



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. PROMORODACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII PROPRIETĂȚILOR SITUATE ÎN CORIDORUL DE EXPROPRIERE AL PROIECTULUI "AMENAJARE PARC ZONA UTA"

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

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

NR.CONTRACT: 8140 / 11 / 6 / 2024 (AC 44430 / 2020 - CS 27041 / 2024)

**ADMINISTRATOR,
ZUBCOV DANINA-IOANA**

C U P R I N S

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. PREMISELE 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 Identificarea proprietății evaluate
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea județului Arad
- 2.5 Descrierea municipiului Arad
- 2.6 Analiza pieței imobiliare
 - 2.6.1. Definiția pieței
 - 2.6.2. Oferta competitivă
 - 2.6.3. Cererea probabilă
 - 2.6.4. Echilibrul pieței

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Cea mai bună utilizare
- 3.2 Evaluarea terenului
 - 3.2.1. Metode de evaluare a terenului
 - 3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparației
 - 3.2.3. Stabilirea valorii terenului prin metodologia prevăzută în Legea 255/2010
- 3.3 Rezultatele evaluării
 - 3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

ANEXE

- Anexa 1 – Lista proprietăți afectate de investiție
Anexa 2 – Tabel centralizator cuprinzând calculele și valorile terenurilor expropriate
Anexa 3 – Planuri
Anexa 4 – Extras din Studiul de piață al Camerei Notarilor Publici – jud. Arad
Anexa 5 – Documente utilizate (extrase CF, certificate de urbanism etc)
Anexa 6 – Comparabile terenuri
Anexa 7 – Imagini coridor de expropriere

Raportul de evaluare conține 91 de pagini



Referitor la: **EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE AFECTATE DE „PROIECTUL DE INVESTIȚIE - AMENAJARE PARC UTA”**

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. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare a proprietății imobiliare (teren) aflate în coridorul de expropriere al proiectului de investiție - amenajare parc UTA – proiect derulat de către Primăria Municipiului 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 18 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, regii 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
- Ministerul Culturii
- Administratia Fondului pentru Mediu
- Administratia Porturilor Maritime Constanța
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- 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 lângă Tribunalul Ialomița
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brașov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Județean Brașov
- Consiliul Județean Buzău
- Consiliul Județean Prahova
- Primăria Municipiului Brașov

- Primaria Municipiului Arad
- 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
- 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
- CEC
- ING
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- reţeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2023 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 Raciu, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic
- in judetul Vrancea: UAT Vartescoiu, 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 Racoviţeni
- 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 Grădiştea

- 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
- 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

2. Identificarea clientului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorilor pentru expropriere pentru cauza de utilitate publica (de interes local), a terenurilor identificate conform documente furnizate.

4. Obiectul supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară (teren) aflat in coridorul de expropriere aferent "*Proiectului de investiție - amenajare parc UTA*".

5. Tipul valorii

Este valoarea speciala calculata conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local si a Hotararii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.

Valoarea menționată mai sus nu reprezintă valoarea de piață sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere așa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.

6. Proprietarii bunurilor imobile (terenuri) – persoane fizice si juridice, conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conf doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	SC BORBAU CONSTRUCT SRL	361982	361982	I	CC	CC – subzona constructii comerciale (conform PUG)	1988

Suprafata totala de teren afectata de coridorul de expropriere: **5.150 mp.**

7. Data de referință a evaluării – 12.06.2024 (1 euro = 4,9766 lei)

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

HG nr. 53/2011 – privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

Planuri cu proprietățile afectate de către coridorul de expropriere conform doc. de identificare întocmită de SC DATCAD SRL și însoțită de către Primăria Municipiului Arad

Amplasamentul (intravilan / extravilan) proprietăților afectate conform lista pusă la dispoziție de către Primăria Municipiului Arad - (în baza documentelor de urbanism)

Certificate de urbanism eliberate de Primăria Municipiului Arad

Studiu de piață pentru stabilirea valorilor minime de circulație a proprietăților imobiliare din județul Arad - 2024

Documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină *valoarea stabilită conform prevederilor Legii nr. 255 și a HG nr. 53/2011* în vederea demarării procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publică „*Proiect de investiție - amenajare parc UTA*”. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Calculările au fost efectuate având în vedere următoarele prevederi:

Extras din HG 53/2011: “**Art. 8** - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: **Art. 11. - (7)** Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notariilor Publici din România.”

Valoarea proprietății imobiliare (teren) amplasat în UAT Arad, afectat de "Proiectul de investiție - amenajare parc UTA", este de:

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Nr. CF	I / E	Categ. de fol. conf. doc. urbanism (pt zona de expropriat)	Suprafața de expropriat	Valoare totală conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totală conform Legea 255 / 2010 (lei)
1	SC BORBAU CONSTRUCT SRL	361982	I	CC – subzona construcții comerciale (conform PUG)	1988	178.920	890.413,27

Valoarea terenului expropriat, calculat conform prevederilor Legii 255/2010, este de: **890.413,27 lei**.

Valoarea a fost obținută ținând cont de informațiile transmise de reprezentanții beneficiarului, precum și de valoarea de circulație a terenurilor conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Arad - Camera Notarilor Publici Timișoara, valabile pentru anul 2024 (anexate prezentei lucrări) și de prevederile Legii nr. 255/2010.

Valorile nu conțin TVA.

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 bunul menționat mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport (expropriere pentru utilitate publică);

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea calculată având în vedere prevederile Legii 255/2010.

Raportul a fost pregătit în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 și a HG nr. 53/2011.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



C/ 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.
- Bunul supus evaluării a fost inspectat 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 proprietatea imobiliară (teren) aflată în coridorul de expropriere aferent "**Proiectului de investiție - amenajare parc UTA**".

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost întocmit pentru stabilirea valorii proprietatii afectate de coridorul de expropriere aferent "**Proiectului de investiție - amenajare parc UTA**" - UAT Arad, conform prevederilor Legii nr. 255/2010.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **Primăriei Municipiului Arad**, 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 speciale de expropriere** așa cum este definită în Legea nr. 255/2010.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de evaluator Beres Aron, în data de 12.06.2024. Datele referitoare la imobilul evaluat au fost transmise de către personalul Primăriei Municipiului Arad.

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 **12.06.2024**.

1.7. Proprietarul bunurilor evaluate – persoană juridică identificată conform anexei de proprietati afectate:

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conf doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	SC BORBAU CONSTRUCT SRL	361982	361982	I	CC	CC – subzona constructii comerciale (conform PUG)	1988

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 speciale in vederea expropriarii** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de legislatia in vigoare (Legea nr. 255/2010 si HG 53/2011)

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluarii (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

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

Valoarea menționată mai sus nu reprezintă valoarea de piață sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere așa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; au fost solicitate: traseul coridorului de expropriere, date din care sa reiasa proprietarul imobilului de expropriat, documentatia cadastrala. Calculele au fost efectuate in ipoteza in care acestea fac obiectul exproprierii in baza Legii nr. 255/2010, respectiv prin raportare la Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Arad - Camera Notarilor Publici Timișoara – valabil pentru anul 2024.

Obținerea informațiilor referitoare la proprietatea de evaluate;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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 – tinand cont de scopul lucrării;

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 obținute de la reprezentantii beneficiarului; Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010;

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.olx.ro, www.imobiliare.ro.

Documentația întocmită de SC DATCAD SRL

Informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către personalul Primăriei Municipiului Arad.

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.

Terenul de evaluat, conform informații puse la dispoziție, este considerat construibil, deoarece acesta este înconjurat de nr. cad. 314575, imobil care reprezinta cale de acces pentru toate cladirile situate in zona strazii Fratii Neumann (planuri atasate raportului).

Zona de incadrare a terenului, conform informatii primite, este zona C - poz. 62 din anexa 19 la Studiul de piata privind valorile minime ale imobilelor din județul Arad, pentru anul 2024.

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;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

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.

Împreună cu reprezentanții beneficiarului au fost stabilite următoarele ipoteze de lucru:

- terenul are categoria de folosință curți construcții, este constructibil și este amplasat în zona C (conform anexa 19, poz. 62)

- amplasamentul terenurilor și categoria de folosință / destinația, a fost stabilită în baza Certificatelor de Urbanism emise de către Primăria Municipiului Arad, puse la dispoziție de către reprezentanții primăriei

In situația în care vor apărea documente suplimentare care au impact asupra categoriei de folosință și implicit asupra valorilor unitare (documentații de urbanism în perioada de valabilitate etc.), sau existența unor informații suplimentare care nu au fost puse la dispoziția societății care întocmește prezentul raport etc., prezentul raport își pierde valabilitatea, iar valorile se vor recalcula.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, respectiv până la publicarea noului Studiu de Piață pentru jud. Arad (31.12.2024).

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;

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 (exceptie facând – publicarea lucrării ca urmare a derulării procedurii de expropriere). 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 nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatilor evaluate

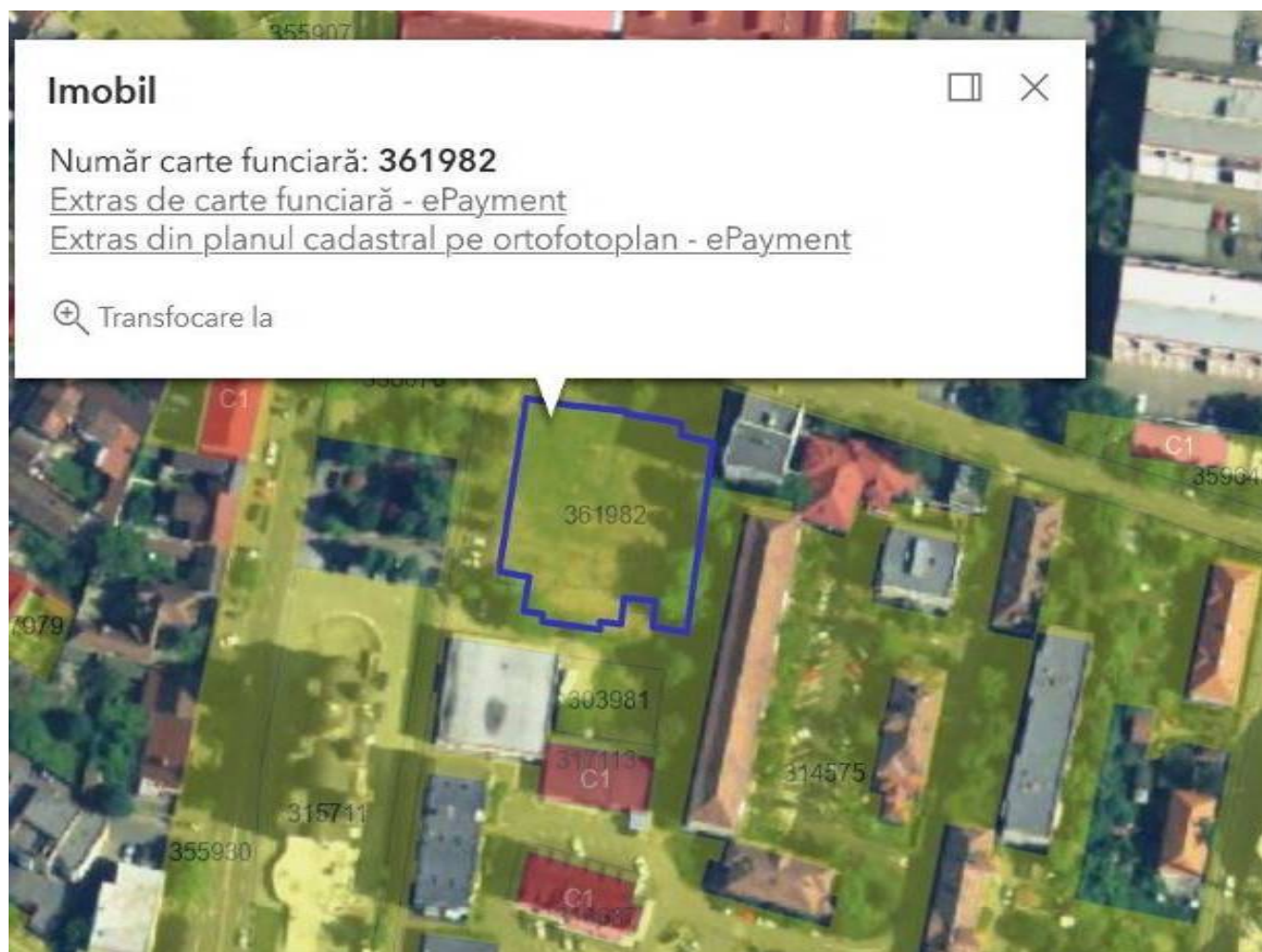
Terenuri cu caracteristici similare incluse in aceasta categorie de evaluare sunt: terenuri situate in intravilanul UAT Arad.

