S=2500 mp	323108	1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2	2500
9	Teren – CF nr. 358225 Arad, nr. CF vechi: 27627, nr. top: 3156/2/2/1, S=63 mp	358225	3156/2/2/1	63

Raport evaluare - domeniul privat - municipiul Arad

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
10	Teren – str. Bogdan Voievod, nr. 8A, CF nr. 316713 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3389/1/2/1, S=153 mp	316713	3389/1/2/1	153
11	Teren – Calea Victoriei, nr. 5, CF nr. 358236 Arad, nr. CF vechi: 326917, S=299 mp	358236	358236	299
12	Teren – str. Redutei nr. 6, CF nr. 353926 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.75-Mureșel, S=990 mp	353926	385/169/c.3.75	990
13	Teren – str. Redutei nr. 4, CF nr. 353925 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.76-Mureșel, S=990 mp	353925	385/169/c.3.76	990
14	Teren – str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B, CF nr. 340936 Arad, nr. CF vechi: 2064-Bujac, nr. top: 1/c.3.5/1, S=453 mp	340936	1/c.3.5/1	453
15	Teren – str.Byron, nr. 8, CF nr. 311898 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/15, S=306 mp	311898	2468/662/15	306
16	Teren – str.Byron, nr. 10, CF nr. 358425 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/16, S=306 mp	358425	2468/662/16	306
17	Teren – str.Byron, nr. 12, CF nr. 358426 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/17, S=306 mp	358426	2468/662/17	306
18	Teren – str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A, CF nr. 327480 Arad, nr. CF vechi: 53037, nr. top: 1044;1048/5/1, S=396 mp	327480	1044;1048/5/1	396
19	Teren – str.Cloșca, nr. 2, ap. 9, CF nr. 301043-C1-U1 Arad, nr. CF vechi: 63332 (21mp), nr. cad: 301043-C1-U1, S=1354 mp	301043-C1-U1	301043-C1-U1	21
20	Teren – str. Independenței, nr. 7-9, CF nr. 319064 Arad, nr. CF vechi: 2777-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/ 1/2/6, S=895 mp	319064	1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/ 1/2/6	895
21	Teren – str.Dimitrie Cantemir, Nr. 29/B, CF nr. 354548 Arad, nr. top: 8336/3952.8357/8081/3951/a/2, S=479 mp	354548	8336/3952.8357/8081/3951/a/2	479
22	Teren – str. Dunării, nr. 68, CF 316709 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3465/b/2/1, S=409 mp	316709	3465/b/2/1	409
23	Teren – Calea Aurel Vlaicu, nr. 267, CF nr. 358204 Arad, nr. CF: 62006, nr. top: 8304/6682/a/1/4/1, S=2236 mp	358204	8304/6682/a/1/4/1	2236
24	Teren – CF nr. 324434 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/7, S=250 mp	324434	4327/1/140/46/7	250
25	Teren – CF nr. 357835 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/6, S=250 mp	357835	4327/1/140/46/6	250
26	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358830 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3, S=1130 mp	358830	3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3	1130

Raport evaluare - domeniul privat - municipiul Arad

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
27	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358901 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/c/2/2, S=376 mp	358901	3979/a/2/b/1/c/2/2	376
28	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358905 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4, S=814 mp	358905	3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4	814
29	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358829 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2, S=113 mp	358829	3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2	113
30	Teren – CF nr. 358731 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1919; CF nr. 358730 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1918; CF nr. 358729 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1917; CF nr. 358727 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1916, S=7600 mp	358731, 358730, 358729, 358727	1917, 1918, 1919, 1920	7600
31	Teren – str. Episcopiei nr. 34, CF nr. 359067 Arad, nr. top: 840/1, S=696 mp	359067	840/1	696
32	Teren – str. Crișan nr. 1, ap. 7 I, CF nr. 300305-C1-U35 Arad, nr. CF vechi: 62717 (20mp) nr. top: 262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX, S=1226 mp	300305-C1-U35	262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX	20
33	Teren – Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10, CF nr. 308940-C1-U11 Arad (45mp), nr. CF vechi: 57466, nr. top: 936/X, S=799 mp	308940-C1-U11	936/X	45
34	Teren – Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29, CF nr. 301010-C1-U4 Arad, nr. CF vechi: 65118 (33mp), nr. top: 990/XXIX, S=1386 m	301010-C1-U4	990/XXIX	33
35	Teren – Bd. Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1, CF nr. 308065-C1-U3 Arad (18mp), nr. top: 2292-2335/662/33/XXI, S=611 mp	308065-C1-U3	2292-2335/662/33/XXI	18
36	Teren – Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2, CF nr. 300029-C1-U4 Arad (16mp), nr. top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II, S=1130 mp	300029-C1-U4	7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II	16
37	Teren – str. Școalei nr. 1, BL. X-34/2 parter, CF nr. 300328-C1-U5 Arad (13mp), nr. top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2, S=828 mp	300328-C1-U5	3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2	13
38	Teren – Bd. G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2, CF nr. 300104-C1-U7 Arad (32mp), nr. top: 249/a; 900/a; 249/b; etc. 7624/1393/II, S=3759 mp	300104-C1-U7	249/a; 900/a; 249/b; etc. 7624/1393/II	32
39	Teren – str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13, parter, CF nr. 300417-C1-U3 Arad (4,15mp), nr. top: 8072/3905/1/3/XIII/b, S=312 mp	300417-C1-U3	8072/3905/1/3/XIII/b	4,15
40	Teren – str. George Coșbuc, nr. 1-3, ap. 6, CF nr. 300386-C1-U3 Arad, nr. cad: 300386-C1-U3, S=50/1174 mp	300386-C1-U3	300386-C1-U3	50
41	Teren – str. Meșianu, nr. 9, ap. 10, CF nr. 304951-C1-U1 Arad (45mp), nr. top: 1127/a/II, S=468 mp	304951-C1-U1	1127/a/II	45

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

7. Data evaluării – 27.09.2021

Data inspectării bunurilor – 26-27.09.2021

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

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

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

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

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

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

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

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

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

Nr. crt.	Denumire / amplasament	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
4	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357390 Arad, nr. cad: 357390, S=169 mp, CF 357389 Arad – S=24 mp	357390, 357389	12.178,30
5	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357391 Arad, nr. cad: 357391, S=1618 mp	357391	98.892,16
6	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357202 Arad, nr. cad: 357202, S=222 mp	357202	13.997,10
7	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357201 Arad, nr. cad: 357201, S=1518 mp	357201	93.007,86
8	Teren – str. Independenței nr. 5/D, CF nr. 323108 Arad, nr. top: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2, S=2500 mp	323108	455.900,00
9	Teren – CF nr. 358225 Arad, nr. CF vechi: 27627, nr. top: 3156/2/2/1, S=63 mp	358225	19.744,83
10	Teren – str. Bogdan Voievod, nr. 8A, CF nr. 316713 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3389/1/2/1, S=153 mp	316713	36.207,45
11	Teren – Calea Victoriei, nr. 5, CF nr. 358236 Arad, nr. CF vechi: 326917, S=299 mp	358236	115.889,41
12	Teren – str. Redutei nr. 6, CF nr. 353926 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.75-Mureșel, S=990 mp	353926	240.362,10
13	Teren – str. Redutei nr. 4, CF nr. 353925 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.76-Mureșel, S=990 mp	353925	240.362,10
14	Teren – str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B, CF nr. 340936 Arad, nr. CF vechi: 2064-Bujac, nr. top: 1/c.3.5/1, S=453 mp	340936	85.657,77
15	Teren – str.Byron, nr. 8, CF nr. 311898 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/15, S=306 mp	311898	47.200,50
16	Teren – str.Byron, nr. 10, CF nr. 358425 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/16, S=306 mp	358425	47.200,50
17	Teren – str.Byron, nr. 12, CF nr. 358426 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/17, S=306 mp	358426	47.200,50
18	Teren – str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A, CF nr. 327480 Arad, nr. CF vechi: 53037, nr. top: 1044;1048/5/1, S=396 mp	327480	234.206,28
19	Teren – str.Cloșca, nr. 2, ap. 9, CF nr. 301043-C1-U1 Arad, nr. CF vechi: 63332 (21mp), nr. cad: 301043-C1-U1, S=1354 mp	301043-C1-U1	20.267,31

Raport evaluare - domeniul privat - municipiul Arad

Nr. crt.	Denumire / amplasament	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
20	Teren – str. Independenței, nr. 7-9, CF nr. 319064 Arad, nr. CF vechi: 2777-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/1/2/6, S=895 mp	319064	165.870,35
21	Teren – str.Dimitrie Cantemir, Nr. 29/B, CF nr. 354548 Arad, nr. top: 8336/3952.8357/8081/3951/a/2, S=479 mp	354548	113.379,30
22	Teren – str. Dunării, nr. 68, CF 316709 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3465/b/2/1, S=409 mp	316709	96.528,09
23	Teren – Calea Aurel Vlaicu, nr. 267, CF nr. 358204 Arad, nr. CF: 62006, nr. top: 8304/6682/a/1/4/1, S=2236 mp	358204	507.013,00
24	Teren – CF nr. 324434 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/7, S=250 mp	324434	78.747,50
25	Teren – CF nr. 357835 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/6, S=250 mp	357835	78.747,50
26	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358830 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3, S=1130 mp	358830	125.712,50
27	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358901 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/c/2/2, S=376 mp	358901	89.093,20
28	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358905 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4, S=814 mp	358905	192.030,74
29	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358829 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2, S=113 mp	358829	21.244,00
30	Teren – CF nr. 358731 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1919; CF nr. 358730 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1918; CF nr. 358729 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1917; CF nr. 358727 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1916, S=7600 mp	358731, 358730, 358729, 358727	784.928,00
31	Teren – str. Episcopiei nr. 34, CF nr. 359067 Arad, nr. top: 840/1, S=696 mp	359067	409.776,96
32	Teren – str. Crișan nr. 1, ap. 7 I, CF nr. 300305-C1-U35 Arad, nr. CF vechi: 62717 (20mp) nr. top: 262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX, S=1226 mp	300305-C1-U35	19.302,20
33	Teren – Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10, CF nr. 308940-C1-U11 Arad (45mp), nr. CF vechi: 57466, nr. top: 936/X, S=799 mp	308940-C1-U11	43.416,90
34	Teren – Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29, CF nr. 301010-C1-U4 Arad, nr. CF vechi: 65118 (33mp), nr. top: 990/XXIX, S=1386 m	301010-C1-U4	31.844,01

Nr. crt.	Denumire / amplasament	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
35	Teren – Bd.Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1, CF nr. 308065-C1-U3 Arad (18mp), nr. top: 2292-2335/662/33/XXI, S=611 mp	308065-C1-U3	3.315,42
36	Teren – Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2, CF nr. 300029-C1-U4 Arad (16mp), nr. top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II, S=1130 mp	300029-C1-U4	8.088,32
37	Teren – str.Școalei nr. 1, BL. X-34/2 parter, CF nr. 300328-C1-U5 Arad (13mp), nr. top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2, S=828 mp	300328-C1-U5	4.366,96
38	Teren – Bd.G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2, CF nr. 300104-C1-U7 Arad (32mp), nr. top: 249/a; 900/a; 249/b; etc.7624/1393/II, S=3759 mp	300104-C1-U7	30.879,04
39	Teren – str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13, parter, CF nr.,300417-C1-U3 Arad (4,15mp), nr. top: 8072/3905/1/3/XIII/b, S=312 mp	300417-C1-U3	1.394,28
40	Teren – str. George Coșbuc, nr. 1-3, ap. 6, CF nr. 300386-C1-U3 Arad, nr. cad: 300386-C1-U3, S=50/1174 mp	300386-C1-U3	48.238,50
41	Teren – str. Mețianu, nr. 9, ap. 10, CF nr. 304951-C1-U1 Arad (45mp), nr. top: 1127/a/II, S=468 mp	304951-C1-U1	24.345,00

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

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

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

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a *valorii juste* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: *Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preț care este just pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață; (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, *prin valoare justă se înțelege prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare. Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii. În situația în care nu există date pe piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor și a frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizați, potrivit legii.*

Metodologia de calcul a “valorii juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Beres Aron, în perioada 26-27.09.2021 - în baza documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **27.09.2021**.

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

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

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a *valorii juste* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea justă* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etaple parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010

Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014

”Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2021 - iunie

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare

și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

În cazul în care apar informații noi care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, calculele aferente evaluării vor fi refăcute.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.

Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate în intravilanul municipiului.

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea de piață (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

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.

1.13. Clauza de nepublicare – 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. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică

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

Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
4	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357390 Arad, nr. cad: 357390, S=169 mp, CF 357389 Arad – S=24 mp	357390, 357389	357390, 357389	193
5	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357391 Arad, nr. cad: 357391, S=1618 mp	357391	357391	1618
6	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357202 Arad, nr. cad: 357202, S=222 mp	357202	357202	222
7	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357201 Arad, nr. cad: 357201, S=1518 mp	357201	357201	1518
8	Teren – str. Independenței nr. 5/D, CF nr. 323108 Arad, nr. top: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2, S=2500 mp	323108	1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2	2500
9	Teren – CF nr. 358225 Arad, nr. CF vechi: 27627, nr. top: 3156/2/2/1, S=63 mp	358225	3156/2/2/1	63
10	Teren – str. Bogdan Voievod, nr. 8A, CF nr. 316713 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3389/1/2/1, S=153 mp	316713	3389/1/2/1	153
11	Teren – Calea Victoriei, nr. 5, CF nr. 358236 Arad, nr. CF vechi: 326917, S=299 mp	358236	358236	299
12	Teren – str. Redutei nr. 6, CF nr. 353926 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.75-Mureșel, S=990 mp	353926	385/169/c.3.75	990
13	Teren – str. Redutei nr. 4, CF nr. 353925 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.76-Mureșel, S=990 mp	353925	385/169/c.3.76	990
14	Teren – str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B, CF nr. 340936 Arad, nr. CF vechi: 2064-Bujac, nr. top: 1/c.3.5/1, S=453 mp	340936	1/c.3.5/1	453

Raport evaluare - domeniul privat - municipiul Arad

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
15	Teren – str.Byron, nr. 8, CF nr. 311898 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/15, S=306 mp	311898	2468/662/15	306
16	Teren – str.Byron, nr. 10, CF nr. 358425 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/16, S=306 mp	358425	2468/662/16	306
17	Teren – str.Byron, nr. 12, CF nr. 358426 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/17, S=306 mp	358426	2468/662/17	306
18	Teren – str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A, CF nr. 327480 Arad, nr. CF vechi: 53037, nr. top: 1044;1048/5/1, S=396 mp	327480	1044;1048/5/1	396
19	Teren – str.Cloșca, nr. 2, ap. 9, CF nr. 301043-C1-U1 Arad, nr. CF vechi: 63332 (21mp), nr. cad: 301043-C1-U1, S=1354 mp	301043-C1-U1	301043-C1-U1	21
20	Teren – str. Independenței, nr. 7-9, CF nr. 319064 Arad, nr. CF vechi: 2777-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/ 1/2/6, S=895 mp	319064	1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/ 1/2/6	895
21	Teren – str.Dimitrie Cantemir, Nr. 29/B, CF nr. 354548 Arad, nr. top: 8336/3952.8357/8081/3951/a/2, S=479 mp	354548	8336/3952.8357/8081/3951/a/2	479
22	Teren – str. Dunării, nr. 68, CF 316709 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3465/b/2/1, S=409 mp	316709	3465/b/2/1	409
23	Teren – Calea Aurel Vlaicu, nr. 267, CF nr. 358204 Arad, nr. CF: 62006, nr. top: 8304/6682/a/1/4/1, S=2236 mp	358204	8304/6682/a/1/4/1	2236
24	Teren – CF nr. 324434 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/7, S=250 mp	324434	4327/1/140/46/7	250
25	Teren – CF nr. 357835 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/6, S=250 mp	357835	4327/1/140/46/6	250
26	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358830 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3, S=1130 mp	358830	3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3	1130
27	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358901 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/c/2/2, S=376 mp	358901	3979/a/2/b/1/c/2/2	376
28	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358905 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4, S=814 mp	358905	3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4	814
29	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358829 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2, S=113 mp	358829	3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2	113
30	Teren – CF nr. 358731 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1919; CF nr. 358730 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1918; CF nr. 358729 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1917; CF nr. 358727 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1916, S=7600 mp	358731, 358730, 358729, 358727	1917, 1918, 1919, 1920	7600
31	Teren – str. Episcopiei nr. 34, CF nr. 359067 Arad, nr. top: 840/1, S=696 mp	359067	840/1	696

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
32	Teren – str. Crișan nr. 1, ap. 7 I, CF nr. 300305-C1-U35 Arad, nr. CF vechi: 62717 (20mp) nr. top: 262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX, S=1226 mp	300305-C1-U35	262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX	20
33	Teren – Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10, CF nr. 308940-C1-U11 Arad (45mp), nr. CF vechi: 57466, nr. top: 936/X, S=799 mp	308940-C1-U11	936/X	45
34	Teren – Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29, CF nr. 301010-C1-U4 Arad, nr. CF vechi: 65118 (33mp), nr. top: 990/XXIX, S=1386 m	301010-C1-U4	990/XXIX	33
35	Teren – Bd.Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1, CF nr. 308065-C1-U3 Arad (18mp), nr. top: 2292-2335/662/33/XXI, S=611 mp	308065-C1-U3	2292-2335/662/33/XXI	18
36	Teren – Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2, CF nr. 300029-C1-U4 Arad (16mp), nr. top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II, S=1130 mp	300029-C1-U4	7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II	16
37	Teren – str.Școalei nr. 1, BL. X-34/2 parter, CF nr. 300328-C1-U5 Arad (13mp), nr. top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2, S=828 mp	300328-C1-U5	3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2	13
38	Teren – Bd.G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2, CF nr. 300104-C1-U7 Arad (32mp), nr. top: 249/a; 900/a; 249/b; etc.7624/1393/II, S=3759 mp	300104-C1-U7	249/a; 900/a; 249/b; etc.7624/1393/II	32
39	Teren – str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13, parter, CF nr.,300417-C1-U3 Arad (4,15mp), nr. top: 8072/3905/1/3/XIII/b, S=312 mp	300417-C1-U3	8072/3905/1/3/XIII/b	4,15
40	Teren – str. George Coșbuc, nr. 1-3, ap. 6, CF nr. 300386-C1-U3 Arad, nr. cad: 300386-C1-U3, S=50/1174 mp	300386-C1-U3	300386-C1-U3	50
41	Teren – str. Mețianu, nr. 9, ap. 10, CF nr. 304951-C1-U1 Arad (45mp), nr. top: 1127/a/II, S=468 mp	304951-C1-U1	1127/a/II	45

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

În anul 1131, la un kilometru de municipiul Arad de astăzi, se consumă una dintre cele mai sângeroase episoade din istoria Ungariei: 68 dintre cei mai de seamă aristocrați sunt măcelăriți de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetății unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile și astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupației otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic și un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoțul cu sare, unde târgul ținea zece zile și zece nopți.

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

În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, orașul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetății Aradului a marcat profund istoria orașului. O echipă de ingineri militari condusă de Ferdinand Philipp Harsch a proiectat cetatea în stil Vauban-Tenaille. Lucrările au durat peste 20 de ani (1763-1783) și s-au efectuat de mii de șerbi. Legenda spune că pe o distanță de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetății!

Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Națiunilor. Aici sunt întemnițați 1200 de soldați francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794), soldații turci luați prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminați. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluția din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 și iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat orașul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetății au fost executați de autoritățile austrice 13 generali ai armatei revoluționare maghiare, iar liderul revoluționarilor maghiari numește Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertății, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din țară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluției de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluționar a avut aici cartierul general, așa cum și alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetății Aradului a fost Gavriilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moștenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi și bosnieci au fost exterminați în Cetatea Aradului.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mișcării politice, culturale și istorice pentru unirea tuturor provinciilor românești. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea cu România.

Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internațional de la Nürnberg, care judeca atrocitățile naziste, s-a însurat la Arad. Soția sa era fiica proprietarului Castelului de la Șofronea (unde astăzi funcționează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roșie. După al Doilea Război Mondial, comuniștii l-au închis în beciul bisericii și l-au lăsat acolo să moară de foame și de sete.

În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale și are sala cu cea mai bună acustică din România. Pe tavanul de la intrare se află reprezentarea Cometei Haley, care în perioada respectivă a terorizat opinia publică cu perspectiva unei ciocniri fatale cu Terra și dispariția civilizației.

Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de același arhitect care a proiectat și Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble și o sală festivă superbă, un important punct de atracție pentru turiști.

Aradul este orașul care dispune și de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al orașului oferă o imagine splendidă asupra istoriei și a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului și tot aici este și Hanul „Crucea Albă”, unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susținut concerte extraordinare și unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluționarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coșbuc, Cincinat Pavelescu și multe alte personalități.

O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susține că doi dintre coloșii culturii europene, Ludwig van Beethoven și Franz Kafka au avut idile arădene și au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.

Secolul al XIX-lea găsește Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prințului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena și Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franței. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soția arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza și al lui Francisc I, fondatorul dinastiei Habsburg-Lorraine), la nunta căreia a fost interpretată pentru întâia oară opera Ascanio în Alba, compusă de Mozart la solicitarea împărătesei Maria Tereza.

Aradul este și orașul de origine al unor importante personalități. Aici, veți putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávör Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Ștefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniștii Vasile Goldiș și Ștefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) și de mulți alții.

O moștenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Și tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, și Palatul Hofburg, de la Viena. Așa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás și la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal și János.

Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

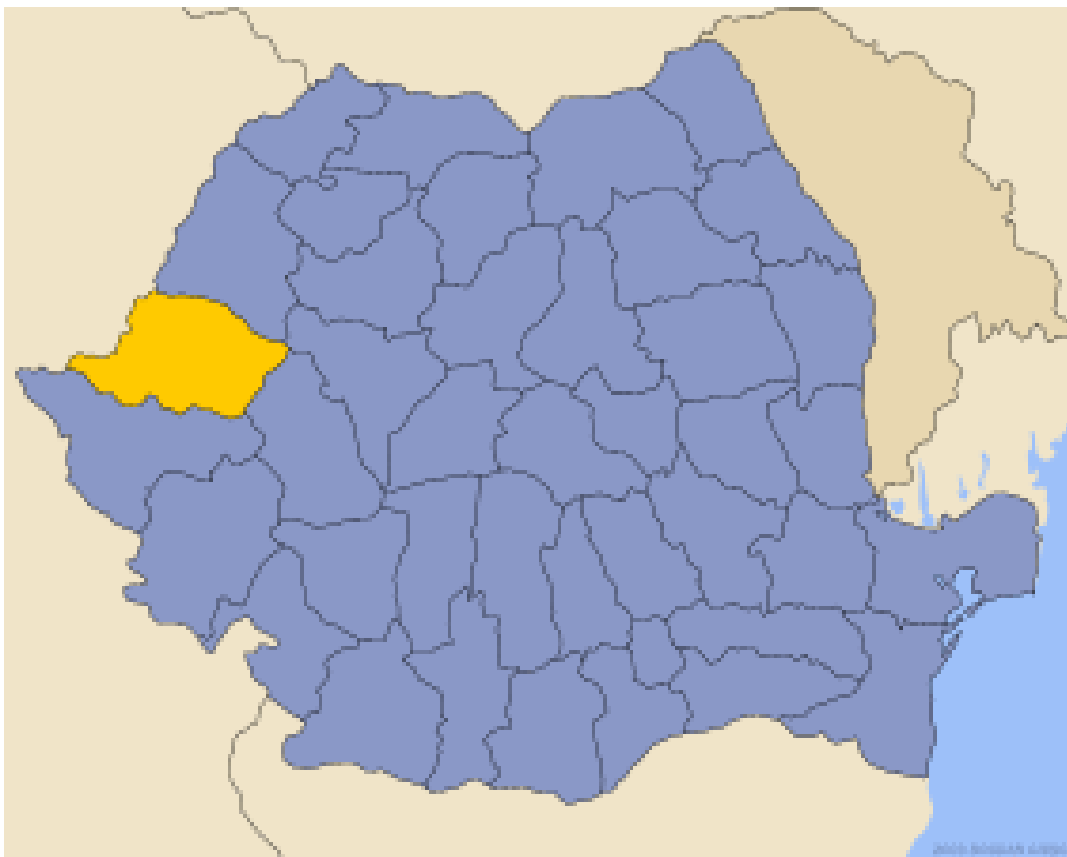
Podgoria Aradului a fost premiata cu Medalie de Aur în anul 1982, la Concursul Mondial de la Londra, pentru vinul „Roșu de Miniș”. Cadarca de Miniș și Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute și apreciate în toată Europa.

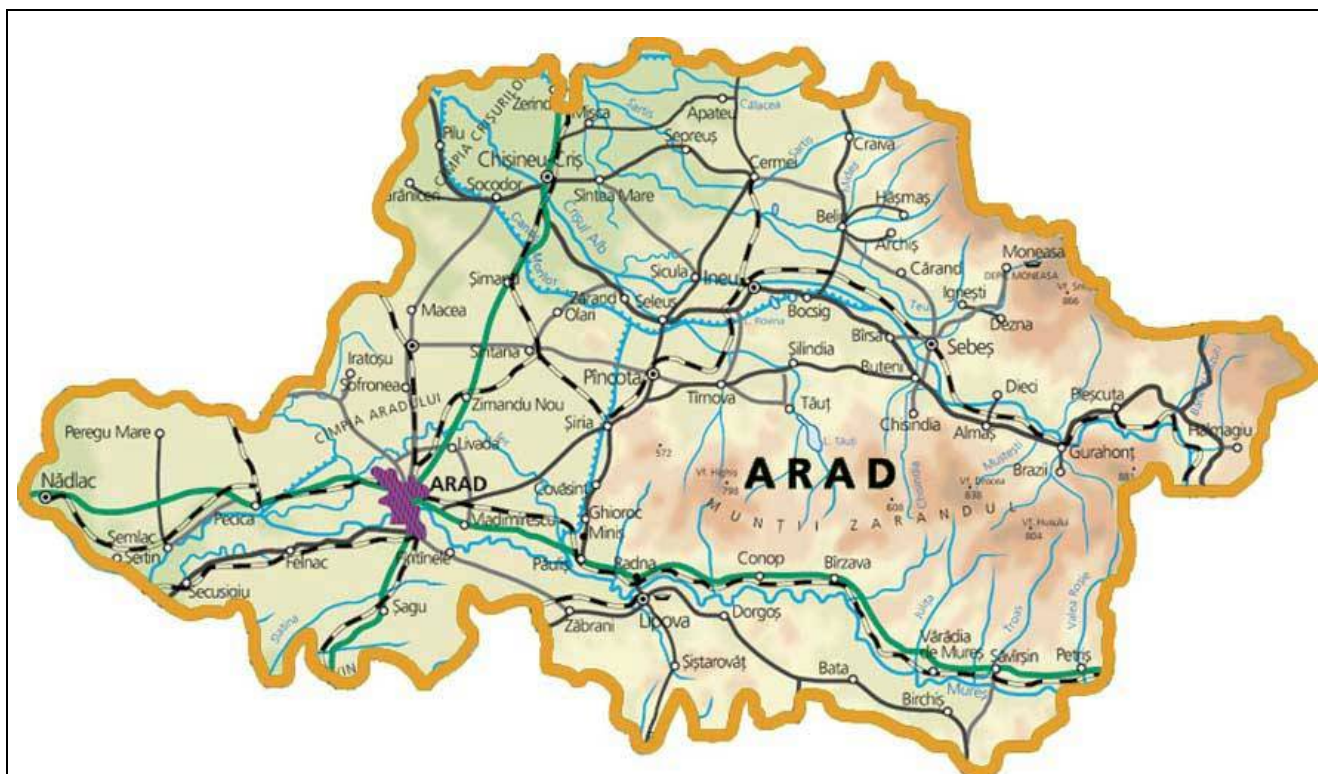
Lunca Mureșului, un loc sălbatic pentru drumeții, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăpostește peste 2000 de specii de păsări!

Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoș Bodrog, și una dintre cele mai frumoase basilici din țară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al județului nostru.

Aradul este cunoscut și ca județul cu cele mai multe cetăți, conace și castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârșin, astăzi reședință a Regelui Mihai I de România.

Stațiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!





2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apad/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.









La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie

Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ișpan al zonei.

Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară *Arad vármegye*), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale

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

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea

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

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

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
 - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României^{[5][6]}
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare^[7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
 - 1846 - Concertează Franz Liszt
 - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
 - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wienawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie 1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria*

- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 - *Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
 - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile *Marta*
 - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Murăș din Arad (actualul Club Sportiv "Voința" Arad)
- 1926 - Este înființată Fabrica de zahăr
- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimțită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înființată Fabrica de lacuri și vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înființată Uzina Tehnică Arad, producție becuri
- 1937 - Orașul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania* și al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ținutul Timiș

Perioada postbelică

- 1956 - Face parte din regiunea Arad
- 1956 - Face parte din regiunea Timișoara
- 1959 - Este înființată prima fabrică de jucării din țara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înființată prima fabrică de ceasuri din țara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din județul Arad
- 1968 - Orașul primește statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraș, reședință de județ din țară care s-a alăturat revoltei începute în Timișoara*
 - Eroii martiri
 - Luptători cu brevet de revoluționar

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega

Ucraina cu Serbia. Situată la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

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

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

Climă

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

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

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

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

Floră și faună

În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plopi, anini.

Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kernerii, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirisum branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.

Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepii și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră

172.827 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), bapțiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

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

Economie și transport

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

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

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renașcentist
- Teatrul Clasic "Ioan Slavici", construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renașcentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Măltăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleză Mureșului
- Păduricea (Piața Podgoria)
- Patinoar

Administrație și politică

Municipiul Arad este administrat de un primar și un consiliu local compus din 23 consilieri. Primarul, Laurențiu Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

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

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

Educație

Prima școală elementară din Arad, s-a înființat în 1707 de călugărul de origine bavareză, **Fr. Camil Nöffrich**. În 1745 școala începătoare devine *școală latină*, apoi în 1762 *gimnaziu*. În 1844-1845 se aplică o nouă reformă școlară în Austria, introdusă un an mai târziu și în Ungaria, în urma căreia gimnaziul din Arad se completează inițial cu 7 clase, apoi cu 8 clase, devenind în 1851-1852 *gimnaziu superior complet*, iar în 1868 ia denumirea de *gimnaziu superior regal*. Școala latină și gimnaziul din Arad, patronate de călugării minorități au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădese un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Raț (în anul 1850), Ioan Popovici-Desseanu (în anul 1871), Vasile Goldiș (în anul 1906), Onisifor Ghibu (în anul 1915), Ion Montani (în anul 1924), Memoriile din 18 septembrie 1940, din 11, 20 și 30 ianuarie 1945, din 19 august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința nestrămutată a intelectualității și nu numai a acesteia, că Aradul este îndreptățit, prin strălucita sa istorie, să devină centru universitar. Inspectoratul Școlar Județean Arad s-a înființat în 1 martie 1968. Rețeaua școlară din municipiul Arad totalizează 88 de unități, din care 34 de grădinițe, 14 școli cu clasele I-IV și I-VIII, o școală privată cu clasele I-IV, 22 de licee și grupuri școlare (3 colegii naționale, un colegiu economic, 2 colegii tehnice, un colegiu particular, un liceu de limbă germană, un colegiu de limbă maghiară, un liceu cu program sportiv, un liceu de artă, 6 licee tehnologice, un liceu particular, 2 licee teologice, un seminar teologic ortodox, un liceu UCECOM), cât și 2 școli ajutoare, o școală normală, un liceu pentru nevăzători și 2 școli postliceale.

Universități

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

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

Licee

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

Sănătate

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

Festivaluri

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

Teatru

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

Muzică clasică

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

Instituții de cultură

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

Presa scrisă

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

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

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

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

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

Sport

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

Personalități

Profesori:

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

Laureați ai premiului Nobel:

- Ștefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop

Scriitori

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

- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suci
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiuță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

- Ivan Tabakovič
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza
- Dacian Andoni
- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chirița
- Iolanda Rosa
- Mihály Takács

Arhitecți :

- Lajos Szántay
- Milan Tabacovici
- Silvestru Răfiroiu
- Miloș Cristea

Sculptori :

- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

Compozitori:









- Ion Vidu
- Nicolae Brânzeu
- Sabin Drăgoi
- Emil Monția

Sportivi :

- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovsky - baschetbalistă
- Ladislau Brosovsky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

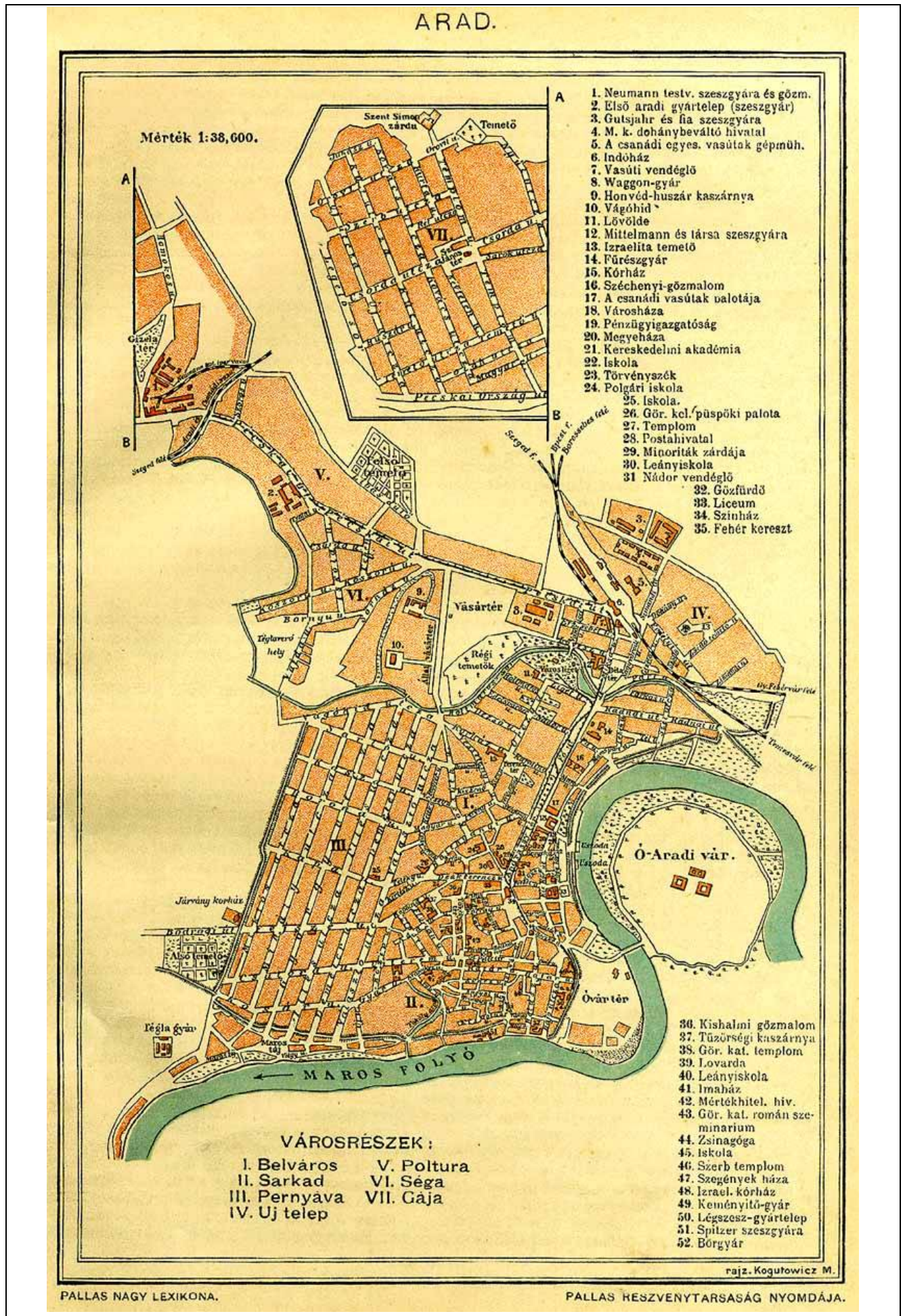
Relații externe

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

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



2.5. Identificarea imobilelor

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Categoria de folosinta
4	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357390 Arad, nr. cad: 357390, S=169 mp, CF 357389 Arad – S=24 mp	357390, 357389	193	DR
5	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357391 Arad, nr. cad: 357391, S=1618 mp	357391	1618	DR
6	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357202 Arad, nr. cad: 357202, S=222 mp	357202	222	DR
7	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357201 Arad, nr. cad: 357201, S=1518 mp	357201	1518	DR
8	Teren – str. Independenței nr. 5/D, CF nr. 323108 Arad, nr. top: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2, S=2500 mp	323108	2500	CC
9	Teren – CF nr. 358225 Arad, nr. CF vechi: 27627, nr. top: 3156/2/2/1, S=63 mp	358225	63	CC
10	Teren – str. Bogdan Voievod, nr. 8A, CF nr. 316713 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3389/1/2/1, S=153 mp	316713	153	CC
11	Teren – Calea Victoriei, nr. 5, CF nr. 358236 Arad, nr. CF vechi: 326917, S=299 mp	358236	299	CC
12	Teren – str. Redutei nr. 6, CF nr. 353926 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.75-Mureșel, S=990 mp	353926	990	CC
13	Teren – str. Redutei nr. 4, CF nr. 353925 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.76-Mureșel, S=990 mp	353925	990	CC
14	Teren – str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B, CF nr. 340936 Arad, nr. CF vechi: 2064-Bujac, nr. top: 1/c.3.5/1, S=453 mp	340936	453	CC
15	Teren – str.Byron, nr. 8, CF nr. 311898 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/15, S=306 mp	311898	306	CC
16	Teren – str.Byron, nr. 10, CF nr. 358425 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/16, S=306 mp	358425	306	CC
17	Teren – str.Byron, nr. 12, CF nr. 358426 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/17, S=306 mp	358426	306	CC
18	Teren – str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A, CF nr. 327480 Arad, nr. CF vechi: 53037, nr. top: 1044;1048/5/1, S=396 mp	327480	396	CC
19	Teren – str.Cloșca, nr. 2, ap. 9, CF nr. 301043-C1-U1 Arad, nr. CF vechi: 63332 (21mp), nr. cad: 301043-C1-U1, S=1354 mp	301043-C1- U1	21	cota parte
20	Teren – str. Independenței, nr. 7-9, CF nr. 319064 Arad, nr. CF vechi: 2777-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/ 1/2/6, S=895 mp	319064	895	CC
21	Teren – str.Dimitrie Cantemir, Nr. 29/B, CF nr. 354548 Arad, nr. top: 8336/3952.8357/8081/3951/a/2, S=479 mp	354548	479	CC
22	Teren – str. Dunării, nr. 68, CF 316709 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3465/b/2/1, S=409 mp	316709	409	CC
23	Teren – Calea Aurel Vlaicu, nr. 267, CF nr. 358204 Arad, nr. CF: 62006, nr. top: 8304/6682/a/1/4/1, S=2236 mp	358204	2236	CC

Nr. crt.	Denumire	CF	Suprafață teren	Categoria de folosinta
24	Teren – CF nr. 324434 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/7, S=250 mp	324434	250	CC
25	Teren – CF nr. 357835 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/6, S=250 mp	357835	250	CC
26	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358830 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3, S=1130 mp	358830	1130	DR
27	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358901 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/c/2/2, S=376 mp	358901	376	CC
28	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358905 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4, S=814 mp	358905	814	CC
29	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358829 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2, S=113 mp	358829	113	CC
30	Teren – CF nr. 358731 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1919; CF nr. 358730 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1918; CF nr. 358729 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1917; CF nr. 358727 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1916, S=7600 mp	358731, 358730, 358729, 358727	7600	CC
31	Teren – str. Episcopiei nr. 34, CF nr. 359067 Arad, nr. top: 840/1, S=696 mp	359067	696	CC
32	Teren – str. Crișan nr. 1, ap. 7 I, CF nr. 300305-C1-U35 Arad, nr. CF vechi: 62717 (20mp) nr. top: 262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX, S=1226 mp	300305-C1-U35	20	cota parte
33	Teren – Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10, CF nr. 308940-C1-U11 Arad (45mp), nr. CF vechi: 57466, nr. top: 936/X, S=799 mp	308940-C1-U11	45	cota parte
34	Teren – Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29, CF nr. 301010-C1-U4 Arad, nr. CF vechi: 65118 (33mp), nr. top: 990/XXIX, S=1386 m	301010-C1-U4	33	cota parte
35	Teren – Bd.Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1, CF nr. 308065-C1-U3 Arad (18mp), nr. top: 2292-2335/662/33/XXI, S=611 mp	308065-C1-U3	18	cota parte
36	Teren – Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2, CF nr. 300029-C1-U4 Arad (16mp), nr. top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II, S=1130 mp	300029-C1-U4	16	cota parte
37	Teren – str.Școalei nr. 1, BL. X-34/2 parter, CF nr. 300328-C1-U5 Arad (13mp), nr. top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2, S=828 mp	300328-C1-U5	13	cota parte
38	Teren – Bd.G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2, CF nr. 300104-C1-U7 Arad (32mp), nr. top: 249/a; 900/a; 249/b; etc.7624/1393/II, S=3759 mp	300104-C1-U7	32	cota parte
39	Teren – str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13, parter, CF nr.,300417-C1-U3 Arad (4,15mp), nr. top: 8072/3905/1/3/XIII/b, S=312 mp	300417-C1-U3	4,15	cota parte
40	Teren – str. George Coșbuc, nr. 1-3, ap. 6, CF nr. 300386-C1-U3 Arad, nr. cad: 300386-C1-U3, S=50/1174 mp	300386-C1-U3	50	cota parte
41	Teren – str. Meșianu, nr. 9, ap. 10, CF nr. 304951-C1-U1 Arad (45mp), nr. top: 1127/a/II, S=468 mp	304951-C1-U1	45	cota parte

Capitolul 3

REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

În situația în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați, valoarea justă la data bilanțului se determină de o comisie numită de conducătorul instituției publice.

ART. 2. Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, cu modificările ulterioare.

În cazul reevaluării efectuate de specialiști din cadrul instituțiilor publice, pentru desfășurarea în bune condiții a operațiunilor de inventariere și reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică și tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă și la timp a inventarierii activelor fixe corporale și să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică și morală, utilitatea și valoarea de piață a acestora.

Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.

În vederea realizării în bune condiții a operațiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialiști instituțiile subordonate.

ART. 3. Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se revaluează după cum urmează :

- a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu : terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;
- b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;
- c) capacitățile puse în funcțiune parțial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiții (modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanțare a investițiilor.

Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări și separat pentru valoarea investiției, prin aplicarea indicilor de preț

corespunzătorii perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.

Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;

e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentanțele diplomatice, comerciale, militare din străinătate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se revaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.

Investițiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se revaluează de operatorii economici/instituțiile publice care au efectuat investițiile.

ART. 4. Nu se revaluează :

a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durată normală de funcționare expirată;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale în curs de execuție.

ART. 5. Pentru determinarea diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:

a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se revaluează;

b) data intrării în patrimoniu.

Data intrării în patrimoniu se consideră :

- data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;

c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;

d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";

e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică. Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa:

www.insse.ro Se parcurg următorii pași :

- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).

Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferență între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:

În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1^a);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);

În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizați, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1d);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).

În situația în care instituțiile publice au în patrimoniu bunuri aparținând atât statului, cât și unităților administrativ-teritoriale, vor întocmi situații distincte pentru bunurile aparținând statului și pentru bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.

ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare.

Evidența rezervelor din reevaluare se ține cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".

Creșterea sau descreșterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operațiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fișa mijlocului fix respectiv.

ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie făcută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creștere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creștere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreștere a valorii contabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1051 “Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri”;

1052 “Rezerve din reevaluarea construcțiilor”;

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

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

1055 “Rezerve din reevaluarea altor active ale statului”.

Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se creditează prin debitul conturilor:

101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”

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

102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”

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

103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”

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

211 “Terenuri și amenajări la terenuri”

- cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
212 “Construcții”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
- Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se debitează prin creditul conturilor:
- 101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.
 - 102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.
 - 103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
 - 104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
- 117.15 “Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare”
- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.
- 211 “Terenuri și amenajări la terenuri”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
 - 212 “Construcții”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
 - 213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
 - 214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
 - 215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
 - 281 “Amortizări privind activele fixe corporale”
 - cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.
- ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani 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.
- În situația în care reevaluarea construcțiilor și terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituției publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare și calcularea amortizării

ART. 14. Instituțiile publice amortizează activele fixe corporale și activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.

Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare din Catalogul privind duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului ($CA = 100/\text{durata normală de funcționare}$). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituțiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcționare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situația în care nu se cunoaște anul punerii în funcțiune.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Duratele normale de funcționare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite. Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaționale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele și alineatele corespunzătoare. Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcționare.

Durata normală de funcționare rămasă se determină ca diferența între durata normală de funcționare stabilită potrivit legii și durata normală de funcționare consumată.

Instituțiile publice au obligația să înscrie în documentul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat și amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.

ART. 15. Data punerii în funcțiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:

- a) activele fixe corporale independente, care nu necesită montaj și nici probe tehnologice, se consideră puse în funcțiune la data achiziționării lor, pe baza procesului-verbal de recepție;
- b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care nu deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcției, pe baza procesului-verbal de recepție;
- c) utilajele și instalațiile care necesită montaj și probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcțiune.