In tabelul urmator este prezentata lista proprietatilor din UAT Arad afectate de “*Proiectul de investitie - amenajare parc UTA*”.

Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conf doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Arad	SC BORBAU CONSTRUCT SRL	361982	361982	I	CC	CC – subzona constructii comerciale (conform PUG)	1988

Topografia zonei este plana, cu acces din Calea Aurel Vlaicu / str. Bumbacului. Terenul afectat de investitie este in intravilanul UAT Arad și are categoria de folosință curți construcții. Conform certificat de urbanism atașat, terenul nu are acces direct la drum public. In urma studierii actelor puse la dispoziție, terenul de expropriat este înconjurat de nr. cad. 314575 – domeniu public al Municipiului Arad, imobil prin care este asigurat accesul la toate proprietățile particulare din zona strazii Frații Neumann. Astfel, acest imobil poate fi utilizat pentru accesul la imobilul de expropriat.

Utilitatile: la teren.

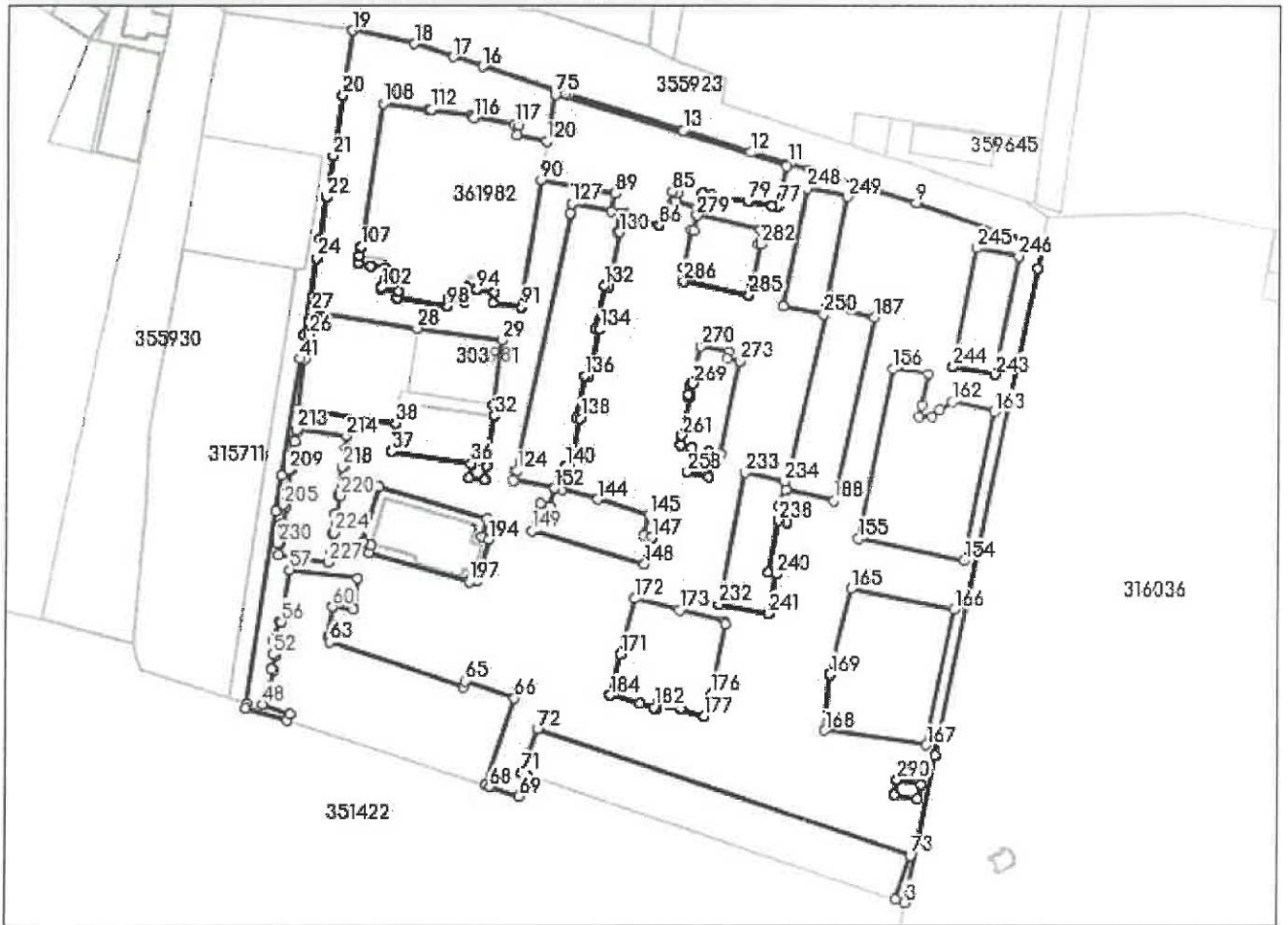


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
314575	17.282	PARTIAL IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



2.2. Situatia juridica

Suprafața de teren afectată este proprietatea unei persoane juridice (conform tabel anexat).

Scopul evaluării este determinarea *valorii speciale de expropriere* a proprietății susmenționate, în vederea stabilirii unei valori juste pentru suprafețele afectate de investiția pentru cauza de utilitate publică. (în conformitate cu prevederile Legii 255/2010 și a normelor metodologice de aplicare a acesteia). **Valoarea menționată mai sus nu reprezintă valoarea de piață sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere așa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.**

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra suprafeței ce urmează a se expropria. Dreptul de proprietate s-a considerat valabil și marketabil, neafectat de ipotecă.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietăților imobiliare evaluate:

- Intravilanul UAT Arad

Tipul zonei de amplasare:

Intravilan – terenuri în zona C a municipiului, conform zonificării prezentate în anexa 19 din Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Arad – anul 2024.

Rețea de transport: acces din str. Bumbacului, Frații Neumann, Calea Aurel Vlaicu (peste numere cadastrale aflate în domeniul public al municipiului Arad).

Unități edilitare: utilități la teren;

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): fără.

Suprafața de teren aflată în coridorul de expropriere este de **5.150 mp**.

2.4. Descrierea județului ARAD

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Nnumit 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 început 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 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!

2.5. 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 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 capitulum 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 - la 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 - la 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 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 Suci
- 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*

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 albi 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. Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), 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 *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 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 (evangelic-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 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

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 limbă 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. În prezent evoluează în liga a IV-a. • Baschet <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ AMEFA Arad • Rugby | <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 • Lupte Greco-Romane <ul style="list-style-type: none"> ○ C.S.S. Gloria Arad ○ C.S."Astra" Arad ○ Fundația Lupte Club Gloria Arad • Judo <ul style="list-style-type: none"> ○ CSM Gloria Arad ○ Rapid Arad |
|---|--|

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

Personalități

Profesori:

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

Laureați ai premiului Nobel:

- Stefan Hell

Oameni politici:

- Ștefan Cicio Pop
- Sever Bocu
- Vasile Goldiș
- Ioan 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 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





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

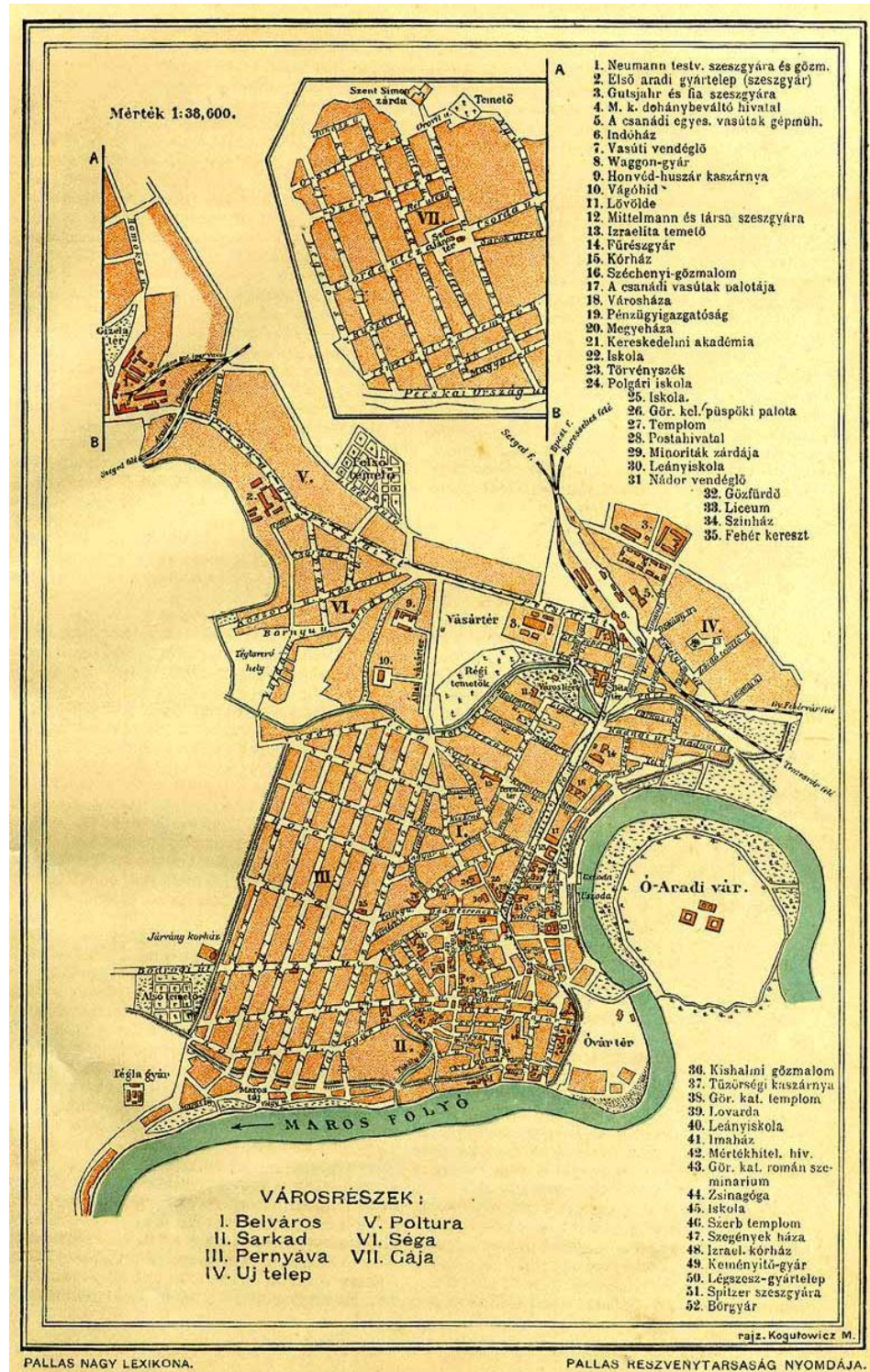
Orașe înfrățite

-  Zrenjanin, Serbia
-  Atlit (עַתְלִית), Israel
-  Fushun, China
-  Gyula, Ungaria