ART. 16 Capacitățile puse în funcțiune parțial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcțiune, cu ocazia recepției finale, amortizarea se determină în funcție de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcționare rămasă.

ART. 17. Investițiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc., și care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcționare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcționare cu 20%. Dacă investițiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.

ART. 18. Investițiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălților, iazurilor, terenurilor și pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituției publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 19. Plantațiile tinere, precum și plantațiile de protecție, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:

- a) până la trecerea pe rod, pentru plantațiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.

Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.

ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială. În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.

ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramasă, după caz.

La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.

În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.

ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.

ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4

STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale companiilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing și datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit și pierdere.

Secțiunea de aplicare a acestei Aplicații face referire la diferitele cerințe ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deși IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des și standardele naționale. Cu toate că într-un document internațional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naționale, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant și pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situațiilor periodice privind poziția financiară a unei entități. Acestea se mai numesc și standarde de contabilitate.

- Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-urile), și Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).

Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINȚE

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

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

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

- tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deținute în scopul de a se obține fluxuri de numerar contractuale, care conțin numai încasări de rate de rambursare a creditului și de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziție a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit față de activele similare deja deținute de o entitate.

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

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

În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.

De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale*.

Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:

- măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Raportare (SEV 103)

În plus față de cerințele minime ale SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situație financiară va include referințele adecvate la aspectele abordate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informație pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informații referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referință prețurile observabile sau tranzacțiile recente de pe piață. Unele standarde cer și informații despre sensibilitatea valorii față de modificările unor date de intrare semnificative.

Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.

Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menționată orice condiție referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situațiile financiare publicate ale entității.

GHID DE APLICARE

Această secțiune oferă informațiile de fond privind cerințele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). IFRS-urile cuprind standarde și interpretări numerotate individual. Standardele publicate inițial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaționale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri și referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundației IFRS.

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

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiștii în evaluare și pentru a-i ajuta pe utilizatori să înțeleagă anumite cerințe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deși scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenței unui conflict între prevederile acestui ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Valoarea justă

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

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Agregarea

G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

1. datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

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

Datorii

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

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

Deprecierea

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

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

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

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

G11. Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți a unei proprietăți imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

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

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

Deprecierea: componentizare

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

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deși ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, dacă există o piață activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacționate în mod activ. Situația din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcții, de exemplu, construcțiile sunt rareori vândute fără instalațiile mecanice și electrice necesare pentru încălzire, iluminat și aerisire, iar instalațiile încorporate nu pot fi vândute fără construcție. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

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

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

- un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.

În situațiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosință/utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing.

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

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și construcție ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea

contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 și G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

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

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

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;

- locatarul are opțiunea de a cumpăra activul la un preț estimat a fi suficient de mic față de valoarea justă de la data la care opțiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opțiunea va fi exercitată;

- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;

- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților minime de leasing este cel puțin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deținut în leasing;

- activele deținute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

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

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

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

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

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

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

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri și construcții, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanța o posibilă achiziție a proprietății de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opțiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plățile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanțare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existența unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plățile chiriei nu susțin valoarea proprietății. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar.

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

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

În astfel de situații, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiția imobiliară în leasing

G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren și construcții ale unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing și contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situațiile sale financiare ca activ, un drept de folosință asupra activului suport, și nu va trata componentele sale (dreptul de folosință asupra terenului, dreptul de folosință asupra construcțiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaționate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

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

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

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

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

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

Alocarea prețului de achiziție

G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziția unei participații care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacția prin recunoașterea activelor identificabile separat dobândite și a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate.

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

G36. IFRS 3 prezintă excepții față de cele menționate mai sus, privind recunoașterea și/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerințele speciale se aplică datoriiilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaților, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acțiuni și activelor deținute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierei

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

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

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

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

Testarea deprecierei – valoarea de utilizare

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

G41. Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:

- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variații ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcție de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piață;
- prețul suportării incertitudinii inerente activului;
- alți factori, cum ar fi absența lichidității, pe care participanții pe piață ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv.

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

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

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.

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

Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărtinitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării*, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.

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

Capitolul 5 ANALIZA PIETEII IMOBILIARE

5.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Piața studiată este cea a terenurilor și construcțiilor, aflate în domeniul privat al localității.

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

5.2. Analiza cererii și a ofertei

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

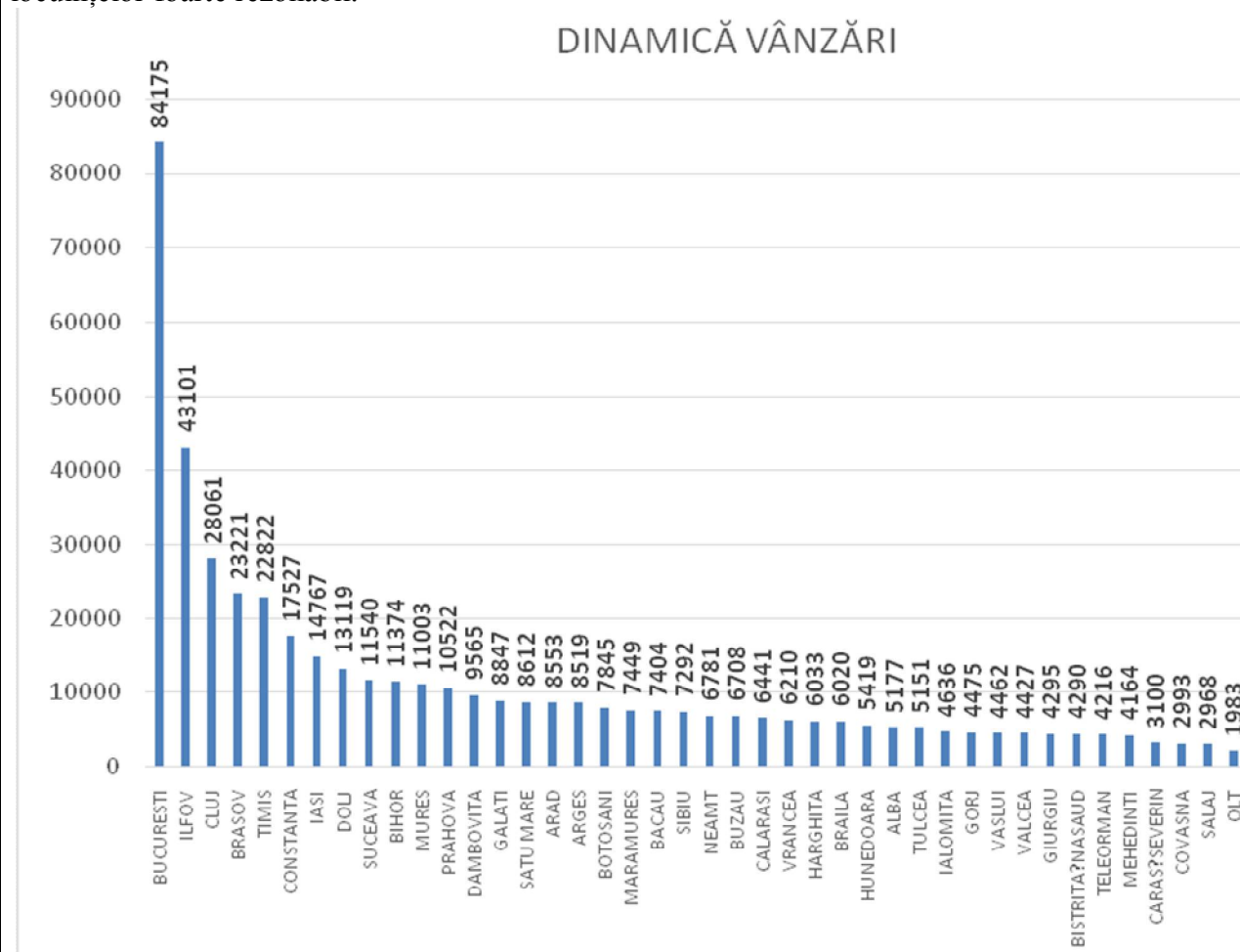
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000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

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

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

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

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



În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna septembrie 2021, există următoarele date statistice la ANCP:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	312	2	430	203	300	1.247

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, funcție de amplasare, forma, utilități, restricții existente etc.

5.3. Echilibrul pieței, previziuni

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Momentan pietele din această zonă a țării sunt în stagnare.

Capitolul 6 ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

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

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

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

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

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

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

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

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

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

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

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

6.2. Constructii

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

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin cost

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

Abordarea prin indici

Această abordare se folosește doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele prețurilor de consum (total) stabilit de Institutul național de Statistică. Indicii folosiți în prezenta lucrare, au fost calculați ținând cont de data ultimei reevaluări, respectiv, de data punerii în funcțiune a obiectivului (dacă aceasta data este ulterioară ultimei reevaluări).

Capitolul 7 EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este 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.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

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

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

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

cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care crează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Bujac:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

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



ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

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

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

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

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

📏 408 mp 📏 20 m

38.000 €

Arad, Gai

📏 1242 mp 📏 17 m

20.000 €

Arad, Gai

📏 400 mp 📏 29 m

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#606154



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, Judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii își vor putea descătușa energia într-un skatep

Anunț Mihai Fifer



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

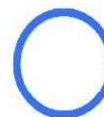
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.

Front stradal 18,5 ml.

Utilitati: apa, canalizare, gaz (in curs de extindere pe strada)

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

Anunț publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi alte utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere, zona Alfa...

56 900 €



Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

Teren intravilan Arad • OLX.ro

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



Contul meu

Adauga anunt nou

4 501 898 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

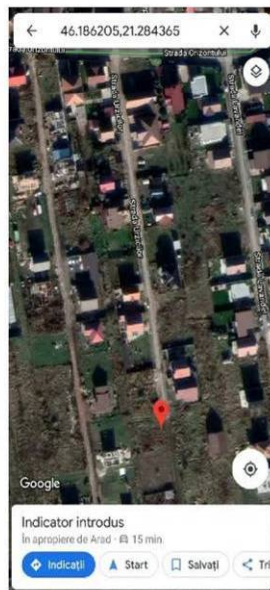
URMATORUL ANUNT



Pentru Sănătatea Arădenilor

Cu un nou Spital Municipal, veți putea beneficia oca

Anunț Mihai Fifer



Vanzator

Teodorescu Ovidiu

Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 773 307

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

01 02

Fotografale mare



Teren intravilan

15 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **360 m²**

Descriere

Teren pentru constructie casa, in Arad, strada Orizontului, nr. 46/M (actual str. Urzicilor). Front stradal 18 m. Utilitati la strada. Pretul negociabil!

Anunț adauga, prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, IOS



Produse din lemn compozit W

Ber comp producător de profile din Wf compozit din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Micalaca:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției și comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, în funcție de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinație decât a celui care face obiectul evaluării.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...



Contul meu

Adauga anunt nou



4 500 542 anunturi din apropierea ta



Arad, judet Arad



Cauta acum



INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

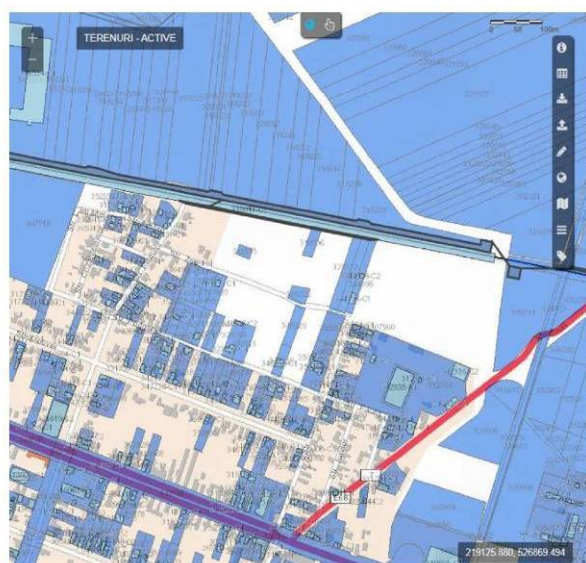
URMATORUL ANUNT >



În zona Subcetate

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii.

Anunț Mihai Fifor



01

05

Fotografie mare

Vanzator



Ioana

Pe site din nov 2014

Anunturile utilizatorului

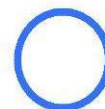
Trimite mesaj

0741 995 507

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Micalaca teren strada zoe de vânzare!!!



30 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **966 m²**

Descriere

Persoană fizică,vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafață totală de 966 mp +74 mp cotă comună.Terenul este înregistrat la cadastru,are certicat cadastral.(vezi poza 1).Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă aflată în plină dezvoltare .Ca utilități, la aprox50m curent,apa,iar gazul in capătul străzii.



Lemn compozit de la Bencom

Bencomp produce țâțe de profile din Wf compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

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

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon [vezi numărul](#)

Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

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

Comparabila 2



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 497 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT



În zona Subcetate

Nu vei mai fi nevojit să părăsești orașul pentru servicii

Anunt Mihai Fifer



Vanzator



Spatar Nicoleta

Raspunde rapid

Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

Bine de stiut
Vanzatorul raspunde
obicei in mai puti
la mesajele primite

Trimite mesaj

0745 965 024

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Aradul Nou



55 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.000 m²

Descriere

Vand 2000 mp teren intravilan Aradul Nou, două fronturi stradale, 17 ml respectiv 16,5 ml, zona foarte liniștită. Pret. 55 euro / mp. negociabil.

Anunt editat/gar din solicitare gratuita OLX.ro, disponibil pentru Android, iOS



Produce din lemn compozit W

Bencornu producator de profile din WPC compozit din Romania

Anunt WPC Romania

Adaugat pe telefon la 08:26, 21 august 2020

Vizualizari: 779

Numar anunt: 204972055

imi place 10

Distribuie

RAPORTEAZA

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Faleză Sud - Parneava:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției și comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, în functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluării.

Comparabile utilizate:

Teren 8200 m2 in zona Confecții Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-8200-m2-in-zona-confecții-IDdZw4g.ht...



Contul meu

Adauga anunt nou



4 500 542 anunturi din apropierea ta



Arad, judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >

Anunt ffor.ro



01

02

Fotografie mare

Vanzator

Stefan

Pe site din feb 2019

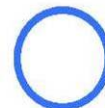
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren 8200 m2 in zona Confecții

25 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

TELEFON: 0732 440 296

Teren 8200 m2 in zona Confecții, (Cadas), front stradal 80 m, situat in zona caselor, lângă noul cartier ce se construiește in zona, utilitățile in fata terenului, pret 25 euro metrul pătrat, nu se parceleaza, nu raspund la mesaje, telefon 0732 440 296 .



Job in Olanda pe termen lung

Locuri de munca in Olanda, fara comisi acum din posturile disponibile!

Anunt Eastmen

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#6061545b5b



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, Judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii și vor putea descătușa energia într-un skatep

Anunț Mihai Ffor



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

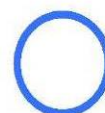
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.

Front stradal 18,5 ml.

Utilitati: apa,canalizare, gaz(in curs de extindere pe strada)

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

Anunț publicat de KIRY IMOBILIARE !



Alte anunturi ale utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere,zona Alfa...

56 900 €



Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2

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



ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat in 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

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

Caracteristici

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

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

Specificații

Utilități

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

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii pret



Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

 408 mp  20 m

38.000 €

Arad, Gai

 1242 mp  17 m

20.000 €

Arad, Gai

 400 mp  29 m

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro

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



Contul meu

Adauga anunt nou



4 501 898 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Voi construi un Spital în Arad

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii

Anunț Mihai Fifer



Vanzator



Daniela Dumitrascu

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

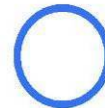
Trimite mesaj

0744 380 959

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren de vanzare in Arad



58 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

Vand teren in Arad, in spatele complexului Adora Park, suprafata 586 mp, front stradal 14,5 ml.

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



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WF compozit din România

Anunț WPC Romania

Adaugat de pe telefon La 22:23, 4 septembrie 2020

Vizualizări: 403

Numar anunt: 203785695

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

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

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-[vezi numărul](#)

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

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

Comparabila 2



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Produse din lemn compozit WPC

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil
Constructie Bloc+Parcare



200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **800 m²**



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5
Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!

-P+4 Bloc+Parcare,

-Spalatorie cu fise

-Cladire birouri etc.

In jurul terenului fiind doar blocuri

Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu - Functionarilor:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro

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



Contul meu

Adauga anunt nou



4 501 898 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Voi construi un Spital în Arad

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii

Anunț Mihai Fifer



Vanzator



Daniela Dumitrascu

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

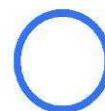
Trimite mesaj

0744 380 959

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren de vanzare in Arad

58 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

Vand teren in Arad, in spatele complexului Adora Park, suprafata 586 mp, front stradal 14,5 ml.

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WF compozit din România

Anunț WPC Romania

Adaugat de pe telefon La 22:23, 4 septembrie 2020

Vizualizări: 403

Numar anunt: 203785695

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

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

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-[vezi numărul](#)

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

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

Comparabila 2



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Produse din lemn compozit WPC

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

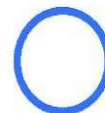
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare



200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **800 m²**



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Descriere

Vand sau ofer teren Intravilan pt parteneriat zona Vlaicu pe strada principala cu Pizzeria 5 Colturi, in suprafata de aprox 800 mp, cu toate utilitatile necesare la strada, pretabil ca investitie!

-P+4 Bloc+Parcare,

-Spalatorie cu fise

-Cladire birouri etc.

In jurul terenului fiind doar blocuri

Vedere este pe 2 parti, front stradal aproximativ 28 mp pe o parte.

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Central:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției și comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, în funcție de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinație decât a celui care face obiectul evaluării.

Comparabile utilizate:

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



ID Anunt: #X0CMI300R

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica!

Arad, zona Boul Roșu

Actualizat în 26.06.2020

840.000 EUR

400 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- amplasat pe colt;
- ideal constructie hotel, bloc de locuinte, sediu firma;
- zona centrala.

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate



Alte detalii

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



Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



450.000 €

Arad, Ultracentral
 1500 mp  17 m



999.000 €

Arad, Central
 4500 mp  150 m



1.600.000 €

Arad, Aurel Vlaicu
 8139 mp  64 m



307.000 €

Arad, Central
 1616 mp  25 m


115.000 €

Arad, Intim
 1289 mp  41 m

65.000 €

Arad, Aradul Nou
 4500 mp  14 m

Preț Necomunicat

Arad, Aurel Vlaicu
 24193 mp

Comparabila 1



ID Anunt: #X0CM1300B

Teren intravilan ultracentral

Arad, zona Ultracentral

Actualizat în 26.06.2020

450.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren amplasat in apropiere de P-ta Avram Iancu;
- pe teren exista o constructie demolabila;
- pretabil constructii rezidentiale.

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate

Alte detalii

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

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Boul Roșu
 2100 mp 65 m



Arad, Aurel Vlaicu
 8139 mp 64 m



Arad, Central
 1616 mp 25 m



Arad, Aradul Nou
 2226 mp 14 m



Arad, Central
 4500 mp 150 m



Arad, Aradul Nou
 3400 mp



Arad, Micălaca
 2387 mp 35 m



CASADOMI ARAD

0724.249.298



ID Anunt: #X0CM1300D

Teren intravilan, zona centrala

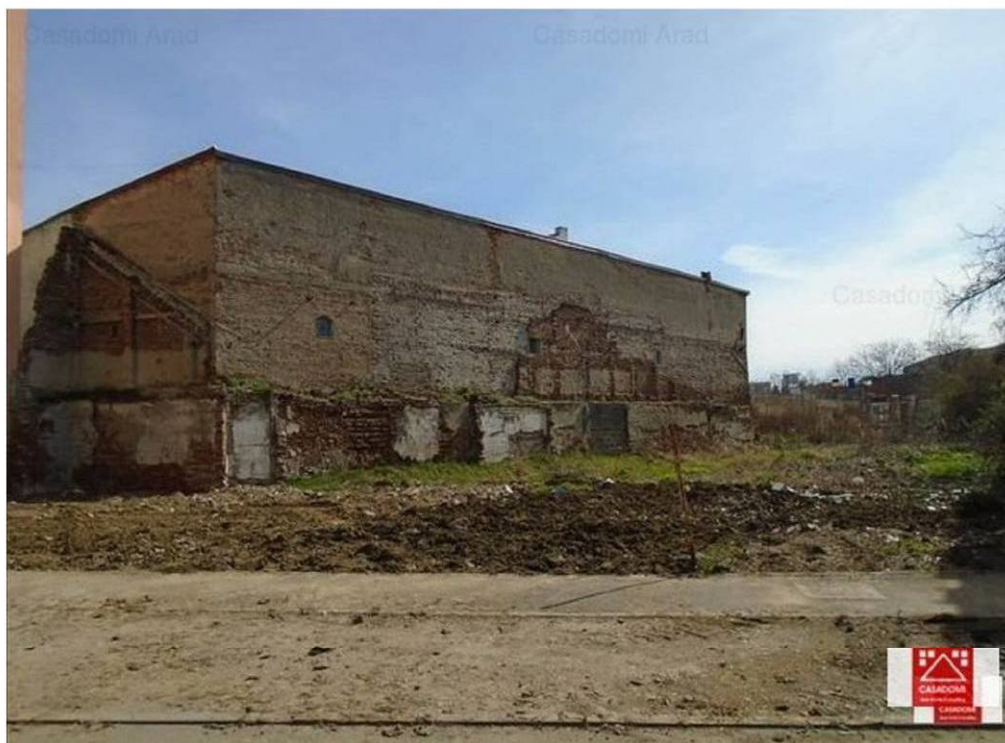
Arad, zona Central

Actualizat în 26.06.2020

307.000 EUR

189,98 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

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

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

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

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



1.600.000 €

Arad, Aurel Vlaicu
 8139 mp 64 m



143.000 €

Arad, Central
 2044 mp



0.000 €

Arad, Ultracentral
 1500 mp 17 m



999.000 €

Arad, Central
 4500 mp 150 m



400.000 €

Arad, Ultracentral
 20000 mp 46 m



170.000 €

Arad, Aradul Nou
 2110 mp 120 m



417.125 €

Arad, Micălaca
 2387 mp 35 m



CASADOMI ARAD

0724.249.298

Pentru terenuri in zona Grădiște:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	1,500	3,472	750
Pret oferta [EUR/mp]	37,00	24,00	53,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	3,70	2,40	5,30
Pret de vanzare [EUR/mp]	33,30	21,60	47,70

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

storia


[Anunturi](#)
[Ansambluri rezidentiale](#)
[Companii](#)
[Blog](#)
[Hygge la noi](#)







[Contul meu](#)
[Adauga anunt](#)

[< Inapoi la cautare](#)
[> Teren de Vanzare](#)
[> Arad \(judetul\)](#)
[> Arad](#)
[> Stephan Ludwig Roth](#)
[> Teren 1500mp pentru constructii comerciale-industriale Arad- Gradiste](#)

Teren 1500mp pentru constructii comerciale-industriale Arad- Gradiste


Arad (judet), Stephan Ludwig Roth




55 000 €
37 €/m²

OFERTA AGENTIE

 Pelea Dorin Florin
0752 113 315

Numele Tau *

E-mail *

 Numarul tau de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (storia)mai multe

Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1.500 m² Tip proprietate: teren comercial


Descriere anunt

Oferte vanzare 1.500mp loc pentru constructii comerciale-industriale in Arad.
Vanzare loc pt. constructie in Arad, intravilan 1500mp, pozitionat in terminatia strazi Petru Rares vizibil de pe sosea, la 50m distanta in interior, front stradal 30ml, toate utilitatile langa, aproape de statie tramvai, bun pt. diverse constructii, 55.000 Euro . Telefon. 0722273759, Profi Imobiliare Arad

Caracteristici

Conducta de gaze naturale	Canalizare	Electricitate
---------------------------	------------	---------------

Harta



Pretul pietei

Terenuri, Arad

55 000 €

Preturi medii: 245 165 €

🏠 -78%

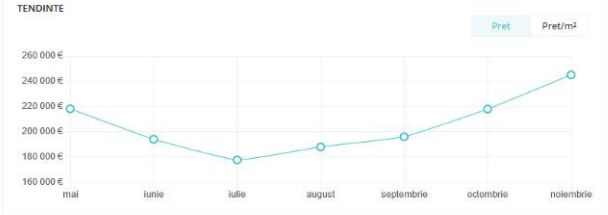
36.67 €/m²

Preturile medii (m²): 40.0 226 €/m²

🏠 -8%

TENDINTE

Pret Pret/m²



Luna	Preț (€)
mai	220 000
iunie	190 000
iulie	180 000
august	190 000
septembrie	200 000
octombrie	220 000
noiembrie	240 000

Bazat pe preturile din Storia

Comparabila 1

storia


[Anunturi](#)
[Ansambluri rezidentiale](#)
[Companii](#)
[Blog](#)
[Hygge la noi](#)




[Contul meu](#)
[Adauga anunt](#)

[Inapoi la cautare](#)
[Teren de Vanzare](#)
[Arad \(judetul\)](#)
[Arad](#)
[Gradiste](#)
[Teren intravilan, 3472 mp, zona Gradiste, comision 0%](#)

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

[Arad \(judet\), Gradiste](#)




83 328 €

24 €/m²

OPERTA AGENTE



Raul Gulu
+40 [Afiseaza numarul](#)

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [ziati-mi!](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

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

[Raporteaza](#)

 Agentie imobiliara
Golden Real Estate
 07 [Afiseaza numarul](#)
 Arad, Arad (localitate)
[Vezi toate ofertele](#)

Descriere anunt

Golden Real Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, localizat in cartierul Gradiste, cu o suprafata de 3472 mp si un front stradal de 10.1 ml.

Utilitatile sunt la strada: apa, curent, canalizare si gaz.

Pentru programarea unei vizite va stam la dispozitie la numarul de telefon afisat.


Preț: 24 euro/mp, negociabil.

▼ Mai mult

Caracteristici

Negociabil	Zone verzi	Scoli
Canalizare		

Harta



Pretul pietei

Terenuri, Arad

83 328 €

Preturi medii: 245 165 €

↓ -66%

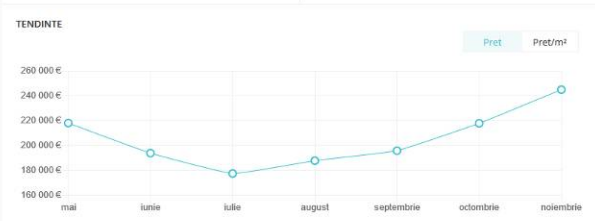
24 €/m²

Preturile medii (m²): 40.0 226 €/m²

↓ -40%

TENDINTE

Pret Pret/m²



Bazat pe preturile din Storia

Comparabila 2

Anunturi ↳
Ansambluri rezidentiale ↳
Companii ↳
Blog ↳
Hygge la noi

Contul meu

Adauga anunt

↳ Inapoi la cautare ↳
Teren de vanzare ↳
Arad (judetul) ↳
Arad ↳
Gradiste ↳
Strada Prunului ↳
De vanzare teren 750mp Grădiște

De vânzare teren 750mp Grădiște Arad

Arad (judet), Strada Prunului

39 900 €

53 €/m²

Susana Marinescu

0736 050 530

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obțin mai multe informatii înainte de a efectua o visita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. DUX Online Services S.R.L. [Gestionează profilul](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♥
Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 750 m² Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

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

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

Pentru informații suplimentare, contactați-mă cu încredere!

Caracteristici

Negociabil Transport public

Harta

Pretul pietei

Terenuri, Arad

39 900 €

Preturi medii: 245 165 €

↓ -8.4%

53.2 €/m²

Preturile medii (m²): 40.0 226 €/m²

↑ +33%

TENDINTE

Pret Pret/m²

Bazat pe preturile din Storia

Comparabila 3

Raporteaza

Agentie imobiliara

RE/MAX Dinamic

+40 [Afișează numărul](#)

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

[Vezi toate ofertele](#)

Pentru terenuri in zona Gai:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției și comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, în funcție de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinație decat a celui care face obiectul evaluării.

Comparabile utilizate:

homeZZ.ro Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Agenții / dezvoltatori Cazare Anunțuri Lajumate.ro Casă și grădină

Terenuri Vânzare Arad Preț Mai multe filtre

Anunțuri Județul Arad / Anunțuri Arad / Anunțuri Terenuri in Arad < Anteriorul Următorul >

VÂNZARE Teren, 1664 m²

Teren in suprafata de 1664 mp in Gai

85.000 EUR

ID 1968537

Arad, Arad / Gai

Terenuri | 1664 m²



Diana Dunca
CONSULTANT IMOBILIAR

RE/MAX DYNAMIC

0740190585

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

Disponibil pe Google Play | Disponibil pe App Store

Zona	Gai	Suprafață teren	1664 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	38 m		
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz				

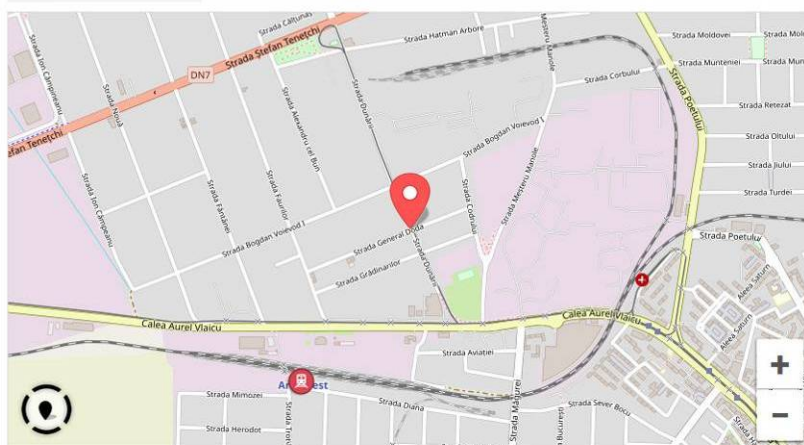
✓ Preț negociabil

Re/Max Dynamic propune spre vanzare, 0% comision la cumparator, teren intravilan in suprafata de 1664 mp cu toate utilitatile si un front stradal de 27m . Situat in zona strandul BIDI , aproape de mijloacele de transport in comun, scoala, gradinita, este ideal pentru construirea unui sau mai multor duplexuri.

Pentru mai multe detalii, contactati-ma cu incredere!

Invitam colegii la colaborare!! Garantam agentului/agentiei colaboratoare comision!

- Mijloace de transport
- Școli
- Bănci
- Sănătate
- Magazine
- Restaurante



Comparabila 1

4 500 542 anunțuri din apropierea ta

Arad, Judet Arad

Cauta acum

INAPOI Anunțuri Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Meritați mai mult

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

Anunț Mihai Fifer

Vanzator

Florin

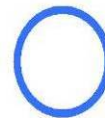
Pe site din iul 2019

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Arad, Judet Arad



Teren intravilan

50 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **10 460 m²**

Descriere

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

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS



Producător Profile WPC Roma

Bercomp producător de profile din WF compozit din România

Anunț WPC Romania

Adăugat de pe telefon La 21:19, 23 august 2020

Vizualizări: 560

Număr anunț: 201454268

Comparabila 2



ID Anunt: #X51113009

Teren intravilan constructii, zona Gai

Arad, zona Gai

Actualizat în 22.07.2020

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

81.000 EUR

38,92 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

Cu un simplu telefon oportunitatea poate fi a dumneavoastra!

Kis Lavinia - consultant imobiliar PropertyLab -[vezi numărul](#)

Cod Proprietate CP910087

Caracteristici

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

Comparabila 3

Capitolul 8

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

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

Valoare nu conține TVA.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicție.

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
4	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357390 Arad, nr. cad: 357390, S=169 mp, CF 357389 Arad – S=24 mp	357390, 357389	12.178,30
5	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357391 Arad, nr. cad: 357391, S=1618 mp	357391	98.892,16
6	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357202 Arad, nr. cad: 357202, S=222 mp	357202	13.997,10
7	Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357201 Arad, nr. cad: 357201, S=1518 mp	357201	93.007,86
8	Teren – str. Independenței nr. 5/D, CF nr. 323108 Arad, nr. top: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2, S=2500 mp	323108	455.900,00
9	Teren – CF nr. 358225 Arad, nr. CF vechi: 27627, nr. top: 3156/2/2/1, S=63 mp	358225	19.744,83
10	Teren – str. Bogdan Voievod, nr. 8A, CF nr. 316713 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3389/1/2/1, S=153 mp	316713	36.207,45
11	Teren – Calea Victoriei, nr. 5, CF nr. 358236 Arad, nr. CF vechi: 326917, S=299 mp	358236	115.889,41
12	Teren – str. Redutei nr. 6, CF nr. 353926 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.75-Mureșel, S=990 mp	353926	240.362,10

Raport evaluare - domeniul privat - municipiul Arad

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
13	Teren – str. Redutei nr. 4, CF nr. 353925 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.76-Mureșel, S=990 mp	353925	240.362,10
14	Teren – str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B, CF nr. 340936 Arad, nr. CF vechi: 2064-Bujac, nr. top: 1/c.3.5/1, S=453 mp	340936	85.657,77
15	Teren – str.Byron, nr. 8, CF nr. 311898 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/15, S=306 mp	311898	47.200,50
16	Teren – str.Byron, nr. 10, CF nr. 358425 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/16, S=306 mp	358425	47.200,50
17	Teren – str.Byron, nr. 12, CF nr. 358426 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/17, S=306 mp	358426	47.200,50
18	Teren – str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A, CF nr. 327480 Arad, nr. CF vechi: 53037, nr. top: 1044;1048/5/1, S=396 mp	327480	234.206,28
19	Teren – str.Cloșca, nr. 2, ap. 9, CF nr. 301043-C1-U1 Arad, nr. CF vechi: 63332 (21mp), nr. cad: 301043-C1-U1, S=1354 mp	301043-C1-U1	20.267,31
20	Teren – str. Independenței, nr. 7-9, CF nr. 319064 Arad, nr. CF vechi: 2777-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/1/2/6, S=895 mp	319064	165.870,35
21	Teren – str.Dimitrie Cantemir, Nr. 29/B, CF nr. 354548 Arad, nr. top: 8336/3952.8357/8081/3951/a/2, S=479 mp	354548	113.379,30
22	Teren – str. Dunării, nr. 68, CF 316709 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3465/b/2/1, S=409 mp	316709	96.528,09
23	Teren – Calea Aurel Vlaicu, nr. 267, CF nr. 358204 Arad, nr. CF: 62006, nr. top: 8304/6682/a/1/4/1, S=2236 mp	358204	507.013,00
24	Teren – CF nr. 324434 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/7, S=250 mp	324434	78.747,50
25	Teren – CF nr. 357835 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/6, S=250 mp	357835	78.747,50
26	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358830 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3, S=1130 mp	358830	125.712,50
27	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358901 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/c/2/2, S=376 mp	358901	89.093,20
28	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358905 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4, S=814 mp	358905	192.030,74
29	Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358829 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2, S=113 mp	358829	21.244,00
30	Teren – CF nr. 358731 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1919; CF nr. 358730 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1918; CF nr. 358729 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1917; CF nr. 358727 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1916, S=7600 mp	358731, 358730, 358729, 358727	784.928,00

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
31	Teren – str. Episcopiei nr. 34, CF nr. 359067 Arad, nr. top: 840/1, S=696 mp	359067	409.776,96
32	Teren – str. Crișan nr. 1, ap. 7 I, CF nr. 300305-C1-U35 Arad, nr. CF vechi: 62717 (20mp) nr. top: 262/a/2; 262/a/1/2/VIII/IX, S=1226 mp	300305-C1-U35	19.302,20
33	Teren – Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10, CF nr. 308940-C1-U11 Arad (45mp), nr. CF vechi: 57466, nr. top: 936/X, S=799 mp	308940-C1-U11	43.416,90
34	Teren – Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29, CF nr. 301010-C1-U4 Arad, nr. CF vechi: 65118 (33mp), nr. top: 990/XXIX, S=1386 m	301010-C1-U4	31.844,01
35	Teren – Bd.Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1, CF nr. 308065-C1-U3 Arad (18mp), nr. top: 2292-2335/662/33/XXI, S=611 mp	308065-C1-U3	3.315,42
36	Teren – Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2, CF nr. 300029-C1-U4 Arad (16mp), nr. top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II, S=1130 mp	300029-C1-U4	8.088,32
37	Teren – str.Școalei nr. 1, BL. X-34/2 parter, CF nr. 300328-C1-U5 Arad (13mp), nr. top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2, S=828 mp	300328-C1-U5	4.366,96
38	Teren – Bd.G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2, CF nr. 300104-C1-U7 Arad (32mp), nr. top: 249/a; 900/a; 249/b; etc.7624/1393/II, S=3759 mp	300104-C1-U7	30.879,04
39	Teren – str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13, parter, CF nr.,300417-C1-U3 Arad (4,15mp), nr. top: 8072/3905/1/3/XIII/b, S=312 mp	300417-C1-U3	1.394,28
40	Teren – str. George Coșbuc, nr. 1-3, ap. 6, CF nr. 300386-C1-U3 Arad, nr. cad: 300386-C1-U3, S=50/1174 mp	300386-C1-U3	48.238,50
41	Teren – str. Meșianu, nr. 9, ap. 10, CF nr. 304951-C1-U1 Arad (45mp), nr. top: 1127/a/II, S=468 mp	304951-C1-U1	24.345,00

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



ANEXA 1

FISA 4		Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357390 Arad, nr. cad: 357390, S=169 mp, CF 357389 Arad – S=24 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	193,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	193	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,77%	2,24%	2,03%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,23	1,18	1,09
Pret ajustat		14,98	18,40	18,57
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,98	18,40	18,57
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,98	18,40	18,57
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,75	-0,92	-0,93
Pret ajustat		14,23	17,48	17,64
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,23	17,48	17,64
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		12,75	14,83	14,95
Total ajustare bruta - procentual		60,77%	97,24%	97,03%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 12,75		
		RON 63,10		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 2.461
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 12.178,30

ACTE UTILIZATE

EV. 4.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357389 Arad

Nr. cerere 64553
Ziua 10
Luna 05
Anul 2021

Cod verificare
100104075509



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357389	24	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64553 / 10/05/2021	
Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 589235, din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 357389 a imobilului cu numarul cadastral 357389 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354268 Inscris in cartea funciara 354268;	A1
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Cosiliul Local al Municipiului Arad;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354268/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 28299 din 10/03/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 357389 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

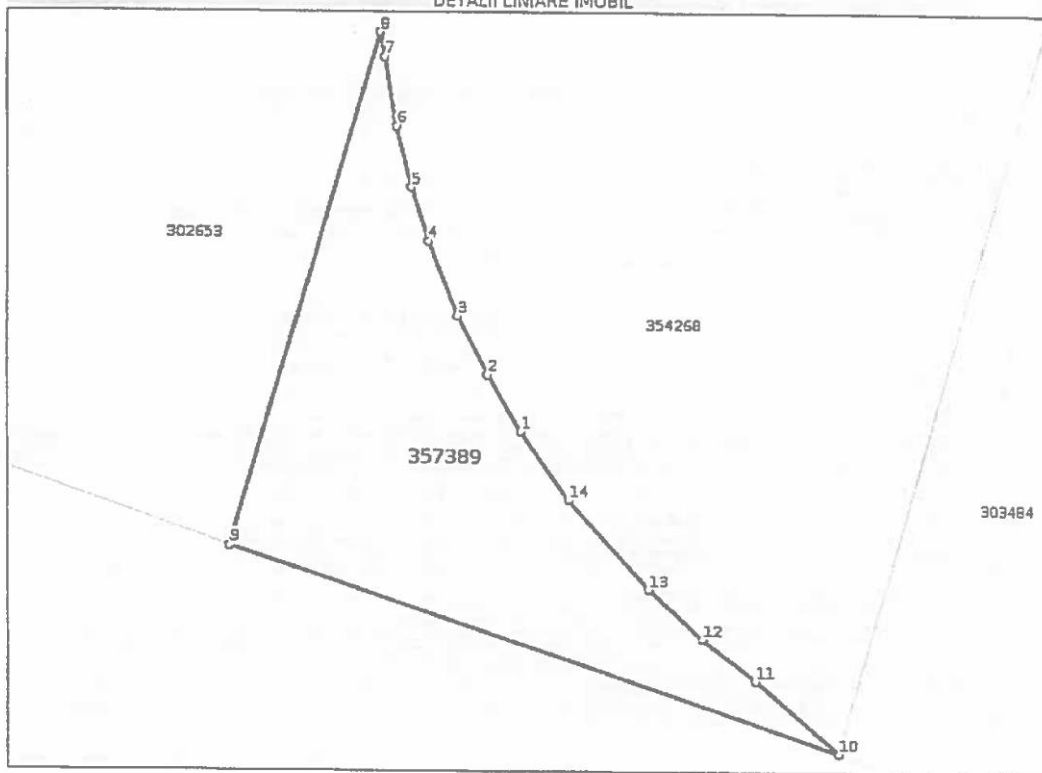
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357389	24	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	24	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.936
2	3	0.953
3	4	1.156
4	5	0.802
5	6	0.895
6	7	1.004

Carte Funciară Nr. 357389 Comuna/Draș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.357
8	9	7.671
9	10	9.193
10	11	1.579
11	12	0.957
12	13	1.05
13	14	1.704
14	1	1.185

** 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 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. 222.

Data soluționării,
10-05-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
RADU MARC

(parafa și semnătura)

Radu
Marc

Asistent Registrator
Nr. 105/2018 din 10.05.2018
Punct de lucru: Biroul de
Registrare Imobiliară
Strada Ștefan cel Mare nr. 1
110100 Arad
Tel: 0258 410101

Referent,

(parafa și semnătura)





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
B roul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357390 Arad

Nr. cerere	64553
Ziua	10
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104075509



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357390	169	Teren nelmprejmuit,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64553 / 10/05/2021	
Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 589235, din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1	Se inființeaza cartea funciara 357390 a imobilului cu numarul cadastral 357390 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354268 inscris in cartea funciara 354268;
	A1
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Cosiliul Local al Municipiului Arad;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 354268/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 28299 din 10/03/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 357390 Comuna/Oraș/Municipiul Arad

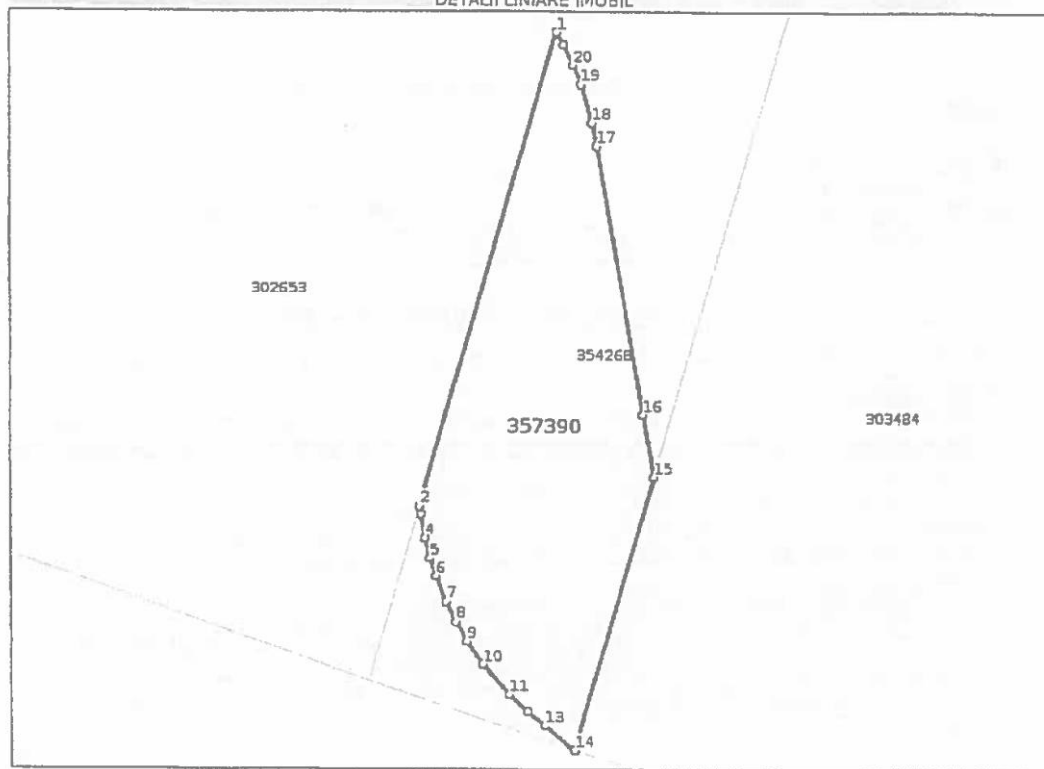
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357390	169	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	169	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.943
3	4	1.004
5	6	0.802
7	8	0.953
9	10	1.185
11	12	1.05

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.357
4	5	0.895
6	7	1.156
8	9	0.936
10	11	1.704
12	13	0.957

Carte Funciară Nr. 357390 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.579	14	15	12.045
15	16	2.664	16	17	11.527
17	18	1.014	18	19	1.699
19	20	0.866	20	21	0.919
21	1	0.631			

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

10-05-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

RADU MARC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Radu
Marc

Asistent Registrator
 Birou de Registrare Arad
 Str. Ștefan cel Mare, nr. 10
 410010 Arad
 Tel: 0351 410010
 Fax: 0351 410010



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

FISA 5		Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357391 Arad, nr. cad: 357391, S=1618 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	1.618,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	1.618	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-0,65%	0,81%	0,61%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,19	0,43	0,33
Pret ajustat		14,56	17,64	17,80
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,56	17,64	17,80
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,56	17,64	17,80
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,73	-0,88	-0,89
Pret ajustat		13,83	16,76	16,91
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,83	16,76	16,91
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		12,35	14,11	14,22
Total ajustare bruta - procentual		60,65%	95,81%	95,61%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 12,35		
		RON 61,12		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 19,982
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 98.892,16

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357391 Arad

Nr. cerere	64553
Ziua	10
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare	100104075509



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357391	1.618	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64553 / 10/05/2021	
Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD; Act Administrativ nr. 589235, din 23/04/2021 emis de OCPI ARAD; Act Administrativ nr. 523, din 31/03/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 357391 a imobilului cu numarul cadastral 357391 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 354268 Inscris in cartea funciara 354268;	A1
Act Administrativ nr. 60, din 19/02/2020 emis de Cosillul Local al Municipiului Arad;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354268/Arad, inscrisa prin Incheierea nr. 28299 din 10/03/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 357391 Comuna/Draş/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357391	1.618	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.618	-	-	-	LOT 3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.129
2	3	8.278
3	4	15.707
4	5	5.875
5	6	9.171
6	7	16.901



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 3

FISA 6		Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357202 Arad, nr. cad: 357202, S=222 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	222,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	222	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,74%	2,21%	2,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,22	1,17	1,08
Pret ajustat		14,97	18,38	18,55
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,97	18,38	18,55
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,97	18,38	18,55
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,75	-0,92	-0,93
Pret ajustat		14,22	17,46	17,63
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,22	17,46	17,63
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		12,74	14,82	14,94
Total ajustare bruta - procentual		60,74%	97,21%	97,00%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 12,74		
		RON 63,05		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 2.828
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 13.997,10

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357202 Arad

Nr. cerere 64542
Ziua 10
Luna 05
Anul 2021

Cod verificare
100104075235



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357202	222	Teren neîmprejmuit; drum servitute

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64542 / 10/05/2021	
Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B1 Se înființează cartea funciara 357202 a imobilului cu numărul cadastral 357202 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354107 înscris în cartea funciara 354107;	A1
Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 354107/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 14736 din 12/02/2020;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 357202 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357202	222	drum servitute

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	222	-	-	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.859
2	3	2.343
3	4	10.287
4	5	14.714
5	6	7.089
6	7	8.269

Carte Funciară Nr. 357202 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L _{ij} (m)
7	8	11.002
8	9	0.656
9	10	0.558
10	1	0.511

** 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. 222.

Data soluționării,

10-05-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ANTONETA MARC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 4

FISA 7		Teren – Calea Radnei Zona Selgros, CF nr. 357201 Arad, nr. cad: 357201, S=1518 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	1.518,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-14,75	-26,48	-26,89
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,75	26,48	26,89
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Micalaca	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		0%	-35%	-35%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	-9,27	-9,41
Pret ajustat		14,75	17,21	17,48
Suprafata	1.518	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-0,55%	0,91%	0,71%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,16	0,48	0,38
Pret ajustat		14,59	17,70	17,86
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,59	17,70	17,86
Acces la proprietate	din Calea Radnei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,59	17,70	17,86
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,73	-0,88	-0,89
Pret ajustat		13,86	16,81	16,96
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		13,86	16,81	16,96
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		12,38	14,16	14,28
Total ajustare bruta - procentual		60,55%	95,91%	95,71%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 12,38		
		RON 61,27		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 18.793
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 93.007,86

ACTE UTILIZATE

 <p>Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad</p>	<p>EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE</p> <p>Carte Funciară Nr. 357201 Arad</p>	<table border="1"> <tr><td>Nr. cerere</td><td>64542</td></tr> <tr><td>Ziua</td><td>10</td></tr> <tr><td>Luna</td><td>05</td></tr> <tr><td>Anul</td><td>2021</td></tr> </table>	Nr. cerere	64542	Ziua	10	Luna	05	Anul	2021
		Nr. cerere	64542							
Ziua	10									
Luna	05									
Anul	2021									
<table border="1"> <tr><td colspan="2">Cod verificare</td></tr> <tr><td colspan="2">100104075235</td></tr> </table> 	Cod verificare		100104075235							
Cod verificare										
100104075235										

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357201	1.518	Teren neîmprejmuit, drum servitute

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64542 / 10/05/2021		
Act Administrativ nr. 215, din 28/04/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara 357201 a imobilului cu numărul cadastral 357201 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 354107 înscris în cartea funciara 354107;	A1
Act Administrativ nr. 31, din 31/01/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate privata		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 354107/Arad, Inscrisa prin incheierea nr. 14736 din 12/02/2020;		

C. Partea III. SARCINI .

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

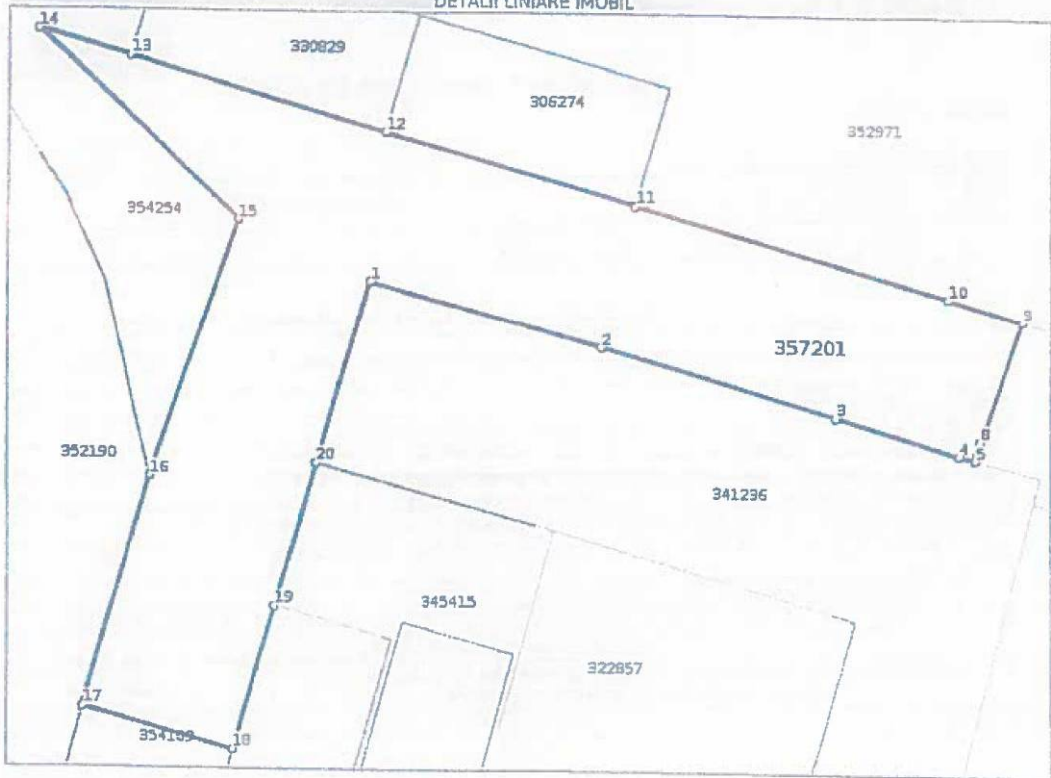
Carte Funciară Nr. 357201 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357201	1.518	drum servitute

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.518	-	-	-	LOT 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.561
2	3	21.104
3	4	11.332
4	5	1.423
5	6	0.511
6	7	0.558

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 5

FISA 8		Teren – str. Independenței nr. 5/D, CF nr. 323108 Arad, nr. top: 1/C.1.a.1.4.a.1.b/678/2, S=2500 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Independenței nr. 5/D	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	2.500,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,91	2,05	1,87
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Independenței nr. 5/D	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
Suprafata	2.500	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-2,07%	-2,14%	-1,42%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,79	-0,88	-0,53
Pret ajustat		39,34	42,08	38,72
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,34	42,08	38,72
Acces la proprietate	din str. Independentei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,34	42,08	38,72
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,34	42,08	38,72
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,34	42,08	38,72
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		37,43	40,03	36,85
Total ajustare bruta - procentual		12,07%	12,14%	11,42%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 36,85		
		RON 182,36		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 92.125
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 455.900,00

ACTE UTILIZATE

EU-TV



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 323108 Arad

Nr. cerere 102293
Ziua 15
Luna 06
Anul 2021
Cod verificare
100105194703



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2601 Bujac

Adresa: Loc. Arad, Str Independentei, Nr. 5/D, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/C.1.a.1.4. a.1.b/678/2 Bujac	2.500	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/C.1.a.1.4. a.1.b/678/2 Bujac	Loc. Arad, Str Independentei, Nr. 5/D, Jud. Arad	cladire P+2 nivele

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14349 / 10/12/1996		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu stare de c.f.neschimbata - posesie factica de la localizare in rangul inch.c.f.nr.3497/1970, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONS.POP.AL MUNICIPIULUI ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2601 Bujac)	A1
Adeverinta nr. nr.18566/VI.A/1996 (si a documentatiilor anexate);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGAREASCA COTREX SCM	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

CONFORM CU ORIGINALUL



Carte Funciară Nr. 323108 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/C.1.a.1.4.a. 1.b/678/2 Bujac	2.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.500	-	-	1/C.1.a.1.4.a. 1.b/678/2 Bujac	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/C.1.a.1.4.a. a.1.b/678/2 Bujac	construcții de locuințe	-	Cu acte	clădire P+2 nivele

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/06/2021, 09:18

CONFORM CU ORIGINALUL



PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 6

FISA 9		Teren – CF nr. 358225 Arad, nr. CF vechi: 27627, nr. top: 3156/2/2/1, S=63 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Identificare subiect/comparabile	str. Scoalei, nr. 26	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu	
Suprafata [mp]	63,00	586	1.290	800	
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00	
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline	
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00	
Restrictii legale	restrictii conform HG 525/1996	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	
Ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-23,71	-21,19	-50,00	
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00	
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala	
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00	
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual	
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		71,13	63,57	150,00	
<i>Ajustari ale proprietatii</i>					
Localizare	str. Scoalei, nr. 26	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu	
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-25%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,56	-3,18	-37,50	
Pret ajustat		67,57	60,39	112,50	
Suprafata	63	586	1.290	800	
Ajustare procentuala (%)		0,52%	1,23%	0,74%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,50	1,04	1,47	
Pret ajustat		68,07	61,43	113,97	
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		68,07	61,43	113,97	
Acces la proprietate	din str. Scoalei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		68,07	61,43	113,97	
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata	
Topografie	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		68,07	61,43	113,97	
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		68,07	61,43	113,97	
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00	
Pret ajustat		63,33	57,19	103,97	
Total ajustare bruta - procentual		35,52%	36,23%	55,74%	
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica			
Valoarea estimata		EUR 63,33			
		RON 313,41			
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 3,990	
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 19.744,83	

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358225 Arad

Nr. cerere	104658
Ziua	18
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105335816



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:27627

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3156/2/2/1	63	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1610 / 05/03/1976		
Act nr. 44/1975, din 01/01/1975 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358225 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3156/2/2/1	63	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	63	-	-	3156/2/2/1	

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 20 RON, -Online nr.1482904/18-06-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
22-06-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Olimpia-
Elena
Stefanut

Semnăt digital de Olimpia-Elena
Stefanut
DN: c=RO, l=Mun. Arad, o=OFICIUL
DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA ARAD, ou=Biroul de
cadastru si publicitate imobiliara,
title=Asistent registrator,
cn=Olimpia-Elena Stefanut,
serialNumber=SOE13,
givenName=Olimpia-Elena,
sn=Stefanut, 2.5.4.97+9700563
Data: 2021.06.22 16:02:54 +03'00'

PLANURI



Harta Cadastrala

MITRACHE RADU

Deconectare

Detalii selectie si cautare

Cautare...

Judet: Arad

Localitate: Arad

Strada: Strada Școliei

Adresa: 26

Strada Școliei

Strada Constantin Brucoveanu

Aleea Ulise

Zoom: 19 Scara 1 : 1065 Scara...

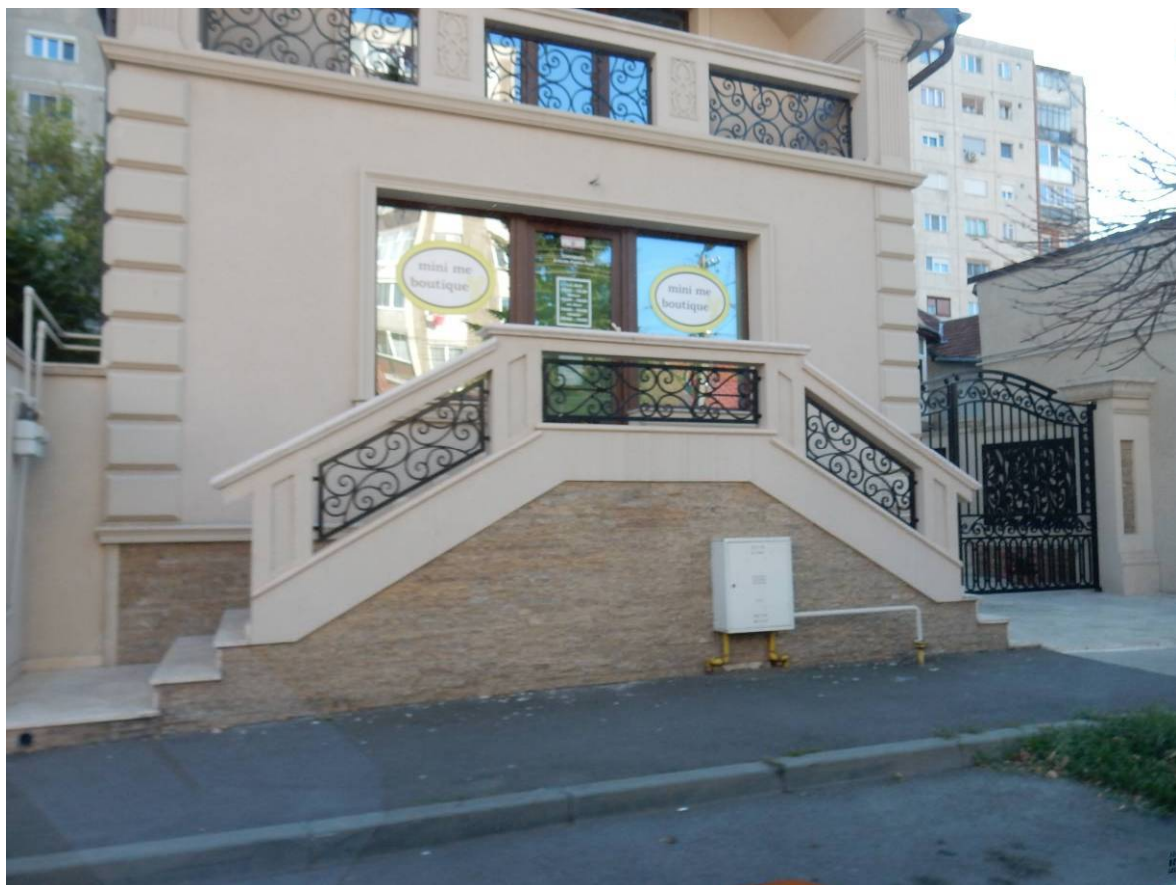
Copyright © 2021 PROMAX

6086

ROU 1023

ROS 21.09.2021

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 7

FISA 10		Teren – str. Bogdan Voievod, nr. 8A, CF nr. 316713 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3389/1/2/1, S=153 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Bogdan Voievod, nr. 8A	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	153,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	3,78
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Bogdan Voievod, nr. 8A	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,43	0,00
Pret ajustat		49,55	50,93	41,53
Suprafata	153	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		1,51%	10,31%	1,93%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,75	5,00	0,73
Pret ajustat		50,30	55,92	42,26
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,30	55,92	42,26
Acces la proprietate	din str. Bogdan Voievod	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,30	55,92	42,26
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,30	55,92	42,26
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,30	55,92	42,26
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		47,82	53,50	40,37
Total ajustare bruta - procentual		6,51%	20,31%	16,93%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 47,82		
		RON 236,65		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 7,316
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 36.207,45

ACTE UTILIZATE



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 316713
COPIE

Carte Funciară Nr. 316713 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 53980

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6125 Top: 3389/1/2/1	153	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3895 / 13/03/1997		
Decret nr. 143/1979;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 53980)	A1
14480 / 16/10/2002		
Decret nr. 143/1979;		
B2	se noteaza dreptul de administrare in favoarea CENTRALA DE PRODUCTIE SI INDUSTRIALIZARE A SFECLII DE ZAHAR FABRICA DE ZAHAR ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 53980)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 316713 Comuna/Oraș/Municipiu: Ar.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6125 Top: 3389/1/2/1	153	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	153	-	-	3389/1/2/1	

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 8

FISA 11		Teren – Calea Victoriei, nr. 5, CF nr. 358236 Arad, nr. CF vechi: 326917, S=299 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Calea Victoriei, nr. 5	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	299,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Calea Victoriei, nr. 5	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-9,48	-8,48	-60,00
Pret ajustat		85,35	76,28	140,00
Suprafata	299	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,29%	0,99%	0,50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,27	0,84	1,00
Pret ajustat		85,63	77,12	141,00
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,63	77,12	141,00
Acces la proprietate	din Calea Victoriei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		85,63	77,12	141,00
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-3%	-3%	-3%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,57	-2,31	-4,23
Pret ajustat		83,06	74,81	136,77
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		83,06	74,81	136,77
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		78,32	70,57	126,77
Total ajustare bruta - procentual		18,29%	18,99%	38,50%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 78,32		
		RON 387,59		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 23.418
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 115.889,41

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358236 Arad

Nr. cerere **106530**
Ziua **23**
Luna **06**
Anul **2021**

Cod verificare
100105779444



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:326917

Adresa: Loc. Arad, Calea Victoriei, Nr. 5, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	358236	299	teren imprejmuit partial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
106530 / 23/06/2021		
Decizie nr. 23956/1957;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE restabilire stare de cf anterioara, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) SFATUL POPULAR AL ORASULUI ARAD		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 326917/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 4138 din 21/09/1957; (provenita din conversia CF 15524)		

C. Partea III. SARCINI .

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

HCLM - 188/2021

Carte Funciară Nr. 358236 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

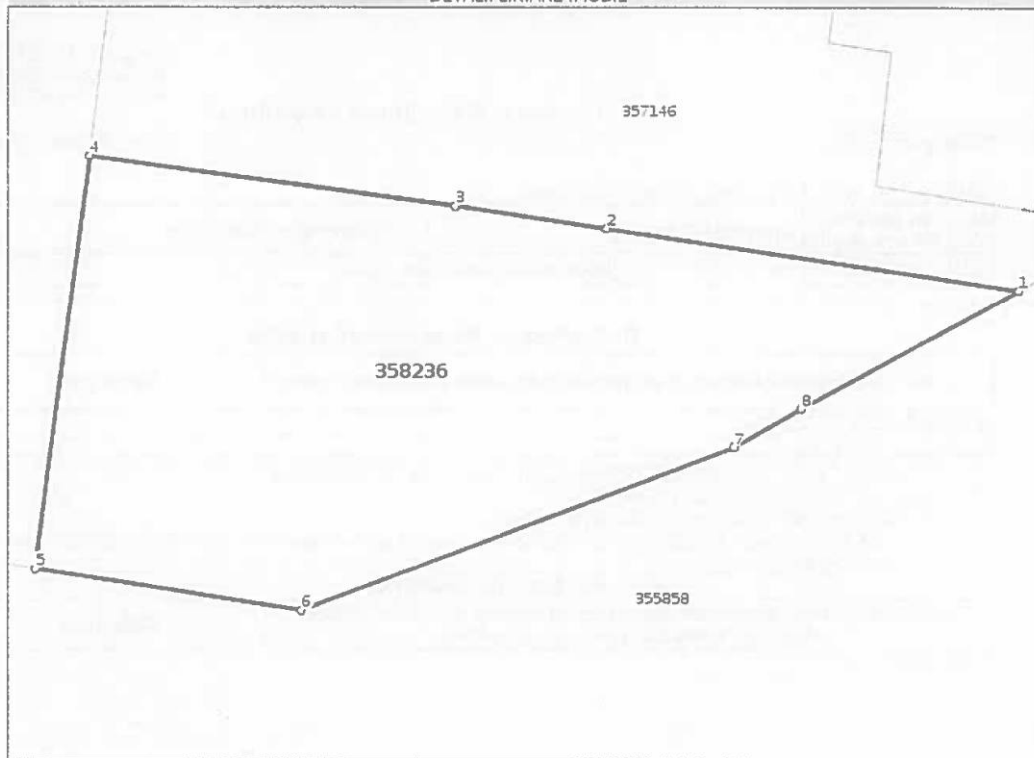
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
358236	299	teren împrejmuit partial cu gard

* 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 constructii	DA	299	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.073
2	3	5.138
3	4	12.407
4	5	13.978
5	6	9.023
6	7	15.566

Carte Funciară Nr. 358236 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (-- (m))
7	8	2.596
8	1	8.395

** 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 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. 211.

Data soluționării,

24-06-2021

Data eliberării,

__/__/__

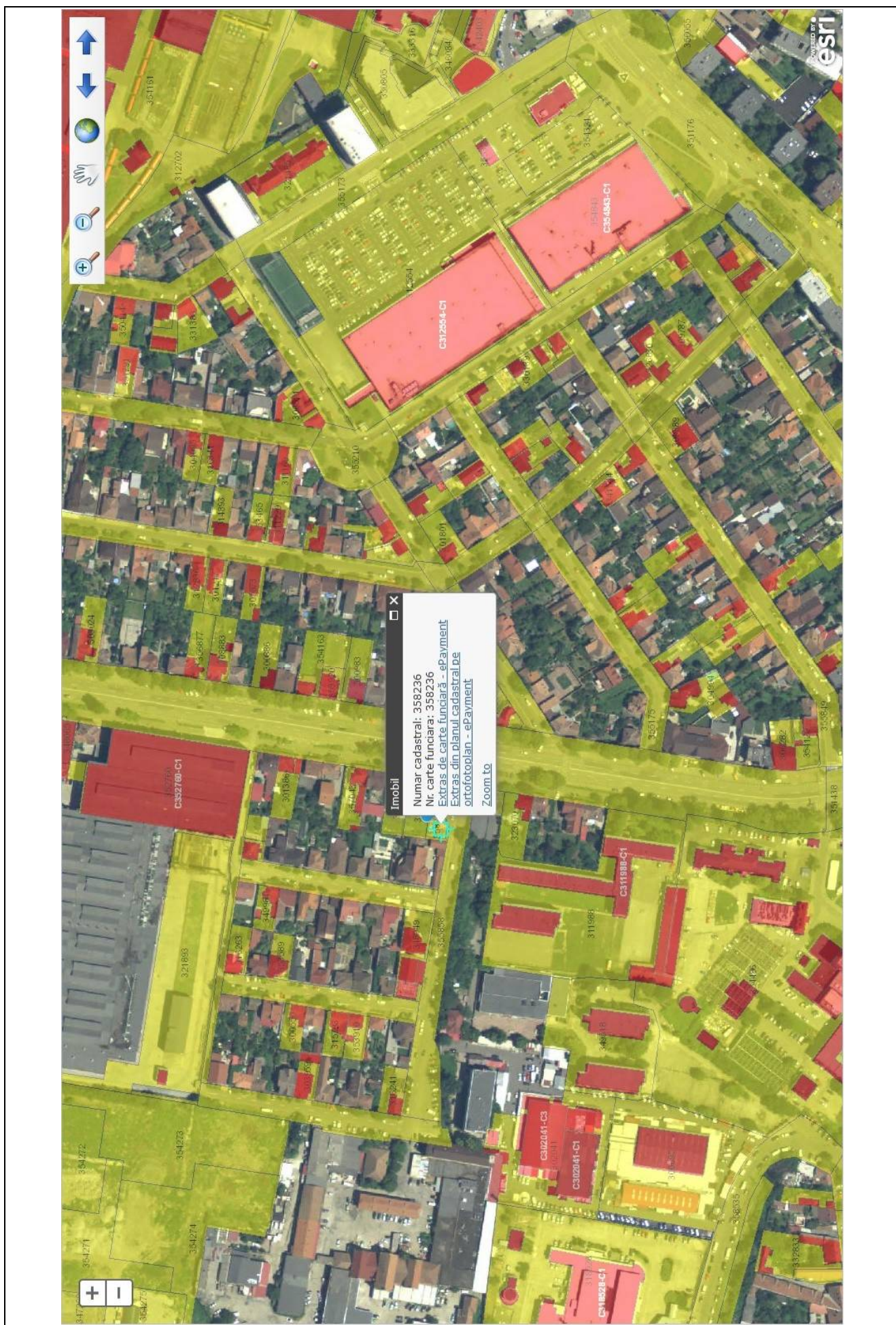
Asistent Registrator,

IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 12		Teren – str. Redutei nr. 6, CF nr. 353926 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.75-Mureșel, S=990 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Redutei nr. 6	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	990,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Redutei nr. 6	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		35%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		10,32	-2,65	-2,69
Pret ajustat		39,82	50,32	51,09
Suprafata	990	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-0,02%	1,44%	1,24%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,76	0,66
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Acces la proprietate	din str. Redutei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		38,34	48,43	49,06
Total ajustare bruta - procentual		40,02%	11,44%	11,24%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 49,06		
		RON 242,79		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 48.569
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 240.362,10

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 353926 Arad

Nr. cerere **123078**
Ziua **02**
Luna **08**
Anul **2021**



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:963-Muresel

Adresa: Loc. Arad, Str Redutei, Nr. 6, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 385/169/c. 3.75-Muresel	990	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1403 / 07/07/1926		
Act nr. 211/1926, din 02/07/1926 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 353926 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 385/169/c. 3.75-Muresel	990	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	990	-	-	385/169/c. 3.75-Muresel	

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 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. 241.

Data soluționării,
03-08-2021

Data eliberării,
/ /

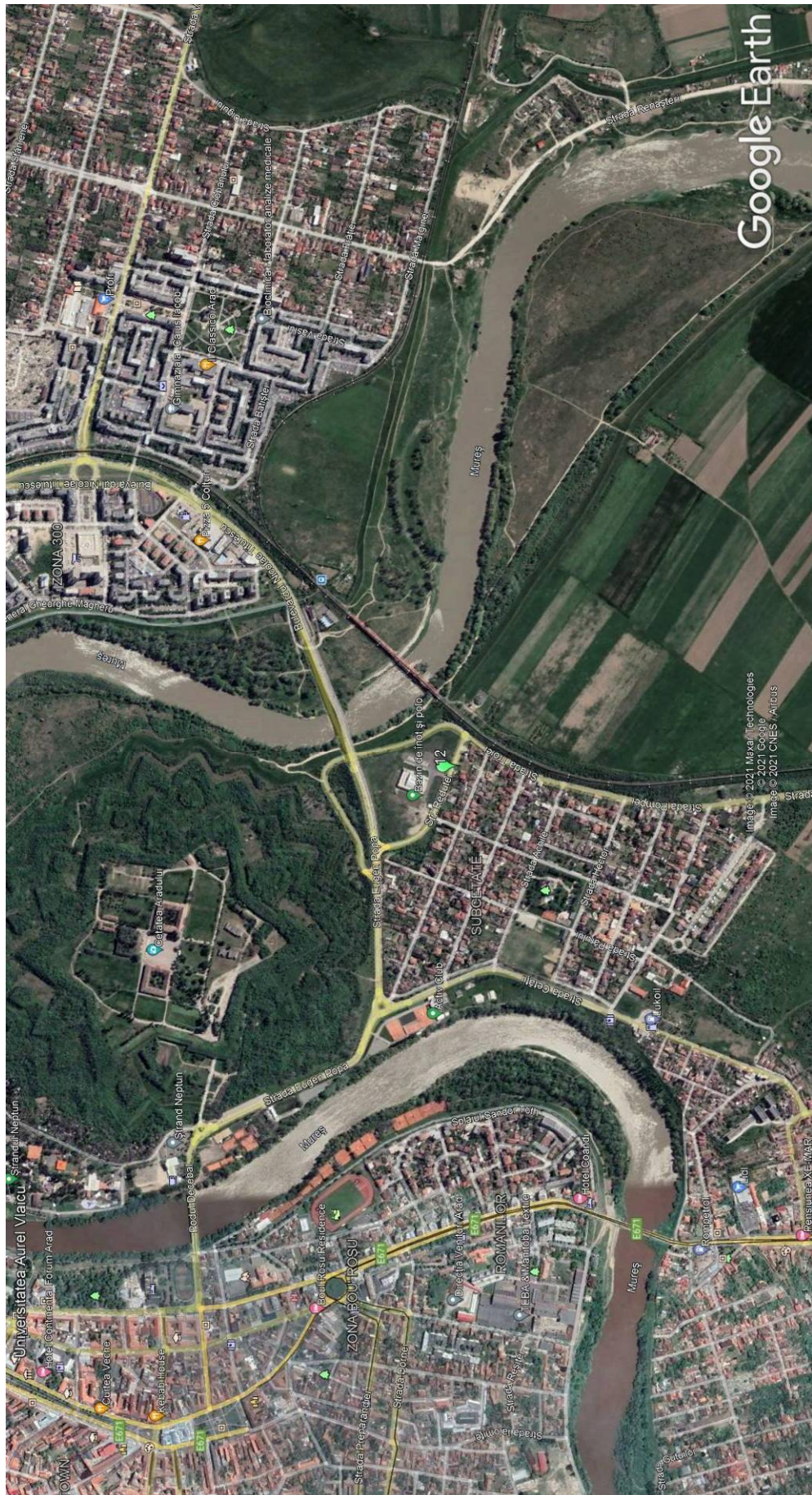
Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 10

FISA 13		Teren – str. Redutei nr. 4, CF nr. 353925 Arad, nr. CF veci: 963-Mureșel, nr. top: 385/169/c.3.76-Mureșel, S=990 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Redutei nr. 4	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	990,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Redutei nr. 4	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		35%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		10,32	-2,65	-2,69
Pret ajustat		39,82	50,32	51,09
Suprafata	990	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		-0,02%	1,44%	1,24%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	0,76	0,66
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Acces la proprietate	din str. Redutei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,81	51,08	51,75
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		38,34	48,43	49,06
Total ajustare bruta - procentual		40,02%	11,44%	11,24%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 49,06		
		RON 242,79		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 48.569
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 240.362,10

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 353925 Arad

Nr. cerere **123088**
Ziua **02**
Luna **08**
Anul **2021**



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:963-Muresel

Adresa: Loc. Arad, Str Redutei, Nr. 4, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 385/169/c. 3.76-Muresel	990	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1403 / 07/07/1926 Act nr. 211/1926, din 02/07/1926 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 353925 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 385/169/c. 3.76-Muresel	990	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	990	-	-	385/169/c. 3.76-Muresel	

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 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. 241.

Data soluționării,
04-08-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 11

FISA 14		Teren – str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B, CF nr. 340936 Arad, nr. CF vechi: 2064-Bujac, nr. top: 1/c.3.5/1, S=453 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	453,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,91	2,05	1,87
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Sever Bocu (fostă Decebal), nr. 1/13B	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
Suprafata	453	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-0,02%	-0,09%	0,63%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,01	-0,04	0,23
Pret ajustat		40,12	42,91	39,49
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,12	42,91	39,49
Acces la proprietate	din str. Sever Bocu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,12	42,91	39,49
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,12	42,91	39,49
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,12	42,91	39,49
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		38,21	40,87	37,62
Total ajustare bruta - procentual		10,02%	10,09%	10,63%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 38,21		
		RON 189,09		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 17.309
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 85.657,77

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 340936 Arad

Nr. cerere	123074
Ziua	02
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106502442



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

Nr. CF vechi:2064 Bujac

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str Sever Bocu, Nr. 1/13B, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.3.5/1	453	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5792 / 16/06/1982		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2064 Bujac)	A1
B2	se noteaza dreptul de administrare operativa in favoarea MUNICIPIULUI ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2064 Bujac)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 340936 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/c.3.5/1	453	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	453	-	-	1/c.3.5/1	

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 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. 241.

Data soluționării,
02-08-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
TEREZIA IULIANA KISS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 12

FISA 15		Teren – str.Byron, nr. 8, CF nr. 311898 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/15, S=306 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Byron, nr. 8	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	306,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de piata (data vinzarii)	september 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str.Byron, nr. 8	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,95	-13,24	-13,44
Pret ajustat		32,45	39,72	40,33
Suprafata	306	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,66%	2,12%	1,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,19	1,12	1,03
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Acces la proprietate	str. Byron	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		31,17	38,20	38,67
Total ajustare bruta - procentual		15,66%	32,12%	31,92%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 31,17		
		RON 154,25		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 9.538
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 47.200,50

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 311898 Arad

Nr. cerere **108342**
Ziua **28**
Luna **06**
Anul **2021**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8007 Micalaca

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2468/662/15	306	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4598 / 22/07/1988	
Decret nr. 122, din 25/04/1988 emis de Consiliul de Stat al RSR;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	
1) STATUL ROMAN	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 8007 Micalaca)	
B2	A1
se noteaza dreptul de administrare directa in favoarea Comitetului Executiv al Consiliului Popular al Municipiului Arad	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 8007 Micalaca)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 311898 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2468/662/15	306	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	306	-	-	2468/662/15	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/06/2021, 12:15

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 13

FISA 16		Teren – str.Byron, nr. 10, CF nr. 358425 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/16, S=306 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Byron, nr. 10	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	306,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de piata (data vinzarii)	september 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Byron, nr. 10	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,95	-13,24	-13,44
Pret ajustat		32,45	39,72	40,33
Suprafata	306	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,66%	2,12%	1,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,19	1,12	1,03
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Acces la proprietate	str. Byron	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		31,17	38,20	38,67
Total ajustare bruta - procentual		15,66%	32,12%	31,92%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 31,17		
		RON 154,25		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 9.538
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 47.200,50

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358425 Arad

Nr. cerere	117217
Ziua	20
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100106163109



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8007-Micalaca

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 2468/662/16	306	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
4598 / 22/07/1988		
Decret nr. 122, din 25/04/1988 emis de Consiliul de Stat al R.S.R.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
B2	-Se noteaza dreptul de administrare directa in favoarea Comitetului Executiv al Consiliului Popular al Municipiului Arad-	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 358425 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2468/662/16	306	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	306	-	-	2468/662/16	

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
21-07-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 14

FISA 17		Teren – str.Byron, nr. 12, CF nr. 358426 Arad, nr. CF vechi: 8007-Micalaca, nr. top: 2468/662/17, S=306 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Byron, nr. 12	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	306,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Conditii de piata (data vinzarii)	september 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Byron, nr. 12	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		10%	-25%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,95	-13,24	-13,44
Pret ajustat		32,45	39,72	40,33
Suprafata	306	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,66%	2,12%	1,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,19	1,12	1,03
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Acces la proprietate	str. Byron	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,64	40,85	41,36
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		31,17	38,20	38,67
Total ajustare bruta - procentual		15,66%	32,12%	31,92%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 31,17		
		RON 154,25		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 9.538
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 47.200,50

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358426 Arad

Nr. cerere	117219
Ziua	20
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100106164132



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8007-Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str Byron, Nr. 12, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2468/662/17	306	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4598 / 22/07/1988		
Decret nr. 122, din 25/04/1988 emis de Consiliul de Stat al R.S.R.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
B2	-Se noteaza dreptul de administrare directa in favoarea Comitetutului Executiv al Consiliului Popufar al Municipiului Arad-	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358426 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2468/662/17	306	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	306	-	-	2468/662/17	

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. 272.

Data soluționării,

21-07-2021

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 15

FISA 18		Teren – str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A, CF nr. 327480 Arad, nr. CF vechi: 53037, nr. top: 1044;1048/5/1, S=396 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	396,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Ion Rusu Șirianu, nr. 6A	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-160,00	-102,00	-54,14
Pret ajustat		160,00	153,00	126,34
Suprafata	396	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,70%	1,10%	1,22%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,45	2,82	2,20
Pret ajustat		165,45	155,82	128,54
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		165,45	155,82	128,54
Acces la proprietate	din str. Ion Rusu Sirianu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		165,45	155,82	128,54
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		165,45	155,82	128,54
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		165,45	155,82	128,54
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		149,45	143,07	119,51
Total ajustare bruta - procentual		56,70%	46,10%	36,22%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 119,51		
		RON 591,43		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 47.326
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 234.206,28

ACTE UTILIZATE

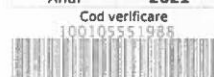


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327480 Arad

Nr. cerere **108343**
Ziua **28**
Luna **06**
Anul **2021**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:53037

Adresa: Loc. Arad, Str Ion Rusu Sirianu, Nr. 6A, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1044; 1048/5/1	396	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7376 / 10/06/1996	
Lege nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de nationalizare in rangul inch. nr. 755/1962, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN , -domeniu public in rangul inch. nr. 6945/1998 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 53037)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 327480 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1044; 1048/5/1	396	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	396	-	-	1044; 1048/5/1	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/06/2021, 12:16

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 16

FISA 19		Teren – str.Cloșca, nr. 2, ap. 9, CF nr. 301043-C1-U1 Arad, nr. CF vechi: 63332 (21mp), nr. cad: 301043-C1-U1, S=1354 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Cloșca, nr. 2, ap. 9	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	21,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Cloșca, nr. 2, ap. 9	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,60	0,00	14,44
Pret ajustat		230,40	204,00	158,82
Suprafata	21	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,65	3,77	2,88
Pret ajustat		237,05	207,77	161,70
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,05	207,77	161,70
Acces la proprietate	din str. Cloșca	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,05	207,77	161,70
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,05	207,77	161,70
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,05	207,77	161,70
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		221,05	195,02	152,68
Total ajustare bruta - procentual		37,08%	26,48%	36,60%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		EUR 195,02		
		RON 965,11		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 4.095
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 20.267,31

ACTE UTILIZATE



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

Nr. cerere 103578
Ziua 16
Luna 06
Anul 2021

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301043-C1-U1 Arad

Cod verificare
100105278513



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 63332

Adresa: Loc. Arad, Str Closca, Nr. 2, Ap. 9, Jud. Arad

Părți comune: pentru toate apartamentele: poarta uscata, racord instalatii, fatadele, imprejmuirile, intrare subsol 1, subsol 1, 2 coborari la subsol, coridoare la subsol, 2 boxe la subsol, 2 coridoare deschise etaj I si II, 3 casa scarilor, 2 urcari la pod, podul, invelitoarea. Pentru apt. 1 si 24: boxa. Pentru apt. 11 si 12: antreu. Pentru apt. 1, 15 si 24: coborare subsol si pasaj. Pentru apt. 10, 24 si 25: intrare pivnita si pasaj.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301043-C1-U1	284	-	284/3600	86/1354	compus din: 1 sală vânzare, bucătărie, 1 sală tranșare, 1 sală legume, debara, spălătorie, 2 magazine, 2 bar, 2 grupuri sanitare, șoproan.
					proprietate personala conform L. 112/1995 si 21/1354 proprietate a Statului Roman	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7072 / 23/02/2005 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 399/2005;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1. [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 63332)	A1 / B.2
54445 / 22/06/2015 Act Notarial nr. C.M.nr.20, din 19/06/2015 emis de Balas Marcela Cecilia (act notarial aut.sub nr. 660/19-06-2015 emis de Balas Marcela Cecilia.);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1. [REDACTED]	A1
119839 / 01/11/2018 Act Administrativ nr. 115427, din 19/10/2018 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD;	
B3 se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire UI inregistrata sub nr. 115427/19.10.2018	A1
9332 / 04/02/2019 Plangere impotriva incheierii nr. 9332/04.02.2019 inregistrata de BALAN ALEXANDRU la data de 17.05.2019	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 04/02/2019 emis de Balan Alexandru si Balan Dana Florentina prin mandatar Belean Pavel, prin avocat Sirbu Floarea;	
B5 se noteaza cererea de reexaminare a incheierii nr. 134449/12.12.2018, inaintata de Balan Alexandru si Balan Dana Florentina prin mandatar Belean Pavel, prin avocat Sirbu Floarea	/ B.7
B6 se noteaza respingerea cererii de reexaminare a incheierii nr. 134449/12.12.2018, inaintata de Balan Alexandru si Balan Dana Florentina prin mandatar Belean Pavel, prin avocat Sirbu Floarea, cu mentinerea solutiei initiale	A1
B7 se noteaza cererea de reexaminare a incheierii nr. 134449/12.12.2018, inaintata de [REDACTED] prin mandatar [REDACTED] prin avocat Sirbu Floarea	A1
se noteaza respingerea cererii de reexaminare a incheierii nr.	