-  Hódmezővásárhely, Ungaria
-  Giv'atayim (גִּבְעָתַיִם), Israel
-  Pecs, Ungaria
-  Budapesta, Ungaria Înfrătit cu sectorul XII Hegyvidék

Orașe partenere

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



Terenul evaluat în prezentul raport se află amplasat în intravilanul UAT Arad - in cartierul Aurel Vlaicu - zona UTA.

2.6. Analiza pieței imobiliare

2.6.1. Definirea pieței

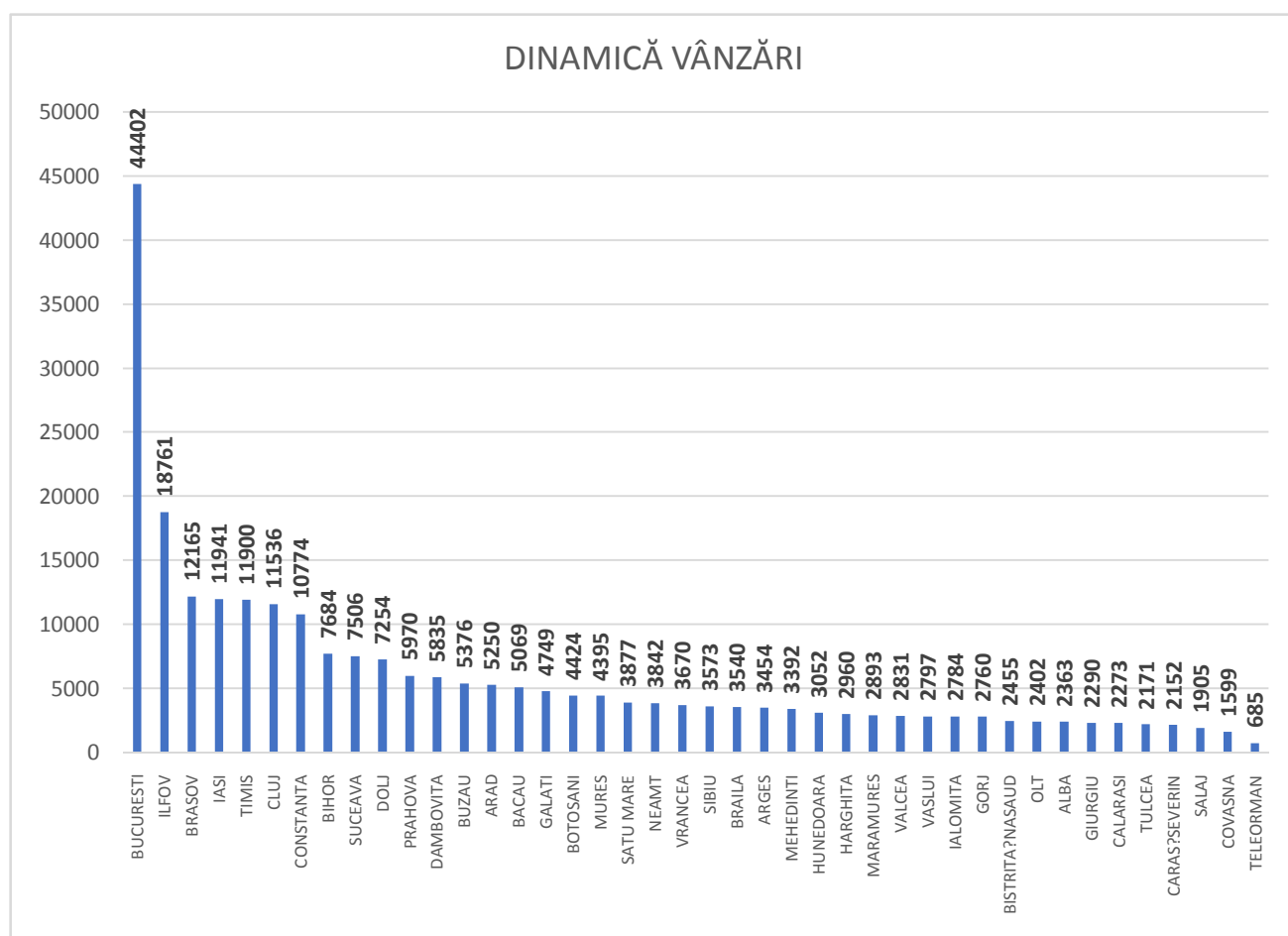
Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Tranzacțiile cu terenuri care s-au efectuat în acest an pe raza județului Arad au reușit să anuleze impresia de criză care a cuprins acest sector imobiliar în perioada stării de urgență declansată de pandemia Covid-19 și de conflictul dintre Rusia și Ucraina.

În județul Arad, pentru tranzacțiile efectuate în luna mai 2024, există următoarele date statistice la ANCPI:

Județ	Număr terenuri				Nr. unități Individuale	Total Imobile
	Extravilan		Intravilan			
	Agricol	Neagricol	Cu construcții	Fără construcții		
ARAD	310	6	273	177	180	946



Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista oferte pentru tipurile de terenuri evaluate.

In cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății, respectiv terenuri intravilane si extravilane.

Având în vedere cele prezentate anterior si scopul prezentei lucrări, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța terenurilor intravilane**, piață a cărei arie geografica se întinde la nivelul cartierului Aurel Vlaicu.

2.6.2. Oferta competitivă

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zona studiata, plaja de valori pentru terenuri libere (construibile) fiind cuprinsă între 190 – 300 EUR/mp, functie de amplasare, forma, utilitati, restrictii urbanistice existente etc.

2.6.3. Cererea probabilă

Cererea nu depaseste nivelul ofertelor existente in piata imobiliara. Pentru aceasta zona cererea este mai mare pentru terenurile rezidentiale.

2.6.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai muti factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliara nu se adapteaza rapid ca raspuns la schimbarile de pe piata.

In prezent piata terenurilor este într-o usoara crestere, deoarece este favorizata de situatia economica a tarii si de previziunile cu privire la cresterea PIB-ului. Un alt factor determinant este scăderea dobânzii la creditele oferite de banci.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

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 posibile 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 utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea 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 creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

In situația terenurilor ce fac obiectul evaluării, cea mai bună utilizare pentru terenurile din intravilan (zona UTA) este cea de teren cu destinație rezidențială / comercială.

3.2. Evaluarea terenului

3.2.1. Metode de evaluare a terenului

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

RESTRIȚII – 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)

RESTRIȚII – 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.

RESTRIȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

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 analiza 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 efectuarea calculelor pentru fiecare zona în parte s-a calculat o suprafață medie. Pentru estimarea valorii terenului prin metoda comparației, 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.olx.ro, www.imobiliare.ro etc), la data evaluării există oferte pentru terenuri din zonă care sunt prezentate în raport (anexa 6).

Având în vedere scopul raportului de evaluare - stabilirea valorii speciale conform Legii 255 / 2010 -, metoda comparației directe nu va fi utilizată.

INCADRARE IN ZONA CONFORM ORTOFOTO



TABEL EXPROPRIERE IMOBILE			
NR. CRT	NR. CF	SUPRAFATA TOTALA (mp)	SUPRAFATA EXPROPRIATA
1	361982	1988	1988
2	314575	17.282	2663
3	365546	14	14
4	365547	21	21
5	303981	391	391
6	317113	400	73
TOTAL		20.096	5150

3.2.3. Stabilirea valorii prin metoda prevazuta de Legea 255/2010

La intocmirea raportului de evaluare s-a tinut cont de prevederile Legii 255/2010 si de Hotararea de Guvern nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010.

Extras din HG 53/2011: “**Art. 8** - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: **Art. 11. - (7)** Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completariile ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se intocmeste sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania.”

Astfel, Conform “Studiu de piata pentru anul 2024 privind valorile minime imobiliare in Județul Arad - Camera Notarilor Publici Timișoara”, pentru teren situat in intravilanul UAT Arad, jud. Arad, sunt prevazute urmatoarele valori:

Teren intravilan cu suprafata sub 10.000 mp, situat în zona C a municipiului Arad, încadrat în categoria de folosință curți construcții:

în conformitate cu anexele 7 și 19 din studiul de piata pentru jud. Arad, valoarea este de **90 euro/mp**

3.3. Rezultatele evaluării

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obtinute urmatoarele valori:

Metoda prevazută în Legea 255/2010

- **pentru teren cu suprafata sub 10.000 mp, situat in intravilanul UAT Arad, zona C - având categoria de folosință curți construcții (fără interdicții pmanente de construire, conform certificate de urbanism puse la dispoziție):**

90 euro /mp

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Datele utilizate în evaluare sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Adecvarea. Prin acest criteriu se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieteii imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate, de corecțiile aduse, deprecierile estimate, etc.

Cantitatea informațiilor. Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, ține seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu oferte de proprietăți imobiliare similare de pe piața locală.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, informațiile care au stat la baza aplicării lor și scopul evaluării, tipul valorii estimate și caracteristicile, precum și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea pe baza prevederilor Legii nr. 255/2010.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea determinată conform prevederilor Legii 255/2010** a terenurilor intravilane, expropriate pentru cauza de utilitate publică de interes local, situate în UAT Arad, este:

- **pentru teren cu suprafața sub 10.000 mp, situat în intravilanul UAT Arad, zona C - având categoria de folosință curți construcții (fără interdicții permanente de construire, conform certificate de urbanism puse la dispoziție):**

90 euro /mp

Mentionăm că valoarea de piață a terenului care face obiectul exproprierii, se situează în intervalul 190 – 300 de euro (conform proprietăți comparabile identificate și atașate la anexele prezentului raport).

Valoarea imobilului (teren) afectat de coridorul de expropriere este de 890.413,27 lei, conform calcule prezentate.

- ⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii iunie 2024;
- ⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,9766. Valorile exprimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON nu este liniara);
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectiva;
- ⇒ Valoarea este o predictie;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ *Valorile din prezentul raport sunt valabile până în data de 31.12.2024, respectiv data publicării noului Studiu de piata privind valorile minime imobiliare in Județul Arad*
- ⇒ *Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori speciale stabilite in baza prevederilor Legii 255/2010 si a HG 35/2011*
- ⇒ **Valorile calculate în prezentul raport nu reprezintă valoarea de piață sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere așa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.**

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



LISTA PROPRIETATILOR AFECTATE DE INVESTITIE

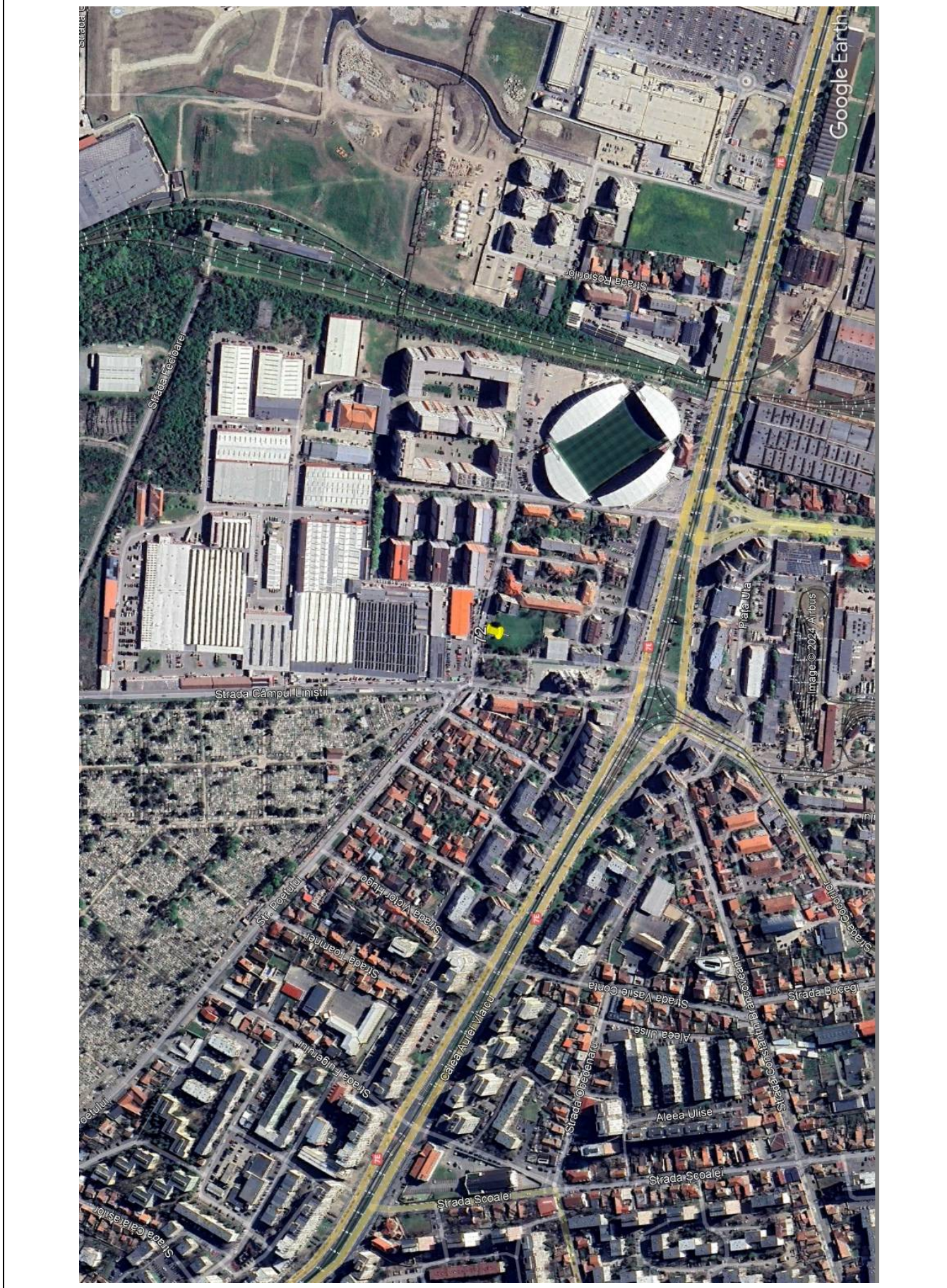
Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Suprafata parcela	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conform doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)
1	ARAD	SC BORBAU CONSTRUCT SRL	361982	361982	1988	Intravilan	CC	CC – subzona constructii comerciale (conform PUG)	1988
TOTAL									1.988,00

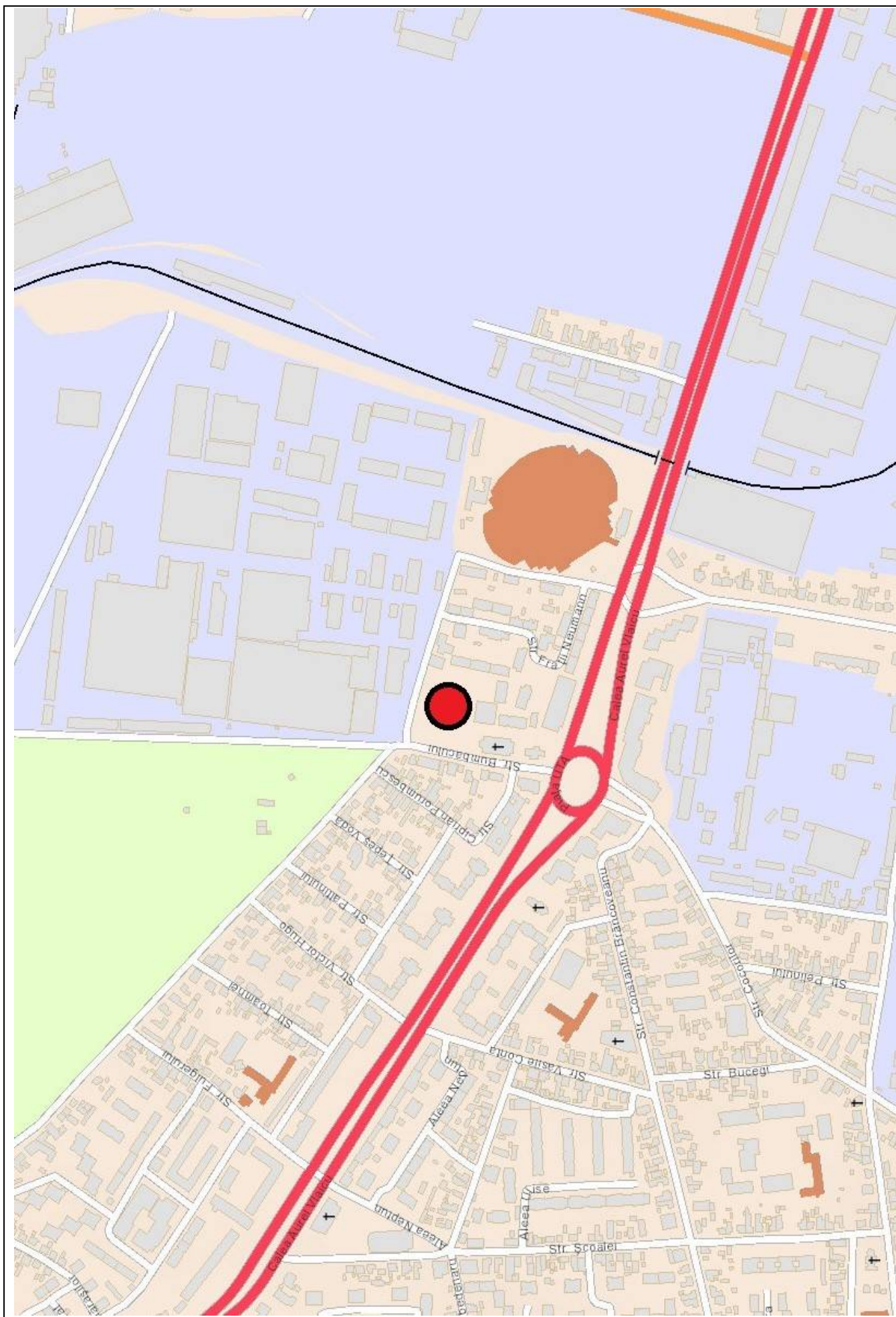
CENTRALIZATOR VALORI – UAT ARAD

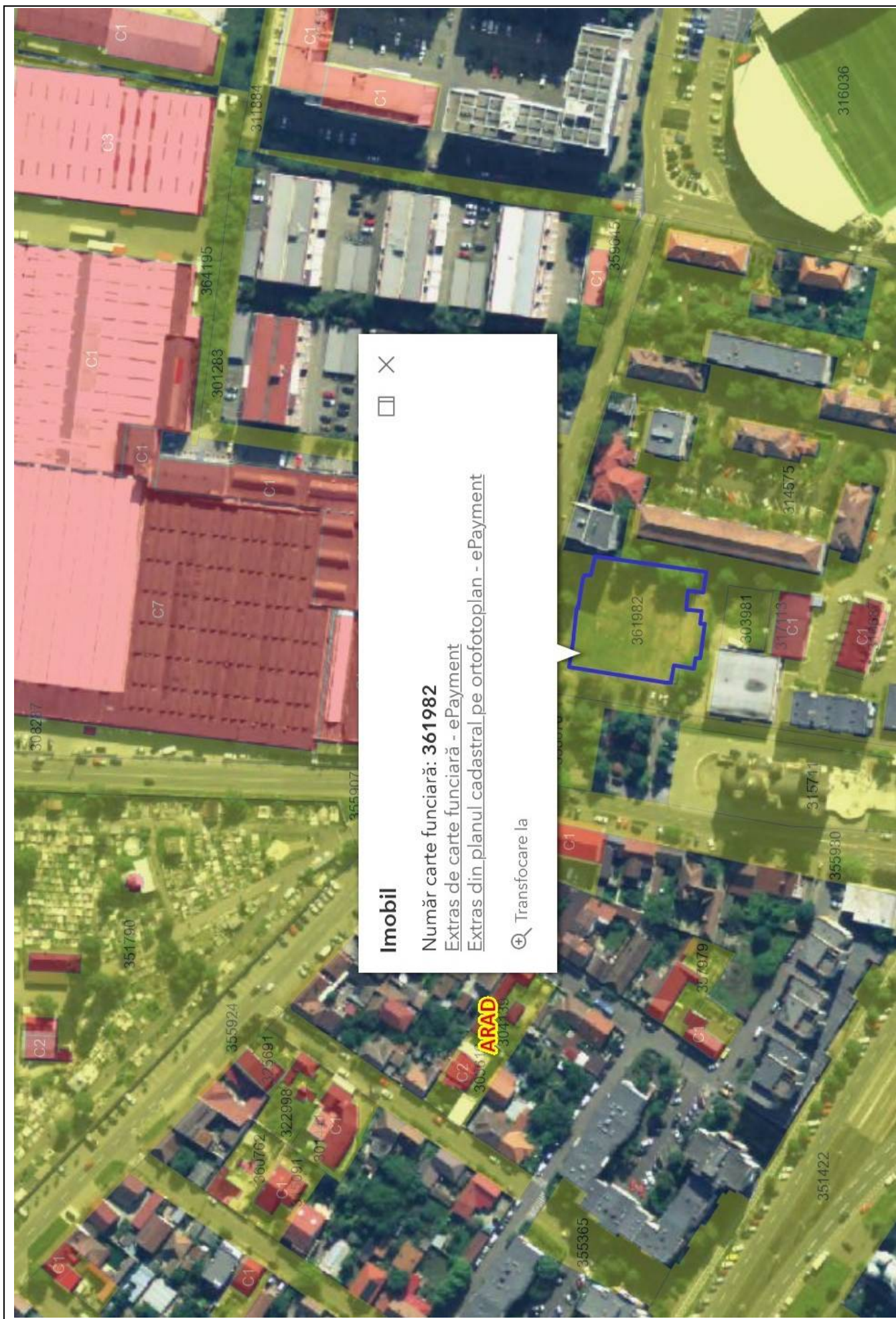
Nr. crt.	UAT	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top / Nr. Cad.	Nr. CF	Suprafata parcela	I / E	Categoria de folosinta (CF)	Categoria de folosinta conform doc. urbanism (pentru zona de expropriat)	Suprafata de expropriat (mp)	Valoare unitara conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare unitara conform Legea 255 / 2010 (lei)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (euro)	Valoare totala conform Legea 255 / 2010 (lei)
1	ARAD	SC BORBAU CONSTRUCT SRL	361982	361982	1988	Intravilan	CC	CC – subzona constructii comerciale (conform PUG)	1988	90,00	447,894	178.920,00	890.413,27
TOTAL									1.988,00			178.920,00	890.413,27