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 301043-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B7 134449/12.12.2018, înaintată de Balan Alexandru și Balan Dana Florentina prin mandatar Belean Pavel, prin avocat Sirbu Floarea, cu menținerea soluției inițiale se radiază, din oficiu, notarea cererii de reexaminare a încheierii nr. 134449/12.12.2018, de sub B5	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 301043-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str. Closca, Nr. 2, Ap. 9, Jud. Arad

Părți comune: pentru toate apartamentele: poarta uscata, racord instalatii, fatadele, imprejuruirile, intrare subsol 1, subsol 1, 2 coborari la subsol, coridoare la subsol, 2 boxe la subsol, 2 coridoare deschise etaj I si II, 3 casa scarilor, 2 urcari la pod, podul, invelitoarea. Pentru apt. 1 si 24: boxa. Pentru apt. 11 si 12: antreu. Pentru apt. 1, 15 si 24: coborare subsol si pasaj. Pentru apt. 10, 24 si 25: intrare pivnita si pasaj.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301043-C1-U1	284	-	284/3600	86/1354	compus din: 1 sală vânzare, bucătărie, 1 sală tranșare, 1 sală legume, debara, spălătorie, 2 magazii, 2 bar, 2 grupuri sanitare, șoproan.
					112/1995 si 21/1354	proprietatea Statului Roman

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/06/2021, 16:52

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 17

FISA 20		Teren – str. Independenței, nr. 7-9, CF nr. 319064 Arad, nr. CF vechi: 2777-Bujac, nr. top: 1/c.1.a.1.4.a.1.b/895/2/2: etc./2/3/ 1/2/6, S=895 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Independenței, nr. 7-9	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	895,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,91	2,05	1,87
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Independenței, nr. 7-9	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		40,13	42,95	39,25
Suprafata	895	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-0,46%	-0,54%	0,19%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,18	-0,22	0,07
Pret ajustat		39,95	42,73	39,32
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,95	42,73	39,32
Acces la proprietate	din str. Independentei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,95	42,73	39,32
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,95	42,73	39,32
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,95	42,73	39,32
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		38,04	40,69	37,45
Total ajustare bruta - procentual		10,46%	10,54%	10,19%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 37,45		
		RON 185,33		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 33.518
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 165.870,35

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 319064 Arad

Nr. cerere 121610
Ziua 29
Luna 07
Anul 2021

Cod verificare
100106424497



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2777 Bujac

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/895/2/2: etc./2/3/1/2/6 Bujac	895	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/c.1.a.1.4. a.1.b/895/2/2: 1/c.1.a.1.4.a.1. b/895/1:1/c.1.a. 1.4.a.1. b/1334/2/1:1/c.1. a.1.4.a.1.b/781: 1/c.1.a.1.4.a.1. b/1334/2/3/2:1/c. 1.a.1.4.a.1. b/1334/2/3/1/2/6 Bujac	Loc. Arad, Str Independentei, Nr. 7-9, Jud. Arad	magazie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16287 / 18/11/2002 Act nr. art.8 al.Hotararii nr.279/2002 emis de Cons.local Arad;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2777 Bujac)	A1
102791 / 15/06/2021 Act Notarial nr. 636, din 14/06/2021 emis de Todor Dan;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC DRAST COMPANY SRL , CIF:15908586	A1.1
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 319064 Comuna/Oraș/Municipiul: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1/c.1.a.1.4.a. 1.b/895/2/2:etc. /2/3/1/2/6 Bujac	895	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	895	-	-	1/c.1.a.1.4.a. 1.b/895/2/2: etc./2/3/1/2/6 Bujac	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1/c.1.a.1.4.a. a.1.b/895/2/2: 1/c.1.a.1.4.a.1. b/895/1:1/c.1.a. 1.4.a.1. b/1334/2/1:1/c. 1.a.1.4.a.1. b/781:1/c.1.a. 1.4.a.1. b/1334/2/3/2: 1/c.1.a.1.4.a.1. b/1334/2/3/1/2/6 Bujac	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	magazie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/07/2021, 10:30

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 18

FISA 21	Teren – str.Dimitrie Cantemir, Nr. 29/B, CF nr. 354548 Arad, nr. top: 8336/3952.8357/8081/3951/a/2, S=479 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Dimitrie Cantemir, nr. 29/B	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	479,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Dimitrie Cantemir, nr. 29/B	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,33	4,32	2,39
Pret ajustat		36,63	25,92	50,09
Suprafata	479	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		1,02%	2,99%	0,27%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,34	0,65	0,13
Pret ajustat		36,97	26,57	50,21
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,66	0,00
Pret ajustat		36,97	29,22	50,21
Acces la proprietate	din str. Dimitrie Cantemir	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,97	29,22	50,21
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,97	29,22	50,21
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,97	29,22	50,21
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		33,64	28,14	47,83
Total ajustare bruta - procentual		21,02%	37,99%	10,27%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 47,83		
		RON 236,70		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 22,911
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 113.379,30

ACTE UTILIZATE

BULZAN PETRU PFA



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

Nr. cerere 112791
Ziua 08
Luna 07
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 354548 Arad

Cod verificare
100105844205



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:15826 - Arad

Adresa: Loc. Arad, Str D.Cantemir, Nr. 29/B, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 8336/3952. 8357/8081/ 3951/a/2	479	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 8336/3952. 8357/8081/ 3951/a/2	Loc. Arad, Str D.Cantemir, Nr. 29/B, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3763 / 30/06/1977		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 9425, din 23/06/1977 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] nascuta Latsch	A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) [redacted] nascuta Bulzan	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
977 / 16/02/1939		
Act nr. -, din 01/01/1939 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuala 1/1 1) [redacted]	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 354548 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 8336/3952. 8357/8081/ 3951/a/2	479	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	479	-	-	8336/3952. 8357/8081/ 3951/a/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 8336/3952. 8357/8081/ 3951/a/2	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/07/2021, 09:27

Pagina 2 din 2

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 19

FISA 22		Teren – str. Dunării, nr. 68, CF 316709 Arad, nr. CF vechi: 53980, nr. top: 3465/b/2/1, S=409 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Dunării, nr. 68	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Suprafata [mp]	409,00	1.664	10.460	2.081
Pret de vanzare [EUR/mp]		49,55	48,50	37,75
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	37,75
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	casa demolabila pe teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	3,78
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		49,55	48,50	41,53
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Dunării, nr. 68	zona Gai	zona Poltura	zona Gai
Ajustare procentuala (%)		0%	5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,43	0,00
Pret ajustat		49,55	50,93	41,53
Suprafata	409	1.664	10.460	2.081
Ajustare procentuala (%)		1,26%	10,05%	1,67%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,62	4,87	0,63
Pret ajustat		50,17	55,80	42,16
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,17	55,80	42,16
Acces la proprietate	din str. Dunarii	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,17	55,80	42,16
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,17	55,80	42,16
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		50,17	55,80	42,16
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,48	-2,43	-1,89
Pret ajustat		47,69	53,37	40,27
Total ajustare bruta - procentual		6,26%	20,05%	16,67%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 47,69		
		RON 236,01		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 19.505
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 96.528,09

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 316709 Arad

Nr. cerere 127470
Ziua 11
Luna 08
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:53980

Adresa: Loc. Arad, Str Dunarii, Nr. 68, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3465/b/2/1	409	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p>3895 / 13/03/1997 Decret nr. 143/1979; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 53980)</p>	A1
<p>14480 / 16/10/2002 Decret nr. 143/1979; se noteaza dreptul de administrare in favoarea CENTRALA DE B2 PRODUCTIE SI INDUSTRIALIZARE A SFECLEI DE ZAHAR FABRICA DE ZAHAR ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 53980)</p>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 316709 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3465/b/2/1	409	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	409	-	-	3465/b/2/1	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/08/2021, 11:09

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 20

FISA 23		Teren – Calea Aurel Vlaicu, nr. 267, CF nr. 358204 Arad, nr. CF: 62006, nr. top: 8304/6682/a/1/4/1, S=2236 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Calea Aurel Vlaicu, nr. 267	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	2.236,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Calea Aurel Vlaicu, nr. 267	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-40%	-40%	-60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-37,94	-33,90	-120,00
Pret ajustat		56,90	50,86	80,00
Suprafata	2.236	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		-1,65%	-0,95%	-1,44%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,56	-0,80	-2,87
Pret ajustat		55,34	50,05	77,13
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		55,34	50,05	77,13
Acces la proprietate	din str. Calea Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		55,34	50,05	77,13
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		55,34	50,05	77,13
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		55,34	50,05	77,13
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		50,60	45,82	67,13
Total ajustare bruta - procentual		46,65%	45,95%	66,44%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 45,82	
			RON 226,75	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 102.454
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 507.013,00

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358204 Arad

Nr. cerere	102355
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105197828



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:62006

Adresa: Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 267, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 8304/6682/a/1/4/ 1,	2.236	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2306 / 04/03/2002	
Act nr. 282/2001, din 01/01/2001 emis de -;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privata inch nr.7797/06.06.2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ARAD	

C. Partea III. SARCINI .

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

381 ZATĂ LA PAF. 11.06.2021

Carte Funciară Nr. 358204 Comuna/Oraș/Municipiu; Al

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 8304/6682/a/1/4/1	2.236	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.236	-	-	8304/6682/a/1/4/1,	

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 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. 272.

Data soluționării,
17-06-2021

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parașa și semnătura)

(parașa și semnătura)

Olimpia
-Elena
Stefanut

Semnat digital de Olimpia Elena Stefanut
Dn: c=RO, o=Mun. Arad, ou=OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD, ou=Birotul de cadastru si publicitate imobiliara, title=Asistent registrator, cn=Olimpia-Elena Stefanut, serialNumber=SCEI 3.
givenName=Olimpia Elena, sn=Stefanut, 2.5.4.97-9700563
Data: 2021.06.17 09:55:59 +0300

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 21

FISA 24		Teren – CF nr. 324434 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/7, S=250 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Armoniei, nr. 48	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	250,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Armoniei, nr. 48	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	250	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		2,00%	0,83%	3,75%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,90	1,01	3,56
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Acces la proprietate	din str. Armoniei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		63,65	61,76	65,31
Total ajustare bruta - procentual		37,00%	50,83%	38,75%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 63,65		
		RON 314,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 15.913
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 78.747,50

ACTE UTILIZATE

Ev. IV



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 324434 Arad

Nr. cerere 106737
Ziua 24
Luna 06
Anul 2021

Cod verificare
100105459817



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6086-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4327/1/140/46/7-Aradul Nou	250	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4327/1/140/46/7-Aradul Nou	Loc. Arad, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11819 / 28/09/1999		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din CF 3248 Aradul Nou cu starea CF neschimbata, cu titlu de prescriptie extinctiva-incheierea nr. 5495/1969, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6086-Aradul Nou)	A1
15891 / 20/12/1999		
Certificat Mostenitor nr. 44/1999;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 [REDACTED]	A1.1
34411 / 04/04/2017		
Act Notarial nr. 585, din 31/03/2017 emis de Vlai Adrian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8 [REDACTED] necesatorit	A1.1
B6	asupra cotei de 5/8 parte din constructii, se noteaza interdictia de instrainare si grevare de sarcini, pe tot timpul vietii, dar nu mai mult de 49 de ani in favoarea lui [REDACTED] [REDACTED] incepand cu data de 31.03.2017	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15891 / 20/12/1999		
Certificat Mostenitor nr. 44/1999;		
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 [REDACTED]	A1 / C.5
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6086-Aradul Nou)		
34411 / 04/04/2017		

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 324434 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 585, din 31/03/2017 emis de Vlăd Adrian;		
C3	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8 [REDACTAT]	A1.1
C4	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/8 1) [REDACTAT]	A1.1
C5	Intabulare, drept de SUPERFICIE, cota actuala 5/8 [REDACTAT] necesarorit	A1

Carte Funciară Nr. 324434 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4327/1/140/46/7- Aradul Nou	250	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	250	-	-	4327/1/140/4 6/7-Aradul Nou	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 4327/1/140/46/7 -Aradul Nou	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

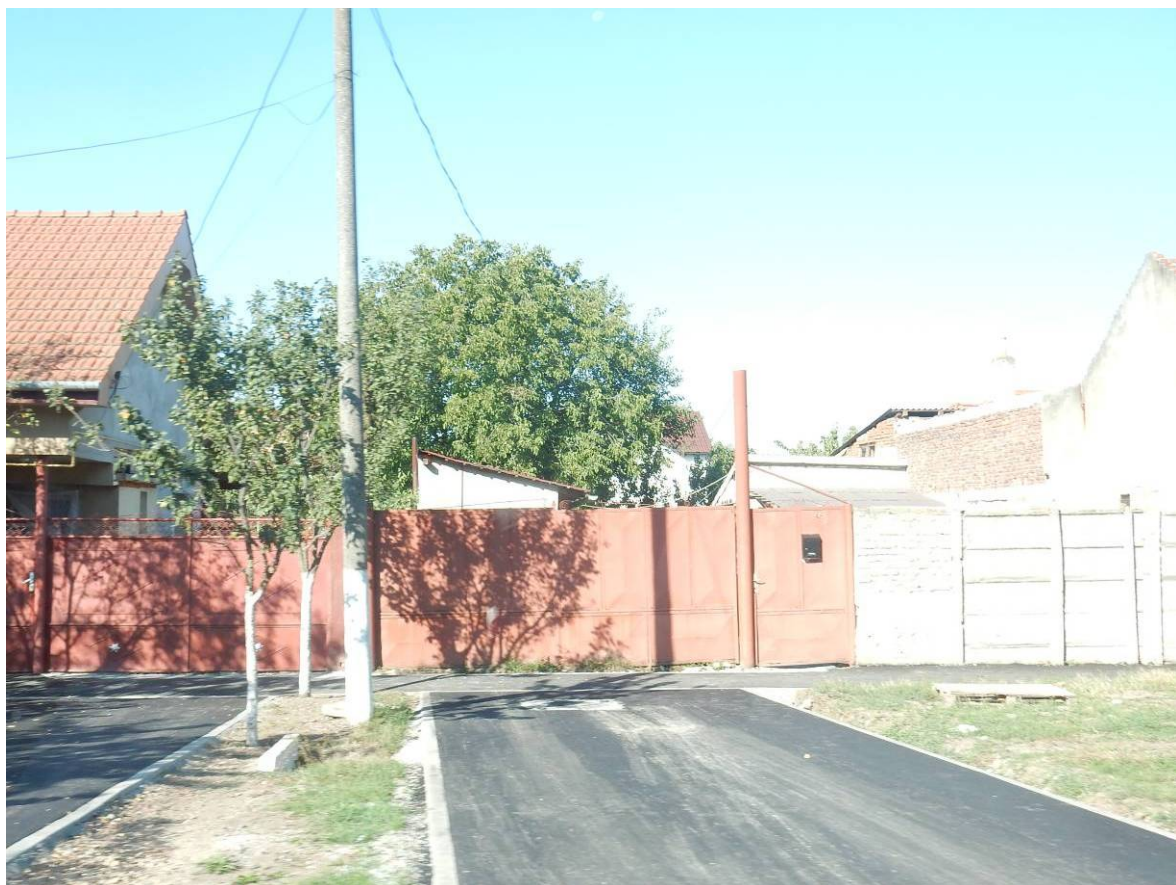
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/06/2021, 09:56

The screenshot displays a web-based cadastral map application. At the top, there is a search bar with the text "Cautare..." and a "Caută" button. Below the search bar, there are dropdown menus for "Judet" (set to "Arad"), "Localitate" (set to "Arad"), "Strada" (set to "Strada Armoniei"), and "Adresa" (set to "48"). The map itself shows a grid of land parcels, each labeled with a code such as "C1", "1Cc", "2Ag", or "3Ag". A black oval highlights a parcel in the center-right area of the map. The map is oriented with North at the top. At the bottom of the map, there is a scale bar indicating "20 m". The interface also includes a "Legenda" button, a "Georef" button, and a "Harta Cadastrala" label. On the right side, there is a "Zoom: 20" indicator and a "Scara: 1: 533" label. At the bottom right, there is a "Copyright © 2021 PROMAX" notice and a "6096" label.

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 22

FISA 25		Teren – CF nr. 357835 Arad, nr. CF vechi: 6086-Aradul Nou, nr. top: 4327/1/140/46/6, S=250 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Armoniei, nr. 48	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Suprafata [mp]	250,00	2.246	1.080	4.000
Pret de vanzare [EUR/mp]		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
Conditii de piata (data vanzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,00	121,50	95,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Armoniei, nr. 48	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii	zona Calea Timisorii
Ajustare procentuala (%)		-30%	-45%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-28,50	-54,68	-28,50
Pret ajustat		66,50	66,83	66,50
Suprafata	250	2.246	1.080	4.000
Ajustare procentuala (%)		2,00%	0,83%	3,75%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,90	1,01	3,56
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Acces la proprietate	din str. Armoniei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,40	67,83	70,06
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,75	-6,08	-4,75
Pret ajustat		63,65	61,76	65,31
Total ajustare bruta - procentual		37,00%	50,83%	38,75%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 63,65		
		RON 314,99		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 15,913
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 78.747,50

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 357835 Arad

Nr. cerere **106738**
Ziua **24**
Luna **06**
Anul **2021**

Cod verificare
100105460218



Ev. 4

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3248-Aradul Nou

Adresa: Loc. Arad, Str Viii, Nr. 57, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 4327/1/140/46/6- Aradul Nou	250	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5495 / 28/10/1969		
Act nr. D.L.218/1960 si D.L.712/1966, din 01/01/1960 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 357835 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 4327/1/140/46/6- Aradul Nou	250	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	250	-	-	4327/1/140/46/6-Aradul Nou	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

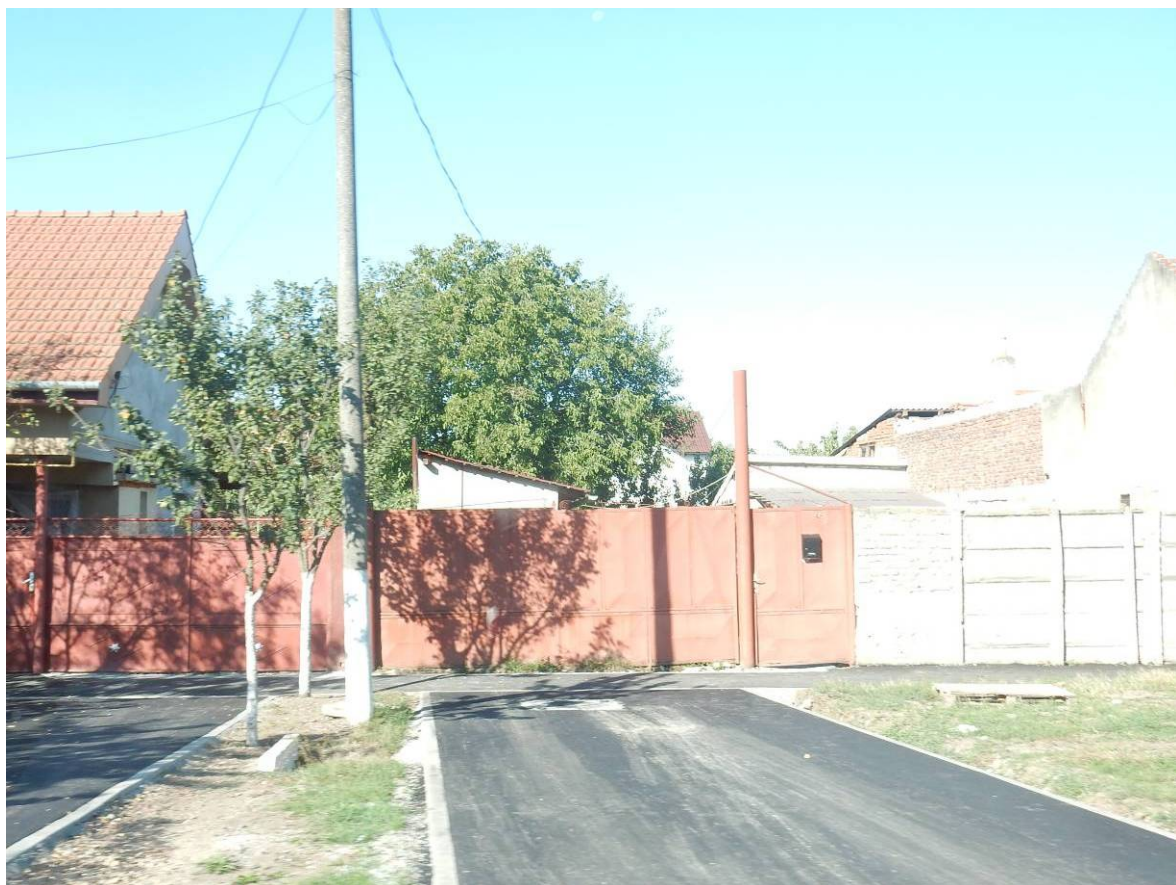
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/06/2021, 09:56



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 23

FISA 26		Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358830 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/3, S=1130 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	1.130,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	restrictii - strada	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,65	-10,80	-23,85
Pret ajustat		16,65	10,80	23,85
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,65	10,80	23,85
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,65	10,80	23,85
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,67	2,16	1,19
Pret ajustat		18,32	12,96	25,04
Suprafata	1.130	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		0,37%	2,34%	-0,38%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,12	0,51	-0,18
Pret ajustat		18,44	13,47	24,86
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	1,35	0,00
Pret ajustat		18,44	14,81	24,86
Acces la proprietate	din str. Petru Rareș	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,44	14,81	24,86
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,44	14,81	24,86
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,44	14,81	24,86
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		15,11	13,73	22,48
Total ajustare bruta - procentual		70,37%	87,34%	60,38%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 22,48		
		RON 111,25		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 25.402
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 125.712,50

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358830 Arad

Nr. cerere **132907**
Ziua **24**
Luna **08**
Anul **2021**



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:53686

Adresa: Loc. Arad, Ud. Arad

ZONA PETRU BAREȘ NR. 3.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3979/a/2/b/1/b/1/ 1/a/2/1/3	1.130	strada

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
978 / 23/01/1997	
Act nr. -, din 01/01/1997 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE-Inch. 5965/1922, anterior inch. 15402/13.12.1999(Disp.907/1999,parcelare), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358830 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3979/a/2/b/1/b/1/1 /a/2/1/3	1.130	strada

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	-	-	-	3979/a/2/b/1/ b/1/1/a/2/1/3	

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. 272.

Data soluționării,

25-08-2021

Data eliberării,

__/__/__

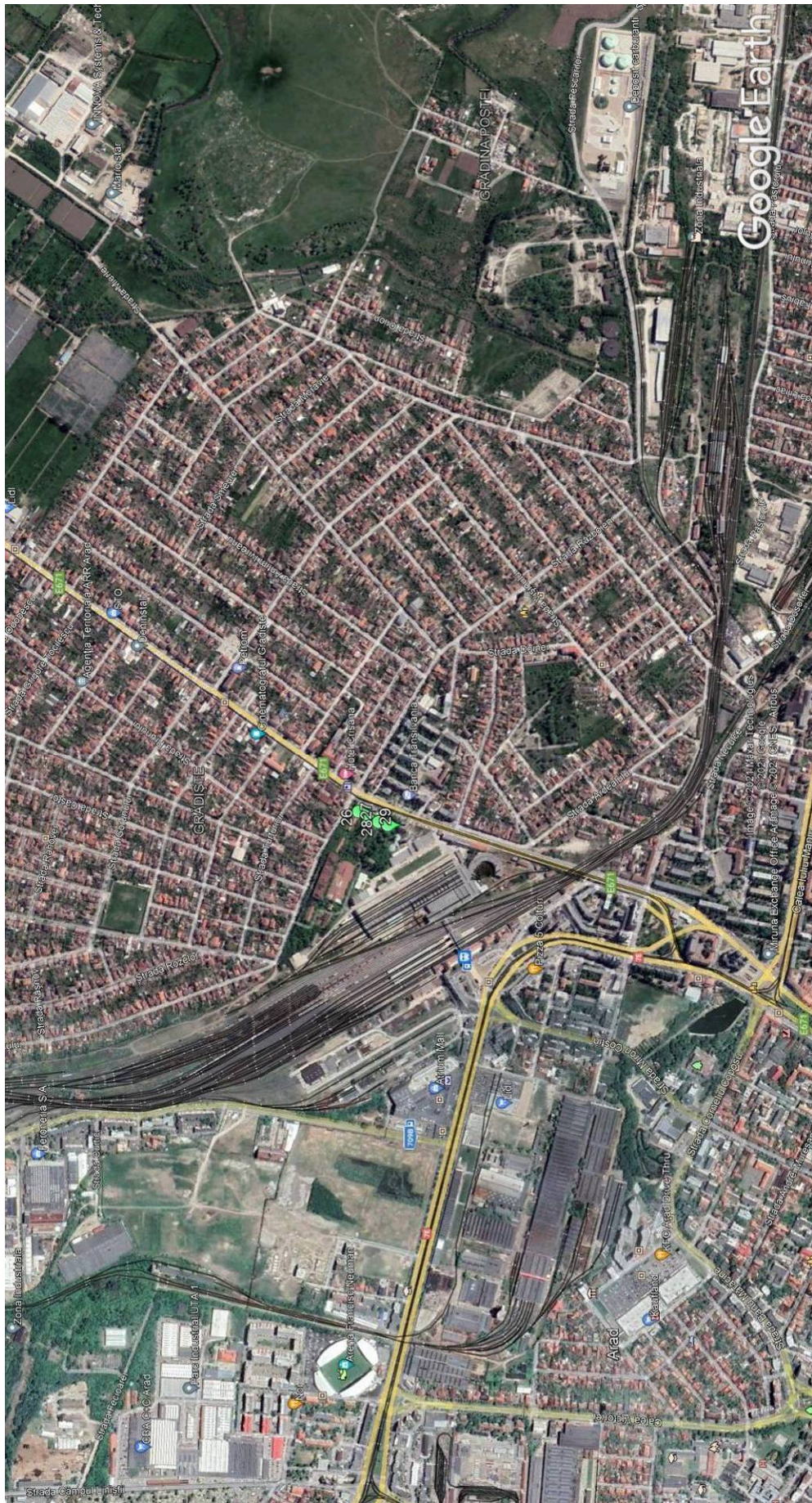
Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 24

FISA 27		Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358901 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/c/2/2, S=376 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	376,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,33	4,32	2,39
Pret ajustat		36,63	25,92	50,09
Suprafata	376	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		1,12%	3,10%	0,37%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,37	0,67	0,18
Pret ajustat		37,00	26,59	50,26
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,66	0,00
Pret ajustat		37,00	29,25	50,26
Acces la proprietate	din str. Petru Rareș	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,00	29,25	50,26
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,00	29,25	50,26
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		37,00	29,25	50,26
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		33,67	28,17	47,88
Total ajustare bruta - procentual		21,12%	38,10%	10,37%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 47,88		
		RON 236,95		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 18,003
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 89.093,20

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358901 Arad

Nr. cerere **132913**
Ziua **24**
Luna **08**
Anul **2021**



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:53686

Adresa: Loc. Arad, Str Petru Rares, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3979/a/2/b/1/c/2/ 2	376	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
978 / 23/01/1997 Act nr. -, din 01/01/1997 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE inch nr.5965/1922, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
978 / 23/01/1997 Act nr. 25/1997, din 01/01/1997 emis de -;	
C1 se noteaza dreptul de servitute de trecere in favoarea parcelor de sub A-l- 1-3 prn parcela nr. top 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/3 dibn cf 157 Arad	A1

Carte Funciară Nr. 358901 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3979/a/2/b/1/c/2/2	376	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	376	-	-	3979/a/2/b/1/c/2/2	

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru 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. 272.

Data soluționării,
25-08-2021

Data eliberării,
//_

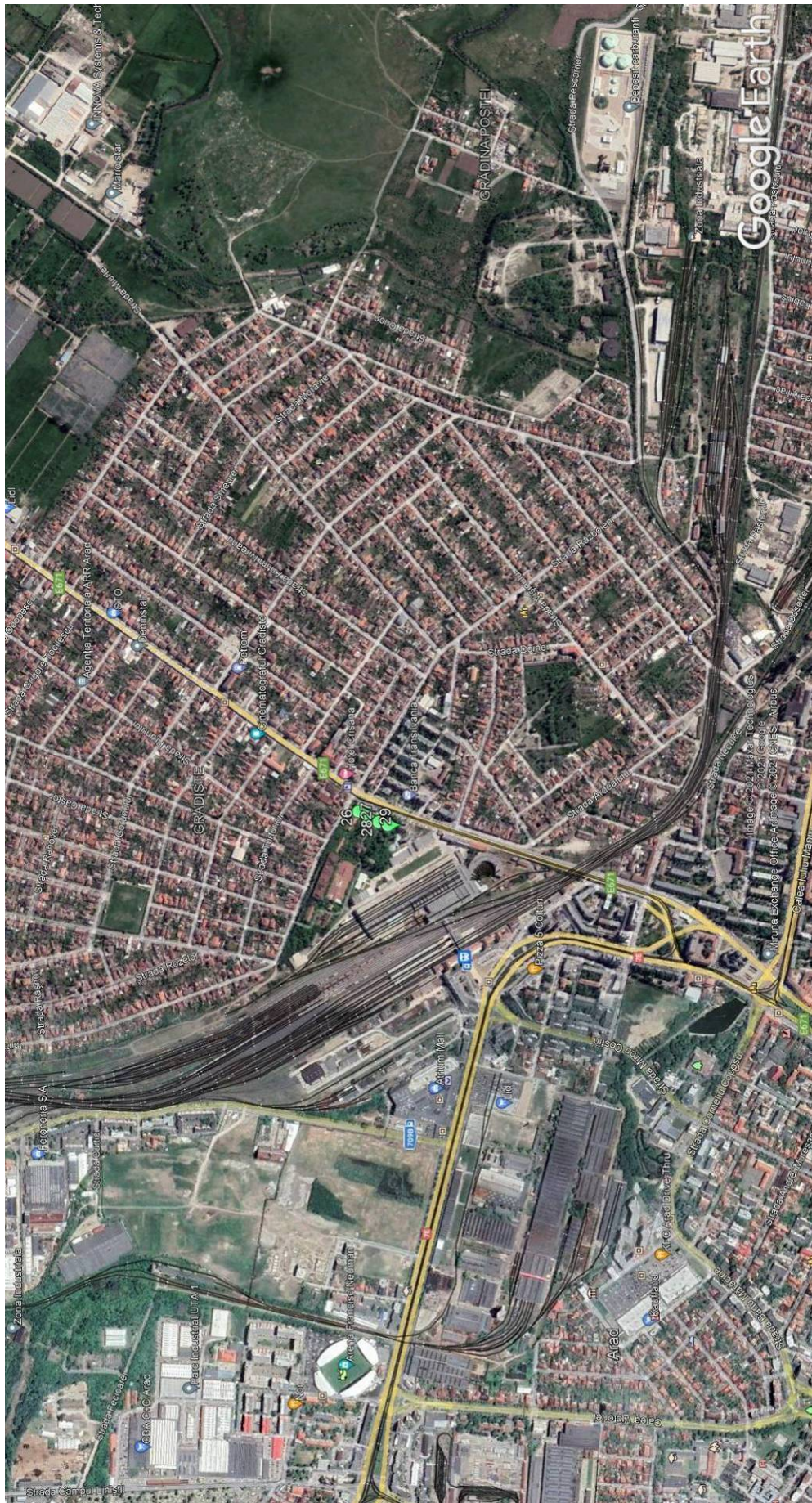
Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 25

FISA 28		Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358905 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/4, S=814 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	814,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		3,33	4,32	2,39
Pret ajustat		36,63	25,92	50,09
Suprafata	814	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		0,69%	2,66%	-0,06%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,23	0,57	-0,03
Pret ajustat		36,86	26,49	50,05
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,65	0,00
Pret ajustat		36,86	29,14	50,05
Acces la proprietate	din str. Petru Rareș	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,86	29,14	50,05
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,86	29,14	50,05
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,86	29,14	50,05
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		33,53	28,06	47,67
Total ajustare bruta - procentual		20,69%	37,66%	10,06%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 47,67		
		RON 235,91		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 38.803
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 192.030,74

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358905 Arad

Nr. cerere **132910**
Ziua **24**
Luna **08**
Anul **2021**

Cod verificare
100107135155



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:53686

Adresa: Loc. Arad, Str Petru Rares, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3979/a/2/b/1/b/1/ 1/a/2/1/4	814	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
978 / 23/01/1997	
Act nr. -, din 01/01/2021 emis de -;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEinch nr.5965/1922, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
978 / 23/01/1997	
Act nr. 25/1997, din 01/01/1997 emis de -;	
C1	se noteaza dreptul de servitute de trecerein favoarea parcelelorde sub A-1-3 prin parcela nr. top. 3979/A/2/B/1/B/1/1/A/2/3 din cf 157 Arad

Carte Funciară Nr. 358905 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3979/a/2/b/1/b/1/1 /a//2/1/4	814	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	814	-	-	3979/a/2/b/1/ b/1/1/a//2/1/4	

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. 272.

Data soluționării,
25-08-2021

Data eliberării,
/ /

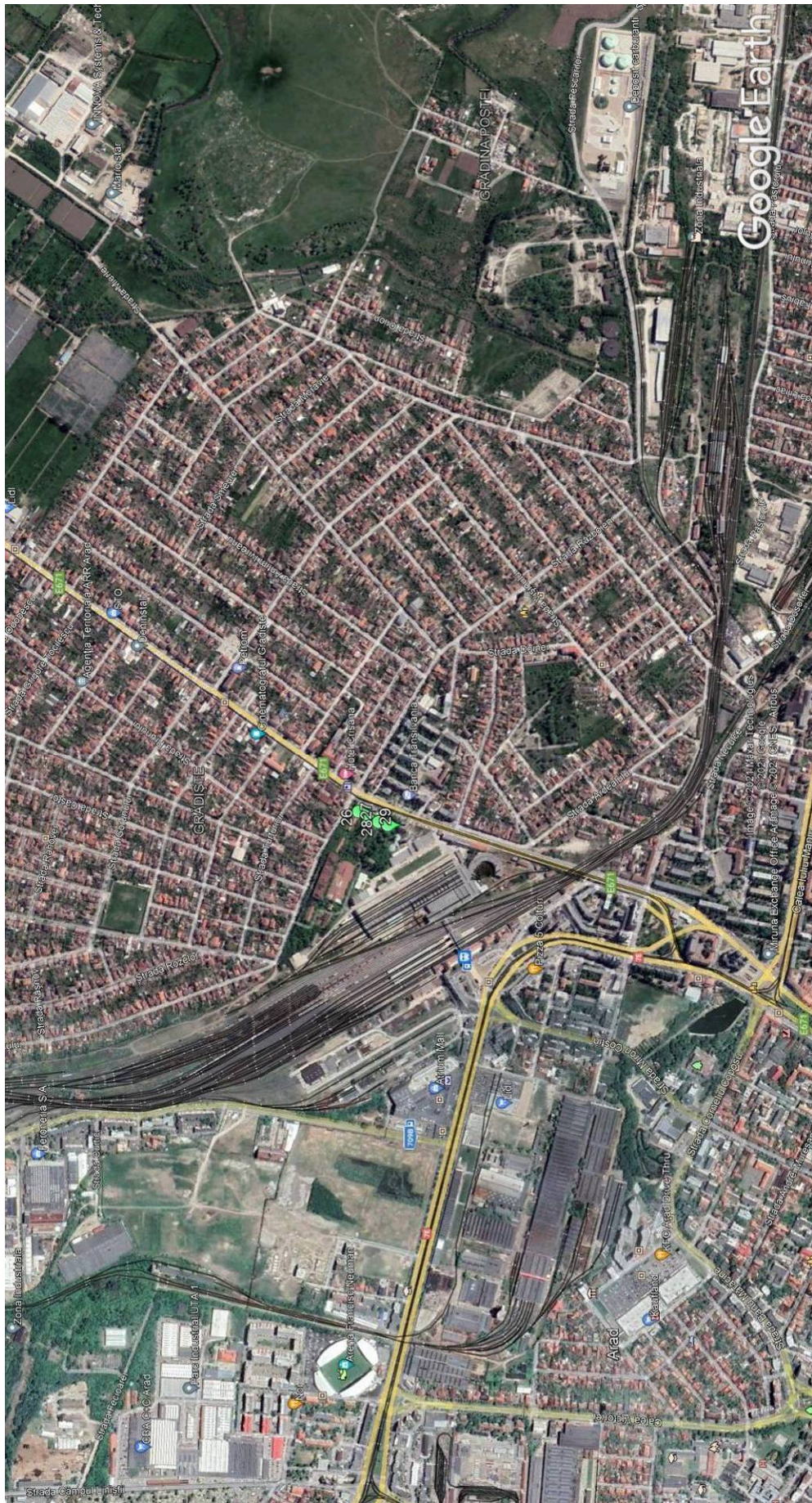
Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 26

FISA 29		Teren – str. Petru Rareș nr. 3, CF nr. 358829 Arad, nr. CF vechi: 53686, nr. top: 3979/a/2/b/1/b/1/1/a/2/1/2, S=113 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Suprafata [mp]	113,00	1.500	3.472	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		33,30	21,60	47,70
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,30	21,60	47,70
Restrictii legale	restrictii conform HG 525/1996	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-6,66	-4,32	-9,54
Pret ajustat		26,64	17,28	38,16
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		26,64	17,28	38,16
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		26,64	17,28	38,16
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Petru Rareș nr. 3	zona Grădiște	zona Grădiște	zona Grădiște
Ajustare procentuala (%)		10%	20%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,66	3,46	1,91
Pret ajustat		29,30	20,74	40,07
Suprafata	113	1.500	3.472	750
Ajustare procentuala (%)		1,39%	3,36%	0,64%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,46	0,73	0,30
Pret ajustat		29,77	21,46	40,37
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati in apropiere	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	2,15	0,00
Pret ajustat		29,77	23,61	40,37
Acces la proprietate	din str. Petru Rareș	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,77	23,61	40,37
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,77	23,61	40,37
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,77	23,61	40,37
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala / comerciala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-10%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,33	-1,08	-2,39
Pret ajustat		26,44	22,53	37,99
Total ajustare bruta - procentual		41,39%	58,36%	30,64%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 37,99		
		RON 188,00		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 4.293
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 21.244,00

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358829 Arad

Nr. cerere **132899**
Ziua **24**
Luna **08**
Anul **2021**



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:53686

Adresa: Loc. Arad, Str P.Rares, Nr. 3, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3979/a/2/b/1/b/1/ 1/a/2/1/2	113	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
978 / 23/01/1997	
Act nr. -, din 01/01/1997 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE-Inch. 5965/1922 anterior inch. 15402/13.12.1999(DISP. 907/1999,parcelare), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358829 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3979/a/2/b/1/b/1/1 /a/2/1/2	113	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	113	-	-	3979/a/2/b/1/ b/1/1/a/2/1/2	

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru 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. 272.

Data soluționării,

25-08-2021

Data eliberării,

//

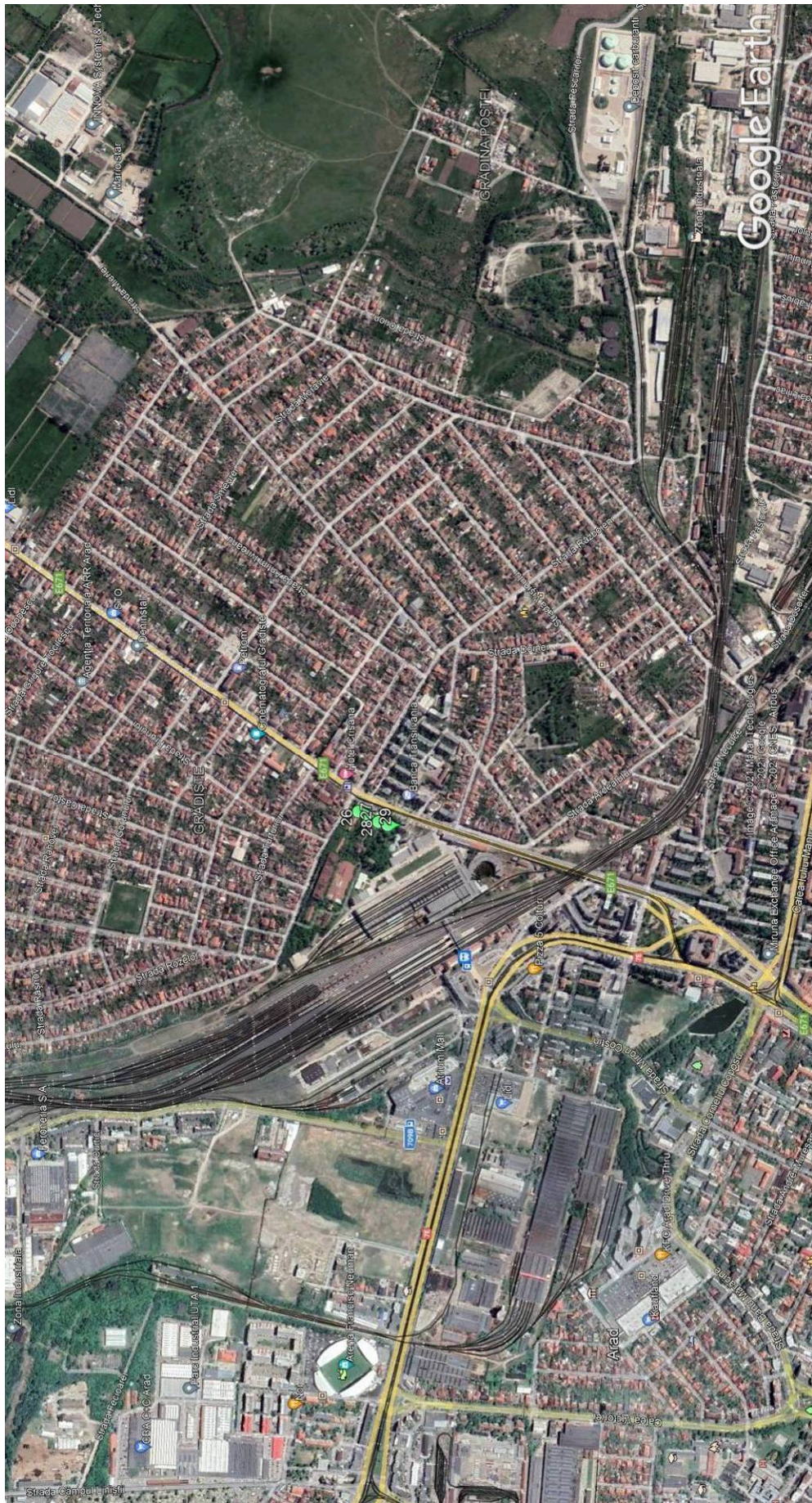
Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 27

FISA 30		Teren – CF nr. 358731 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1919; CF nr. 358730 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1918; CF nr. 358729 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1917; CF nr. 358727 Arad, nr. CF vechi: 1472, nr. top: 1916, S=7600 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Zorilor	zona Confectiei	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	7.600,00	8.200	435	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,75	38,22	37,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Zorilor	zona Confectiei	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		8%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,90	-3,82	-3,74
Pret ajustat		25,65	34,40	33,64
Suprafata	7.600	8.200	435	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,60%	-7,17%	-6,52%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,14	-2,74	-2,44
Pret ajustat		25,79	31,66	31,21
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,29	-1,58	-1,56
Pret ajustat		24,50	30,08	29,65
Acces la proprietate	str. Zorilor - zona neasfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,45	-3,01	-2,96
Pret ajustat		22,05	27,07	26,68
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		22,05	27,07	26,68
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		22,05	27,07	26,68
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,19	-1,91	-1,87
Pret ajustat		20,87	25,16	24,81
Total ajustare bruta - procentual		28,60%	37,17%	36,52%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 20,87		
		RON 103,28		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 158.612
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 784.928,00

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 358731 Arad

Nr. cerere	129728
Ziua	17
Luna	08
Anul	2021
Cod verificare 100106936347	

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1472

Adresa: Loc. Arad, Nr. 9, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1919	-	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1919	Loc. Arad, Nr. 9, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5965 / 25/12/1922	
Act nr. 191/1920, din 21/09/1920 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358731 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1919	-	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	-	-	1919	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Süpraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1919	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.15887/17-08-2021 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-08-2021

Asistent Registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358730 Arad

Nr. cerere 129711
Ziua 17
Luna 08
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1472

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 191B	-	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	358730 C1	Loc. Arad, Nr. 8, Jud. Arad	casă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5964 / 25/12/1922	
Act nr. 191/1920, din 21/09/1920 emis de -;	
B1	A1, A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358730 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top 1918	-	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL:

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	-	-	-	1918	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	358730-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.15877/17-08-2021 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-08-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
RADU MARC

(parafa și semnătura)

Radu
Marc

Notar Public în Arad
Căminul nr. 10, Strada nr. 10, Arad
Tel: 0258 210101
Fax: 0258 210102
E-mail: notar@notar-arad.ro
www.notar-arad.ro

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358729 Arad

Nr. cerere	129715
Ziua	17
Luna	08
Anul	2021



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1472

Adresa: Loc. Arad, Nr. 7, Jud. Arad, Malul Muresului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1917	-	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Top: 1917	Loc. Arad, Nr. 7, Jud. Arad, Malul Muresului	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5965 / 25/12/1922	
Act nr. 191/1920, din 21/09/1920 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358729 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1917	-	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	-	-	1917	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1917	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța internă nr.15879/17-08-2021 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-08-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 358727 Arad

Nr. cerere	129719
Ziua	17
Luna	08
Anul	2021



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1472

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referințe
A1	Top: 1916	-	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5965 / 25/12/1922		
Act nr. 191, din 01/01/1920 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 358727 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1916	-	

* 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 constructii	DA	-	-	-	1916	

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 25 RON, -Chitanța internă nr.15882/17-08-2021 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-08-2021

Data eliberării,
___/___/___

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

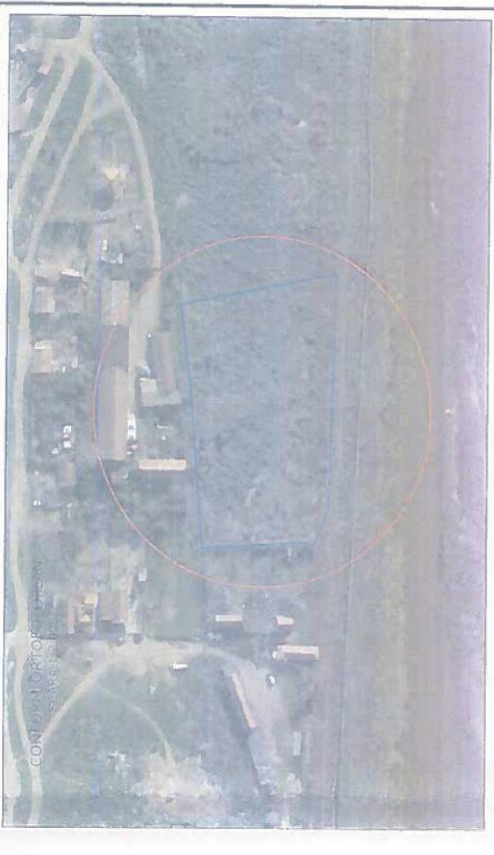
(parafa și semnătura)

PLANURI



SCHITA DE IDENTIFICARE
PRIMUM MOBILIUM SITULI IN LOC. ARAD, JUD. ARAD,
INSCRIS IN CF NR. 358727, 358729, 358730, 358731, 358206 SI 358215-ARAD, CU NR. TOP CF 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921

ADRESA	NR. STR.	LOC.	PROPRIETAR	CONFORM CF			CONCLUZII MASURATORI SUPRAFATA (mp.)	OBSERVATII
				NR. CF.	NR. TOPOGRAFIC	NR.		
ARAD			STATUL ROMAN	358727	1916	-	7.600	TEREN INTRAVILAN NEIMPREIUIT
			STATUL ROMAN	ARAD	1917	-		
			STATUL ROMAN	358729	1918	-		
			STATUL ROMAN	ARAD	1919	-		
			STATUL ROMAN	358731	1920	-		
			STATUL ROMAN	ARAD	1921	-		
TOTAL:				*	*	*	7.600	*



Parcela (TOP 1916-1921)

Nr. Pkt	Coordonate (pt de centr)		Lungime latera	
	N [m]	E [m]	D(1-1')	D(1-1')
1	524631.3401	214770.4569	39.830	
2	524626.2939	214731.1600	71.303	
3	524620.4070	214662.1019	39.240	
4	524581.2430	214602.6460	8.333	
5	524577.9540	214663.0170	5.416	
6	524567.7930	214661.0720	18.872	
7	524560.8668	214670.7729	105.913	
8	524559.3970	214724.6850	74.108	
S(TOP: 1916-1921) S=7600 mp (S=363.15 mp)				

EXECUTANT		BENEFICIAR	
P. F. DAMACUS GHEORGHE		MUNICIPIUL ARAD	
Certificat de autorizat. nr. 2000/RO-PF NR. 0829			
LOC. ARAD, BLD. REVOLUTIEI NR. 75, JUD. ARAD			
Scara			
HASURAT	Dimitrie Gheorghita	1:1.000	SCHITA DE IDENTIFICARE PRIMUM MOBILIUM SITULI IN LOC. ARAD, JUD. ARAD, INSCRIS IN NR. 358727, 358729, 358730, 358731, 358206 SI 358215-ARAD, CU NR. TOP CF 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921
DESENAT	Dimitrie Gheorghita	1:1.000	
VERIFICAT	Dimitrie Gheorghita		
Date		1916	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Anexa nr. 1.35 la regulament
Scara 1:1.000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	7.600 mp.	Loc. Arad, jud. Arad

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
358727, 358729, 358730, 358731, 358206, 358215	Arad

TOP 1916;1917;1918;1919;1920,1921
S=7600 mp

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	MENTIUNI
1	Cc	7.600 mp.	TEREN NEIMPREJMUIT
TOTAL:		7.600 mp.	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	MENTIUNI
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
TOTAL:		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 7.600 mp
 Suprafata din act = - mp.

Executant: P.F. DAMACUS GHEORGHE Certificat de autorizare ANCP: Seria RO-S-F nr. 0359 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea fiotecinii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si para Data:
--	--

Data: IULIE 2021 Stampila BCPI

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



FISA 31	Teren – str. Episcopiei nr. 34, CF nr. 359067 Arad, nr. top: 840/1, S=696 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Episcopiei nr. 34	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	696,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Episcopiei nr. 34	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-160,00	-102,00	-54,14
Pret ajustat		160,00	153,00	126,34
Suprafata	696	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,40%	0,80%	0,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,49	2,05	1,66
Pret ajustat		164,49	155,05	128,00
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		164,49	155,05	128,00
Acces la proprietate	din str. Episcopiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		164,49	155,05	128,00
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		164,49	155,05	128,00
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		164,49	155,05	128,00
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		148,49	142,30	118,97
Total ajustare bruta - procentual		56,40%	45,80%	35,92%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 118,97		
		RON 588,76		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 82.803
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 409.776,96

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359067 Arad

Nr. cerere **135211**
Ziua **31**
Luna **08**
Anul **2021**

Cod verificare
100107311030



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:26525

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 840/1	696	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1600 / 25/03/1977		
Act nr. 33/1977, din 01/01/1977 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 359067 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 840/1	696	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	696	-	-	840/1	

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. 272.

Data soluționării,
31-08-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 29

FISA 32				
Teren – str. Crișan nr. 1, ap. 7 I, CF nr. 300305-C1-U35 Arad, nr. CF vechi: 62717 (20mp) nr. top: 262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX, S=1226 mp				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Crișan nr. 1, ap. 7 I	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	20,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restricții legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	str. Crișan nr. 1, ap. 7 I	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,60	0,00	14,44
Pret ajustat		230,40	204,00	158,82
Suprafata	20	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,66	3,77	2,88
Pret ajustat		237,06	207,77	161,70
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,06	207,77	161,70
Acces la proprietate	din str. Crisan	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,06	207,77	161,70
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,06	207,77	161,70
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,06	207,77	161,70
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		221,06	195,02	152,68
Total ajustare bruta - procentual		37,08%	26,48%	36,60%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 195,02	
			RON 965,11	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 3.900
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 19.302,20

ACTE UTILIZATE

Ev. 10 - C. P. T.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300305-C1-U35 Arad

Nr. cerere	13827
Ziua	05
Luna	02
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 62717
Nr. topografic: 262/a/2; 262/a/1/2/VII/IX

Adresa: Loc. Arad, Str Crisan, Nr. 1, Ap. 7 I, Jud. Arad, parter, Bulevardul Revoluției nr.58

Părți comune: folosința terenului pe durata construcției, fundația, planșeul, fațada, casa scării, uscătorii, bransamente de apă, canal, încălzire și electrice.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	300305-C1-U35	36	-			spatiu comercial, vestiar comun 1/2 parte, sala ghips comuna 1/4 parte, sala turnare com.cota 1/4 parte, WC comun cota de 1/4 parte; cota de teren 20/1226 aferent ap. in proprietatea Statului Roman, in folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
121726 / 20/11/2020		
Act Notarial nr. 2534, din 20/11/2020 emis de DEDULEA ALEXANDRU;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1	[REDACTED] casatorita, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 300305-C1-U35 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Crisan, Nr. 1, Ap. 7 I, Jud. Arad, parter, Bulevardul Revoluției nr.58

Părți comune: folosința terenului pe durata construcției, fundația, planșeul, fațada, casa scării, uscătorii, bransamente de apă, canal, încălzire și electrice.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	300305-C1-U35	36	-	-	-	spatiu comercial, vestiar comun 1/2 parte, sala ghips comuna 1/4 parte, sala turnare com.cota 1/4 parte, WC comun cota de 1/4 parte; cota de teren 20/1226 aferent ap. in proprietatea Statului Roman, in folosinta.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/02/2021, 12:04

MORAR MORAR

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 30

FISA 33		Teren – Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10, CF nr. 308940-C1-U11 Arad (45mp), nr. CF vechi: 57466, nr. top: 936/X, S=799 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	45,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Piața Avram Iancu, nr. 3, ap. 10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,60	0,00	14,44
Pret ajustat		230,40	204,00	158,82
Suprafata	45	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,57%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,58	3,71	2,84
Pret ajustat		236,98	207,71	161,66
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,98	207,71	161,66
Acces la proprietate	din Piata Avram Iancu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,98	207,71	161,66
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,98	207,71	161,66
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,98	207,71	161,66
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		220,98	194,96	152,63
Total ajustare bruta - procentual		37,06%	26,46%	36,57%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 194,96	
			RON 964,82	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 8.773
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 43.416,90

ACTE UTILIZATE



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

C.I.T. ev. IV

Nr. cerere	97361
Ziua	03
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100104859008	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 308940-C1-U11 Arad

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:57466

Adresa: Loc. Arad, Piata Avram Iancu, Nr. 3, Ap. 10 parter, Jud. Arad

Părți comune: intrare imobil, spălătorie, culoar acces spălătorie, racord instalații, instalațiile; pt. ap. 1, 5-10: hol, casa scării A, casa scării A, culoar balcon et. 2, urcare pod A, intrare culoar acces subsol A; pt. ap. 5 și 6: WC, culoar balcon et. 1; pt. ap. 2, 3, 4, 8: intrare culoar subsol C.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 936/X	313	-		81/799 L. 112/1995 și 45/799	compus din spațiu cu alta destinație, W.C., 2 boxe. Cota de teren 81/799 L.112/1995 și 45/799 aferent apt. in proprietatea Statului Roman, in folosinta. Cota construita 313/1754.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15591 / 07/12/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2766/2000;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. ALFOIMPEX S.R.L. ARAD		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 57466)		

C. Partea III. SARCINI .

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

CONFORM CU ORIGINALUL



Carte Funciară Nr. 308940-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiul: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Piata Avram Iancu, Nr. 3, Ap. 10 parter, Jud. Arad

Părți comune: intrare imobil, spălătorie, culoar acces spălătorie, racord instalații, instalațiile; pt. ap. 1, 5-10: hol, casa scării A, casa scării A, culoar balcon et. 2, urcare pod A, intrare culoar acces subsol A; pt. ap. 5 și 6: WC, culoar balcon et. 1; pt. ap. 2, 3, 4, 8: intrare culoar subsol C.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 936/X	313	-	-	81/799 L. 112/1995 și 45/799	compus din spatiu cu alta destinatie, W.C., 2 boxe. Cota de teren 81/799 L.112/1995 și 45/799 aferent apt. in proprietatea Statului Roman, in folosinta. Cota construita 313/1754.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1413589/03-06-2021 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
03-06-2021

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

Referent,

Data eliberării,
/ /

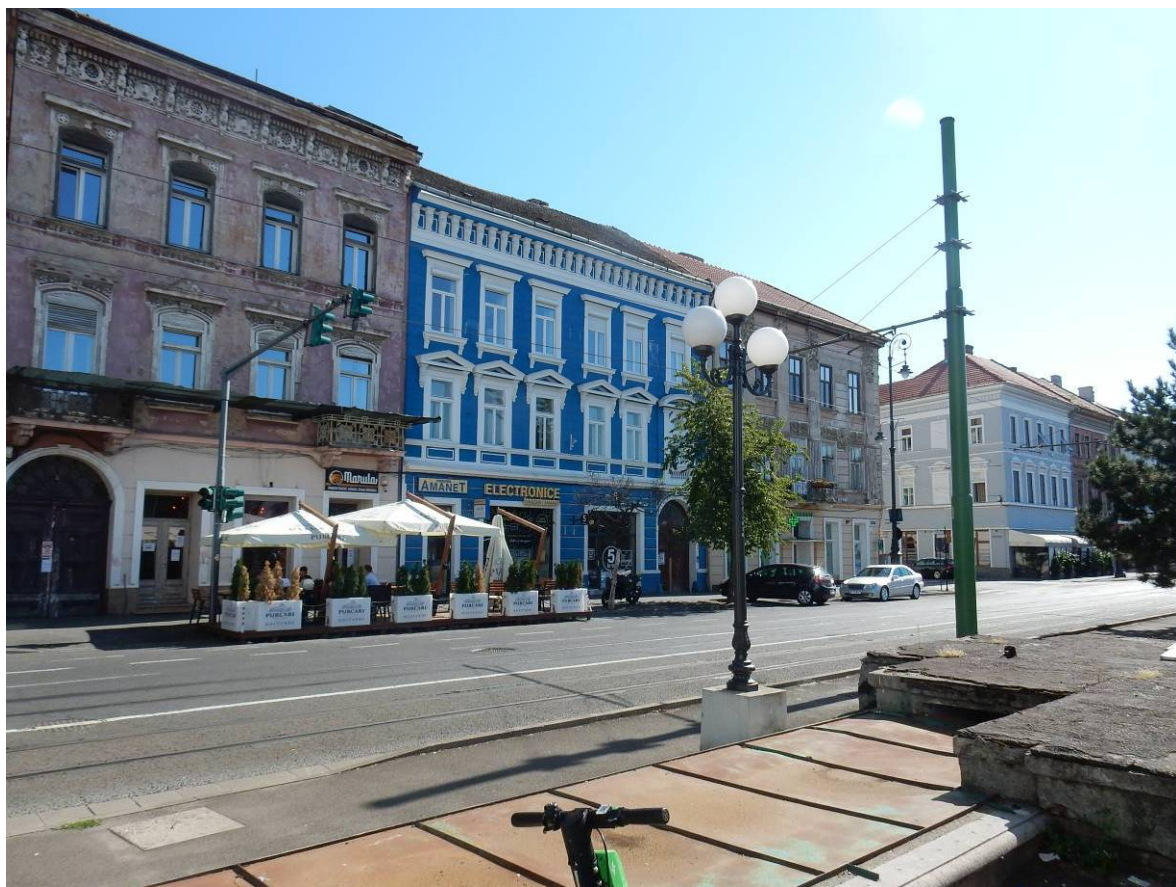
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 31

FISA 34		Teren – Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29, CF nr. 301010-C1-U4 Arad, nr. CF vechi: 65118 (33mp), nr. top: 990/XXIX, S=1386 m		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	33,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Bd. Revoluției, nr. 100, ap. 29	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,60	0,00	14,44
Pret ajustat		230,40	204,00	158,82
Suprafata	33	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,61	3,74	2,86
Pret ajustat		237,01	207,74	161,68
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,01	207,74	161,68
Acces la proprietate	din Bd. Revolutiei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,01	207,74	161,68
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,01	207,74	161,68
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,01	207,74	161,68
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		221,01	194,99	152,66
Total ajustare bruta - procentual		37,07%	26,47%	36,58%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 194,99	
			RON 964,97	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 6.435
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 31.844,01

ACTE UTILIZATE




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301010-C1-U4 Arad

Nr. cerere	102598
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100105213684	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 65118

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 100, Ap. 29, Jud. Arad

Părți comune: nu sunt evidenciate în CF 4257

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 990/XXIX	58	-		33/1386	compus din: 1 sala servire, boxa. Cota de teren 33/1386 aferent apt. în proprietatea Statului Roman. Cote parti construite 58/2392

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27335 / 19/03/2019	
Hotărâre Judecătorească nr. 9654 - Dosar nr. 9498/55/2009, din 05/11/2009 emis de Judecătoria Arad; Act Administrativ nr. 82000, din 18/03/2019 emis de Primăria Municipiului Arad;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de ieșire din indiviziune, dobandit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuala 1/1
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 301010-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 100, Ap. 29, Jud. Arad
 Părți comune: nu sunt evidențiate în CF 4257

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 990/XXIX	58	-	-	33/1386	compus din: 1 sala servire,boxa. Cota de teren 33/1386 aferent apt. in proprietatea Statului Roman. Cote parti construite 58/2392

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/06/2021, 11:51

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



FISA 35		Teren – Bd.Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1, CF nr. 308065-C1-U3 Arad (18mp), nr. top: 2292-2335/662/33/XXI, S=611 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Bd.Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	18,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,90	-10,59	-10,76
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de piata (data vinzarii)	september 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Bd.Nicolae Titulescu, Bl. 340, sc. C, ap. 1	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		20%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,72	-4,24	-4,30
Pret ajustat		28,32	38,13	38,72
Suprafata	18	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,95%	2,41%	2,21%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,28	1,28	1,19
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Acces la proprietate	din Bd. Nicolae Titulescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,41	39,91
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		27,12	36,76	37,22
Total ajustare bruta - procentual		45,95%	37,41%	37,21%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 37,22		
		RON 184,19		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 670
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 3.315,42

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 308065-C1-U3 Arad

Nr. Cerere: 101919
Ziua: 14
Luna: 06
Anul: 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 13592-Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Bdul Nicolae Titulescu, Bl. 340, Sc. C, Et. parter, Ap. 1, Jud. Arad
Părți comune: subsol tehnic, casa scarilor, 3 camere pubele, acoperis terasa, antena radio-TV, instalatii electrice, sanitare, incalzire centrala, gaz la bucatarie.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2292-2335/662/33/X XI-Micalaca	74	-		18/611-proprietate de stat	in suprafata de 74 mp, compus din SPATIU COMERCIAL. Cota construita este de 74/2634.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58454 / 22/04/2021 Act Notarial nr. 405, din 21/04/2021 emis de Musca Simona Oana.	
B19 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie.	A1
1 [redacted] casatorit cu	
2 [redacted] bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

[Redacted signature area]

Carte Funciară Nr. 308065-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bdul Nicolae Titulescu, Bl. 340, Sc. C, Et. parter, Ap. 1, Jud. Arad
Părți comune: subsol tehnic, casa scarilor, 3 camere pubele, acoperiș terasa, antena radio-TV, instalații electrice, sanitare, încălzire centrală, gaz la bucatarie.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top. 2292-2335/662/33/XXI-Micaleca	74	-	-	18/611-proprietate de stat	in suprafața de 74 mp, compus din SPATIU COMERCIAL. Cota construita este de 74/2634.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/06/2021, 12:23

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



FISA 36		Teren – Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2, CF nr. 300029-C1-U4 Arad (16mp), nr. top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II, S=1130 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	16,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Calea Romanilor, 20-22, Bl. E2, sc. D, ap. 2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-45%	-35%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-115,20	-71,40	-36,10
Pret ajustat		140,80	132,60	108,29
Suprafata	16	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,60%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,67	3,78	2,89
Pret ajustat		147,47	136,38	111,18
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,47	136,38	111,18
Acces la proprietate	din Calea Romanilor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,47	136,38	111,18
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,47	136,38	111,18
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		147,47	136,38	111,18
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		131,47	123,63	102,15
Total ajustare bruta - procentual		72,08%	61,48%	51,60%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 102,15		
		RON 505,52		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 1.634
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 8.088,32

ACTE UTILIZATE

[REDACTED]

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

ANCPI
AGENCIJA NAȚIONALĂ
PUBLICE DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300029-C1-U4 Arad

Nr. cerere 116422
Ziua 19
Luna 07
Anul 2021

Cod verificare
100106114859



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:23263

Adresa: Loc. Arad, Calea Romanilor, Nr. 20-22, Bl. E 2, Sc. D, Ap. 2, Jud. Arad, parter

Părți comune: folosința veșnică a terenului proprietatea Statului.

intrarea, casa scării, coborire pivniță, coridorul la boxe, instalațiile electrice, instalații alimentare cu apă, instalații canal, instalații de încălzire centrală, uscătoria la subsol

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II	-	-		16/1130- proprietate stat	in suprafață de 58 mp, compus din SPAȚIU COMERCIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
895 / 21/01/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 20.01.2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1)	[REDACTED] și soția	
2)	[REDACTED]	
OBSERVAȚII: (provenita din Conversia CF 23263)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 300029-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Calea Romanilor, Nr. 20-22, Bl. E 2, Sc. D, Ap. 2, Jud. Arad, parter
Părți comune: folosința veșnică a terenului proprietatea Statului.
 intrarea, casa scării, coborîre pivniță, coridorul la boxe, instalațiile electrice, instalații alimentare cu apă,
 instalații canal, instalații de încălzire centrală, uscătoria la subsol

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 7888/1411/2: 8569/110/2: 8569/111/2: 7875/1411/2: 8569/109/2/2/2: 8569/112/2/2: 8105/1696/2/II	-	-	-	16/1130- proprietate stat	în suprafață de 58 mp, compus din SPAȚIU COMERCIAL

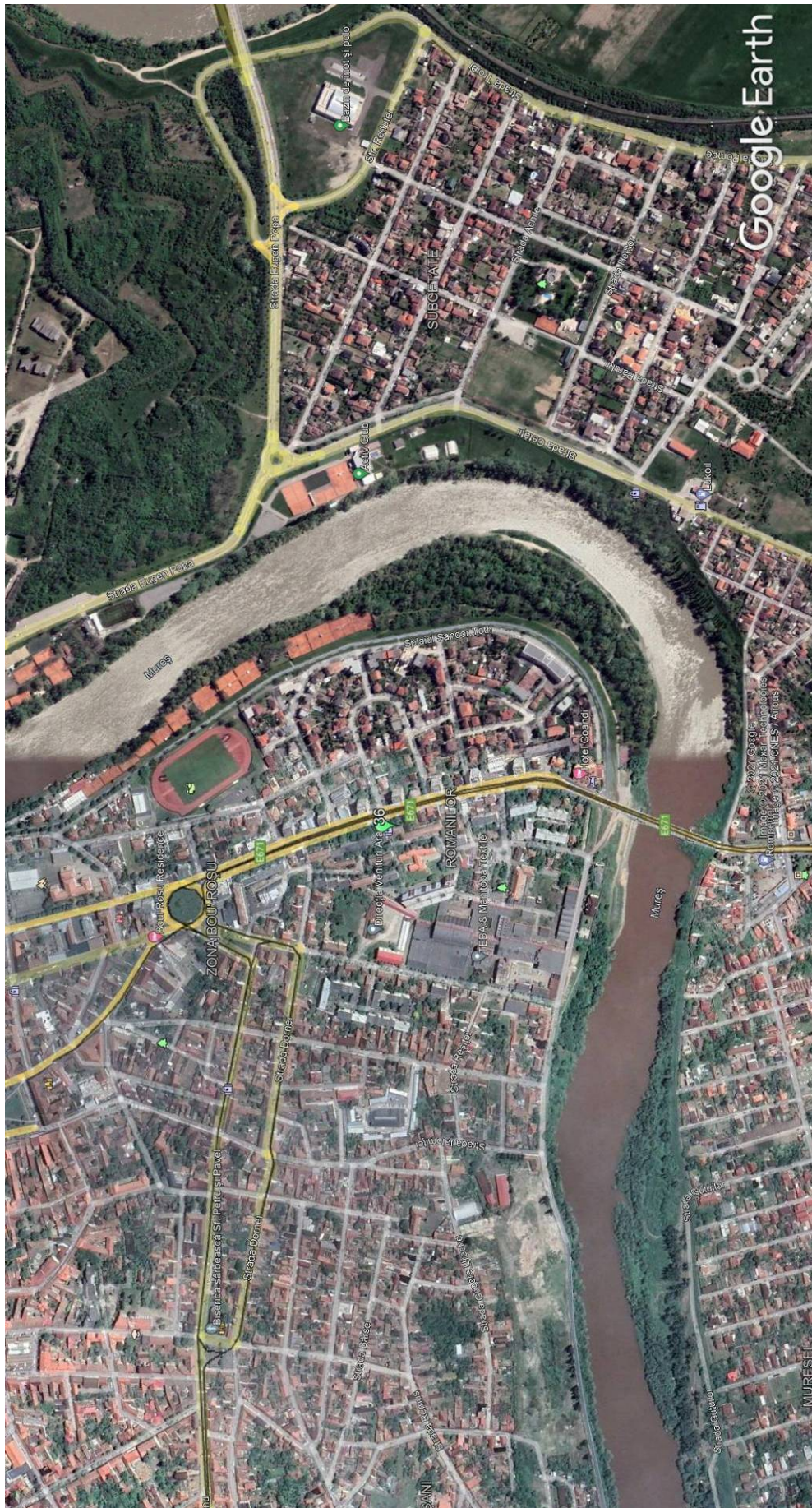
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/07/2021, 12:07

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 34

FISA 37		Teren – str.Școalei nr. 1, BL. X-34/2 parter, CF nr. 300328-C1-U5 Arad (13mp), nr. top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2, S=828 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Școalei nr. 1, BL. X-34/2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	13,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Școalei nr. 1, BL. X-34/2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,79	-3,39	-40,00
Pret ajustat		72,08	64,42	120,00
Suprafata	13	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,57%	1,28%	0,79%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,54	1,08	1,57
Pret ajustat		72,62	65,50	121,57
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,62	65,50	121,57
Acces la proprietate	din str. Scoalei	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,62	65,50	121,57
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,62	65,50	121,57
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,62	65,50	121,57
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		67,88	61,26	111,57
Total ajustare bruta - procentual		30,57%	31,28%	50,79%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 67,88		
		RON 335,92		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 882
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 4.366,96

ACTE UTILIZATE

EU. IV



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

Nr. cerere	103783
Ziua	17
Luna	06
Anul	2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300328-C1-U15 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 59000

Adresa: Loc. Arad, Str Școalei, Nr. 1, Bl. X34/2, parter, Ap. FN, Jud. Arad

Părți comune: teren, acoperis terasa, subsol tehnic, subsol amenajat ALA, antena RTV, instalatii sanitare, electrice, incalzire centrala, 2 camere pubele, 2 camere acces pubele, 2 lifturi, 2 casa scarii, 2 uscatorii et.XI, lift.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2/2; 3184/a/2/2/2; 3184/b/1/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2	100	-		13/828	unitatea 13 - Frizerie, coafura, vestiar, WC. Terenul aferent proprietate de stat, in folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13040 / 20/10/1999	
Protocol nr. incheiat la data de, din 19/09/1991;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de preluare pe baza de protocol, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGAREASCA "FIGARO" SCM, CIF:1684284
	<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 59000)</i>

C. Partea III. SARCINI .

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

[Redacted signature and stamp area]

Carte Funciară Nr. 300328-C1-U15 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Școalei, Nr. 1, Bl. X34/2, parter, Ap. FN, Jud. Arad

Părți comune: teren, acoperis terasa, subsol tehnic, subsol amenajat ALA, antena RTV, instalatii sanitare, electrice, incalzire centrala, 2 camere pubele, 2 camere acces pubele, 2 lifturi, 2 casa scarii, 2 uscatorii et. XI, lift.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3184/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2/2; 3185/b/2; 3186/a/2/2/2; 3184/a/2/2/2/2; 3184/b/1/2/2/2; 3184/b/2; 3186/a/2/2	100	-	-	13/828	unitatea 13 - Frizerie, coafura, vestiar, WC. Terenul aferent proprietate de stat, in folosinta.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

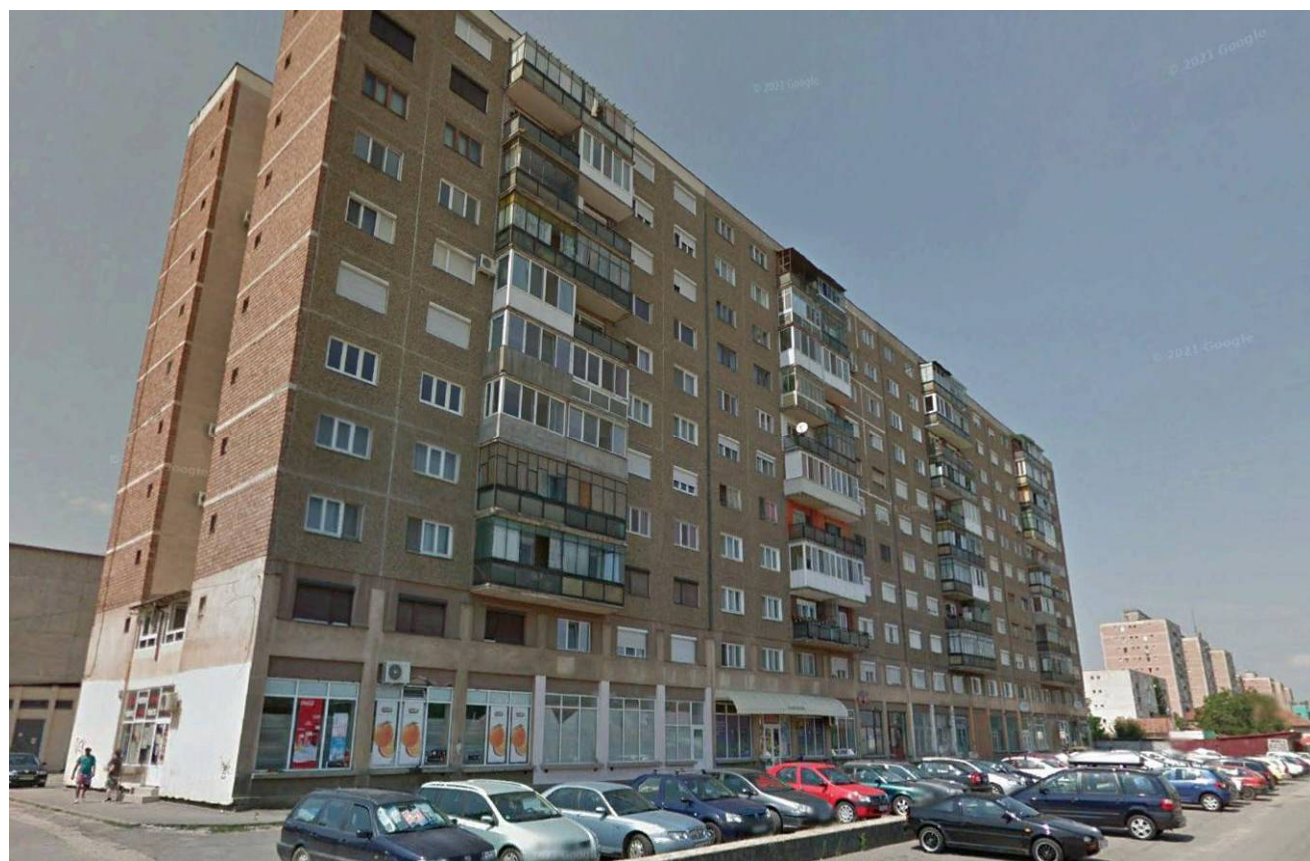
Data și ora generării,

17/06/2021, 10:10

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



FISA 38		Teren – Bd.G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2, CF nr. 300104-C1-U7 Arad (32mp), nr. top: 249/a; 900/a; 249/b; etc.7624/1393/II, S=3759 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Bd.G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	32,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Bd.G-ral Vasile Milea, nr. 1 ap. 2	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,60	0,00	14,44
Pret ajustat		230,40	204,00	158,82
Suprafata	32	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,07%	1,47%	1,58%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,62	3,74	2,86
Pret ajustat		237,02	207,74	161,68
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,02	207,74	161,68
Acces la proprietate	din Bd. G-ral Vasile Milea	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,02	207,74	161,68
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,02	207,74	161,68
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,02	207,74	161,68
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		221,02	194,99	152,66
Total ajustare bruta - procentual		37,07%	26,47%	36,58%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 194,99	
			RON 964,97	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 6.240
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 30.879,04

ACTE UTILIZATE

EU. 4.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300104-C1-U7 Arad

Nr. cerere	33967
Ziua	15
Luna	03
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 72187

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str V. Milea, Nr. 1, Ap. 2, Jud. Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73, corp A, subsol, scara I
Părți comune: pentru toate apartamentele de la corp A, corp B și corp C; 2 pasaje poarta. Pentru apartamentele de la corp A și B; teren, instalații electrice, sanitare, 2 boxe în subsol -corp A, coridor subsol -corp A sc. III. Pentru ap. de la corp A: 4 casa scârilor, 5 coridoare deschise parter, 4 luminatoare, 3 coridoare subsol, pod, acoperiș sarpantă. Pentru ap. de la corp B: luminator, pod, acoperiș sarpantă. Pentru ap. 4 sc. I, ap. 8 sc. IV și ap. de la corp B: 2 coridoare subsol.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 249/a; 900/a; 249/b; etc. 7624/1393/II	92	-	92/10636	32/3759 proprietate a Statului Roman	compus din spațiu cu altă destinație, WC, 1/5 din coridor comun.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25002 / 12/04/2012 Act Notarial nr. - Contract de vânzare-cumpărare aut.1430, din 11/04/2012 emis de not.pb. CRISAN MARCEL BUJOR;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) [redacted] căsătorit cu Di Bisceglie Rosaria în regimul separației de bunuri - cumpărare ca bun propriu -	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) [redacted] necăsătorit, - cumpărare ca bun propriu -	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 300104-C1-U7 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str V. Milea, Nr. 1, Ap. 2, Jud. Arad, Bulevardul Revoluției nr. 73, corp A, subsol, scara I

Părți comune: pentru toate apartamentele de la corp A, corp B și corp C; 2 pasaje poarta. Pentru apartamentele de la corp A și B; teren, instalații electrice, sanitare, 2 boxe în subsol -corp A, coridor subsol -corp A sc. III. Pentru ap. de la corp A: 4 casa scârilor, 5 coridoare deschise parter, 4 luminatoare, 3 coridoare subsol, pod, acoperiș sarpanta Pentru ap. de la corp B: luminator, pod, acoperiș sarpantă. Pentru ap. 4 sc. I, ap. 8 sc. IV și ap. de la corp B: 2 coridoare subsol.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 249/a; 900/a;249/b;etc. 7624/1393/II	92	-	92/10636	32/3759 proprietatea Statului Roman	compus din spațiu cu altă destinație, WC, 1/5 din coridor comun.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

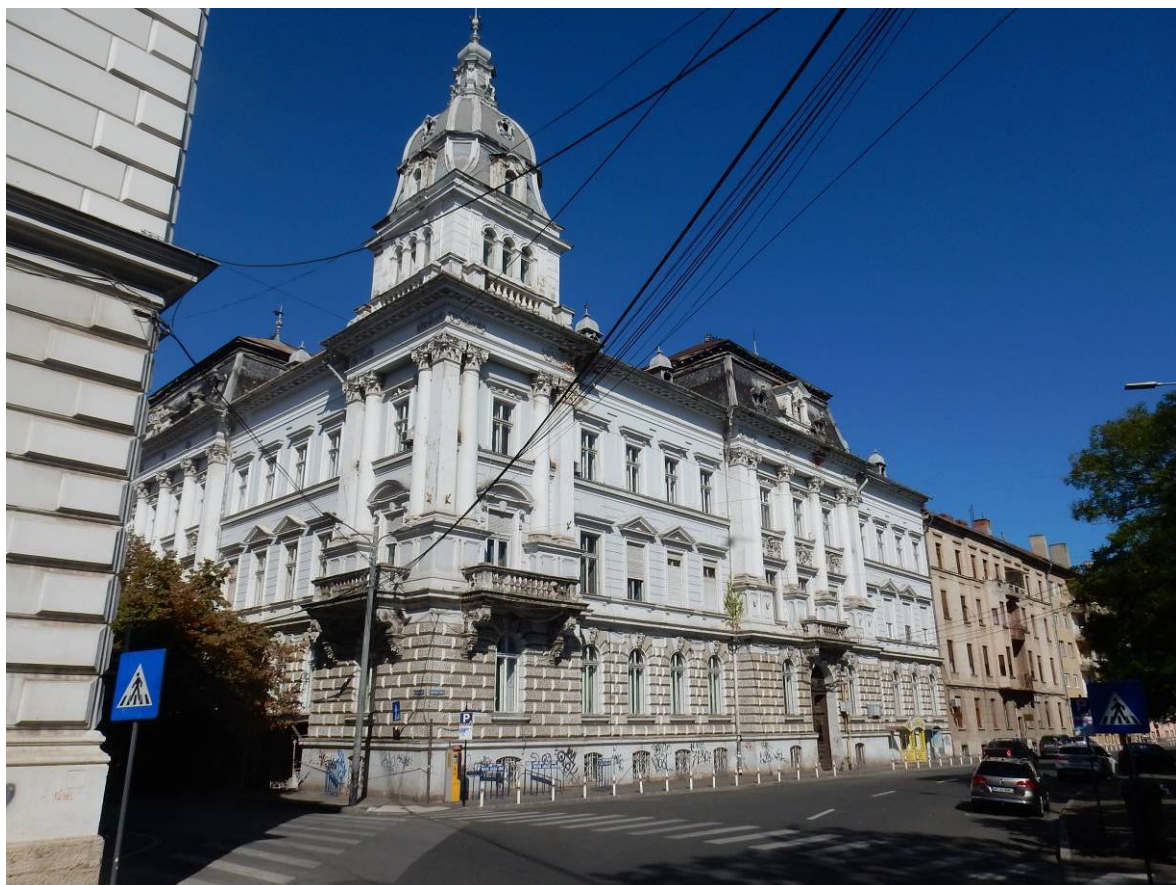
Data și ora generării,

15/03/2021, 11:09

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



FISA 39		Teren – str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13, parter, CF nr.,300417-C1-U3 Arad (4,15mp), nr. top: 8072/3905/1/3/XIII/b, S=312 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	4,15	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Poetului nr. 91, Bl. A-24, ap. 13	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,79	-3,39	-40,00
Pret ajustat		72,08	64,42	120,00
Suprafata	4	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,58%	1,29%	0,80%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,55	1,09	1,59
Pret ajustat		72,63	65,51	121,59
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,63	65,51	121,59
Acces la proprietate	din str. Poetului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,63	65,51	121,59
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,63	65,51	121,59
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,63	65,51	121,59
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		67,89	61,27	111,59
Total ajustare bruta - procentual		30,58%	31,29%	50,80%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 67,89		
		RON 335,97		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 282
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 1.394,28

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 300417-C1-U3 Arad

EV. IV

Nr. cerere 126428
Ziua 09
Luna 08
Anul 2021

Cod verificare
100105691737



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:71037

Adresa: Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 91, Bl. A-24, Ap. 13.A, Jud. Arad, parter

Părți comune: teren un folosința pe durata existenței construcției, casa scarilor, instalații electrice, sanitare, încălzire centrală, gaze, acoperiș terasa.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 7835/II Top: 8072/3905/1/3/ XIII/b	54	-		4,15/312- proprietate a statului	compus din sala servire

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
71484 / 29/07/2016	
Act Notarial nr. 798, din 28/07/2016 emis de BATEA CALIN SILVIU;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
	_____ necesarilor

C. Partea III. SARCINI .

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

af. anof.

N

Carte Funciară Nr. 300417-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Poetului, Nr. 91, Bl. A-24, Ap. 13.A, Jud. Arad, parter
Părți comune: teren un folosință pe durata existenței construcției, casa scării, instalații electrice, sanitare, încălzire centrală, gaze, acoperiș terasa.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 7835/II Top: 8072/3905/1/3/XI II/b	54	-	-	4,15/312- proprietatea statului	compus din sala servire

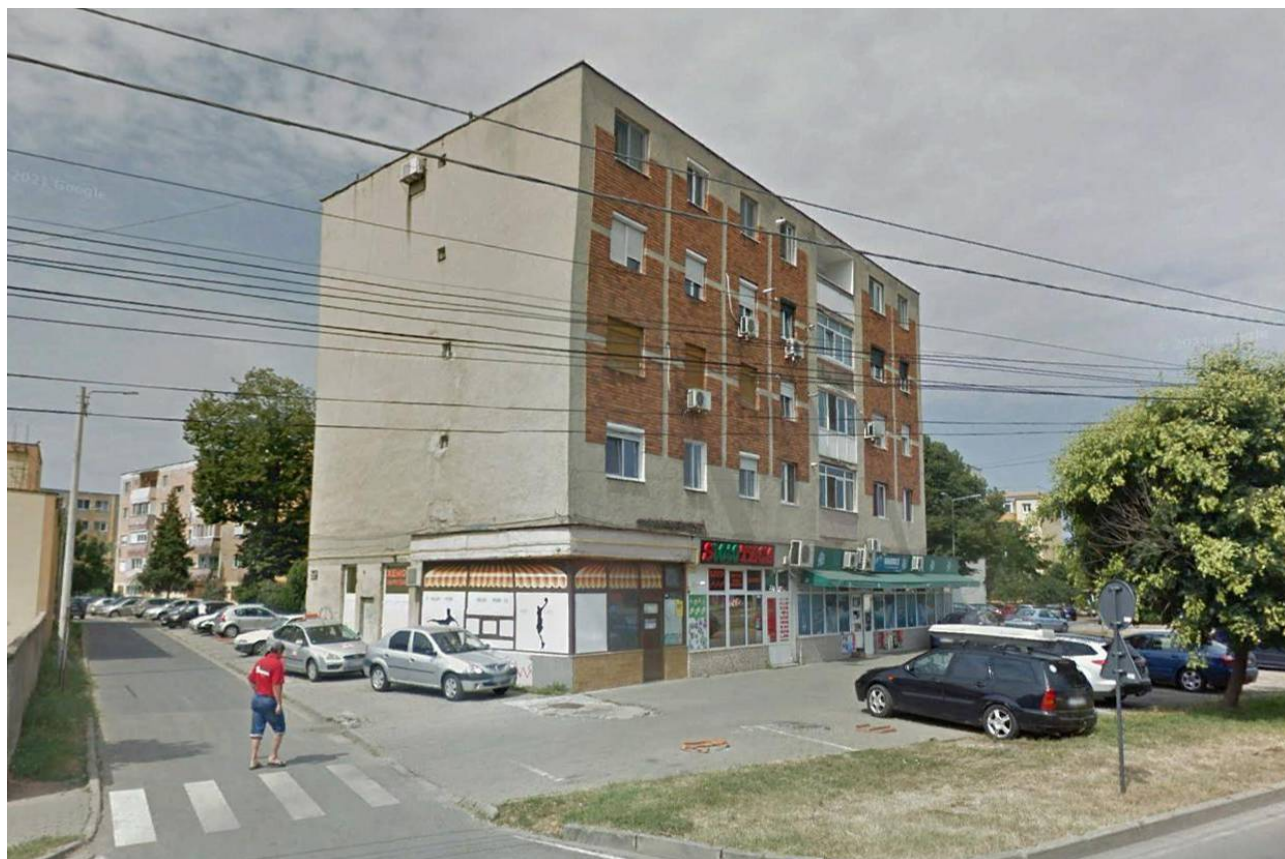
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/08/2021, 12:16

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



FISA 40		Teren – str. George Coşbuc, nr. 1-3, ap. 6, CF nr. 300386-C1-U3 Arad, nr. cad: 300386-C1-U3, S=50/1174 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. George Coşbuc, nr. 1-3, ap. 6	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	50,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restricții legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. George Coşbuc, nr. 1-3, ap. 6	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,60	0,00	14,44
Pret ajustat		230,40	204,00	158,82
Suprafata	50	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,05%	1,45%	1,57%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,56	3,70	2,83
Pret ajustat		236,96	207,70	161,65
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,96	207,70	161,65
Acces la proprietate	din str. Horia	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,96	207,70	161,65
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,96	207,70	161,65
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		236,96	207,70	161,65
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		220,96	194,95	152,63
Total ajustare bruta - procentual		37,05%	26,45%	36,57%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 194,95	
			RON 964,77	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 9,748
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 48.238,50

ACTE UTILIZATE

EV. IV



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300386-C1-U3 Arad

Nr. cerere **87799**
Ziua **01**
Luna **09**
Anul **2020**
Cod verificare
100087788759



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:55457

Adresa: Loc. Arad, Str George Cosbuc, Nr. 1-3, Ap. 6, Jud. Arad, parter

Părți comune: terenul construit și neconstruit, poarta de acces cu casa scării, intrarea uscată palierelor dinspre curte la nivelul etajului și parterului, fațadele, accesul la pivnița și coridoarele de acces la boxe, podul casei cu șarpanta și învelitoare, bransamentele de apă, electrice, de gaze naturale și racordul de canal, accesul la pod pentru ap. nr. 1-5, 7, 8, 10-13(fara ap.6, 9, 9a)

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	300386-C1-U3	189	141	189/1917	82/1174-L112, 50/1174 diferenta	compus din 4 birouri, antreu, baie, hol, 2 birouri și o boxa la subsol, cota construita 189/1917; 82 mp. proprietate personala iar 50 mp. proprietate de Stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
75591 / 29/09/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4365/2008;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) [redacted], și sotia	
2) [redacted]	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 55457)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
75591 / 29/09/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4365/2008;	
C1 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER	A1
1) [redacted]	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 55457)	

Carte Funciară Nr. 300386-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str George Cosbuc, Nr. 1-3, Ap. 6, Jud. Arad, parter
Părți comune: terenul construit si neconstruit, poarta de acces cu casa scarii, intrarea uscata palierele dinspre curte la nivelul etajului si parterului, fatadele, accesul la pivnita si coridoarele de acces la boxe, podul casei cu sarpanta si invelitoare, bransamentele de apa, electrice, de gaze naturale si racordul de canal, accesul la pod pentru ap. nr. 1-5, 7, 8, 10-13(fara ap.6, 9, 9a)

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	300386-C1-U3	189	141	189/1917	82/1174-L112, 50/1174 diferenta	compus din 4 birouri, antreu, baie, hol, 2 birouri si o boxa la subsol, cota construita 189/1917; 82 mp. proprietate personala iar 50 mp. proprietate de Stat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/09/2020, 14:51

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



FISA 41		Teren – str. Mețianu, nr. 9, ap. 10, CF nr. 304951-C1-U1 Arad (45mp), nr. top: 1127/a/II, S=468 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Mețianu, nr. 9, ap. 10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	45,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Mețianu, nr. 9, ap. 10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-40%	-30%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-102,40	-61,20	-28,88
Pret ajustat		153,60	142,80	115,51
Suprafata	45	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,06%	1,46%	1,57%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,58	3,71	2,84
Pret ajustat		160,18	146,51	118,34
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,18	146,51	118,34
Acces la proprietate	din str. Metianu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,18	146,51	118,34
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,18	146,51	118,34
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		160,18	146,51	118,34
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		144,18	133,76	109,32
Total ajustare bruta - procentual		67,06%	56,46%	46,57%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 109,32		
		RON 541,00		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 4,919
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 24.345,00

ACTE UTILIZATE

Ev. IV C.I.T.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 304951-C1-U1 Arad

Nr. cerere	78530
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare: 100104701099	

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 61008

Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 9, Ap. 10, Jud. Arad

Părți comune: teren, poarta uscata, casa scarii, pasarela etaj, pod deasupra apartament, fatada, 2 coborari, pivnița, instalatii apa, canal, electrice

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/a/II	97	-	97/998	45/468	compus din spatiul "A" cu alta destinatie, 1 WC exclusiv parter, 1 boxă în pivnița. Cota de teren 45/468 aferent apt. în proprietatea Statului Roman în folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
138124 / 31/12/2020		
Act Notarial nr. 1240, din 30/12/2020 emis de Costea ANDREI-GABRIEL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dare în plata, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1)	[REDACTAT]	
2)	[REDACTAT], soti, ca bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 304951-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Metianu, Nr. 9, Ap. 10, Jud. Arad

Părți comune: teren, poarta uscata, casa scarii, pasarela etaj, pod deasupra apartament, fatada, 2 coborari, pivnița, instalatii apa, canal, electrice

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1127/a/II	97	-	97/998	45/468	compus din spatiul "A" cu alta destinatie, 1 WC exclusiv parter, 1 boxă în pivnița. Cota de teren 45/468 aferent apt. în proprietatea Statului Roman în folosinta.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.1389501/28-05-2021 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
28-05-2021

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ANTONETA MARC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



**PROIECTARE**CONSULTANTA;
ARHITECTURA SI DESIGN;**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**RIDICARI TOPOGRAFICE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;**EXPERTIZE | EVALUARI**PROPRIETATI IMOBILIARE;
BUNURI MOBILE;REZISTENTA SI INSTALATII;
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z, SI P.U.G.;DEZMEMBRARI CONTOPIRI;
DETERMINARI PUNCTE GPS.ACTIVE CORPORALE;
ACTIVE NECORPORALE;CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
STUDII DE FEZABILITATE.EXPERTIZE DE GRANITUIRE SI LITIGII DE HOTARE;
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;SOCIETATI COMERCIALE;
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU**CONTACT**OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. JOB/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PROMOROCA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

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

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD**EVALUATOR:** SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487**NR.CONTRACT:** 8140 / 4 / 4 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)

**ADMINISTRATOR,
ORMENIŞAN DANINA**

CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicabile
- 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.11 Ipoteze generale
- 1.12 Condiții limitative
- 1.13 Clauza de nepublicare
- 1.14 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea județului Arad
- 2.4 Descrierea municipiului Arad
- 2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR

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

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 5.1 Definierea pieței și subpieței proprietății imobiliare
- 5.2 Analiza cererii și a ofertei
- 5.3 Echilibrul pieței, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII

- 6.1 Terenuri – abordări în evaluare
- 6.2 Construcții – abordări în evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 7.1 Cea mai bună utilizare – CMBU
- 7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparației

8. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fise de calcul și informații utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate în patrimoniul municipiului Arad - domeniul public (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri și imagini cu proprietățile evaluate)

Raportul de evaluare conține 69 de pagini



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

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563/16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura terenurilor situate în intravilanul și extravilanul mun. Arad, aflate în domeniul public al UAT ARAD.