PLANURI







EXTRAS DIN STUDIUL DE PIAȚĂ AL CAMEREI NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA



Studiu de piață
privind valorile minime ale imobilelor din
județul Arad - **2024**

Teren Municipiul Arad

Teren intravilan

Localizare	Valoare (euro/mp)
Zona A	300
Zona B	130
Zona C	90
Zona D	45
Zona E	5

Teren extravilan

Localizare

Valoare (euro/mp)

1,5

Toate zonele

NOTA:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren aflat în intravilan situat în zonele B și C cu suprafața egală sau mai mare de 10.000 mp vor fi calculate la 80% din valoarea exprimată mai sus;
3. Valorile pentru teren aflat în intravilan situat în zona D cu suprafața egală sau mai mare de 3.500 mp vor fi calculate la 35% din valoarea exprimată mai sus;
4. Prevederile de la punctele 2 și 3 (se aplică și pentru parcelele de teren adiacente, care au cel puțin o latură comună, fac obiectul unei singure tranzații și a căror suprafață cumulată este egală sau depășește 10.000 mp, respectiv 3.500 mp;
5. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi, drum sau pentru orice alt teren pentru care există interdicție totală de construire permanentă, se vor calcula la 10% din valoare, pentru toate celelalte categorii de folosință se vor utiliza valorile de mai sus.
6. Zona E reprezintă suprafețe izolate de intravilan.

Nominalizarea străzilor pe zone aferente Municipiului Arad

Nr.crt	Denumire stradă	Denumire veche	Cartier	Zona
1	Strada 1 Decembrie 1918		Subcetate	A
2	Piața 13 Martiri	Târnavelor, I. Robu	Centru	C
3	Calea 6 Vânători - de la Calea A Vlaicu la Calea Ferată exclusiv blocurile partea dreapta de la nr. 2 la 4 partea stanga de la nr. 1-3 la nr. 55		6 Vânători	B
4	Calea 6 Vânători - bl. V2, sc. A, B; bl. V3, sc. A, B, C, D; bl. CPL, bl. V3-4; bl. V4, sc. A, B; bl. V6, sc. A, B; bl V3-1; bl. V3-2; bl. V3-3; bl. V7, sc A și B; bl. V8, sc. A și B; bl. V9, sc. A și B; bl. 100, sc. B		6 Vânători	B
5	Calea 6 Vânători - de la Calea Ferată la drumul Curticiului, partea dreapta de la nr. 2A-148, partea stanga de la nr. 27-81		6 Vânători	C
6	Strada 9 Mai		Centru	A
7	Strada A. Laurian		Bujac	D
8	Strada A.D.Xenopol		Centru	A
9	Strada Abatorului		Pârneava	C
10	Strada Abrud		Micalaca	C
11	Strada Academia Teologică	Paroșeni + Chopin	Centru	A
12	Piața Academician Caius Iacob	Piața Vasile Roaită	Centru	A
13	Strada Achile		Subcetate	C
14	Strada Adam M. Guttenbrunn	Schmeltzer	Aradul Nou	C
15	Strada Adrian		Micalaca	C
16	Strada Ady Endre	Fr. Engels	Aradul Nou	C
17	Aleea Aeroport		Parneava	D
18	Aleea Agnita		Centru	A
19	Strada Agriculturilor		Ion G. Duca	D
20	Strada Agronomului		Aradul Nou	D
21	Strada Alba Iulia		Micalaca	C
22	Aleea Albac		Centru	A
23	Strada Albinelor		Ion G. Duca	D
24	Strada Alecu Russo		Centru	A
25	Strada Alexandru cel Bun		Gai	D
26	Strada Alexandru Gavra	Roza Luxemburg	Centru	B
27	Strada Alexandru Ioan Cuza		6 Vânători	C
28	Strada Alexandru Popescu Negură		Micalaca	B
29	Strada Alexandru T. Stamatiad		Micalaca	B
30	Strada Alexandru Vlad	Răchitei	Funcționarilor	B
31	Strada Alexandru Volta		Cadaș Silvaș	D
32	Strada Alunului	Garibaldi	Bujac	D
33	Aleea Amara		Șega	C
34	Strada Amurgului		Micalaca	C

35	Strada	Ana Ipătescu		Aradul Nou	C
36	Strada	Andrei Mureșanu	Ecaterina Varga	Centru	A
37	Strada	Andrei Șaguna	Gheorghe Dimitrov	Pârneava	B
38	Strada	Andrenyi Karoly	Stufului+Heine, Spital	Pârneava	B
39	Strada	Antim Ivireanul		Grădiște	C
40	Strada	Anton Cehov		Grădiște	D
41	Strada	Anton Pann		Gai	D
42	Strada	Apollo		6 Vânători	D
43	Strada	Aprodul Purice		Șega	D
44	Strada	Arcașilor		Gradiște	C
45	Strada	Ardealului		Gradiște	C
46	Piața	Arenei	Română	Centru	A
47	Strada	Argeș		Micalaca	C
48	Strada	Arh. Czigler Antoniu		Grădiște	D
49	Strada	Arh. Milan Tabacovici	Iosif Merfi	Mureșel	C
50	Strada	Arieșului		Ion G. Duca	D
51	Strada	Arinului	Mikulin	Aradul Nou	C
52	Strada	Armoniei		Aradul Nou	D
53	Strada	Aron Cotruș	Ciucașului	Centru	B
54	Strada	Aron Pumnul		Bujac	D
55	Strada	Arțarului		6 Vânători	D
56	Strada	Artemis		6 Vânători	D
57	Strada	Ascaniu Crișan		Aradul Nou	D
58	Strada	Augustus		Romana Residence	C
59	Strada	Aurel Crișan		Micalaca	C
60	Strada	Aurel Suciu		Alfa	D
61	Calea	Aurel Vlaicu (până la pța. UTA)			B
62	Calea	Aurel Vlaicu (între pța. UTA și str Făt Frumos)			C
63	Calea	Aurel Vlaicu (după str. Făt Frumos)			D
64	Strada	Av. Bojan Alexandru		Grădiște	C
65	Strada	Aviației		Bujac	D
66	Strada	Aviator Georgescu		Centru	A
67	Strada	Aviator Vuia		Funcț'ionarilor	B
68	Piața	Avram Iancu		Centru	A
69	Strada	Avrig	Stalingrad	Centru	B
70	Aleea	Azuga		Centru	B
71	Aleea	Azur		Bujac	D
72	Strada	Baba Novac		Șega	C
73	Strada	Badea Cârțan		Drăgășani	C
74	Strada	Baladei		Confecții	D
75	Strada	Banatului		Mureșel	C
76	Strada	Banu Mărăcine		Centru	B
77	Strada	Barabas Bela	Ioanovici Arsa, Afinelc	Centru	B
78	Strada	Barbu Lăutaru		Drăgășani	D
79	Strada	Bârsei	Lahovari	Drăgășani	D
80	Strada	Bârzava	N. Cristea	Micalaca	C
81	Strada	Basarab I	Rostov	Mureșel	C
82	Strada	Batiștei		Micalaca	C

DOCUMENTE UTILIZATE

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 41896 din 09.05.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 738 din 15 MAI 2024

În scopul :

Alte scopuri : Exproprierea și întocmirea Raportului de Evaluare al terenurilor înscrise în C.F. nr. 361982 Arad, C.F. nr. 314575 Arad, C.F. nr. 365546 Arad, C.F. nr. 365547 Arad, C.F. nr. 303981 Arad și C.F. nr. 317113 Arad, pentru Proiectul de investiții Amenajare Parc UTA în suprafața de 5.150 mp.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN SI CARTE FUNCIARA pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail alina.toma@primariaarad.ro, înregistrată la nr. 41896 din 09.05.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea AUREL VLAICU SI STR.FRATHI NEUMANN, nr. 56 -76,NR.12/A SI NR.12/B, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.314575,C.F.NR.361982 Arad, C.F. NR.365546 Arad,C.F. NR.365547 Arad, C.F.NR.303981 Arad , C.F.NR.317113 Arad

TOP: NR.CADASTRAL 314575,NR.CADASTRAL 361982, NR.CADASTRAL 365546 ,NR.CADASTRAL 365547, NR.CADASTRAL 303981, NR.CADASTRAL 317113 .

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată și proprietatea Municipiului Arad. Pe rolul Tribunalului Arad este înregistrat Dosarul nr. 3060/108/2023, având ca obiect obligația emiterii Avizului de Oportunitate, reclamant S.C. Borbau Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosința actuală : terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a S.C. Borbau Construct S.R.L. și proprietatea Municipiului Arad.

Se solicită - Exproprierea și întocmirea Raportului de Evaluare al terenurilor înscrise în C.F. nr. 361982 Arad, C.F. nr. 314575 Arad, C.F. nr. 365546 Arad, C.F. nr. 365547 Arad, C.F. nr. 303981 Arad și C.F. nr. 317113 Arad, pentru Proiectul de investiții Amenajare Parc UTA în suprafața de 5.150 mp.

Anterior s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1070 / din 17.06.2022 pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente, beneficiar S.C. BORBAU CONSTRUCT S.R.L..