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; în cei 15 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regiile autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanelor Publice
- Ministerul Cercetării și Inovării
- Administrația Fondului pentru Mediu
- Administrația Porturilor Maritime Constanța
- Șantierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Albă
- Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Teleorman

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

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

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus
- in judetul Dambovita: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea
- in judetul Giurgiu: UAT Isovoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic

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

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
1	Teren – C.F. 334311, Calea Aurel Vlaicu 286C, S=1.260 mp,	334311		1260
2	Teren – C.F. 358066, zona str. Obedenaru nr.22, S=277 mp	358066		277

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

7. Data evaluării – 27.09.2021

Data inspectării bunurilor – 26-27.09.2021

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

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

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

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

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

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
1	Teren – C.F. 334311, Calea Aurel Vlaicu 286C, S=1.260 mp,	334311	106.684,20
2	Teren – C.F. 358066, zona str. Obedenaru nr.22, S=277 mp	358066	55.654,84

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

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

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

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii juste** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: ***Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*** Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preț care este just pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață; (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, ***prin valoare justă se înțelege prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare. Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii. În situația în care nu există date pe piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor și a frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizați, potrivit legii.***

Metodologia de calcul a “valorii juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Beres Aron, în perioada 26-27.09.2021 - în baza documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **27.09.2021**.

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

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

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a *valorii juste* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea justă* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etaple parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010

Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014

”Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2021 - iunie

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare

și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

În cazul în care apar informații noi care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, calculele aferente evaluării vor fi refacute.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.

Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate în intravilanul municipiului.

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea de piață (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

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.

1.13. Clauza de nepublicare – 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. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul public al municipiului).**

Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Teren – C.F. 334311, Calea Aurel Vlaicu 286C, S=1.260 mp,	334311	
2	Teren – C.F. 358066, zona str. Obedenaru nr.22, S=277 mp	358066	

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

În anul 1131, la un kilometru de municipiul Arad de astăzi, se consumă una dintre cele mai sângeroase episoade din istoria Ungariei: 68 dintre cei mai de seamă aristocrați sunt măcelăriți de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetății unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile și astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupației otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic și un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoțul cu sare, unde târgul ținea zece zile și zece nopți.

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

În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, orașul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetății Aradului a marcat profund istoria orașului. O echipă de ingineri militari condusă de Ferdinand Philipp Harsch a proiectat cetatea în stil Vauban-Tenaille. Lucrările au durat peste 20 de ani (1763-1783) și s-au efectuat de mii de șerbi. Legenda spune că pe o distanță de zece de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetății!

Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Națiunilor. Aici sunt întemnițați 1200 de soldați francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794), soldații turci luați prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminați. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluția din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 și iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat orașul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetății au fost executați de autoritățile austrice 13 generali ai armatei revoluționare maghiare, iar liderul revoluționarilor maghiari numește Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertății, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din țară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluției de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluționar a avut aici cartierul general, așa cum și alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetății Aradului a fost Gavriilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moștenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi și bosnieci au fost exterminați în Cetatea Aradului.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mișcării politice, culturale și istorice pentru unirea tuturor provinciilor românești. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea cu România.

Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internațional de la Nürnberg, care judeca atrocitățile naziste, s-a însurat la Arad. Soția sa era fiica proprietarului Castelului de la Șofronea (unde astăzi funcționează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roșie. După al Doilea Război Mondial, comuniștii l-au închis în beciul bisericii și l-au lăsat acolo să moară de foame și de sete.

În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale și are sala cu cea mai bună acustică din România. Pe tavanul de la intrare se află reprezentarea Cometei Haley, care în perioada respectivă a terorizat opinia publică cu perspectiva unei ciocniri fatale cu Terra și dispariția civilizației.

Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de același arhitect care a proiectat și Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble și o sală festivă superbă, un important punct de atracție pentru turiști.

Aradul este orașul care dispune și de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al orașului oferă o imagine splendidă asupra istoriei și a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului și tot aici este și Hanul „Crucea Albă”, unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susținut concerte extraordinare și unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluționarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coșbuc, Cincinat Pavelescu și multe alte personalități.

O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susține că doi dintre coloșii culturii europene, Ludwig van Beethoven și Franz Kafka au avut idile arădene și au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.

Secolul al XIX-lea găsește Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prințului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena și Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franței. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soția arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza și al lui Francisc I, fondatorul dinastiei Habsburg-Lorraine), la nunta căreia a fost interpretată pentru întâia oară opera *Ascanio* în Alba, compusă de Mozart la solicitarea împărătesei Maria Tereza.

Aradul este și orașul de origine al unor importante personalități. Aici, veți putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávör Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniștii Vasile Goldiș și Ștefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) și de mulți alții.

O moștenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Și tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, și Palatul Hofburg, de la Viena. Așa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás și la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangl Antal și János.

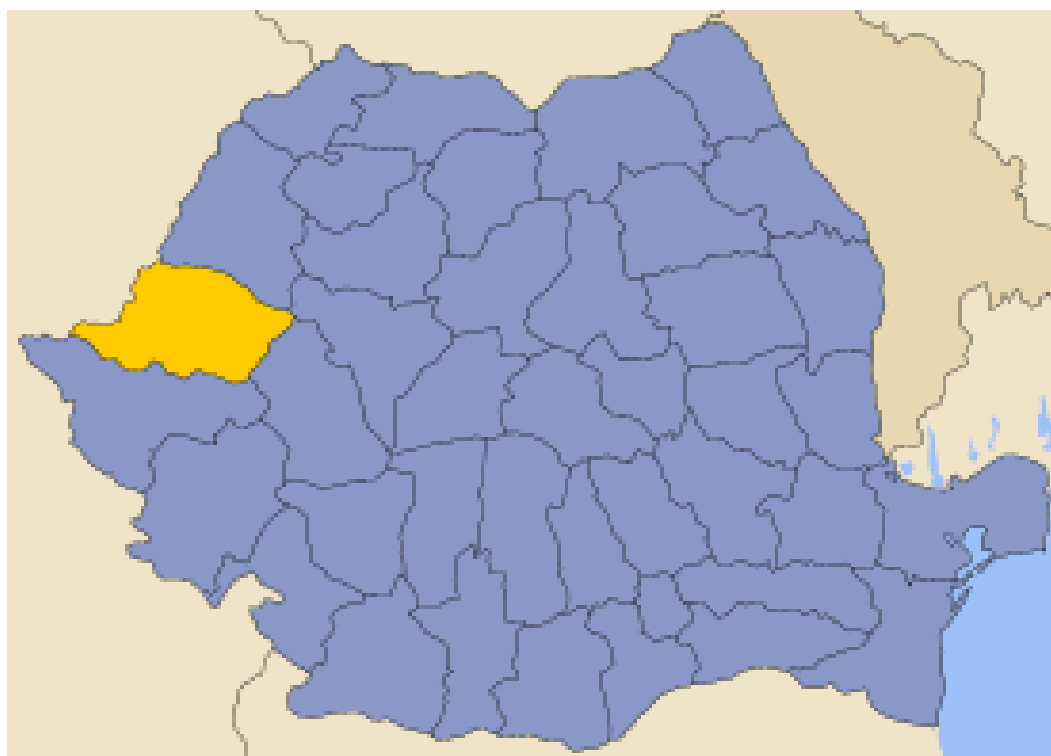
Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

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

Unca Mureșului, un loc sălbatic pentru drumeții, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăpostește peste 2000 de specii de păsări!

Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoș Bodrog, și una dintre cele mai frumoase basilici din țară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al județului nostru.

Aradul este cunoscut și ca județul cu cele mai multe cetăți, conace și castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârșin, astăzi reședință a Regelui Mihai I de România. Stațiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!



2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apad/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.


La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doispzezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.


Etimologie


Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ispan al zonei.


Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară *Arad vármegye*), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale

 România 1918–


 Austro-Ungaria 1867–1918

 Imperiul Austriac 1804–1867

 Imperiul Habsburgic 1687–1804

 Imperiul Otoman 1613–1687

 Principatul Transilvaniei 1595–1613

 Imperiul Otoman 1526–1595

 Regatul Ungariei –1526

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel” aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulum de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulum cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulumului arădean, devenise „loc de autentificare” pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

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

- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
 - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de suflor într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României^{[5][6]}
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare^[7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
 - 1846 - Concertează Franz Liszt
 - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul
 - 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wieniawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie 1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suci
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 - *Consiliul Național Român Central*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
 - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile Marta
 - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Murăș din Arad (actualul Club Sportiv "Voința" Arad)
- 1926 - Este înființată Fabrica de zahăr
- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimțită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înființată Fabrica de lacuri și vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înființată Uzina Tehnică Arad, producție becuri
- 1937 - Orașul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania* și al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ținutul Timiș

Perioada postbelică

- 1956 - Face parte din regiunea Arad
- 1956 - Face parte din regiunea Timișoara
- 1959 - Este înființată prima fabrică de jucării din țara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înființată prima fabrică de ceasuri din țara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din județul Arad
- 1968 - Orașul primește statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraș, reședință de județ din țară care s-a alăturat revoltei începute în Timișoara*

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

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

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

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

Climă

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

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

minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

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

Floră și faună

În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plopi, anini.

Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kerneri, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirsium branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.

Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepii și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

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

Economie și transport

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

În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță, și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi.

Aceiași factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară.

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

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renașcentist
- Teatrul Clasic "Ioan Slavici", construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renașcentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar

- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"

- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Măltăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza Mureșului
- Păduricea (Piața Podgoria)
- Patinoar

Administrație și politică

Municipiul Arad este administrat de un primar și un consiliu local compus din 23 consilieri. Primarul, Laurențiu Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

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

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

Educație

Prima școală elementară din Arad, s-a înființat în 1707 de călugărul de origine bavareză, **Fr. Camil Nöffrich**. În 1745 școala începătoare devine *școală latină*, apoi în 1762 *gimnaziu*. În 1844-1845 se aplică o nouă reformă școlară în Austria, introdusă un an mai târziu și în Ungaria, în urma căreia gimnaziul din Arad se completează inițial cu 7 clase, apoi cu 8 clase, devenind în 1851-1852 *gimnaziu superior complet*, iar în 1868 ia denumirea de *gimnaziu superior regal*. Școala latină și gimnaziul din Arad, patronate de călugării minoriți au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădesc un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Raț (în anul 1850), Ioan Popovici-Desseanu (în anul 1871), Vasile Goldiș (în anul 1906), Onisifor Ghibu (în anul 1915), Ion Montani (în anul 1924), Memoriile din 18 septembrie 1940, din 11, 20 și 30 ianuarie 1945, din 19 august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința nestrămutată a intelectualității și nu numai a acesteia, că Aradul este îndreptățit, prin strălucita sa istorie, să devină centru universitar. Inspectoratul Școlar Județean Arad s-a înființat în 1 martie 1968. Rețeaua școlară din municipiul Arad totalizează 88 de unități, din care 34 de grădinițe, 14 școli cu clasele I-IV și I-VIII, o școală privată cu clasele I-IV, 22 de licee și grupuri școlare (3 colegii naționale, un colegiu economic, 2 colegii tehnice, un colegiu particular, un liceu de limbă germană, un colegiu de limbă maghiară, un liceu cu program sportiv, un liceu de artă, 6 licee tehnologice, un liceu particular, 2 licee teologice, un seminar teologic ortodox, un liceu UCECOM), cât și 2 școli ajutătoare, o școală normală, un liceu pentru nevăzători și 2 școli postliceale.

Universități

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

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

Licee

- Colegiul Național „Moise Nicoară”
- Colegiul Național "Elena Ghiba Birta"
- Liceul Pedagogic "Dimitrie Țichindeal"
- Colegiul Național "Vasile Goldiș"
- Colegiul Economic
- Liceul Teoretic "Adam Müller Guttenbrunn"

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

Sănătate

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

Festivaluri

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

Teatru

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

Muzică clasică

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

Instituții de cultură

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

Presă scrisă

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

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

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

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

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

Sport

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

Personalități

Profesori:

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

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suci
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

- Ivan Tabakovič
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza
- Dacian Andoni
- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chirița
- Iolanda Rosa
- Mihály Takács

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghiuță
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Arhitecți :

- Lajos Szántay
- Milan Tabacovici
- Silvestru Răfiroiu
- Miloș Cristea

Sculptori :

- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

Compozitori:









- Ion Vidu
- Nicolae Brânzeu
- Sabin Drăgoi
- Emil Monția

Sportivi :


- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovszky - baschetbalistă
- Ladislau Brosovszky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor





Relații externe

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

-  Kirklees, Anglia

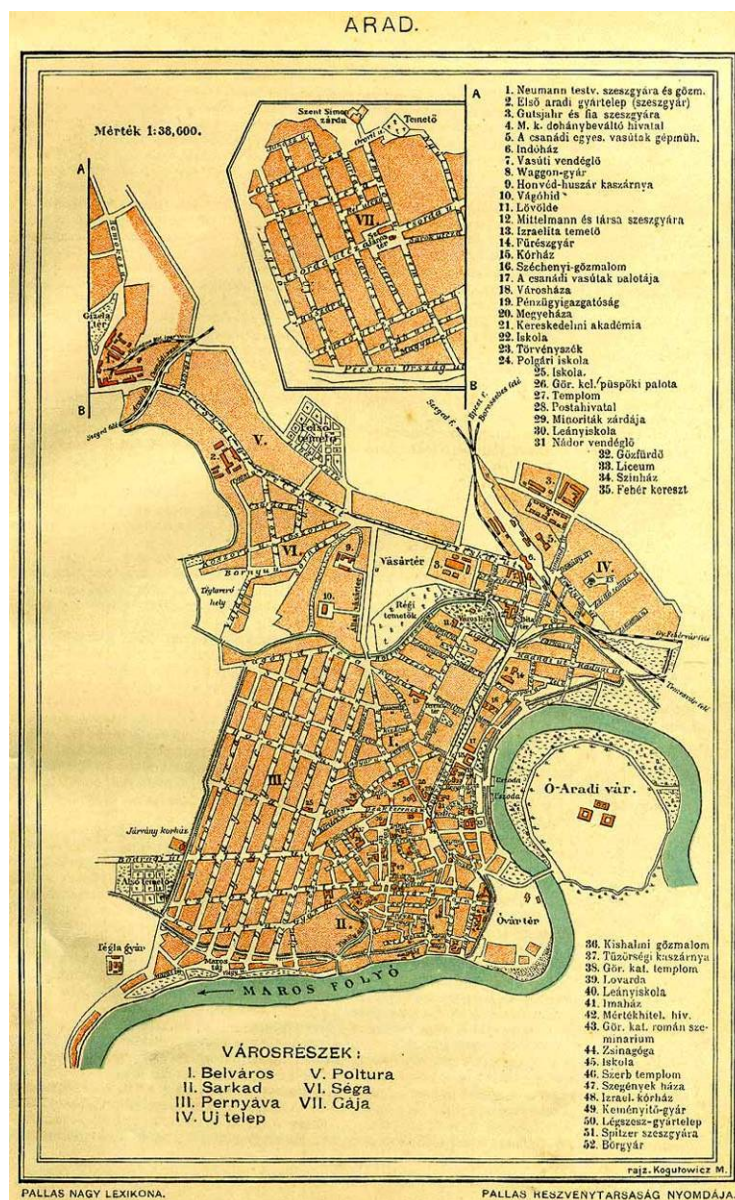
-  Ditzingen, Germania
-  Würzburg, Germania
-  Trenčín, Slovacia
-  Tatabánya, Ungaria

2.5. Identificarea imobilelor

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafata teren	Categorie de folosinta
1	Teren – C.F. 334311, Calea Aurel Vlaicu 286C, S=1.260 mp,	334311		1260	DR
2	Teren – C.F. 358066, zona str. Obedenaru nr.22, S=277 mp	358066		277	DR



Capitolul 3

REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

În situația în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați, valoarea justă la data bilanțului se determină de o comisie numită de conducătorul instituției publice.

ART. 2. Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, cu modificările ulterioare.

În cazul reevaluării efectuate de specialiști din cadrul instituțiilor publice, pentru desfășurarea în bune condiții a operațiunilor de inventariere și reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică și tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă și la timp a inventarierii activelor fixe corporale și să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică și morală, utilitatea și valoarea de piață a acestora.

Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat depreciere, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.

În vederea realizării în bune condiții a operațiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialiști instituțiile subordonate.

ART. 3. Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se revaluează după cum urmează :

- a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu : terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;
- b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;
- c) capacitățile puse în funcțiune parțial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiții (modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanțare a investițiilor.

Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări și separat pentru valoarea investiției, prin aplicarea indicilor de preț

corespunzătorii perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.

Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;

e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentanțele diplomatice, comerciale, militare din străinătate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se revaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.

Investițiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se revaluează de operatorii economici/instituțiile publice care au efectuat investițiile.

ART. 4. Nu se revaluează :

a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durată normală de funcționare expirată;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale în curs de execuție.

ART. 5. Pentru determinarea diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:

a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se revaluează;

b) data intrării în patrimoniu.

Data intrării în patrimoniu se consideră :

- data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;

c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;

d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";

e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică. Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa:

www.insse.ro Se parcurg următorii pași :

- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).

Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferență între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:

În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1^a);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);

În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizați, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1d);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).

În situația în care instituțiile publice au în patrimoniu bunuri aparținând atât statului, cât și unităților administrativ-teritoriale, vor întocmi situații distincte pentru bunurile aparținând statului și pentru bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.

ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare.

Evidența rezervelor din reevaluare se ține cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".

Creșterea sau descreșterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operațiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fișa mijlocului fix respectiv.

ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie făcută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creștere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creștere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreștere a valorii contabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1051 “Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri”;

1052 “Rezerve din reevaluarea construcțiilor”;

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

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

1055 “Rezerve din reevaluarea altor active ale statului”.

Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se creditează prin debitul conturilor:

101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”

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

102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”

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

103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”

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

211 “Terenuri și amenajări la terenuri”

- cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
212 “Construcții”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
- Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se debitează prin creditul conturilor:
- 101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.
 - 102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.
 - 103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
 - 104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
- 117.15 “Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare”
- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.
- 211 “Terenuri și amenajări la terenuri”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
 - 212 “Construcții”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
 - 213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
 - 214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
 - 215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
 - 281 “Amortizări privind activele fixe corporale”
 - cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.
- ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani 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.
- În situația în care reevaluarea construcțiilor și terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituției publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare și calcularea amortizării

ART. 14. Instituțiile publice amortizează activele fixe corporale și activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.

Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare din Catalogul privind duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului ($CA = 100/\text{durata normală de funcționare}$). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituțiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcționare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situația în care nu se cunoaște anul punerii în funcțiune.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Duratele normale de funcționare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite. Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaționale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele și alineatele corespunzătoare. Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcționare.

Durata normală de funcționare rămasă se determină ca diferența între durata normală de funcționare stabilită potrivit legii și durata normală de funcționare consumată.

Instituțiile publice au obligația să înscrie în documentul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat și amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.

ART. 15. Data punerii în funcțiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:

- activele fixe corporale independente, care nu necesită montaj și nici probe tehnologice, se consideră puse în funcțiune la data achiziționării lor, pe baza procesului-verbal de recepție;
- utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care nu deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcției, pe baza procesului-verbal de recepție;
- utilajele și instalațiile care necesită montaj și probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcțiune.

ART. 16. Capacitățile puse în funcțiune parțial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcțiune, cu ocazia recepției finale, amortizarea se determină în funcție de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcționare rămasă.

ART. 17. Investițiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc., și care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcționare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcționare cu 20%. Dacă investițiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.

ART. 18. Investițiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălților, iazurilor, terenurilor și pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituției publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 19. Plantațiile tinere, precum și plantațiile de protecție, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:

- până la trecerea pe rod, pentru plantațiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.

Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.

ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială. În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.

ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare rămasă, după caz.

La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.

În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.

ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.

ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4

STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale companiilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing și datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit și pierdere.

Secțiunea de aplicare a acestei Aplicații face referire la diferitele cerințe ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deși IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des și standardele naționale. Cu toate că într-un document internațional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naționale, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant și pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situațiilor periodice privind poziția financiară a unei entități. Acestea se mai numesc și standarde de contabilitate.

- Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-urile), și Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).

Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINȚE

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

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

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

- tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deținute în scopul de a se obține fluxuri de numerar contractuale, care conțin numai încasări de rate de rambursare a creditului și de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziție a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit față de activele similare deja deținute de o entitate.

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

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

În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.

De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale*.

Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:

- măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Raportare (SEV 103)

În plus față de cerințele minime ale SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situație financiară va include referințele adecvate la aspectele abordate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informație pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informații referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referință prețurile observabile sau tranzacțiile recente de pe piață. Unele standarde cer și informații despre sensibilitatea valorii față de modificările unor date de intrare semnificative.

Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.

Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menționată orice condiție referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situațiile financiare publicate ale entității.

GHID DE APLICARE

Această secțiune oferă informațiile de fond privind cerințele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). IFRS-urile cuprind standarde și interpretări numerotate individual. Standardele publicate inițial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaționale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri și referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundației IFRS.

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

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiștii în evaluare și pentru a-i ajuta pe utilizatori să înțeleagă anumite cerințe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deși scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenței unui conflict între prevederile acestui ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Valoarea justă

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

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Agregarea

G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

1. datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

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

Datorii

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

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

Deprecierea

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

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

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

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

G11. Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți a unei proprietăți imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

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

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

Deprecierea: componentizare

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

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deși ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, dacă există o piață activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacționate în mod activ. Situația din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcții, de exemplu, construcțiile sunt rareori vândute fără instalațiile mecanice și electrice necesare pentru încălzire, iluminat și aerisire, iar instalațiile încorporate nu pot fi vândute fără construcție. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

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

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

- un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.

În situațiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosință/utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing.

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

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și construcție ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea

contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 și G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

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

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

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;

- locatarul are opțiunea de a cumpăra activul la un preț estimat a fi suficient de mic față de valoarea justă de la data la care opțiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opțiunea va fi exercitată;

- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;

- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților minime de leasing este cel puțin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deținut în leasing;

- activele deținute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

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

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

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

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

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

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

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri și construcții, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanța o posibilă achiziție a proprietății de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opțiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plățile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanțare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existența unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plățile chiriei nu susțin valoarea proprietății. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar.

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

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

În astfel de situații, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiția imobiliară în leasing

G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren și construcții ale unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing și contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situațiile sale financiare ca activ, un drept de folosință asupra activului suport, și nu va trata componentele sale (dreptul de folosință asupra terenului, dreptul de folosință asupra construcțiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaționate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

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

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

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

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

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

Alocarea prețului de achiziție

G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziția unei participații care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacția prin recunoașterea activelor identificabile separat dobândite și a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate.

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

G36. IFRS 3 prezintă excepții față de cele menționate mai sus, privind recunoașterea și/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerințele speciale se aplică datoriiilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaților, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acțiuni și activelor deținute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierei

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

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

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

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

Testarea deprecierei – valoarea de utilizare

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

G41. Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:

- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variații ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcție de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piață;
- prețul suportării incertitudinii inerente activului;
- alți factori, cum ar fi absența lichidității, pe care participanții pe piață ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv.

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

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

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.

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

Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărtinitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării*, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.

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

Capitolul 5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Piața studiată este cea a terenurilor, aflate în domeniul public și privat al localității.

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

5.2. Analiza cererii și a ofertei

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

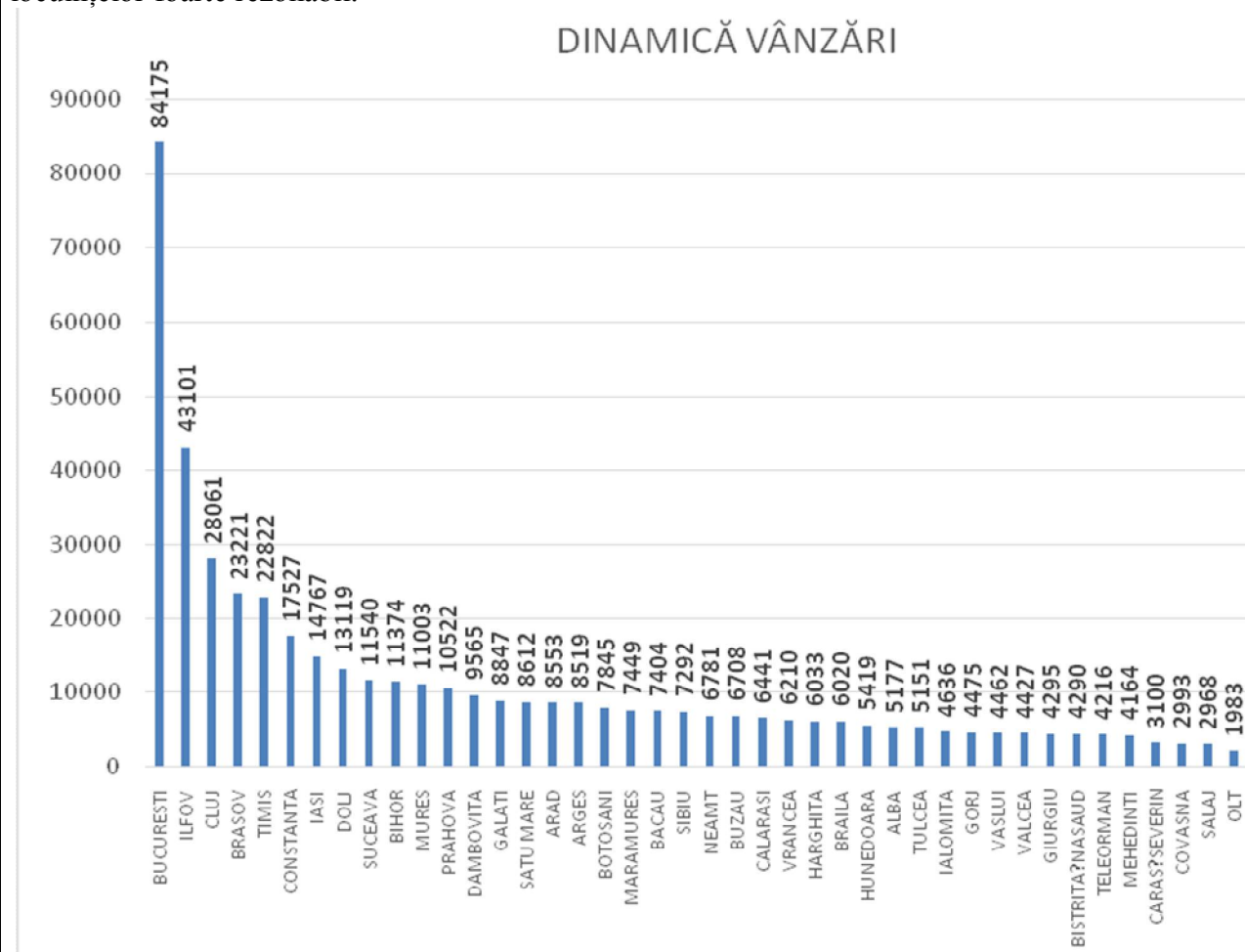
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000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

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

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

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

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



În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna septembrie 2021, există următoarele date statistice la ANCP:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	312	2	430	203	300	1.247

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, funcție de amplasare, forma, utilități, restricții existente etc.

5.3. Echilibrul pieței, previziuni

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Momentan pietele din această zonă a țării sunt în stagnare.

Capitolul 6 ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

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

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

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

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

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

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

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

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

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

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

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

6.2. Constructii

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

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin cost

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

Abordarea prin indici

Această abordare se folosește doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele prețurilor de consum (total) stabilit de Institutul național de Statistică. Indicii folosiți în prezenta lucrare, au fost calculați ținând cont de data ultimei reevaluări, respectiv, de data punerii în funcțiune a obiectivului (dacă aceasta data este ulterioară ultimei reevaluări).

Capitolul 7 EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este 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.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

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

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

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

cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Arad Vest:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinație decât a celui care face obiectul evaluării.

Comparabile utilizate:

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

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

Teren 25000 mp vis-a-vis de Expo Arad

📍 Arad (judet), Arad

1 875 000 €

75 €/m²

OFERTA AGENTIE

👤

Sarac Narcis Ioan
0742 781 651

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

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

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

📍 Salveaza la Favorite

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

Caracteristici

Zone comerciale

Comparabila 1

🚩 Raporteaza

Agentie imobiliara

Original Imobiliare

+40 Afiseaza numarul

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

Vezi toate ofertele



ID Anunt: #X0CM1300L

Teren industrial, in zona industriala Arad Vest

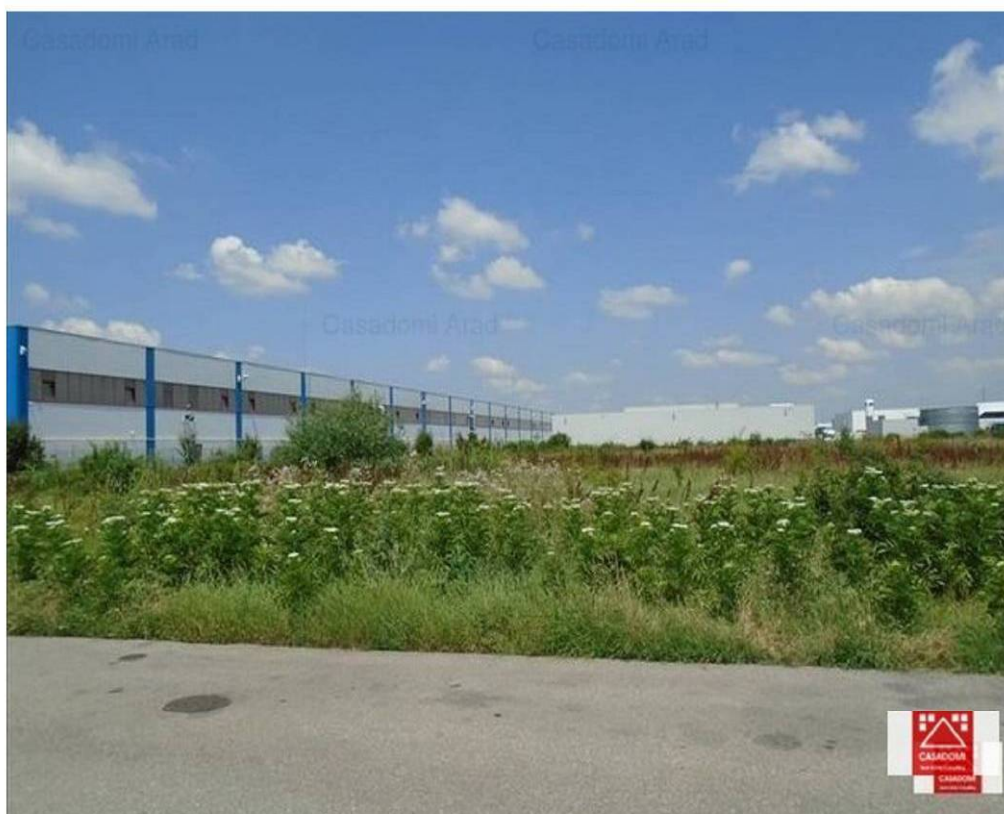
Arad, zona Exterior Vest

Actualizat în 29.06.2020

981.750 EUR

65,45 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren intravilan, cu acces direct din sosea, amplasat in Zona Industriala de Vest,
- toate utilitatile la teren;
- pretabil constructii industriale.

Caracteristici

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

Comparabila 2

Teren pentru industrie Arad Vest - teren constructii de vanzare in Arad, j...

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/vest/teren-co...>



ID Anunt: #X47N13034

Teren pentru industrie Arad Vest

Arad, zona Vest

Actualizat în 12.02.2020

980.000 EUR + TVA

63,72 EUR + TVA / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

Caracteristici

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

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro

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



Contul meu

Adauga anunt nou



4 501 898 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Voi construi un Spital în Arad

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii

Anunț Mihai Fifer



Vanzator



Daniela Dumitrascu

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

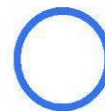
Trimite mesaj

0744 380 959

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren de vanzare in Arad

58 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

Vand teren in Arad, in spatele complexului Adora Park, suprafata 586 mp, front stradal 14,5 ml.

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC compozit din România

Anunț WPC Romania

Adăugat de pe telefon La 22:23, 4 septembrie 2020 Vizualizări: 403 Numar anunt: 203785695

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

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

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-[vezi numărul](#)

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

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

Comparabila 2

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



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Produse din lemn compozit WPC

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

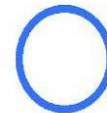
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil Constructie Bloc+Parcare



200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **800 m²**



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Descriere

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

Comparabila 3

Capitolul 8

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obținută prin metoda comparațiilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

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

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

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

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

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicție.

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
1	Teren – C.F. 334311, Calea Aurel Vlaicu 286C, S=1.260 mp,	334311	106.684,20
2	Teren – C.F. 358066, zona str. Obedenaru nr.22, S=277 mp	358066	55.654,84

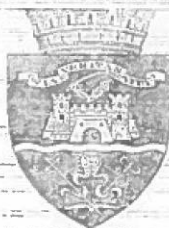
Expert evaluator autorizat EPI, EBM



ANEXA 1

FISA 1	Teren – C.F. 334311, Calea Aurel Vlaicu 286C, S=1.260 mp,			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Suprafata [mp]	1.260,00	25.000	15.000	15.380
Pret de vanzare [EUR/mp]		67,50	58,91	57,35
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		67,50	58,91	57,35
Restrictii legale	cu restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-34,08	-29,16	-28,67
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
Conditii de piata (data vanzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest	zona Arad Vest
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		33,42	29,74	28,67
Suprafata	1.260	25.000	15.000	15.380
Ajustare procentuala (%)		11,87%	6,87%	7,06%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		8,01	4,05	4,05
Pret ajustat		41,43	33,79	32,72
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	in apropiere	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,07	-1,69	-1,64
Pret ajustat		39,36	32,10	31,09
Acces la proprietate	din str. Aurel Vlaicu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		39,36	32,10	31,09
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,94	-3,21	-3,11
Pret ajustat		35,42	28,89	27,98
Zonare	periferic	periferic	periferic	periferic
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		35,42	28,89	27,98
Utilizare	drum (DR)	industriala	industriala	industriala
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-13,50	-11,78	-11,47
Pret ajustat		21,92	17,11	16,51
Total ajustare bruta - procentual		97%	91%	92%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		EUR 17,11		
		RON 84,67		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 21.559
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 106.684,20

ACTE UTILIZATE



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 333
din 22 iulie 2021

cu privire la acceptarea ofertei de donație a terenului aferent sensului giratoriu, situat în Municipiul Arad,
Calea Aurel Vlaicu, nr. 289 C – înscris în CF nr. 334311 Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 32458/22.04.2021,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciară din cadrul Direcției Patrimoniul, înregistrat cu nr. 32460/M4/22.04.2021 și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Analizând extrasul de carte funciară nr. 334311 Arad,

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 34/2020,

Luând în considerare adresele persoanei juridice înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 28634/08.04.2021 și nr. 31334/19.04.2021, oferta de donație autentificată sub nr. 318/06.04.2021, Procesul - Verbal de recepție în cadrul contractului nr. 380/15.05.2008, de Hotărârea asociatului unic al societății Dedeman S.R.L. nr. 18/31.03.2021, de autorizația de construire nr. 892/25.06.2008 și de Certificatul de atestare fiscală nr. 3311/05.04.2021, actul de dezmembrare autentificat sub nr. 289/07.06.2010,

În baza prevederilor art. 863 lit. c); art. 984 alin. (1) și alin. (2), art. 985, art. 987 alin. (3) și art. 1011 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (14), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 291 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 – privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoaptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se acceptă oferta de donație prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 28634/08.04.2021 din partea S.C. Dedeman S.R.L., a terenului în suprafață de 1.260 mp, înscris în CF nr. 334311 Arad cu nr. cad. 334311, situat în intravilanul Municipiului Arad, parte din sensul giratoriu situat în Calea Aurel Vlaicu, nr. 289C, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Imobilul descris la art. 1 trece în domeniul public al Municipiului Arad.

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

PREȘEDINTELE CONSILIULUI LOCAL
Codruș-D

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Liliana STEFĂNESCU

Re: /Dact. /B/E/Mod. C.M.
Lex. 25-anul Cadastru Intravilan și Carte Funciară
Lex. Inst. cad. Birou Cadastru Intravilan Arad
Lex. Dosar șchioș C/LM/22.07.2021

Cod PMA 34/02



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

FISA 2		Teren – C.F. 358066, zona str. Obedenaru nr.22, S=277 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	zona Aurel Vlaicu I	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	277,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restricții legale	restrictii - teren aferent drum	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-50%	-50%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-47,42	-42,38	-100,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		47,42	42,38	100,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	zona Aurel Vlaicu I	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,37	-2,12	-25,00
Pret ajustat		45,05	40,26	75,00
Suprafata	277	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,31%	1,01%	0,52%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,29	0,86	1,05
Pret ajustat		45,34	41,12	76,05
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,34	41,12	76,05
Acces la proprietate	din str. Obedenaru	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,34	41,12	76,05
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,34	41,12	76,05
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		45,34	41,12	76,05
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		40,60	36,88	66,05
Total ajustare bruta - procentual		60,31%	61,01%	80,52%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 40,60		
		RON 200,92		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 11.246
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 55.654,84

ACTE UTILIZATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 331
din 22 iulie 2021

privind dezlipirea unui imobil proprietatea privată a Municipiului Arad
aflat în zona Străzii Obedenaru, nr. 22, înscris în CF nr. 358066 Arad –

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 51833/01.07.2021,

Ținând cont de raportul Biroului Cadastru Intravilan și Carte Funciara din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 51834/M4/01.07.2021.

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

Luând în considerare solicitarea unor persoane fizice înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 4862/22.01.2021,

Analizând extrasul de carte funciara nr. 358066 Arad, documentația cadastrală, întocmit de S.C. Dendal Topo S.R.L., Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 186/2021 privind modificarea unei suprafețe de teren situat în Municipiul Arad, Zona Str. Obedenaru și Str. Fulgerului, înscris în CF nr. 351041 Arad,

Luând în considerare Certificatul de Urbanism nr. 1158/23.06.2021,

În conformitate cu prevederile art. 23 lit. e) și art. 132 alin. (1) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciara, cu modificările și completările ulterioare, precum și de art. 879 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 296 alin. (2) 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 dezlipirea imobilului situat în Municipiul Arad, Zona Străzii Obedenaru, nr. 22, înscris în CF nr. 358066 Arad, în suprafața totală de 506 mp conform documentației cadastrale întocmită de S.C. Dendal Topo S.R.L., cu anexele 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 - în suprafața de 277 mp - acces cunoscut, drum

Dir. Cadastru Intravilan și Carte Funciara
A.F. 21 X 2 B

Cod: PMA-54 01

PLANURI





IMAGINI IMOBIL EVALUAT





PROIECTARE

CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE:
BUNURI MOBILE;

REZISTENTA SI INSTALATI:
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE:
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE:
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;

SOCIETATI COMERCIALE:
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



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

CONTACT

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

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

RAPORT DE EVALUARE

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

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

NR.CONTRACT: 8140 / 4 / 5 / 2021 (AC 44430 / 2020 - CS 55880 / 2021)

**ADMINISTRATOR,
ORMENIŞAN DANINA**

CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicabile
- 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.11 Ipoteze generale
- 1.12 Condiții limitative
- 1.13 Clauza de nepublicare
- 1.14 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea județului Arad
- 2.4 Descrierea municipiului Arad
- 2.5 Identificarea imobilelor

3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR

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

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 5.1 Definierea pieței și subpieței proprietății imobiliare
- 5.2 Analiza cererii și a ofertei
- 5.3 Echilibrul pieței, previziuni

6. ESTIMAREA VALORII

- 6.1 Terenuri – abordări în evaluare
- 6.2 Construcții – abordări în evaluare

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 7.1 Cea mai bună utilizare – CMBU
- 7.2 Evaluarea activelor prin metoda comparației

8. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexe – Fișe de calcul și informații utilizate pentru stabilirea valorii juste a activelor fixe aflate în patrimoniul municipiului Arad - fondul locativ (acte de proprietate, liste de inventar, comparabile, planuri și imagini ale proprietăților evaluate)

Raportul de evaluare conține 144 de pagini



Referitor la: **EVALUAREA TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR AFLATE ÎN FONDUL LOCATIV AL UAT ARAD**

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

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; în cei 15 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regiilor autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanelor Publice
- Ministerul Cercetării și Inovării
- Administrația Fondului pentru Mediu
- Administrația Porturilor Maritime Constanța
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Albă
- Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Teleorman

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

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

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2021 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus
- in judetul Dambovita: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea
- in judetul Giurgiu: UAT Isoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi

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

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
42	Teren - Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2, CF 312131-C1-U2, Nr. top:8576/a/41/II, 184/529 mp	312131-C1-U2	8576/a/41/II	184
43	Teren – str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8, CF 320057-C1-U5 (42mp), nr.top: 3927-3928/1/1/7/VIII, S=340 mp	320057-C1-U5	3927-3928/1/1/7/VIII	42
44	Teren – str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5, CF 318191-C1-U2 (25mp), nr.top: 318191-C1-U2, S=547 mp	318191-C1-U2	318191-C1-U2	25
45	Teren – P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3, CF 317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5, 148 mp, 21 mp, 58 mp, 27 mp	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5	254
46	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.41, CF 322412, nr.top: 15652, 165/268 mp	322412	15652	165
47	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.51, CF 357077, 486/543 mp	357077		486

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren
48	Teren – str.Neculce nr.9, CF 327848, 411/586 mp	327848		411
49	Teren – str.Victor Hugo nr.19, CF 314457, 272/291 mp	314457	314457	272
50	Teren – str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10, CF 302071-C1-U9, 58/1843 mp	302071-C1-U9		58
51	Teren – str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4, CF 301640-C1-U1, 195/1533 mp	301640-C1-U1		195
52	Teren – str.Săvârșin BL. 173/C, CF 308519-C1-U29, S=9/540 mp	308519-C1-U29		9

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

7. Data evaluării – 27.09.2021

Data inspectării bunurilor – 26-27.09.2021

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

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

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

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

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

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
42	Teren - Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2, CF 312131-C1-U2, Nr. top:8576/a/41/II, 184/529 mp	312131-C1-U2	58.204,72
43	Teren – str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8, CF 320057-C1-U5 (42mp), nr.top: 3927-3928/1/1/7/VIII, S=340 mp	320057-C1-U5	14.102,76
44	Teren – str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5, CF 318191-C1-U2 (25mp), nr.top: 318191-C1-U2, S=547 mp	318191-C1-U2	24.126,75
45	Teren – P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3, CF 317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5, 148 mp, 21 mp, 58 mp, 27 mp	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5	173.238,16
46	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.41, CF 322412, nr.top: 15652, 165/268 mp	322412	26.456,10
47	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.51, CF 357077, 486/543 mp	357077	72.564,66
48	Teren – str.Neculce nr.9, CF 327848, 411/586 mp	327848	129.584,19
49	Teren – str.Victor Hugo nr.19, CF 314457, 272/291 mp	314457	65.513,92
50	Teren – str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10, CF 302071-C1-U9, 58/1843 mp	302071-C1-U9	27.227,52
51	Teren – str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4, CF 301640-C1-U1, 195/1533 mp	301640-C1-U1	29.675,10
52	Teren – str.Săvârșin BL. 173/C, CF 308519-C1-U29, S=9/540 mp	308519-C1-U29	1.657,71

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoare nu contine TVA;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

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

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

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

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

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii juste** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: **Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.** Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția **valorii de piață**. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, **valoarea justă** poate fi diferită de **valoarea de piață**. **Valoarea justă** cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, **valoarea de piață** cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. **Valoarea justă** este un concept mai larg decât **valoarea de piață**. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea **valorii juste** va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea **valorii de piață**, cum ar fi orice element al **valorii speciale** rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Exemple de utilizare a **valorii juste** sunt: (a) determinarea unui preț care este just pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață; (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, **prin valoare justă se înțelege prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare. Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii. În situația în care nu există date pe piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor și a frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizați, potrivit legii.**

Metodologia de calcul a “valorii juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările Ordinului 1802/2014.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Beres Aron, în perioada 26-27.09.2021 - în baza documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **27.09.2021**.

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

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

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a *valorii juste* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea justă* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etaple parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010

Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014

”Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2020 - iunie

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare

și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
Adresele de pe internet www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro
Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

În cazul în care apar informații noi care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, calculele aferente evaluării vor fi refăcute.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluarea terenurilor a fost efectuată fără a avea certificate de urbanism.

Ipoteza de lucru - terenuri construibile situate în intravilanul municipiului.

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea de piață (justă) estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

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.

1.13. Clauza de nepublicare – 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. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Eroilor, nr. 8, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBART**, **dreptul proprietarului este absolut (domeniul public / privat al municipiului)**.

Imobilele evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
42	Teren - Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2, CF 312131-C1-U2, Nr. top:8576/a/41/II, 184/529 mp	312131-C1-U2	8576/a/41/II
43	Teren – str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8, CF 320057-C1-U5 (42mp), nr.top: 3927-3928/1/1/7/VIII, S=340 mp	320057-C1-U5	3927-3928/1/1/7/VIII
44	Teren – str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5, CF 318191-C1-U2 (25mp), nr.top: 318191-C1-U2, S=547 mp	318191-C1-U2	318191-C1-U2
45	Teren – P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3, CF 317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5, 148 mp, 21 mp, 58 mp, 27 mp	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5
46	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.41, CF 322412, nr.top: 15652, 165/268 mp	322412	15652
47	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.51, CF 357077, 486/543 mp	357077	
48	Teren – str.Neculce nr.9, CF 327848, 411/586 mp	327848	
49	Teren – str.Victor Hugo nr.19, CF 314457, 272/291 mp	314457	314457
50	Teren – str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10, CF 302071-C1-U9, 58/1843 mp	302071-C1-U9	
51	Teren – str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4, CF 301640-C1-U1, 195/1533 mp	301640-C1-U1	
52	Teren – str.Săvârșin BL. 173/C, CF 308519-C1-U29, S=9/540 mp	308519-C1-U29	

2.3. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe

cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

În anul 1131, la un kilometru de municipiul Arad de astăzi, se consumă una dintre cele mai sângeroase episoade din istoria Ungariei: 68 dintre cei mai de seamă aristocrați sunt măcelăriți de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetății unde a avut loc sângeroasa război sunt vizibile și astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupației otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic și un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoțul cu sare, unde târgul ținea zece zile și zece nopți. Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac și otoman, pe Mureș, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgici au inclus Aradul și Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ținutul Aradului a fost al ducelui Rinaldo de Modena. În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, orașul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetății Aradului a marcat profund istoria orașului. O echipă de ingineri militari condusă de Ferdinand Philipp Harsch a proiectat cetatea în stil Vauban-Tenaille. Lucrările au durat peste 20 de ani (1763-1783) și s-au efectuat de mii de șerbi. Legenda spune că pe o distanță de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetății! Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Națiunilor. Aici sunt întemnițați 1200 de soldați francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794), soldații turci luați prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminați. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluția din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 și iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat orașul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetății au fost executați de autoritățile austriece 13 generali ai armatei revoluționare maghiare, iar liderul revoluționarilor maghiari numește Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertății, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din țară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluției de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluționar a avut aici cartierul general, așa cum și alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetății Aradului a fost Gavriilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moștenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi și bosnieci au fost exterminați în Cetatea Aradului.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mișcării politice, culturale și istorice pentru unirea tuturor provinciilor românești. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea cu România.

Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internațional de la Nürnberg, care judeca atrocitățile naziste, s-a însurat la Arad. Soția sa era fiica proprietarului Castelului de la Șofronea (unde astăzi funcționează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roșie. După al Doilea Război Mondial, comuniștii l-au închis în beciul bisericii și l-au lăsat acolo să moară de foame și de sete.

În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale și are sala cu cea mai bună acustică din România. Pe tavanul de la intrare se află reprezentarea Cometei Haley, care în perioada respectivă a terorizat opinia publică cu perspectiva unei ciocniri fatale cu Terra și dispariția civilizației.

Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de același arhitect care a proiectat și Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble și o sală festivă superbă, un important punct de atracție pentru turiști.

Aradul este orașul care dispune și de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al orașului oferă o imagine splendidă asupra istoriei și a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului și tot aici este și Hanul „Crucea Albă”, unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susținut concerte extraordinare și unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluționarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coșbuc, Cincinat Pavelescu și multe alte personalități.

O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susține că doi dintre coloșii culturii europene, Ludwig van Beethoven și Franz Kafka au avut idile arădene și au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.

Secolul al XIX-lea găsește Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prințului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena și Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franței. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soția arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza și al lui Francisc I, fondatorul dinastiei Habsburg-Lorraine), la nunta căreia a fost interpretată pentru întâia oară opera Ascanio in Alba, compusă de Mozart la solicitarea împărătesei Maria Tereza.

Aradul este și orașul de origine al unor importante personalități. Aici, veți putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávör Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniștii Vasile Goldiș și Ștefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) și de mulți alții.

O moștenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Și tot aici, în atelierul Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, și Palatul Hofburg, de la Viena. Așa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás și la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangel Antal și János.

Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

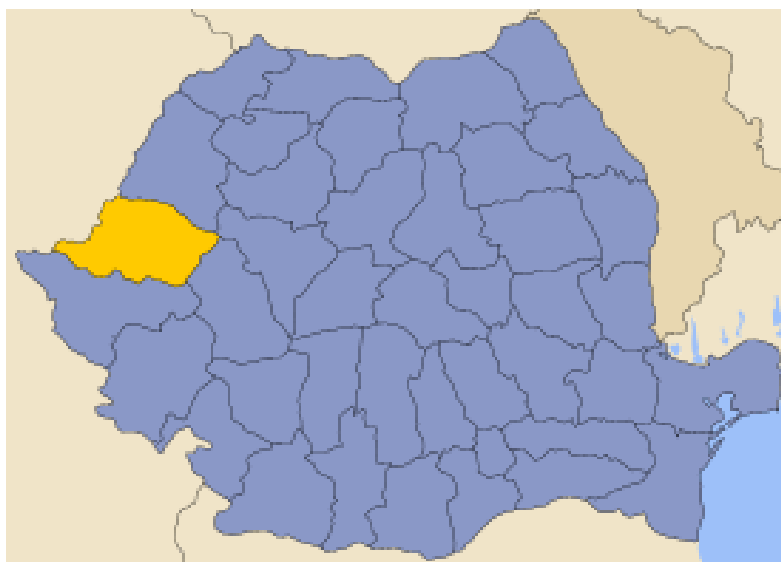
Podgoria Aradului a fost premiată cu Medalie de Aur în anul 1982, la Concursul Mondial de la Londra, pentru vinul „Roșu de Miniș”. Cadarca de Miniș și Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute și apreciate în toată Europa.

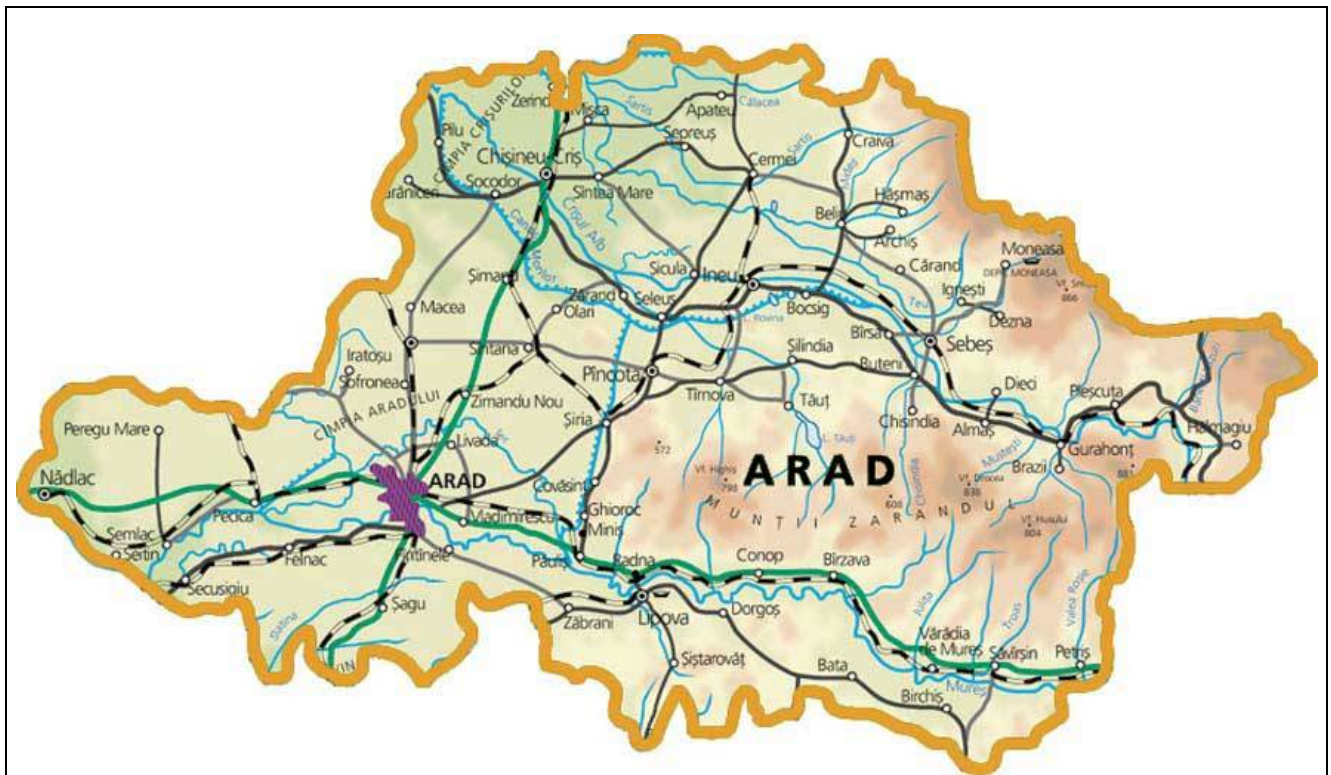
Lunca Mureșului, un loc sălbatic pentru drumeții, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăpostește peste 2000 de specii de păsări!

Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoș Bodrog, și una dintre cele mai frumoase basilici din țară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al județului nostru.

Aradul este cunoscut și ca județul cu cele mai multe cetăți, conace și castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârșin, astăzi reședință a Regelui Mihai I de România.

Stațiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!





2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Apad/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.









La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

Etimologie

Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ișpan al zonei.

Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară *Arad vármegye*), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale

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

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel” aflat pe actualul teritoriu al comunei

Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor executați. În perioada maximă de glorie a capitulului arădean, devenise „loc de autentificare” pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

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

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
 - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de sufleur într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României^{[5][6]}
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare^[7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
 - 1846 - Concertează Franz Liszt, 1847 - Concertează Johann Strauß fiul, 1877 - Concertează Pablo Sarsate și Henryk Wienawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslaşilor Murăș Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie 1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei* și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria
- 1918 - Sediul *Consiliul Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 - *Consiliul Național Central Român*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei

- 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile *Marta*
 - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslaşilor Murăș din Arad (actualul Club Sportiv "Voința" Arad)
- 1926 - Este înființată Fabrica de zahăr
- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimțită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înființată Fabrica de lacuri și vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înființată Uzina Tehnică Arad, producție becuri
- 1937 - Orașul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania* și al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ținutul Timiș

Perioada postbelică

- 1956 - Face parte din regiunea Arad
- 1956 - Face parte din regiunea Timișoara
- 1959 - Este înființată prima fabrică de jucării din țara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înființată prima fabrică de ceasuri din țara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din județul Arad
- 1968 - Orașul primește statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraș, reședință de județ din țară care s-a alăturat revoltei începute în Timișoara*
 - Eroi martiri
 - Luptători cu brevet de revoluționar

Perioada postdecembristă

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

Geografie

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

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

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

pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vărșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

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

Climă

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

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

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

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

Floră și faună

În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plopi, anini.

Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kerneri, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirsium brachycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.

Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepii și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

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

Cartierele Aradului

Arad are 14 cartiere:

1. Centru

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

Economie și transport

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

În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță, și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi. Aceiași factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară. Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producția de aparatură și instrumente de măsură verificare și control (Contor Group), industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

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

Angajați pe sectoare de activitate

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

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renescentist
- Teatrul Clasic "Ioan Slavici", construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic

- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiu*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiu*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiu*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renașcentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea

Monumente

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

Lăcașuri de cult

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

Muzee și expoziții

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

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Măltăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleza Mureșului
- Păduricea (Piața Podgoria)
- Patinoar

Administrație și politică

Municipiul Arad este administrat de un primar și un consiliu local compus din 23 consilieri. Primarul, Laurențiu Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

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

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

Educație

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

august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința nestrămutată a intelectualității și nu numai a acesteia, că Aradul este îndreptățit, prin strălucita sa istorie, să devină centru universitar. Inspectoratul Școlar Județean Arad s-a înființat în 1 martie 1968. Rețeaua școlară din municipiul Arad totalizează 88 de unități, din care 34 de grădinițe, 14 școli cu clasele I-IV și I-VIII, o școală privată cu clasele I-IV, 22 de licee și grupuri școlare (3 colegii naționale, un colegiu economic, 2 colegii tehnice, un colegiu particular, un liceu de limbă germană, un colegiu de limbă maghiară, un liceu cu program sportiv, un liceu de artă, 6 licee tehnologice, un liceu particular, 2 licee teologice, un seminar teologic ortodox, un liceu UCECOM), cât și 2 școli ajutătoare, o școală normală, un liceu pentru nevăzători și 2 școli postliceale.

Universități

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

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

Licee

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

Sănătate

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

Festivaluri

- Festivalul Internațional de Teatru Clasic (Ediția XXI în 2015)
- Festivalul Internațional Euromarionete (Ediția XVI în 2015)
- Festivalul Internațional de Teatru în limba franceză „Amifran” (Ediția XXIII în 2015)
- Festivalul Internațional de Teatru Nou (Ediția III în 2015)
- Festivalul de film documentar fARAD (Ediția II în 2015)
- Media Art Festival (Ediția II în 2015)
- Festivalul Național de Literatură „Discuția Secretă” (Ediția II în 2015)
- Festivalul de Literatură Zilele Doinaș (Ediția I în 2015)
- Festivalul de muzică americană și jazz

- Festivalul Internațional de Jazz
- Gala de Operă Open Air
- Festivalul Minorităților
- Târgul Meșterilor Populari
- Zilele Aradului - în luna august
- Festivalul Vinului — în septembrie/octombrie
- Festivalul internațional de muzică și dans „Ghiocelul de Argint”

Teatru

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

Muzică clasică

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

Instituții de cultură

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

Presa scrisă

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

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

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

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

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

Sport

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Fotbal <ul style="list-style-type: none"> ○ FC UTA Arad - <i>Bătrâna Doamnă</i> a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6). ○ CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai vechi cluburi de fotbal din România. | <ul style="list-style-type: none"> • Escalada <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Scufundari - SCUBA <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad • Speologie <ul style="list-style-type: none"> ○ CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad |
|---|--|

În prezent evoluează în liga a IV-a.

- **Baschet**
 - BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară
 - BC West Olympia Phoenix Arad
- **Polo**
 - AMEFA Arad
- **Rugby**
 - CS UAV Arad
- **Tenis de câmp**
 - Competiții
 - BRD Arad Challenger
- **Volei**
 - UVVG Pro Volei
- **Kaiac**
 - CSM Arad
- **Lupte Greco-Romane**
 - C.S.S. Gloria Arad
 - C.S."Astra" Arad
 - Fundația Lupte Club Gloria Arad
- **Judo**
 - CSM Gloria Arad
 - Rapid Arad

Personalități

Profesori:

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

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan Suci
- Ion Flueraș
- Ioan Russu-Șirianu

Generali:

- Piotr Tekeli
- Franz Rohr

Lideri comunitari :

- Aron Chorin

Actori

- Mariana Buruiană
- Zoltan Lovas

Pictori :

- Ivan Tabakovič
- Mihai Păcurar
- Cornelia Kocsis Josan
- Ioan Emil Kett-Groza
- Dacian Andoni

Scriitori

- Ioan Slavici
- Moise Nicoară
- Mircea V. Stănescu
- Vintilă Russu-Șirianu
- Ștefan Augustin Doinaș
- Mihai Beniuc
- Adam Müller-Guttenbrunn
- Mircea Micu
- Ioan Alexandru
- Mircea Mihăieș
- Gheorghe Schwartz
- Florin Bănescu
- Romulus Bucur
- Emil Șimăndan
- Viorel Gheorghită
- Eginald Schlattner
- Horia Medeleanu

Regizori

- Géza von Cziffra (1900-1989)

Arhitecți :

- Lajos Szántay
- Milan Tabacovici
- Silvestru Răfiroiu
- Miloș Cristea

Sculptori :

- Delia Brândușescu
- Ioan Tolan
- Ferdinand Rosa

Sportivi :

- Sorin Babii - tir, campion olimpic
- Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică
- Daniela Dodean - tenis de masă
- Monica Brosovszky - baschetbalistă

- Ladislau Babocsik
- Francisc Baranyai
- Onisim Colta
- Adriana Chirița
- Iolanda Rosa
- Mihály Takács









Compozitori:

- Ion Vidu
- Nicolae Brânzeu
- Sabin Drăgoi
- Emil Monția

- Ladislau Brosovszky - fotbalist
- Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
- Marcel Coraș - fotbalist
- Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

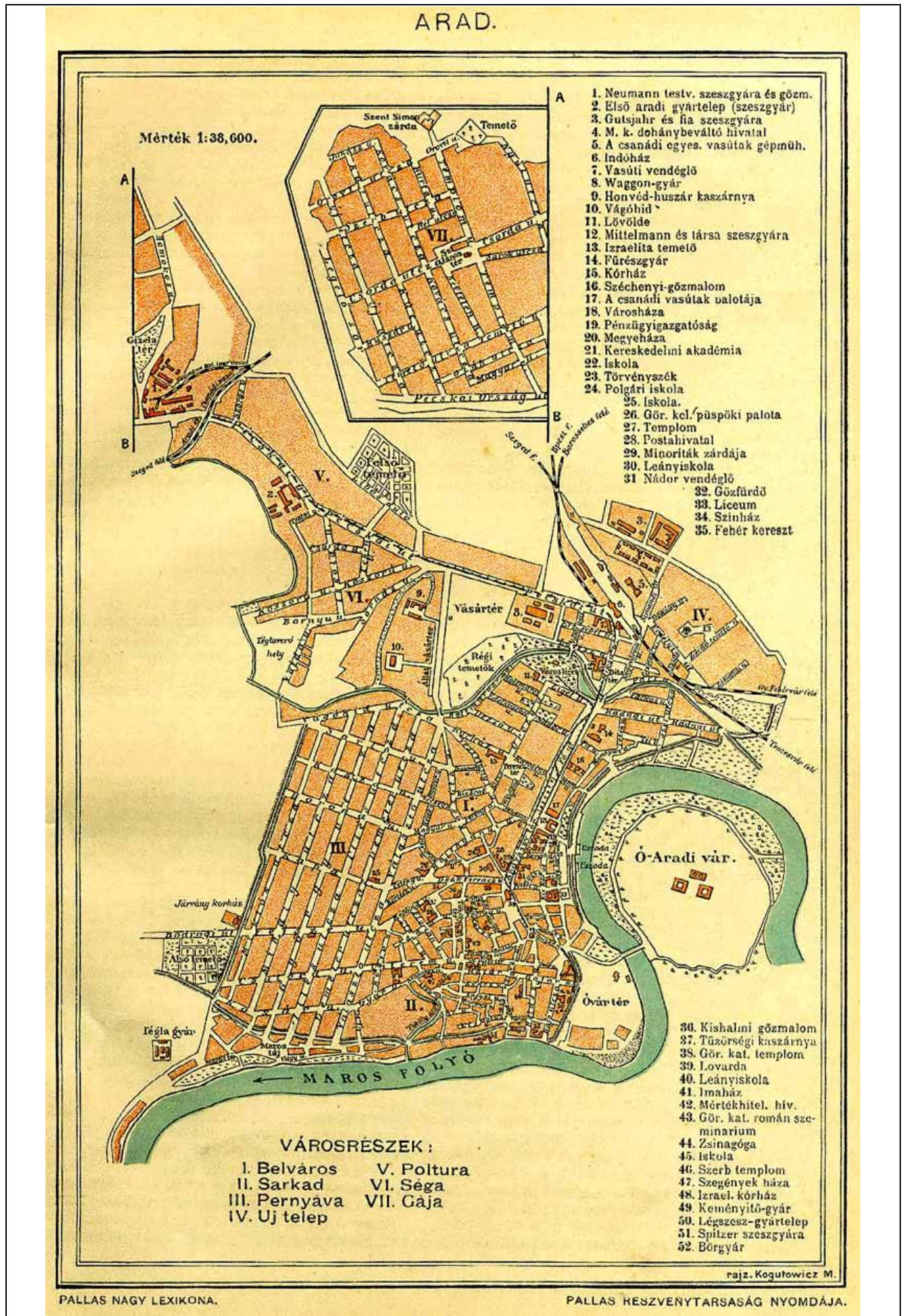
Relații externe

Orașe înfrățite

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

Orașe partenere

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



2.5. Identificarea imobilelor

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

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.	Suprafață teren	Categoria de folosinta
42	Teren - Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2, CF 312131-C1-U2, Nr. top:8576/a/41/II, 184/529 mp	312131-C1-U2	8576/a/41/II	184	cota parte
43	Teren – str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8, CF 320057-C1-U5 (42mp), nr.top: 3927-3928/1/1/7/VIII, S=340 mp	320057-C1-U5	3927-3928/1/1/7/VIII	42	cota parte
44	Teren – str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5, CF 318191-C1-U2 (25mp), nr.top: 318191-C1-U2, S=547 mp	318191-C1-U2	318191-C1-U2	25	cota parte
45	Teren – P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3, CF 317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5, 148 mp, 21 mp, 58 mp, 27 mp	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5	254	cota parte
46	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.41, CF 322412, nr.top: 15652, 165/268 mp	322412	15652	165	cota parte
47	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.51, CF 357077, 486/543 mp	357077		486	cota parte
48	Teren – str.Neculce nr.9, CF 327848, 411/586 mp	327848		411	cota parte
49	Teren – str.Victor Hugo nr.19, CF 314457, 272/291 mp	314457	314457	272	cota parte
50	Teren – str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10, CF 302071-C1-U9, 58/1843 mp	302071-C1-U9		58	cota parte
51	Teren – str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4, CF 301640-C1-U1, 195/1533 mp	301640-C1-U1		195	cota parte
52	Teren – str.Săvârșin BL. 173/C, CF 308519-C1-U29, S=9/540 mp	308519-C1-U29		9	cota parte

Capitolul 3

REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, 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. 2 "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. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

În situația în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați, valoarea justă la data bilanțului se determină de o comisie numită de conducătorul instituției publice.

ART. 2. Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, cu modificările ulterioare.

În cazul reevaluării efectuate de specialiști din cadrul instituțiilor publice, pentru desfășurarea în bune condiții a operațiunilor de inventariere și reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică și tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă și la timp a inventarierii activelor fixe corporale și să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică și morală, utilitatea și valoarea de piață a acestora.

Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat deprecieri, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.

În vederea realizării în bune condiții a operațiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialiști instituțiile subordonate.

ART. 3. Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se revaluează după cum urmează :

- a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu : terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;
- b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;
- c) capacitățile puse în funcțiune parțial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiții (modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanțare a investițiilor.

Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări și separat pentru valoarea investiției, prin aplicarea indicilor de preț

corespunzătorii perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.

Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;

e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentanțele diplomatice, comerciale, militare din străinătate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se revaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.

Investițiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se revaluează de operatorii economici/instituțiile publice care au efectuat investițiile.

ART. 4. Nu se revaluează :

a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durată normală de funcționare expirată;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale în curs de execuție.

ART. 5. Pentru determinarea diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:

a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se revaluează;

b) data intrării în patrimoniu.

Data intrării în patrimoniu se consideră :

- data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;

c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;

d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";

e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică. Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa:

www.insse.ro Se parcurg următorii pași :

- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;
- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;
- se introduce numele persoanei juridice;
- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);
- se selectează perioada de interes;
- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);
- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);
- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;
- se selectează IPC – total;
- se imprimă rezultatele;

f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).

Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferență între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:

În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1^a);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);

În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizați, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1d);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al carei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).

În situația în care instituțiile publice au în patrimoniu bunuri aparținând atât statului, cât și unităților administrativ-teritoriale, vor întocmi situații distincte pentru bunurile aparținând statului și pentru bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.

ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare.

Evidența rezervelor din reevaluare se ține cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".

Creșterea sau descreșterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operațiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fișa mijlocului fix respectiv.

ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie făcută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creștere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creștere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreștere a valorii contabile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1051 “Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri”;

1052 “Rezerve din reevaluarea construcțiilor”;

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

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

1055 “Rezerve din reevaluarea altor active ale statului”.

Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se creditează prin debitul conturilor:

101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”

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

102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”

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

103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”

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

211 “Terenuri și amenajări la terenuri”

- cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
212 “Construcții”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
- Contul 105 “Rezerve din reevaluare” se debitează prin creditul conturilor:
- 101 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.
102 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.
103 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
104 “Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale”
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
117.15 “Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare”
 - cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.
211 “Terenuri și amenajări la terenuri”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
212 “Construcții”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
213 “Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
214 “Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale”
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
215 “Alte active ale statului”
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
281 “Amortizări privind activele fixe corporale”
 - cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.
- ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani 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.
- În situația în care reevaluarea construcțiilor și terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituției publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.

CAP. 4 Regimul de amortizare și calcularea amortizării

ART. 14. Instituțiile publice amortizează activele fixe corporale și activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.

Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare din Catalogul privind duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului ($CA = 100/\text{durata normală de funcționare}$). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituțiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcționare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situația în care nu se cunoaște anul punerii în funcțiune.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Duratele normale de funcționare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaționale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele și alineatele corespunzătoare. Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcționare.

Durata normală de funcționare rămasă se determină ca diferența între durata normală de funcționare stabilită potrivit legii și durata normală de funcționare consumată.

Instituțiile publice au obligația să înscrie în documentul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat și amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniu.

ART. 15. Data punerii în funcțiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:

- a) activele fixe corporale independente, care nu necesită montaj și nici probe tehnologice, se consideră puse în funcțiune la data achiziționării lor, pe baza procesului-verbal de recepție;
- b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care nu deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcției, pe baza procesului-verbal de recepție;
- c) utilajele și instalațiile care necesită montaj și probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcțiune.

ART. 16 Capacitățile puse în funcțiune parțial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcțiune, cu ocazia recepției finale, amortizarea se determină în funcție de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcționare rămasă.

ART. 17. Investițiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc., și care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcționare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcționare cu 20%. Dacă investițiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.

ART. 18. Investițiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălților, iazurilor, terenurilor și pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituției publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 19. Plantațiile tinere, precum și plantațiile de protecție, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:

- a) până la trecerea pe rod, pentru plantațiile tinere;

b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.

Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.

ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială. În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 23 În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.

ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale inchiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramasă, după caz.

La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.

În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.

ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.

ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.

Capitolul 4

STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale companiilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acestuia în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing și datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit și pierdere.

Secțiunea de aplicare a acestei Aplicații face referire la diferitele cerințe ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deși IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des și standardele naționale. Cu toate că într-un document internațional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naționale, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant și pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situațiilor periodice privind poziția financiară a unei entități. Acestea se mai numesc și standarde de contabilitate.

- Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-urile), și Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).

Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINȚE

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

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

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

- tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deținute în scopul de a se obține fluxuri de numerar contractuale, care conțin numai încasări de rate de rambursare a creditului și de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziție a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit față de activele similare deja deținute de o entitate.

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

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

În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.

De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale*.

Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:

- măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Raportare (SEV 103)

În plus față de cerințele minime ale SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situație financiară va include referințele adecvate la aspectele abordate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.

De asemenea, raportul va cuprinde orice informație pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informații referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referință prețurile observabile sau tranzacțiile recente de pe piață. Unele standarde cer și informații despre sensibilitatea valorii față de modificările unor date de intrare semnificative.

Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.

Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menționată orice condiție referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situațiile financiare publicate ale entității.

GHID DE APLICARE

Această secțiune oferă informațiile de fond privind cerințele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). IFRS-urile cuprind standarde și interpretări numerotate individual. Standardele publicate inițial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaționale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri și referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundației IFRS.

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

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiștii în evaluare și pentru a-i ajuta pe utilizatori să înțeleagă anumite cerințe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deși scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenței unui conflict între prevederile acestui ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Valoarea justă

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

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Agregarea

G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

1. datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

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

Datorii

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

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

Deprecierea

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

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

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

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

G11. Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți a unei proprietăți imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

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

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

Deprecierea: componentizare

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

G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deși ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, dacă există o piață activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacționate în mod activ. Situația din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcții, de exemplu, construcțiile sunt rareori vândute fără instalațiile mecanice și electrice necesare pentru încălzire, iluminat și aerisire, iar instalațiile încorporate nu pot fi vândute fără construcție. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

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

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

- un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar.

În situațiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosință/utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing.

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

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și construcție ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea

contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 și G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

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

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

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;

- locatarul are opțiunea de a cumpăra activul la un preț estimat a fi suficient de mic față de valoarea justă de la data la care opțiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opțiunea va fi exercitată;

- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;

- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților minime de leasing este cel puțin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deținut în leasing;

- activele deținute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;

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

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

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

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

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

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

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri și construcții, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanța o posibilă achiziție a proprietății de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opțiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plățile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanțare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existența unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plățile chiriei nu susțin valoarea proprietății. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar.

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

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

În astfel de situații, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiția imobiliară în leasing

G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren și construcții ale unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing și contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situațiile sale financiare ca activ, un drept de folosință asupra activului suport, și nu va trata componentele sale (dreptul de folosință asupra terenului, dreptul de folosință asupra construcțiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaționate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

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

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

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

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

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

Alocarea prețului de achiziție

G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziția unei participații care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacția prin recunoașterea activelor identificabile separat dobândite și a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate.

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

G36. IFRS 3 prezintă excepții față de cele menționate mai sus, privind recunoașterea și/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerințele speciale se aplică datoriiilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaților, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acțiuni și activelor deținute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierei

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

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

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

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

Testarea deprecierei – valoarea de utilizare

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

G41. Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:

- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variații ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcție de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piață;
- prețul suportării incertitudinii inerente activului;
- alți factori, cum ar fi absența lichidității, pe care participanții pe piață ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv.

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

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

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.

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

Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărtinitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării*, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.

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

Capitolul 5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Piața studiată este cea a terenurilor, aflate în domeniul public și privat al localității.

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

5.2. Analiza cererii și a ofertei

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

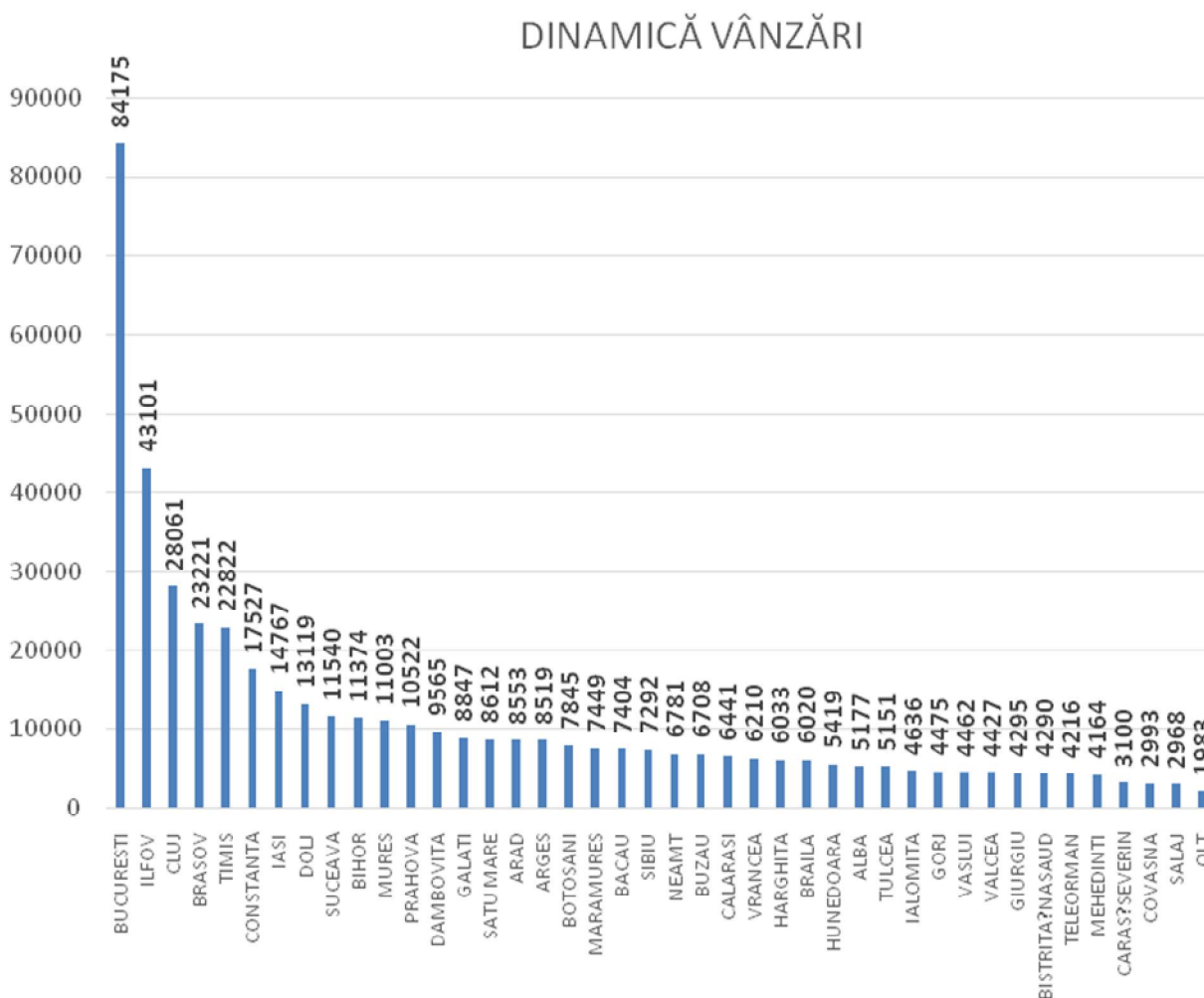
Prețurile unui apartament cu o cameră confort 1 poate porni de la 18500 EUR și poate ajunge la 41000 EUR, prețul diferă evident în funcție de locație, suprafață și dotări. În ceea ce privește apartamentele de 2 camere, diferențele sunt chiar mai evidente, prețurile putând porni de la 19500 EUR la 125000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

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

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

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

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



În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna septembrie 2021, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	312	2	430	203	300	1.247

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zonele studiate, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 2 – 300 EUR/mp, funcție de amplasare, forma, utilități, restricții existente etc.

5.3. Echilibrul pieței, previziuni

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Momentan pietele din această zonă a țării sunt în stagnare.

Capitolul 6 ESTIMAREA VALORII

6.1. Terenuri

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

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

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

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

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

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

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

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

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

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

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

6.2. Constructii

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

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin cost

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

Abordarea prin indici

Această abordare se folosește doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele prețurilor de consum (total) stabilit de Institutul național de Statistică. Indicii folosiți în prezenta lucrare, au fost calculați ținând cont de data ultimei reevaluări, respectiv, de data punerii în funcțiune a obiectivului (dacă aceasta data este ulterioară ultimei reevaluări).

Capitolul 7 EVALUAREA PATRIMONIULUI

7.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este 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.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

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

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

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

cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care crează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

7.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin

această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.olx.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenuri in zona Bujac:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

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



ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

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

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

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

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

📏 408 mp 📏 20 m

38.000 €

Arad, Gai

📏 1242 mp 📏 17 m

20.000 €

Arad, Gai

📏 400 mp 📏 29 m

Comparabila 1

Teren in Bujac Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-in-bujac-IDcTQj7.html#606154



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, Judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii își vor putea descătușa energia într-un skatep

Anunț Mihai Fifer



Vanzator

**KIRY
IMOBILIARE**

Pe site din feb 2016

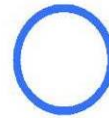
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **435 m²**

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.

Front stradal 18,5 ml.

Utilitati: apa, canalizare, gaz (in curs de extindere pe strada)

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

Anunț publicat de KIRY IMOBILIARE !



Alte anunturi ale utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere, zona Alfa...

56 900 €



Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2



Contul meu

Adauga anunt nou

4 501 898 anunturi din apropierea ta

Arad, Judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

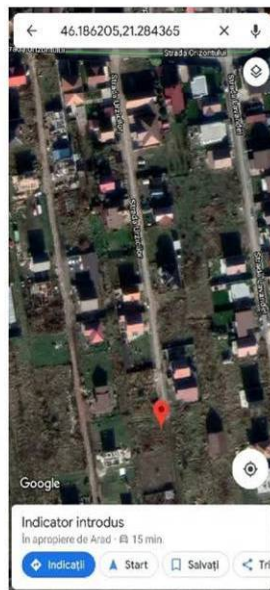
URMATORUL ANUNT



Pentru Sănătatea Arădenilor

Cu un nou Spital Municipal, veți putea beneficia oca

Anunț Mihai Fifer



Vanzator

Teodorescu Ovidiu

Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

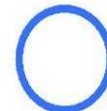
0744 773 307

Loc de intalnire

Arad, Judet Arad

01 02

Fotografale mare



Teren intravilan

15 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **360 m²**

Descriere

Teren pentru constructie casa, in Arad, strada Orizontului, nr. 46/M (actual str. Urzicilor). Front stradal 18 m. Utilitati la strada. Pretul negociabil!

Anunț adauga, prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, IOS



Produse din lemn compozit W

Ber comp producător de profile din Wf compozit din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Cadas-Confectii:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției și comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:



ID Anunt: #X97903006

Teren pentru constructie, investitie ideala, 1080 mp

Arad, zona Bujac

Actualizat în 29.04.2017

42.500 EUR

Comision: 3



Detalii

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

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

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

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Vicii

NU.

Alte detalii

Casa batraneasca pe proprietate, demolabila

Alte detalii preț

Usor negociabil

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:

23.000 €

Arad, Gai

📏 408 mp 📏 20 m

38.000 €

Arad, Gai

📏 1242 mp 📏 17 m

20.000 €

Arad, Gai

📏 400 mp 📏 29 m

Comparabila 1



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, Judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT



Pentru tinerii Arădeni

Tinerii își vor putea descătușa energia într-un skatep

Anunț Mihai Fifer



Vanzator

KIRY IMOBILIARE

Pe site din feb 2016

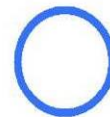
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 499 353

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren in Bujac

17 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

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

Descriere

Terenul are suprafata de 435 mp, se afla in cartierul Bujac.

Front stradal 18,5 ml.

Utilitati: apa, canalizare, gaz (in curs de extindere pe strada)

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

Anunț publicat de KIRY IMOBILIARE !

Alte anunturi ale utilizatorului



Apartament la casa central

65 000 €



Apartament cu 3 camere, zona Alfa...

56 900 €



Casa la cheie Livada

197 500 €

Comparabila 2



Contul meu

Adauga anunt nou

4 501 898 anunturi din apropierea ta

Arad, Judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

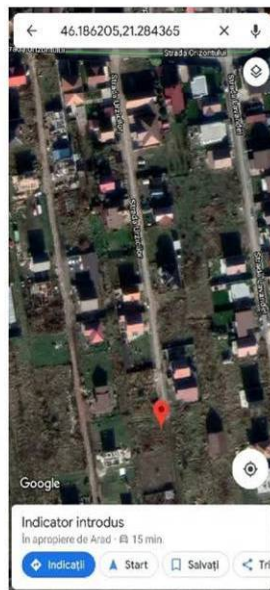
URMATORUL ANUNT



Pentru Sănătatea Arădenilor

Cu un nou Spital Municipal, veți putea beneficia oca

Anunț Mihai Fifer



Vanzator

Teodorescu Ovidiu

Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

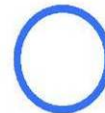
0744 773 307

Loc de intalnire

Arad, Judet Arad

01 02

Fotografale mare



Teren intravilan

15 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **360 m²**

Descriere

Teren pentru constructie casa, in Arad, strada Orizontului, nr. 46/M (actual str. Urzicilor). Front stradal 18 m. Utilitati la strada. Pretul negociabil!

Anunț adauga, prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, IOS



Produse din lemn compozit W

Ber comp producător de profile din Wf compozit din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Micalaca:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție și comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Micalaca teren strada zoe de vânzare!!! Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/micalaca-teren-strada-zoe-de-vanzare-IDdYN...



Contul meu

Adauga anunt nou



4 500 542 anunturi din apropierea ta



Arad, judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

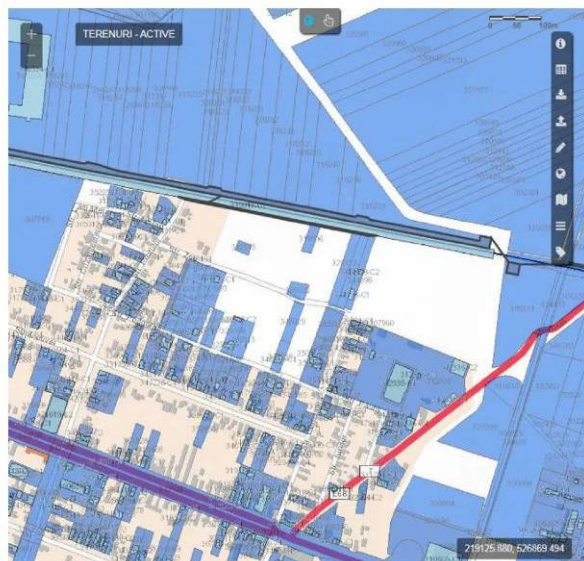
URMATORUL ANUNT >



În zona Subcetate

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii

Anunț Mihai Fifor



01

05

Fotografie mare

Vanzator



Ioana

Pe site din nov 2014

Anunturile utilizatorului

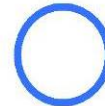
Trimite mesaj

0741 995 507

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Micalaca teren strada zoe de vânzare!!!



30 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **966 m²**

Descriere

Persoană fizică,vând teren intravilan în Micalaca pe strada Zoe, nr 9A, în suprafață totală de 966 mp +74 mp cotă comună.Terenul este înregistrat la cadastru,are certicat cadastral.(vezi poza 1).Utilitățile se află în apropiere. Terenul se află într-o zonă aflată în plină dezvoltare .Ca utilități, la aprox50m curent,apa,iar gazul în capătul străzii.



Lemn compozit de la Bencom

Bencomprodusător de profile din Wf compozit) din România

Anunț WPC Romania

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I113000

Teren 2,430mp - Pretabil locuinte colective

Arad, zona Aradul Nou

Actualizat în 25.06.2020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția **PROPERTY LAB**

143.000 EUR

58,85 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

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

Laluciu Andrei - Consultant Imobiliar PropertyLab.ro

Telefon [vezi numărul](#)

Cod Proprietate: CP742996

Caracteristici

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

Comparabila 2

Teren Aradul Nou Arad • OLX.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-aradul-nou-IDdS2AU.html#1285b0ec22



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 497 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



În zona Subcetate

Nu vei mai fi nevojit să părăsești orașul pentru servicii

Anunt Mihai Fifor



Vanzator



Spatar Nicoleta

Raspunde rapid

Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

Bine de stiut
Vanzatorul raspunde
obicei in mai puti
la mesajele primite

Trimite mesaj

0745 965 024

Loc de intalnire

Arad, judet Arad

Teren Aradul Nou



55 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.000 m²

Descriere

Vand 2000 mp teren intravilan Aradul Nou, două fronturi stradale, 17 ml respectiv 16,5 ml, zona foarte liniștită. Pret. 55 euro / mp. negociabil.

Anunt editat în solicitarea gratuita OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS



Produce din lemn compozit W

Bencornu producator de profile din WPC compozit din Romania

Anunt WPC Romania

Adaugat pe telefon la 08:26, 21 august 2020

Vizualizari: 779

Numar anunt: 204972055

imi place 10

Distribuie

RAPORTEAZA

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

Oricat de buna e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau intalneste-te cu vanzatorul.

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro

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



Contul meu

Adauga anunt nou



4 501 898 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Voi construi un Spital în Arad

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii

Anunț Mihai Fifer



Vanzator



Daniela Dumitrascu

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

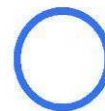
Trimite mesaj

0744 380 959

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren de vanzare in Arad

58 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

Vand teren in Arad, in spatele complexului Adora Park, suprafata 586 mp, front stradal 14,5 ml.

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



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WF compozit din România

Anunț WPC Romania

Adaugat de pe telefon La 22:23, 4 septembrie 2020 Vizualizări: 403 Numar anunt: 203785695

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

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

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-[vezi numărul](#)

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

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

Comparabila 2



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Produse din lemn compozit WPC

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

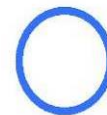
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil
Constructie Bloc+Parcare



200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **800 m²**



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Descriere

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

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Aurel Vlaicu - Functionarilor:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție si comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corectii, in functie de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinatie decat a celui care face obiectul evaluarii.

Comparabile utilizate:

Teren de vanzare in Arad Arad • OLX.ro

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



Contul meu

Adauga anunt nou



4 501 898 anunturi din apropierea ta



Arad, Judet Arad



Cauta acum



INAPOI

Anunturi Arad

Imobiliare Arad

Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Voi construi un Spital în Arad

Nu veți mai fi nevoiți să părăsiți orașul pentru servicii

Anunț Mihai Fifer



Vanzator



Daniela Dumitrascu

Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

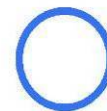
Trimite mesaj

0744 380 959

Loc de intalnire



Arad, judet Arad



Teren de vanzare in Arad

58 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Descriere

Vand teren in Arad, in spatele complexului Adora Park, suprafata 586 mp, front stradal 14,5 ml.

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC compozit din România

Anunț WPC Romania

Adăugat de pe telefon La 22:23, 4 septembrie 2020

Vizualizări: 403

Numar anunt: 203785695

Comparabila 1



ID Anunt: #X5I11300H

Teren in vecinatatea zonei Intim.