S-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1031 din 03.06. 2023 pentru elaborare STUDIU de FEZABILITATE pentru - AMENAJARE PARC ZONA UTA beneficiar MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL INVESTIȚII, Certificatul de Urbanism nr. 556 din 04.04.2024 și Certificatul de Urbanism nr. 667 din 29.04.2024.

5/14/24, 5:17 PM

192.168.1.2/dm_arad/setari.nsf/PrintSablon?OpenAgent&I

3. REGIMUL TEHNIC

UTR nr. 19 si 20 conform PUG aprobat.

Imobile situate in zona I.S.zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISco20c subzona constructii comerciale.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 17.282 mp conform extras C.F.nr.314575 Arad, nr.cadastral 314575, proprietatea Municipiului Arad.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 14 mp conform extras C.F.nr.365546 Arad, nr.cadastral 365546, proprietatea Municipiului Arad.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 21 mp conform extras C.F.nr.365547 Arad, nr.cadastral 365547, proprietatea Municipiului Arad.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 391 mp conform extras C.F.nr.303981 Arad, nr.cadastral 303981, proprietatea Municipiului Arad.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 400 mp conform extras C.F.nr.317113 Arad, nr.cadastral 317113, proprietatea Municipiului Arad.

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 1.988 mp conform extras C.F.nr.361982 Arad, nr.cadastral 361982, proprietatea societatii BORBAU CONSTRUCT S.R.L.

Imobilul inregistrat in C.F.nr.361982 Arad, nr.cadastral 361982, proprietatea societatii BORBAU CONSTRUCT S.R.L. nu are acces direct la un drum public.

Ulterior expropriarii, terenul va avea acces la un drum public prin imobilul inregistrat in C.F.nr.314575 Arad, nr.cadastral 314575, proprietatea publica a municipiului Arad.

Suprafata totala a terenurilor este de $(1.988+17.282+14+21+391+400)$ mp = 20.096 mp din care suprafata afectata de Proiectul de investitii Amenajare Parc UTA este de $(1.988 +2.663+14+21+391+73)$ mp = 5.150 mp

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru alte scopuri - Exproprierea si intocmirea Raportului de Evaluare al terenurilor inregistrate in C.F. nr. 361982 Arad, C.F.nr. 314575 Arad, C.F. nr.365546 Arad, C.F. nr.365547 Arad, C.F.nr.303981 Arad si C.F.nr.317113 Arad, pentru Proiectul de investitii Amenajare Parc UTA in suprafata de 5.150 mp.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

Se vor prezenta extrase de Carte Funciare, originale, actualizate

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonie

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Fz

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Liliana Stănescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de **FARA TAXA** lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de . 16. 05. 2024

ȘEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz

CONSILIER J **VIC,**
Liliana Paș

INTOCMIT,
Ing. Karpati Manuela

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

NR: 53677
DATA: 17/06/2024
COD: 3845E

1096/27.06.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
DIRECTIA CONSTRUCTII SI DEZVOLTARE URBANA
SERVICIUL AUTORIZARI CONSTRUCTII

Nr.53677 / 27.06.2024

27 IUN. 2024

Catre

DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN
SI CARTE FUNCARA

Referitor la adresa inregistrata la Primaria municipiului Arad cu nr.53677 din 17.06.2024, prin care solicitati clarificari daca imobilul inregistrat in C.F.nr.361982 Arad, nr.cadastral 361982, in suprafata de 1.988 mp, este considerat constructibil sau neconstructibil, va comunicam urmatoarele:

Imobilul este situat in U.T.R.nr.19 si 20 conform PUG aprobat- zona I.S.zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISco20c subzona constructii comerciale.

Terenul este constructibil, este situat in intravilan,categoria de folosinta curti constructii si are suprafata de 1.988 mp,conform extras de Carte Funciara si masuratori.

Indicatori urbanistici :

--zona comerciala -POT maxim = 85 %

Regimul de actualizare/modificare :

In vederea schimbarii destinatiei pentru construire pe aceasta parcela de teren, trebuie sa se elaboreze o documentatie de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art.32, alin.1,lit. C),H.G.R. nr 525/1996, Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010-2000 si Ordinul nr.233/2016.

Accesul pe lot la un drum public, se va asigura prin imobilul inregistrat in C.F.nr.314575 Arad, nr.cadastral 314575, proprietatea publica a municipiului Arad – domeniu public.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Verificat	Ing.Szasz Mirela	Șef serviciu		26.06.2024
Intocmit	Ing.Karpati Manuela	Consilier		21.06.2024
Compartiment juridic	Csj.Pascalau Liliana	Consilier juridic		27.06.2024

PMA-A4-12



F.6

ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 51206 din 20.06.2023

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____
Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt
certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1001 din 29 JUN. 2023

In scopul:
Elaborare STUDIU DE FEZABILITATE pentru – AMENAJARE PARC ZONA UTA

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL INVESTITII** pers. juridica cu sediul
in judetul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul, sectorul, cod postal, **B-dul. REVOLUTIEI**, nr. **75**, bloc, sc., etaj, ap.,
telefon, e-mail **investitii@primariaarad.ro**, înregistrată la nr. **51206** din **20.06.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul, sectorul, cod postal,
Str: POETULUI ZONA UTA, nr. **FN**, bloc, sc., etaj, ap. sau identificat prin **CF 303981,314575,361982 ARAD**
TOP: NRCAD.3927-3928/1/1/1/2:314575,361982.

In tencui reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local
ARAD nr. **502/2018**.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu
modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan-proprietate publica a municipiului Arad inscris in C.F. nr. 303981 Arad
Teren intravilan- proprietate publica a municipiului Arad inscris in C.F. nr.314575 Arad
Teren intravilan-proprietate privata S.C. BORBAU CONSTRUCT S.R.L. in C.F. nr. 361982 Arad
Categorica de folosinta: Curti constructii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia conform **PUG** si **RLU** aferenti-IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Imobile identificate prin **CF 303981 Arad -391,00mp. -Arad; C.F. nr.314575 Arad-16950mp si C.F. nr. 361982 Arad-
1988,00mp**;
Nu se vor autoriza : unitati industriale si de depozitare ;
Se solicita : intocmire-SF-AMENAJARE PARC ZONA UTA

PWA-A4-12

F.6

3. REGIMUL TEHNIC

Terenuri situate în UTR. nr.19-20, IS 20 Zona pentru institutul public și servicii de interes general Suprafațe teren= CF 303981 Arad -391,00mp. -Arad; C.F. nr.314575 Arad-16956mp și C.F. nr. 361982 Arad-1988,00mp ; Lucrări propuse: **STUDIU DE FEZABILITATE** pentru: – "AMENAJARE PARC, ZONA UTA " În vederea amenajării se va întocmi o documentație de urbanism de tip PUZ și regulamente aferent în conformitate cu prevederile Legii 350 din 2001 rep. cu modificările și completările, privind amenajarea teritoriului în urbanismului. De asemenea se va dobandi un drept real asupra terenului înscris în C.F. nr.361982 Documentația tehnică fază Studiu de Fezabilitate se va întocmi în conformitate cu HGR nr. 907/2016. Se va prezenta plan de situație pe suport topografic întocmit în conformitate cu Legea nr.50/1991 rep. Anexa nr.1, Conținutul Cadru (vecinătăți, distanțele faia de proprietățile învecinate), vizat de către O.C.P.I. Arad.Pentru SF se vor obține următoarele avize: SC Compania de Apa Arad SA, Enel. Distributie Banat SA, Orange Romania Communication , CET. DSP, Gaze naturale, Agenția pentru protecția mediului. **AVIZELE AU FOST STABILITE ÎN CADRUL SEDINTEI DE ACORD UNIC DIN 22.06.2023**

Prezentul certificat de urbanism FOATE fi utilizat, în scopul declarat pentru **Elaborare STUDIU de FEZABILITATE pentru – AMENAJARE PARC ZONA UTA**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Spitalul Mureșului F.N. În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovedea titlului asupra pământului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentație tehnică - D.T., după caz:

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonie
- salubritate
- transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- d.4. Studii de specialitate;
 - e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
 - f) Dovezi privind achitarea taxelor legale.
- Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

p. PRIMAR,
Călin Bibart
VICEPRIMAR,

1. 2023

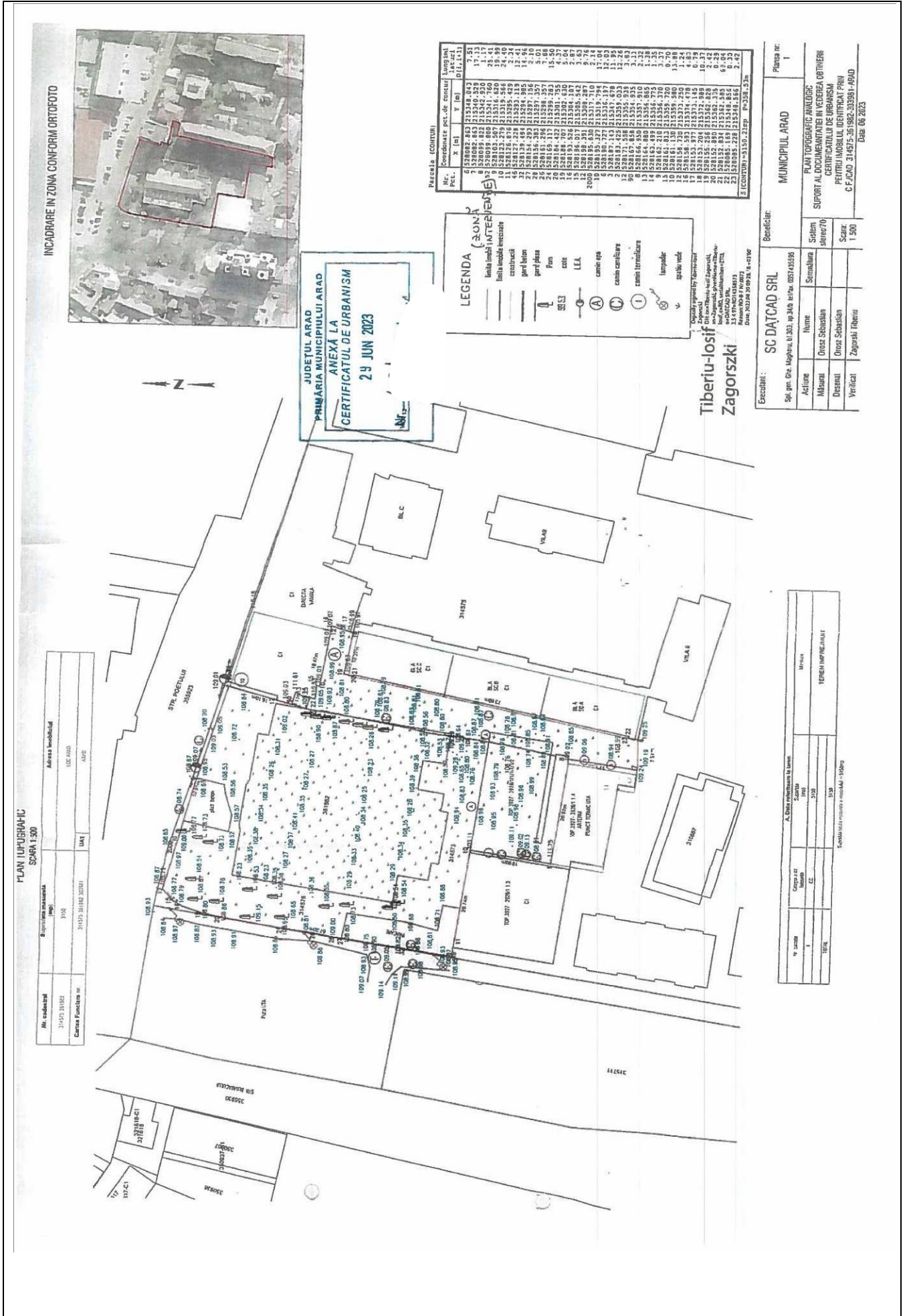


ARHITECT
Arh. Emilian

Achitat taxa de SCUTIT TAXE lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - KON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 30.06.2023