Arad, zona Intim

Actualizat azi

115.000 EUR

89,22 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

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

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

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

Toate utilitatile sunt in apropiere.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

Valentin Vermesan-[vezi numărul](#)

Consultant imobiliar PropertyLab

COD PROPRIETATE: CP844833

Caracteristici

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

Comparabila 2



Contul meu

Adauga anunt nou

4 500 208 anunturi din apropierea ta

Arad, judet Arad



Cauta acum

INAPOI Anunturi Arad • Imobiliare Arad • Terenuri Arad

URMATORUL ANUNT >



Produse din lemn compozit WPC

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Vanzator

Anunt

Pe site din apr 2019

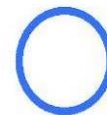
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0749 789 090

Loc de intalnire

Arad, judet Arad



Teren Intravilan Vlaicu 5 Colturi pretabil
Constructie Bloc+Parcare



200 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **800 m²**



Produse din lemn compozit W

Bercomp producător de profile din WPC (lemn com

Anunț WPC Romania

Descriere

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

Comparabila 3

Pentru terenuri in zona Central:

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

Justificarea ajustărilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -3%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției și comisionul agentului imobiliar.

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

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii / reprezentantii acestora au avut loc la data evaluării, respectiv în urma studierii pieței imobiliare din mun. Arad, nu s-au identificat creșteri față de anul 2020, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale.

Caracteristici fizice – criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – s-au aplicat corecții, în funcție de tipul accesului.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenul cu alta destinație decat a celui care face obiectul evaluării.

Comparabile utilizate:

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



ID Anunt: #X0CMI300R

Teren central, pentru bloc/birouri/clinica!

Arad, zona Boul Roșu

Actualizat în 26.06.2020

840.000 EUR

400 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- amplasat pe colt;
- ideal constructie hotel, bloc de locuinte, sediu firma;
- zona centrala.

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate



Alte detalii

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



Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



450.000 €

Arad, Ultracentral
 1500 mp  17 m



999.000 €

Arad, Central
 4500 mp  150 m



1.600.000 €

Arad, Aurel Vlaicu
 8139 mp  64 m



307.000 €

Arad, Central
 1616 mp  25 m


115.000 €

Arad, Intim
 1289 mp  41 m

65.000 €

Arad, Aradul Nou
 4500 mp  14 m

Preț Necomunicat

Arad, Aurel Vlaicu
 24193 mp

Comparabila 1



ID Anunt: #X0CM1300B

Teren intravilan ultracentral

Arad, zona Ultracentral

Actualizat în 26.06.2020

450.000 EUR

300 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

- teren amplasat in apropiere de P-ta Avram Iancu;
- pe teren exista o constructie demolabila;
- pretabil constructii rezidentiale.

Caracteristici

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

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate

Alte detalii

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

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Arad, Boul Roșu
 2100 mp 65 m



Arad, Aurel Vlaicu
 8139 mp 64 m



Arad, Central
 1616 mp 25 m



Arad, Aradul Nou
 2226 mp 14 m



Arad, Central
 4500 mp 150 m



Arad, Aradul Nou
 3400 mp



Arad, Micălaca
 2387 mp 35 m



CASADOMI ARAD

0724.249.298



ID Anunt: #X0CM1300D

Teren intravilan, zona centrala

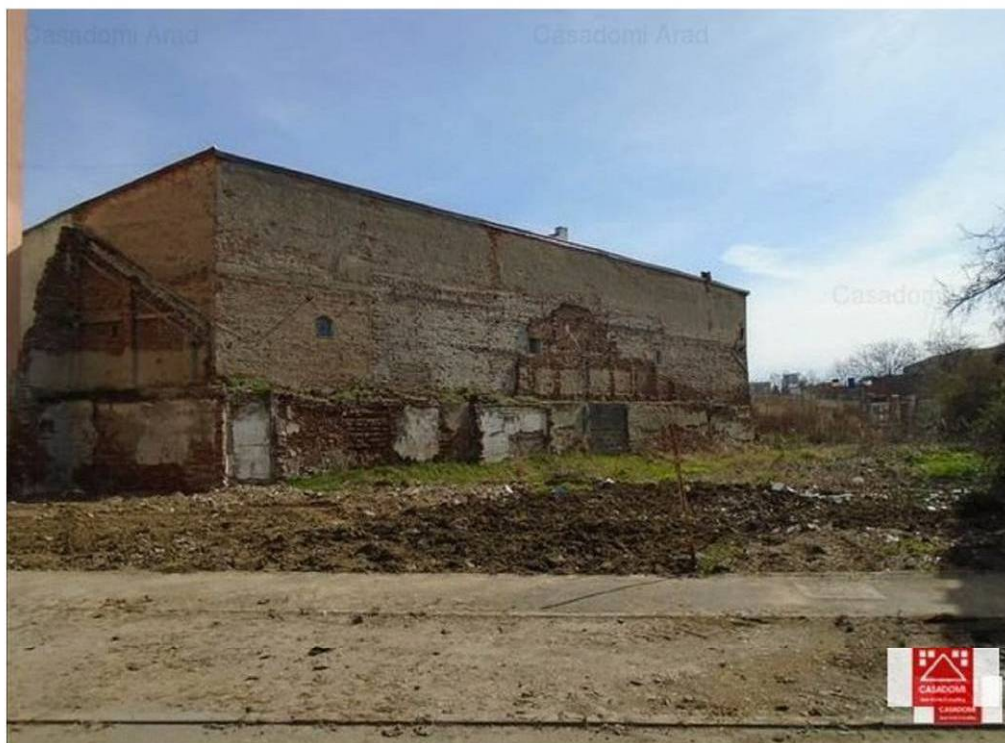
Arad, zona Central

Actualizat în 26.06.2020

307.000 EUR

189,98 EUR / mp

Comision: 3%



Detalii

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

Caracteristici

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

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

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

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

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



1.600.000 €

Arad, Aurel Vlaicu
 8139 mp 64 m



143.000 €

Arad, Central
 2044 mp



0.000 €

Arad, Ultracentral
 1500 mp 17 m



999.000 €

Arad, Central
 4500 mp 150 m



400.000 €

Arad, Ultracentral
 20000 mp 46 m



170.000 €

Arad, Aradul Nou
 2110 mp 120 m



417.125 €

Arad, Micălaca
 2387 mp 35 m



CASADOMI ARAD

0724.249.298

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

Comparabila 3

Capitolul 8

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a terenurilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obținută prin metoda comparațiilor**, care reflectă cel mai bine valoarea bunurilor.

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

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

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

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicție.

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

Nr. crt.	Denumire	CF	Valoare justa la 27.09.2021 (lei)
42	Teren - Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2, CF 312131-C1-U2, Nr. top:8576/a/41/II, 184/529 mp	312131-C1-U2	58.204,72
43	Teren – str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8, CF 320057-C1-U5 (42mp), nr.top: 3927-3928/1/1/7/VIII, S=340 mp	320057-C1-U5	14.102,76
44	Teren – str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5, CF 318191-C1-U2 (25mp), nr.top: 318191-C1-U2, S=547 mp	318191-C1-U2	24.126,75
45	Teren – P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3, CF 317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5, 148 mp, 21 mp, 58 mp, 27 mp	317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5	173.238,16
46	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.41, CF 322412, nr.top: 15652, 165/268 mp	322412	26.456,10
47	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.51, CF 357077, 486/543 mp	357077	72.564,66
48	Teren – str.Neculce nr.9, CF 327848, 411/586 mp	327848	129.584,19
49	Teren – str.Victor Hugo nr.19, CF 314457, 272/291 mp	314457	65.513,92
50	Teren – str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10, CF 302071-C1-U9, 58/1843 mp	302071-C1-U9	27.227,52
51	Teren – str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4, CF 301640-C1-U1, 195/1533 mp	301640-C1-U1	29.675,10
52	Teren – str.Săvârșin BL. 173/C, CF 308519-C1-U29, S=9/540 mp	308519-C1-U29	1.657,71

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj. Beres Aron



ANEXA 1

FISA 42		Teren - Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2, CF 312131-C1-U2, Nr. top:8576/a/41/II, 184/529 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	184,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	Str.Alexandru Vlad (fostă Răchitei) nr.30, ap.2	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,59	-6,78	-48,00
Pret ajustat		68,28	61,03	112,00
Suprafata	184	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,40%	1,11%	0,62%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,38	0,94	1,23
Pret ajustat		68,66	61,96	113,23
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,66	61,96	113,23
Acces la proprietate	din str. Al. Vlad	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,66	61,96	113,23
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,66	61,96	113,23
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,66	61,96	113,23
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		63,92	57,73	103,23
Total ajustare bruta - procentual		35,40%	36,11%	55,62%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 63,92		
		RON 316,33		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 11.761
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 58.204,72

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 312131-C1-U2 Arad

Nr. cerere 121647
Ziua 20
Luna 11
Anul 2020

Cod verificare
100090165367



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:55618

Adresa: Loc. Arad, Str Alexandru Vlad, Nr. 30, Et. I, Ap. 2, Jud. Arad

Părți comune: teren, acoperis terasa, imprejuririle, instalatii sanitare si electrice

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8576/a/41/II	222	-			

compus din 3 camere, baie, bucatarie, 2 antree, camara alimente, pasaj, terasa, coridor, wc, debara, bucatarie de vara, garaj, balcon, 14/27 din boxa comuna. 222/384 cota din constructii, 122/529 cota din teren proprietate personala, 184/529 diferenta din teren proprietate de stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
75093 / 23/07/2019	
Act Notarial nr. 2746, din 22/07/2019 emis de Botos Gavrilescu Ioan;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) [redacted] necasatorita, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1672 / 05/02/1998	
Act nr. 0;	
C1 Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGERinch.nr. 1110/1976, cota actuala 1/2	A1
1) [redacted] si sotia	
2) [redacted] nascuta Palicas	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 55618)	

Carte Funciară Nr. 312131-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Alexandru Vlad, Nr. 30, Et. I, Ap. 2, Jud. Arad

Părți comune: teren, acoperis terasa, imprejuririle, instalatii sanitare si electrice

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 8576/a/41/II	222	-	-	-	

compus din 3 camere, baie, bucatarie, 2 antree, camera alimente, pasaj, terasa, coridor, wc, debara, bucatarie de vara, garaj, balcon, 14/27 din boxa comuna. 222/384 cota din constructii, 122/529 cota din teren proprietate personala, 184/529 diferenta din teren proprietate de stat in folosinta

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/11/2020, 11:11

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 2

FISA 43		Teren – str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8, CF 320057-C1-U5 (42mp), nr.top: 3927-3928/1/1/7/VIII, S=340 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	42,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restricții legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Frații Neumann (fostă Colonia UTA) nr.13, ap.8	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-25%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,79	-3,39	-40,00
Pret ajustat		72,08	64,42	120,00
Suprafata	42	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,54%	1,25%	0,76%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,52	1,06	1,52
Pret ajustat		72,59	65,47	121,52
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,59	65,47	121,52
Acces la proprietate	din str. Fratii Neumann	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,59	65,47	121,52
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,59	65,47	121,52
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,59	65,47	121,52
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		67,85	61,24	111,52
Total ajustare bruta - procentual		30,54%	31,25%	50,76%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 67,85		
		RON 335,78		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 2.850
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 14.102,76

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 320057-C1-U5 Arad

Nr. cerere	1381
Ziua	08
Luna	01
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:49935

Adresa: Loc. Arad, Bl. 13, Et. I, Ap. 8, Jud. Arad, Colonia UTA

Părți comune: coridor, 2 boxe, 2 spalatorii in subsol, 2 casa scarii, pod, acoperis tip sarpanța, imprejmuire, instalatii electrice, sanitare, de termoficare, de gaz metan la bucatarii.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3927-3928/1/1/7/VIII	108	-		42/340	compus din 2 camere, baie, bucatarie, camera alimente, degajament, antreu, boxa; cota construita 108/847; terenul aferent este proprietate de Stat, in folosinta;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
77298 / 06/10/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2436/2008;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1. [redacted] necesatorita
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 49935)

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
77298 / 06/10/2008	
Act nr. 0;	
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER
	1. [redacted]
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 49935)

[redacted signature]

Carte Funciară Nr. 320057-C1-U5 Colnuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Bl. 13, Et. I, Ap. 8, Jud. Arad, Colonia UTA
 Părți comune: coridor, 2 boxe, 2 spalatorii in subsol, 2 casa scarii, pod, acoperis tip sarpanta, imprejmuire, instalatii electrice, sanitare, de termoficare, de gaz metan la bucatarii.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3927-3928/1/1/7/VIII	108	-	-	42/340	compus din 2 camere, baie, bucatarie, camera alimente, degajament, antreu, boxa; cota construita 108/847; terenul aferent este proprietate de Stat. in folosinta;

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

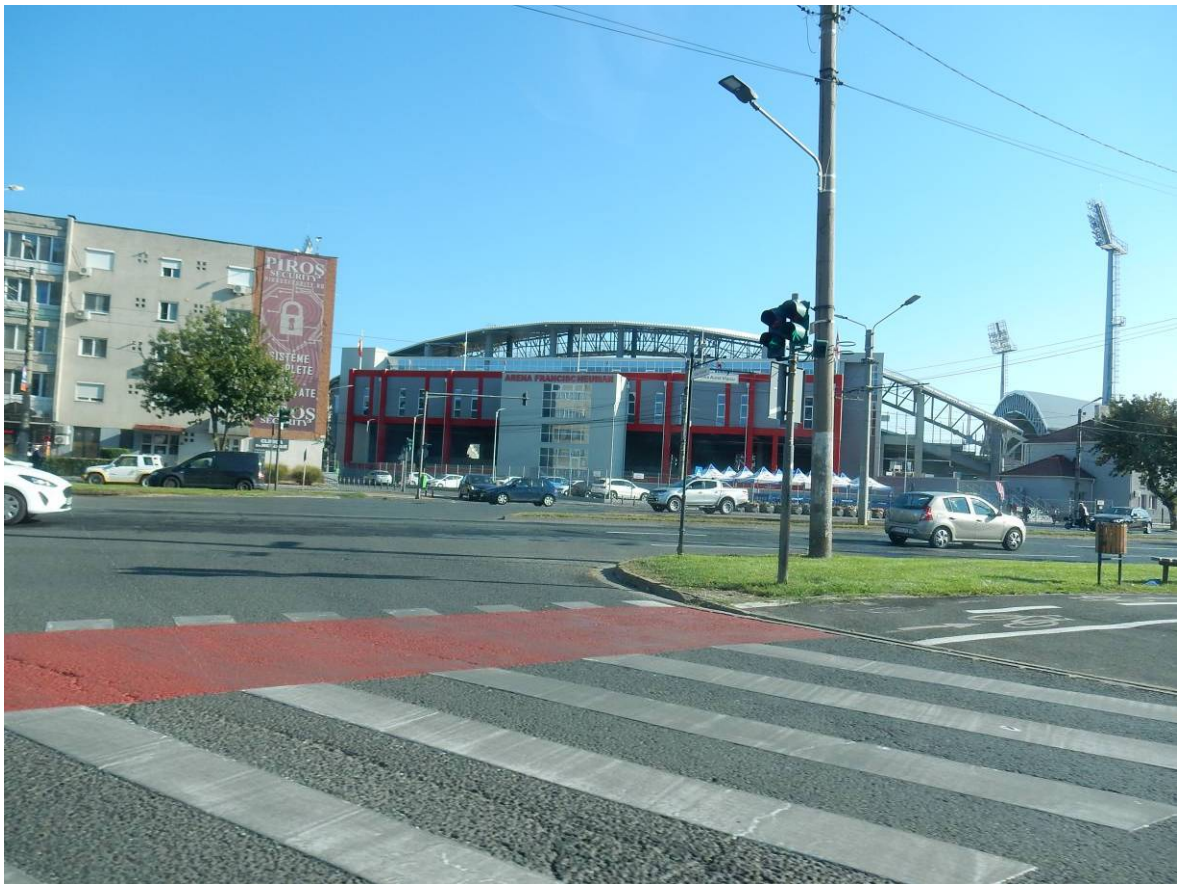
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/01/2021, 08:01

CHIARA BURALIN

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 3

FISA 44		Teren – str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5, CF 318191-C1-U2 (25mp), nr.top: 318191-C1-U2, S=547 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	25,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Gheorghe Lazăr nr.6, ap.5	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-10%	0%	10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,60	0,00	14,44
Pret ajustat		230,40	204,00	158,82
Suprafata	25	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,08%	1,48%	1,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,64	3,76	2,87
Pret ajustat		237,04	207,76	161,69
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,04	207,76	161,69
Acces la proprietate	din str. Ghe. Lazar	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,04	207,76	161,69
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,04	207,76	161,69
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		237,04	207,76	161,69
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		221,04	195,01	152,67
Total ajustare bruta - procentual		37,08%	26,48%	36,59%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 195,01	
			RON 965,07	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 4.875
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 24.126,75

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 318191-C1-U2 Arad

Nr. cerere	25764
Ziua	01
Luna	03
Anul	2021
Cod verificare 10098693728	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Str Gheorghe Lazar, Nr. 6, Ap. 5, Jud. Arad, corp C

Părți comune: teren, fatade, instalatii apa - canal, pasaj poarta, urcare la pod si WC, coridor deschis curte, coridor subsol, corp A-B, intrare subsol corp B

Nr. CF vechi:73563
Nr. cadastral vechi:10129/V
Nr. topografic:959/V

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	318191-C1-U2	127	-		86/547, 25/547	

compus din 2 camere, bucatarie, antreu, camera alimente, baie, boxa. Cota construita 127/623. Cota de teren aferent apartamentului de 86/547 este proprietate personala, iar cota de 25/547 teren aferent apartamentului este proprietate de Stat, in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
25326 / 24/04/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2847/1997;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted] 2) [redacted] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 73563)	A1
B2	se noteaza interdictia de instrainare pe termen de 10 de la data de 22.12.1997, conform L. 112/95 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 73563)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
25326 / 24/04/2007		
Act nr. 1983/1997 emis de SC RECONS SA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9161301 ROL 1) SC RECONS SA ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 73563)	A1

Carte Funciară Nr. 318191-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Gheorghe Lazar, Nr. 6, Ap. 5, Jud. Arad, corp C
 Părți comune: teren, fatade, instalatii apa - canal, pasaj poarta, urcare la pod si WC, coridor deschis curte, coridor subsol, corp A-B, intrare subsol corp B

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	318191-C1-U2	127	-	-	86/547, 25/547	compus din 2 camere, bucatarie, antreu, camera alimente, baie, boxa. Cota construita 127/623. Cota de teren aferent apartamentului de 86/547 este proprietate personala, iar cota de 25/547 teren aferent apartamentului este proprietate de Stat, in folosinta

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/03/2021, 09:55

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 4

FISA 45	Teren – P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3, CF 317417-C1-U1, 317417-C1-U2, 317417-C1-U4, 317417-C1-U5, 148 mp, 21 mp, 58 mp, 27 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	254,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	mai 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	P-ta. Mihai Viteazul nr.15, ap.1, 2, 2B, 3	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-20%	-10%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-51,20	-20,40	0,00
Pret ajustat		204,80	183,60	144,38
Suprafata	254	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		1,85%	1,25%	1,36%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		5,91	3,18	2,46
Pret ajustat		210,71	186,78	146,84
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		210,71	186,78	146,84
Acces la proprietate	din Piata M. Viteazul	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		210,71	186,78	146,84
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		210,71	186,78	146,84
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		210,71	186,78	146,84
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		194,71	174,03	137,82
Total ajustare bruta - procentual		46,85%	36,25%	26,36%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 137,82		
		RON 682,04		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 35.006
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 173.238,16

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U1 Arad

Nr. cerere	33180
Ziua	12
Luna	03
Anul	2021
Cod verificare 100099143087	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:681

Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 1, Jud. Arad, demisol, corp A

Părți comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, ca A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 260/3/I	556	-		398/770	

compus din coridor inchis, 3 camere, bucatărie, cămară alimente, hol, 2 pasaje, WC, 2 boxe, coridor și V comun cu ap.2A 2/3 parte; parter: 2 camere, bucatărie, cămară alimente, baie, pasaj, hol, antreu, teras pod: 3 camere, bucatărie, baie, hol.556/1077 cota din constructii: 250/770 L.112/1995 proprietate persoana 148/770 diferenta de teren proprietate de stat in folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20446 / 26/11/2004 Hotarare nr. 354/2004;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE re apartamentare și ieșire din indiviziune - anterior cumpărare în baza L.112/1995, înch.nr. 14561/1996 și moștenire înch.nr. 10610/2000; înch.nr. 20446/2004, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) [redacted] si 2) [redacted] OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68190)	A1
B2 se notează interdicția de înstrăinare pe timp de 10 ani, conform L. 112/1995, începând cu 27.02.1998, înch.nr. 5463/1998; înch.nr. 14561/1996 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68190)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 1, Jud. Arad, demisol, corp A
Părți comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 260/3/I	556	-	-	398/770	compus din coridor închis, 3 camere, bucatărie, cămară alimente, hol, 2 pasaje, WC, 2 boxe, coridor și WC comun cu ap.2A 2/3 parte; parter: 2 camere, bucatărie, cămară alimente, baie, pasaj, hol, antreu, terasă; pod: 3 camere, bucatărie, baie, hol.556/1077 cota din constructii, 250/770 L.112/1995 proprietate personala, 148/770 diferenta de teren proprietate de stat in folosinta.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/03/2021, 10:41



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



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U2 Arad

Nr. cerere	130853
Ziua	04
Luna	12
Anul	2018
Cod verificare	
100064818211	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68191

Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Et. parter, Ap. 2, Jud. Arad
Părți comune: terenul, sarpanta si Invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 260/3/II	118	-		84/770	
Apartamentul nr. 2, corp A, parter, in suprafata de 118 mp. compus din 3 camere, antreu, bucatarie, cam. alim., WC, baie, balcon. cota de teren de 53/770- af. apartamentului- proprietate personala cota de teren de 31/770- proprietate Stat cu drept de folosinta						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20446 / 26/11/2004		
Hotarare nr. 354/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE stare de apartamentare, unificare, rectificare srafata, reaptamentare si iesire din indiviziune , anterior cumparare in baza L112/1995, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) [redacted] si 2) [redacted] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68191)	A1
B2	se noteaza interdictia de instrainare pe timp de 10 ani conform L112/1995 in baza Inch nr.1913/1997 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68191)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U5 Arad

Nr. cerere	33170
Ziua	12
Luna	03
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:68193

Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 2B, Jud. Arad, corp A

Părți comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 260/3/IIB	105	-			Apartamentul nr. 2B, corp A, pod:2 camere, grup sanitar, bucatarie, hol. Teren af. ap. in cota de 48/770-L. 112/1998-proprietate personala si in cota de 27/770-dif.-proprietate Stat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
114668 / 17/10/2018 Act Notarial nr. 1083, din 16/10/2018 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) [REDACTED] casatorit cu	
2) [REDACTED] bun comun	
B5 Se noteaza faptul ca imobilul este monument istoric	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Plata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 2B, Jud. Arad, corp A
Părți comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 260/3/II B	105	-	-	-	Apartamentul nr. 2B, corp A, pod:2 camere, grup sanitar, bucatarie, hol. Teren af. ap. in cota de 48/770-L. 112/1998-proprietate personala si in cota de 27/770-dif.-proprietate Stat.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/03/2021, 10:38



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U4 Arad

Nr. cerere	33205
Ziua	12
Luna	03
Anul	2021
Cod verificare 100099143726	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68194

Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 3, Jud. Arad, corp B

Părți comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 260/3/III	238	-		170/770	

compus din subsol: 3 boxe, 1 coridor; parter: 2 camere, bucătărie, coridor deschis, duș, WC; pod: 1 compartiment pod; cota construita 238/1077. Din cota de teren aferenta, cota de 112/770- proprietate personala iar cota de 58/770 proprietate de Stat, in folosinta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
90452 / 11/11/2013	
Act Notarial nr. 2337, din 07/11/2013 emis de SAVIN NASTASE;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1)	[REDACTAT] necesatorit

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 317417-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Piata Mihai Viteazul, Nr. 15, Ap. 3, Jud. Arad, corp B
 Părți comune: terenul, sarpanta si invelitoarea, structura de rezistenta, fatadele, pasaj poarta uscata, corp A, racord instalatii; pentru ap.2B: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B, pentru ap.1: acces la compartiment pod prin casa scarii corp B pana la realizarea unui acces individual.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 260/3/III	238	-	-	170/770	compus din subsol: 3 boxe, 1 coridor; parter: 2 camere, bucătărie, coridor deschis, duș, WC; pod: 1 compartiment pod; cota construita 238/1077. Din cota de teren aferenta, cota de 112/770- proprietate personala iar cota de 58/770 proprietate de Stat, in folosinta.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/03/2021, 10:44

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 5

FISA 46		Teren – str. Lăcrimioarelor nr.41, CF 322412, nr.top: 15652, 165/268 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Lăcrimioarelor nr.41	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	165,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,64	-8,18	-7,48
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,53	1,64	1,50
Pret ajustat		32,10	34,36	31,40
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Lăcrimioarelor nr.41	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,10	34,36	31,40
Suprafata	165	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,27%	0,20%	0,92%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,10	0,08	0,34
Pret ajustat		32,21	34,44	31,74
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,21	34,44	31,74
Acces la proprietate	din str. Lăcrimioarelor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,21	34,44	31,74
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,21	34,44	31,74
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,21	34,44	31,74
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		30,30	32,40	29,87
Total ajustare bruta - procentual		30,27%	30,20%	30,92%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata			EUR 32,40	
			RON 160,34	
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 5,346
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 26.456,10

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 322412 Arad

Nr. cerere	135413
Ziua	21
Luna	12
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Lacrimioarelor, Nr. 41, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 15652	Din acte: 270 Masurata: 268	lot 1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 15652	Loc. Arad, Str Lacrimioarelor, Nr. 41, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64317 / 01/08/2011		
Act Notarial nr. 2579, din 29/07/2011 emis de BNP PETRU PAULA MADALINA (act administrativ nr. 51416/A3/01-08-2011 emis de PRIMARIA ARAD; documentatie cadastrala);		
B1	se înființează cartea funciară nr 322412 ARAD a imobilului cu nr. cadastral 15652 rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr.top.1/c.1. a.1.4.a.1.b/317.a înscris în cartea funciara nr 322090 ARAD	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior preluare în baza D. 223/1974 în rangul inch.nr.6267/1989, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 165/268 1) STATUL ROMAN	A1
48263 / 13/07/2012		
Act Notarial nr. 1188, din 12/07/2012 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 103/268 1) [redacted] căsătorit cu 2) [redacted], bun comun	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted], căsătorit cu 2) [redacted], bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
48263 / 13/07/2012		
Act Notarial nr. 1188, din 12/07/2012 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 165/268 1) [redacted] căsătorit cu 2) [redacted]	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 322412 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 15652	Din acte: 270 Masurata: 268	lot 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 270 Masurata: 268	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 15652	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

21/12/2020, 09:11



CHARLEA DORALIN

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 6

FISA 47	Teren – str. Lăcrimioarelor nr.51, CF 357077, 486/543 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str. Lăcrimioarelor nr.51	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	486,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,64	-8,18	-7,48
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		5%	5%	5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,53	1,64	1,50
Pret ajustat		32,10	34,36	31,40
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str. Lăcrimioarelor nr.51	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,10	34,36	31,40
Suprafata	486	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		-0,05%	-0,13%	0,59%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-0,02	-0,05	0,22
Pret ajustat		32,08	34,31	31,62
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,08	34,31	31,62
Acces la proprietate	din str. Lăcrimioarelor	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,08	34,31	31,62
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,08	34,31	31,62
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		32,08	34,31	31,62
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		30,17	32,26	29,75
Total ajustare bruta - procentual		30,05%	30,13%	30,59%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 30,17		
		RON 149,31		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 14.663
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 72.564,66

ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357077 Arad

Nr. cerere 28162
Ziua 04
Luna 03
Anul 2021

Cod verificare
100098848446



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:312314

Adresa: Loc. Arad, Str Lacramioarelor, Nr. 51, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357077	543	Teren imprejmuit; imprejmuit cu gard de beton,metal,plasa și constructii

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	357077-C1	Loc. Arad, Str Lacramioarelor, Nr. 51, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; casa P,anul construirii 1994
A1.2	357077-C2	Loc. Arad, Str Lacrimioarelor, Nr. 51, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; anexa P, anul construirii 1994

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
28162 / 04/03/2021	
Lege nr. D.L. 223/1974;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare, dobandit prin Lege, cota actuala 60/67 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 312314/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 9244 din 17/09/1982; (provenita din conversia CF 447-Bujac)</i>
Act Notarial nr. 903, din 14/06/2019 emis de NP Scintee Costin;	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 [redacted] si sotia [redacted] bun comun <i>OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 312314/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62317 din 14/06/2019;</i>
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/67 [redacted] si sotia [redacted] bun comun <i>OBSERVATIIL: pozitie transcrisa din CF 312314/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62317 din 14/06/2019;</i>
Act Administrativ nr. 215541, din 03/03/2021 emis de Primaria Arad;	
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza art. 37, al. 2 din l. 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 [redacted] si 2) [redacted]

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
28162 / 04/03/2021	
Act Notarial nr. 903, din 14/06/2019 emis de NP Scintee Costin;	
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 100/536 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] bun comun

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

Pagina 1 din 4

Ext. Act. Cadastru Informatic - Birou Adresă e-pay.ancpi.ro

Semnatura: [redacted]

Carte Funciară Nr. 357077 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 312314/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 62317 din 14/06/2019;	

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 7

FISA 48		Teren – str.Neculce nr.9, CF 327848, 411/586 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Neculce nr.9	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	411,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vanzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Neculce nr.9	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,59	-6,78	-48,00
Pret ajustat		68,28	61,03	112,00
Suprafata	411	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,18%	0,88%	0,39%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,17	0,75	0,78
Pret ajustat		68,45	61,77	112,78
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,45	61,77	112,78
Acces la proprietate	din str. Neculce	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,45	61,77	112,78
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,45	61,77	112,78
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		68,45	61,77	112,78
Utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		63,71	57,53	102,78
Total ajustare bruta - procentual		35,18%	35,88%	55,39%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 63,71		
		RON 315,29		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 26.185
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 129.584,19

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 327848 Arad

Nr. cerere 22440
Ziua 22
Luna 02
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:717

Adresa: Loc. Arad, Str Neculce, Nr. 9, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 143/1	586	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 143/1	Loc. Arad, Str Neculce, Nr. 9, Jud. Arad	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4758 / 04/08/1986		
Decizie nr. 366/1986;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 411/586 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 717)	A1
497 / 15/01/1998		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2220/1997;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 87/586 1) [REDACTED] OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 717)	A1/B.6.B.9
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/4 1) [REDACTED]	A1.1 / B.6.B.7.B.8.B.10
22440 / 22/02/2021		
Act Notarial nr. 13, din 19/02/2021 emis de Fildan Teodor;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) [REDACTED]	A1.1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) [REDACTED]	A1.1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 44/586 1) [REDACTED]	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 44/586 1) [REDACTED]	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
22440 / 22/02/2021	
Act Notarial nr. 13, din 19/02/2021 emis de Fildan Teodor;	

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

Pagina 1 din 3

* Extras de carte funciară emis la adresa: [REDACTED]

Carte Funciară Nr. 327848 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 103/586 [REDACTED]	A1
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 103/586 [REDACTED]	A1

Carte Funciară Nr. 327848 Comuna/Oraș/Municipiu: Ara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 143/1	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)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	586	-	-	143/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 143/1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa

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

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

S-a achitat tariful de 602 RON, -Chitanța externă nr.426691/19-02-2021 în suma de 225, Chitanța externă nr.426692/19-02-2021 în suma de 302, Chitanța externă nr.426694/19-02-2021 în suma de 75, pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,
23-02-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
EMILIAN MORARIU

(parafa și semnătura)

Emilian
Morariu

Emilian Morariu
DN 1.90.1. Mun. Arad o. Oficiul de
Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD - Birou de cadastru
Publicitate Imobiliară și Asistență
Registrară din cadrul Oficiului
Municipal de Registrare
23.487.102183
Data 2021.02.23 15:55:47:00

Referent,

(parafa și semnătura)

PLANURI



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 8

FISA 49	Teren – str.Victor Hugo nr.19, CF 314457, 272/291 mp			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Victor Hugo nr.19	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Suprafata [mp]	272,00	586	1.290	800
Pret de vanzare [EUR/mp]		94,84	84,76	200,00
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		94,84	84,76	200,00
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-18,97	-16,95	-40,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		75,87	67,81	160,00
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Victor Hugo nr.19	zona Adora Park	zona Intim	zona Aurel Vlaicu
Ajustare procentuala (%)		-30%	-30%	-50%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-22,76	-20,34	-80,00
Pret ajustat		53,11	47,47	80,00
Suprafata	272	586	1.290	800
Ajustare procentuala (%)		0,31%	1,02%	0,53%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,30	0,86	1,06
Pret ajustat		53,41	48,33	81,06
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		53,41	48,33	81,06
Acces la proprietate	din str. Victor Hugo	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		53,41	48,33	81,06
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		53,41	48,33	81,06
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		53,41	48,33	81,06
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,74	-4,24	-10,00
Pret ajustat		48,67	44,09	71,06
Total ajustare bruta - procentual		55,31%	56,02%	75,53%
		total ajustare bruta procentuala cea mai mica		
Valoarea estimata		EUR 48,67		
		RON 240,86		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 13.238
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 65.513,92

ACTE UTILIZATE

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 314457 Arad

Nr. Cerere: 122653
Ziua: 24
Luna: 11
Anul: 2020
Cod verificare: 100090237716

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11190
Nr. topografic: 3925/36

Adresa: Loc. Arad, Str Victor Hugo, Nr. 19, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	314457	291	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	314457-C1	Loc. Arad, Str Victor Hugo, Nr. 19, Jud. Arad	S. construita la sol 62 mp; casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3335 / 27/08/1963		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 511/547 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 11190)	A1
78144 / 22/08/2016		
Act Notarial nr. 625, din 19/08/2016 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] bun comun	A1.1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 36/547 1) [redacted] si sotia 2) [redacted] bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
78144 / 22/08/2016		
Act Notarial nr. 625, din 19/08/2016 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C1	Intabulare, drept de [redacted] 1) [redacted] vaduva	A1, A1.1



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 9

FISA 50		Teren – str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10, CF 302071-C1-U9, 58/1843 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Suprafata [mp]	58,00	2.100	1.500	1.616
Pret de vanzare [EUR/mp]		320,00	255,00	180,48
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		320,00	255,00	180,48
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-64,00	-51,00	-36,10
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		256,00	204,00	144,38
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Mihai Eminescu nr.36, ap.10	zona Bou Rosu	zona Piata Avram Iancu	zona Central
Ajustare procentuala (%)		-50%	-40%	-30%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-128,00	-81,60	-43,32
Pret ajustat		128,00	122,40	101,07
Suprafata	58	2.100	1.500	1.616
Ajustare procentuala (%)		2,04%	1,44%	1,56%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		6,53	3,68	2,81
Pret ajustat		134,53	126,08	103,88
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,53	126,08	103,88
Acces la proprietate	din str. Mihai Eminescu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,53	126,08	103,88
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,53	126,08	103,88
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		134,53	126,08	103,88
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-16,00	-12,75	-9,02
Pret ajustat		118,53	113,33	94,86
Total ajustare bruta - procentual		77,04%	66,44%	56,56%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 94,86		
		RON 469,44		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 5,502
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 27.227,52

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U9 Arad

Nr. cerere	113402
Ziua	09
Luna	07
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:58832

Adresa: Loc. Arad, Str Eminescu, Nr. 36, Ap. 10, Jud. Arad

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol si etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalatii electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/X	121	-			COMPUS DIN 2 CAMERE, BUCATARIE, CAMARA ALIMENTE, BAIE, BOXA, 1/2 PARTE DIN PASAJ COMUN. Cota constructie 121/2042.Cota teren L.112/95 41/1843 prop.pers. Cota teren prop.stat 58/1843

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10882 / 13/09/1999		
Act nr. 1710/1997;		
B1	se noteaza interdictia de instrainare pe durata a 10 ani de la data 16.06.1997 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58832)	A1
9935 / 20/06/2003		
Mostenire nr. 53/2003;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 58832)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 302071-C1-U9 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str. Eminescu, Nr. 36, Ap. 10, Jud. Arad

Părți comune: teren, pasaj poarta, coridoare subsol și etaj, casa scarilor, subsol, parter, etaj, instalații electrice, apa-canal, podul, fatade.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 807/X	121	-	-	-	COMPUS DIN 2 CAMERE, BUCATARIE, CAMARA ALIMENTE, BAIE, BOXA, 1/2 PARTE DIN PASAJ COMUN. Cota constructie 121/2042.Cota teren L.112/95 41/1843 prop.pers. Cota teren prop.stat 58/1843

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/07/2021, 10:31

PLANURI



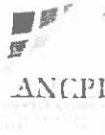
IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 10

FISA 51		Teren – str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4, CF 301640-C1-U1, 195/1533 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Suprafata [mp]	195,00	435	360	1.080
Pret de vanzare [EUR/mp]		38,22	40,91	37,38
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,22	40,91	37,38
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,64	-8,18	-7,48
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
Conditii de piata (data vinzarii)	septembrie 2021	actual	actual	actual
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Episcop Roman Ciorogariu nr.71, ap.4	zona Bujac	zona Bujac	zona Bujac
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,57	32,73	29,91
Suprafata	195	435	360	1.080
Ajustare procentuala (%)		0,24%	0,17%	0,89%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,09	0,07	0,33
Pret ajustat		30,67	32,79	30,24
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,67	32,79	30,24
Acces la proprietate	din str. Episcop Roman Ciorogariu	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,67	32,79	30,24
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,67	32,79	30,24
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		30,67	32,79	30,24
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,91	-2,05	-1,87
Pret ajustat		28,76	30,75	28,37
Total ajustare bruta - procentual		25,24%	25,17%	25,89%
			total ajustare bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		EUR 30,75		
		RON 152,18		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 5,996
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 29.675,10

ACTE UTILIZATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 301640-C1-U1 Arad

Nr. cerere **39891**
Ziua **25**
Luna **03**
Anul **2021**

Cod verificare
100099929643



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:64535

Adresa: Loc. Arad, Str Episcop Roman Ciorogariu, Nr. 71, Ap. 4, Jud. Arad

Părți comune: terenul, fatadele, pod pentru corp A și terasa pentru corp B, instalații apa-canal, poarta intrare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 2658/IV	52	-	52/323	52/1533 mp - teren proprietate personală în baza Legii nr. 112/1995 și diferența de 195/1533 mp teren - proprietate a statului	compus din 1 camera, , antreu, bucatarie, camera alimente, magazie, 1/2 WC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
96006 / 29/08/2018		
Act Notarial nr. 3121, din 24/08/2018 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare-, dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) [redacted] și soția 2) [redacted] bun comun	A1
B12	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare, în favoarea lui 1) [redacted] și soția 2) [redacted]	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
96006 / 29/08/2018		
Act Notarial nr. 3121, din 24/08/2018 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
C10	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, cota actuală 1/1 1) [redacted] și soția 2) [redacted]	A1

Carte Funciară Nr. 301640-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str Episcop Roman Ciorogariu, Nr. 71, Ap. 4, Jud. Arad
Părți comune: terenul, fatadele, pod pentru corp A si terasa pentru corp B, instalatii apa-canal, poarta intrare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 2658/IV	52	-	52/323	52/1533 mp - teren proprietate personala in baza Legii nr.112/1995 si diferenta de 195/1533 mp teren - proprietatea statului	compus din 1 camera, , antreu, bucatarie, camera alimente, magazie, 1/2 WC

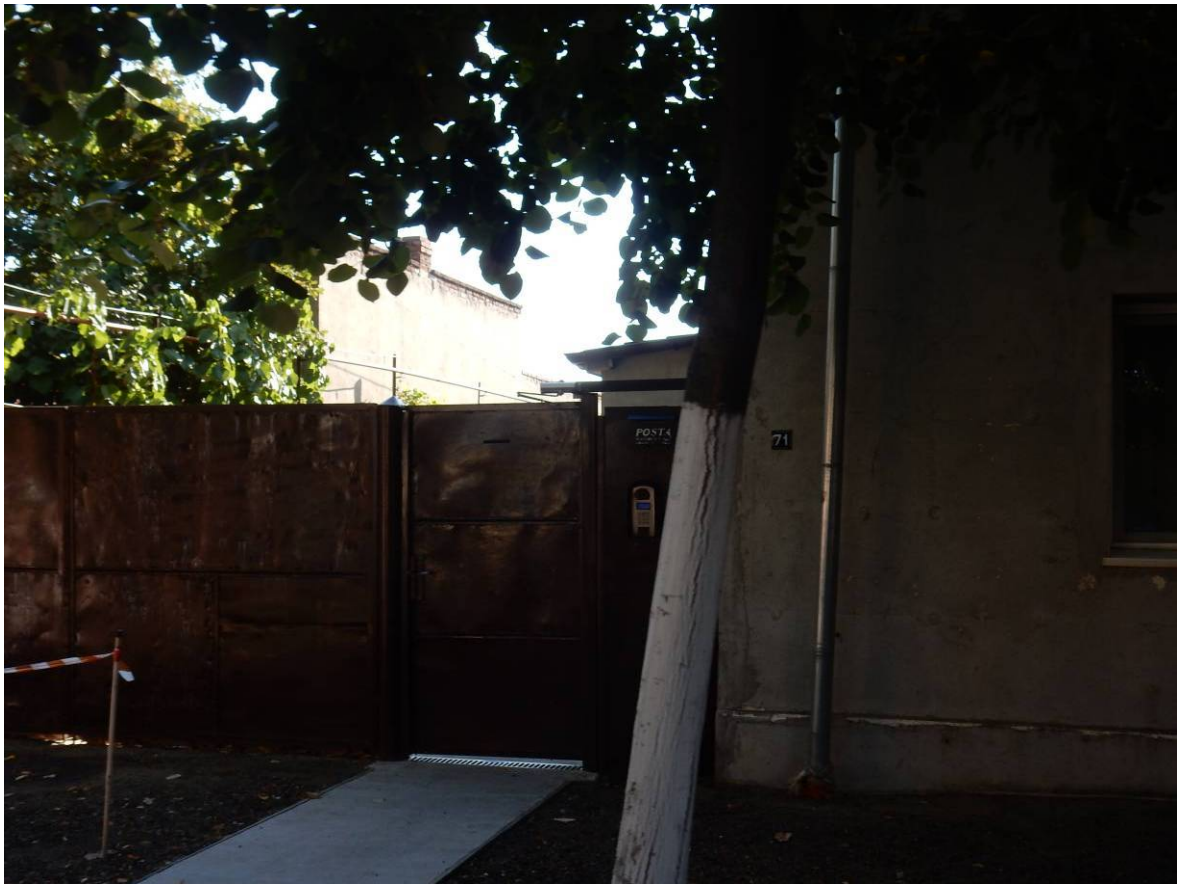
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/03/2021, 09:31

IMAGINI IMOBIL EVALUAT



ANEXA 11

FISA 52		Teren – str.Săvârșin BL. 173/C, CF 308519-C1-U29, S=9/540 mp		
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	str.Săvârșin BL. 173/C	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Suprafata [mp]	9,00	966	2.430	2.226
Pret de vanzare [EUR/mp]		29,50	52,97	53,78
<i>Ajustari ale tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		29,50	52,97	53,78
Restrictii legale	cota parte indiviza	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare procentuala (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-5,90	-10,59	-10,76
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
Conditii de piata (data vinzarii)	september 2021	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		23,60	42,37	43,02
<i>Ajustari ale proprietatii</i>				
Localizare	str.Săvârșin BL. 173/C	zona str. Zoe	zona Aradul Nou	zona Aradul Nou
Ajustare procentuala (%)		20%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		4,72	-4,24	-4,30
Pret ajustat		28,32	38,13	38,72
Suprafata	9	966	2.430	2.226
Ajustare procentuala (%)		0,96%	2,42%	2,22%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,28	1,28	1,19
Pret ajustat		28,60	39,42	39,91
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la teren	utilitati la teren	utilitati la teren	utilitati la teren
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,42	39,91
Acces la proprietate	din str. Savarsin	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,42	39,91
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,42	39,91
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		28,60	39,42	39,91
Cea mai buna utilizare	teren apartinand dom public / privat	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,47	-2,65	-2,69
Pret ajustat		27,13	36,77	37,22
Total ajustare bruta - procentual		45,96%	37,42%	37,22%
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata		EUR 37,22		
		RON 184,19		
Curs valutar RON / 1 EUR	4,9488	Valoare teren		EUR 335
Data evaluarii	27-Sep-2021			RON 1.657,71

ACTE UTILIZATE



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

Nr. cerere 88148
Ziua 02
Luna 09
Anul 2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 308519-C1-U29 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 9597-Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Cartier Micalaca, Bl. 173/c, Ap. 8, Jud. Arad

Părți comune: coridoarele, instalații de apă, canal, termice, electrice, gaze la bucatarii, acoperis terasa, antena RTV, subsol general, 4 uscatori.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2969/662/73/1/1 /4/VIII/Micalaca	-	-	33/2172	9/540	in suprafata de 33 mp compus din 1 camera, bucatarie, baie, antreu, teren af. ap.-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14894 / 23/12/1992 Act nr. -, din 01/01/1992 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

IMAGINI IMOBIL EVALUAT