SEF SERVICIU,
ing. Mirela Szasz
INTOCMIT,



PMA-A4-12

F:6

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARADNr. 27544 din 29.03.2024**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

CERTIFICAT DE URBANISMNr. 556 din 04 APR. 2024

În scopul :

Alte scopuri : Expropriere din terenul înscris în C.F. nr. 361982 Arad, nr.cadastral 361982 și pentru întocmire Raport de Evaluare, în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru imobilele înscrise în C.F.nr. 314575 Arad, C.F.nr.361982 Arad, C.F. nr.365546 Arad,C.F. nr.365547 Arad, C.F.nr.303981 Arad , C.F.nr.317113 Arad pentru Proiectul de investiții Amenajare Parc UTA.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN SI CF pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal, B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon, e-mail lucian.salaian@primariaarad.ro, înregistrată în nr. 27544 din 29.03.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Cateș AUREL VLAICU , nr. 56-76, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.361982 ARAD

TOP: NR.CADASTRAL.361982.

În teneiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată.

Pe rolul Tribunalului Arad este înregistrat Dosarul nr.3060/108/2023, având ca obiect obligația emiterii Avizului de Oportunitate, reclamant S.C. Borbau Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosința actuală : teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, proprietate privată.

Se solicita informare pentru expropriere din terenul înscris în C.F. nr. 361982 Arad, nr.cadastral 361982 și pentru întocmire Raport de Evaluare, în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru imobilele înscrise în C.F.nr. 314575 Arad, C.F.nr.361982 Arad, C.F. nr.365546 Arad,C.F. nr.365547 Arad, C.F.nr.303981 Arad , C.F.nr.317113 Arad pentru Proiectul de investiții amenajare Parc UTA.

Anterior s-a emis Certificatul de Urbanism nr.1070 / din 17.06.2022 pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente, beneficiar S.C. BORBAU CONSTRUCT S.R.L..

S-a emis Certificatul de Urbanism nr.1031 / din 03.06. 2023 pentru elaborare STUDIU DE FEZABILITATE pentru - AMENAJARE PARC ZONA UTA beneficiar MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL INVESTIȚII

F.6 PMA-AA-12

S. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE următoarele documente:
 a) certificatul de urbanism;
 b) doada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 c) documentația tehnică - D.T., după caz.

- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
 d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 alimentare cu apă canalizare gaze naturale
 alimentare cu energie electrică telefonie
 alimentare cu energie termică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban
- d.2. Avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 d.4. Studii de specialitate:
 e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
 f) Dovada privind achitarea taxelor legale.
 Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

P. PRIMAR,
 Calin Bibart,
 VICEPRIMAR,
 Lp

SECRETAR GENERAL,
 Cons. Nr 1 Sibana Stepanescu

Achitat taxa de lei, conform chitanței seria nr. din , taxă de urgență - RON , avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 04.04.2024
 CONȘ
 ȘEF SERVICIU,
 ing. Mircea Szasz

INTOCMIT,
 Ing. Karpati Manuela

3. REGIMUL TEHNIC
 UTR nr. 19 și 20 conform PUG aprobat.
 Imobil situat în zona I.S. zona pentru institutii publice și servicii de interes general, subzona ISco20c subzona constructii comerciale.
 Teren în suprafața de 1.988 mp conform extras C.F.nr.361982 Arad, nr.cadastral 361982.
 Imobilul nu are acces direct la un drum public.
 Ulterior exproprierii, terenul va avea acces la un drum public înscris în C.F.nr.314575 Arad, nr.cadastral 314575, proprietatea publica a municipiului Arad.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru Expropriere din terenul înscris în C.F. nr. 361982 Arad, nr.cadastral 361982 și pentru întocmire, Raport de Evaluare, în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru imobilele înscrite în C.F.nr. 314575 Arad, C.F.nr.361982 Arad, C.F. nr.365546 Arad,C.F.nr.365547 Arad, C.F.nr.303981 Arad, C.F.nr.317113 Arad pentru Proiectul de investiții Amenajare Parc UTA.

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizatie de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
 În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splatul Mureșului F.N.
 În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
 În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
 În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.
 În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

INCADRARE IN ZONA CONFORM ORTOFOTO



JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA AJEZZELĂ
SERVICIUL DE URBANISM
04 APR 2024
556
ME

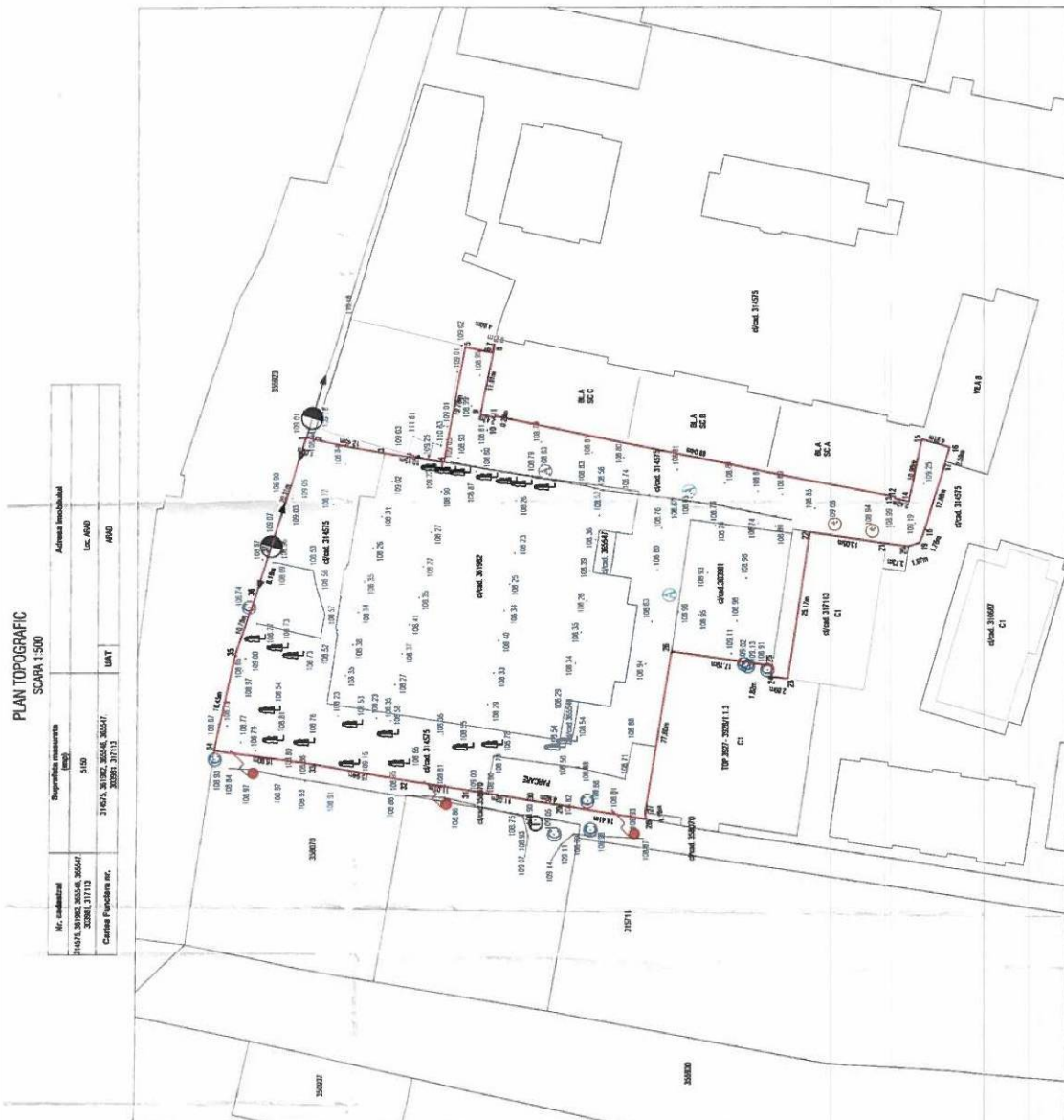
Parcela (Parcela)		Conținutul pe lot de construcții		Lățimea	
№	Pct.	X (m)	Y (m)	(m)	(m)
1	524085.041	153357.547	153357.547	1.00	1.00
2	524087.997	153357.218	153357.218	12.45	12.45
3	524085.041	153357.547	153357.547	19.18	19.18
4	524085.041	153357.547	153357.547	4.60	4.60
5	524085.041	153357.547	153357.547	10.21	10.21
6	524085.041	153357.547	153357.547	2.42	2.42
7	524085.041	153357.547	153357.547	0.29	0.29
8	524085.041	153357.547	153357.547	0.29	0.29
9	524085.041	153357.547	153357.547	10.56	10.56
10	524085.041	153357.547	153357.547	2.95	2.95
11	524085.041	153357.547	153357.547	4.26	4.26
12	524085.041	153357.547	153357.547	12.89	12.89
13	524085.041	153357.547	153357.547	1.97	1.97
14	524085.041	153357.547	153357.547	3.73	3.73
15	524085.041	153357.547	153357.547	1.02	1.02
16	524085.041	153357.547	153357.547	27.40	27.40
17	524085.041	153357.547	153357.547	1.16	1.16
18	524085.041	153357.547	153357.547	11.02	11.02
19	524085.041	153357.547	153357.547	15.84	15.84
20	524085.041	153357.547	153357.547	16.15	16.15
21	524085.041	153357.547	153357.547	10.16	10.16
22	524085.041	153357.547	153357.547	20.21	20.21

LEGENDA

- limita imobil
- limita imobil învecinate
- construcții
- gard beton
- gard piatra
- Pom
- cot
- L.E.A.
- camin apa
- camin canalizare
- camin termoficare
- lampadar

108.83

Digitally signed by
Patrik Andras Kimak
Reason: RO-AR-F.N.
0180
Date: 2024.03.28
09:25:48 +03'00'



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500

№ cadastriul	Dispozitii masuratori	Adresa imobilului
31457, 31458, 31459, 31460, 31461, 31462, 31463, 31464, 31465, 31466, 31467, 31468, 31469, 31470, 31471, 31472, 31473, 31474, 31475, 31476, 31477, 31478, 31479, 31480, 31481, 31482, 31483, 31484, 31485, 31486, 31487, 31488, 31489, 31490, 31491, 31492, 31493, 31494, 31495, 31496, 31497, 31498, 31499, 31500, 31501, 31502, 31503, 31504, 31505, 31506, 31507, 31508, 31509, 31510, 31511, 31512, 31513, 31514, 31515, 31516, 31517, 31518, 31519, 31520, 31521, 31522, 31523, 31524, 31525, 31526, 31527, 31528, 31529, 31530, 31531, 31532, 31533, 31534, 31535, 31536, 31537, 31538, 31539, 31540, 31541, 31542, 31543, 31544, 31545, 31546, 31547, 31548, 31549, 31550, 31551, 31552, 31553, 31554, 31555, 31556, 31557, 31558, 31559, 31560, 31561, 31562, 31563, 31564, 31565, 31566, 31567, 31568, 31569, 31570, 31571, 31572, 31573, 31574, 31575, 31576, 31577, 31578, 31579, 31580, 31581, 31582, 31583, 31584, 31585, 31586, 31587, 31588, 31589, 31590, 31591, 31592, 31593, 31594, 31595, 31596, 31597, 31598, 31599, 31600, 31601, 31602, 31603, 31604, 31605, 31606, 31607, 31608, 31609, 31610, 31611, 31612, 31613, 31614, 31615, 31616, 31617, 31618, 31619, 31620, 31621, 31622, 31623, 31624, 31625, 31626, 31627, 31628, 31629, 31630, 31631, 31632, 31633, 31634, 31635, 31636, 31637, 31638, 31639, 31640, 31641, 31642, 31643, 31644, 31645, 31646, 31647, 31648, 31649, 31650, 31651, 31652, 31653, 31654, 31655, 31656, 31657, 31658, 31659, 31660, 31661, 31662, 31663, 31664, 31665, 31666, 31667, 31668, 31669, 31670, 31671, 31672, 31673, 31674, 31675, 31676, 31677, 31678, 31679, 31680, 31681, 31682, 31683, 31684, 31685, 31686, 31687, 31688, 31689, 31690, 31691, 31692, 31693, 31694, 31695, 31696, 31697, 31698, 31699, 31700, 31701, 31702, 31703, 31704, 31705, 31706, 31707, 31708, 31709, 31710, 31711, 31712, 31713, 31714, 31715, 31716, 31717, 31718, 31719, 31720, 31721, 31722, 31723, 31724, 31725, 31726, 31727, 31728, 31729, 31730, 31731, 31732, 31733, 31734, 31735, 31736, 31737, 31738, 31739, 31740, 31741, 31742, 31743, 31744, 31745, 31746, 31747, 31748, 31749, 31750, 31751, 31752, 31753, 31754, 31755, 31756, 31757, 31758, 31759, 31760, 31761, 31762, 31763, 31764, 31765, 31766, 31767, 31768, 31769, 31770, 31771, 31772, 31773, 31774, 31775, 31776, 31777, 31778, 31779, 31780, 31781, 31782, 31783, 31784, 31785, 31786, 31787, 31788, 31789, 31790, 31791, 31792, 31793, 31794, 31795, 31796, 31797, 31798, 31799, 31800, 31801, 31802, 31803, 31804, 31805, 31806, 31807, 31808, 31809, 31810, 31811, 31812, 31813, 31814, 31815, 31816, 31817, 31818, 31819, 31820, 31821, 31822, 31823, 31824, 31825, 31826, 31827, 31828, 31829, 31830, 31831, 31832, 31833, 31834, 31835, 31836, 31837, 31838, 31839, 31840, 31841, 31842, 31843, 31844, 31845, 31846, 31847, 31848, 31849, 31850, 31851, 31852, 31853, 31854, 31855, 31856, 31857, 31858, 31859, 31860, 31861, 31862, 31863, 31864, 31865, 31866, 31867, 31868, 31869, 31870, 31871, 31872, 31873, 31874, 31875, 31876, 31877, 31878, 31879, 31880, 31881, 31882, 31883, 31884, 31885, 31886, 31887, 31888, 31889, 31890, 31891, 31892, 31893, 31894, 31895, 31896, 31897, 31898, 31899, 31900, 31901, 31902, 31903, 31904, 31905, 31906, 31907, 31908, 31909, 31910, 31911, 31912, 31913, 31914, 31915, 31916, 31917, 31918, 31919, 31920, 31921, 31922, 31923, 31924, 31925, 31926, 31927, 31928, 31929, 31930, 31931, 31932, 31933, 31934, 31935, 31936, 31937, 31938, 31939, 31940, 31941, 31942, 31943, 31944, 31945, 31946, 31947, 31948, 31949, 31950, 31951, 31952, 31953, 31954, 31955, 31956, 31957, 31958, 31959, 31960, 31961, 31962, 31963, 31964, 31965, 31966, 31967, 31968, 31969, 31970, 31971, 31972, 31973, 31974, 31975, 31976, 31977, 31978, 31979, 31980, 31981, 31982, 31983, 31984, 31985, 31986, 31987, 31988, 31989, 31990, 31991, 31992, 31993, 31994, 31995, 31996, 31997, 31998, 31999, 32000	5150	Lc. ARAD
Cantare Ponderale nr.	31467A, 31467B, 31467C, 31467D, 31467E, 31467F, 31467G, 31467H, 31467I, 31467J, 31467K, 31467L, 31467M, 31467N, 31467O, 31467P, 31467Q, 31467R, 31467S, 31467T, 31467U, 31467V, 31467W, 31467X, 31467Y, 31467Z, 31468A, 31468B, 31468C, 31468D, 31468E, 31468F, 31468G, 31468H, 31468I, 31468J, 31468K, 31468L, 31468M, 31468N, 31468O, 31468P, 31468Q, 31468R, 31468S, 31468T, 31468U, 31468V, 31468W, 31468X, 31468Y, 31468Z, 31469A, 31469B, 31469C, 31469D, 31469E, 31469F, 31469G, 31469H, 31469I, 31469J, 31469K, 31469L, 31469M, 31469N, 31469O, 31469P, 31469Q, 31469R, 31469S, 31469T, 31469U, 31469V, 31469W, 31469X, 31469Y, 31469Z, 31470A, 31470B, 31470C, 31470D, 31470E, 31470F, 31470G, 31470H, 31470I, 31470J, 31470K, 31470L, 31470M, 31470N, 31470O, 31470P, 31470Q, 31470R, 31470S, 31470T, 31470U, 31470V, 31470W, 31470X, 31470Y, 31470Z, 31471A, 31471B, 31471C, 31471D, 31471E, 31471F, 31471G, 31471H, 31471I, 31471J, 31471K, 31471L, 31471M, 31471N, 31471O, 31471P, 31471Q, 31471R, 31471S, 31471T, 31471U, 31471V, 31471W, 31471X, 31471Y, 31471Z, 31472A, 31472B, 31472C, 31472D, 31472E, 31472F, 31472G, 31472H, 31472I, 31472J, 31472K, 31472L, 31472M, 31472N, 31472O, 31472P, 31472Q, 31472R, 31472S, 31472T, 31472U, 31472V, 31472W, 31472X, 31472Y, 31472Z, 31473A, 31473B, 31473C, 31473D, 31473E, 31473F, 31473G, 31473H, 31473I, 31473J, 31473K, 31473L, 31473M, 31473N, 31473O, 31473P, 31473Q, 31473R, 31473S, 31473T, 31473U, 31473V, 31473W, 31473X, 31473Y, 31473Z, 31474A, 31474B, 31474C, 31474D, 31474E, 31474F, 31474G, 31474H, 31474I, 31474J, 31474K, 31474L, 31474M, 31474N, 31474O, 31474P, 31474Q, 31474R, 31474S, 31474T, 31474U, 31474V, 31474W, 31474X, 31474Y, 31474Z, 31475A, 31475B, 31475C, 31475D, 31475E, 31475F, 31475G, 31475H, 31475I, 31475J, 31475K, 31475L, 31475M, 31475N, 31475O, 31475P, 31475Q, 31475R, 31475S, 31475T, 31475U, 31475V, 31475W, 31475X, 31475Y, 31475Z, 31476A, 31476B, 31476C, 31476D, 31476E, 31476F, 31476G, 31476H, 31476I, 31476J, 31476K, 31476L, 31476M, 31476N, 31476O, 31476P, 31476Q, 31476R, 31476S, 31476T, 31476U, 31476V, 31476W, 31476X, 31476Y, 31476Z, 31477A, 31477B, 31477C, 31477D, 31477E, 31477F, 31477G, 31477H, 31477I, 31477J, 31477K, 31477L, 31477M, 31477N, 31477O, 31477P, 31477Q, 31477R, 31477S, 31477T, 31477U, 31477V, 31477W, 31477X, 31477Y, 31477Z, 31478A, 31478B, 31478C, 31478D, 31478E, 31478F, 31478G, 31478H, 31478I, 31478J, 31478K, 31478L, 31478M, 31478N, 31478O, 31478P, 31478Q, 31478R, 31478S, 31478T, 31478U, 31478V, 31478W, 31478X, 31478Y, 31478Z, 31479A, 31479B, 31479C, 31479D, 31479E, 31479F, 31479G, 31479H, 31479I, 31479J, 31479K, 31479L, 31479M, 31479N, 31479O, 31479P, 31479Q, 31479R, 31479S, 31479T, 31479U, 31479V, 31479W, 31479X, 31479Y, 31479Z, 31480A, 31480B, 31480C, 31480D, 31480E, 31480F, 31480G, 31480H, 31480I, 31480J, 31480K, 31480L, 31480M, 31480N, 31480O, 31480P, 31480Q, 31480R, 31480S, 31480T, 31480U, 31480V, 31480W, 31480X, 31480Y, 31480Z, 31481A, 31481B, 31481C, 31481D, 31481E, 31481F, 31481G, 31481H, 31481I, 31481J, 31481K, 31481L, 31481M, 31481N, 31481O, 31481P, 31481Q, 31481R, 31481S, 31481T, 31481U, 31481V, 31481W, 31481X, 31481Y, 31481Z, 31482A, 31482B, 31482C, 31482D, 31482E, 31482F, 31482G, 31482H, 31482I, 31482J, 31482K, 31482L, 31482M, 31482N, 31482O, 31482P, 31482Q, 31482R, 31482S, 31482T, 31482U, 31482V, 31482W, 31482X, 31482Y, 31482Z, 31483A, 31483B, 31483C, 31483D, 31483E, 31483F, 31483G, 31483H, 31483I, 31483J, 31483K, 31483L, 31483M, 31483N, 31483O, 31483P, 31483Q, 31483R, 31483S, 31483T, 31483U, 31483V, 31483W, 31483X, 31483Y, 31483Z, 31484A, 31484B, 31484C, 31484D, 31484E, 31484F, 31484G, 31484H, 31484I, 31484J, 31484K, 31484L, 31484M, 31484N, 31484O, 31484P, 31484Q, 31484R, 31484S, 31484T, 31484U, 31484V, 31484W, 31484X, 31484Y, 31484Z, 31485A, 31485B, 31485C, 31485D, 31485E, 31485F, 31485G, 31485H, 31485I, 31485J, 31485K, 31485L, 31485M, 31485N, 31485O, 31485P, 31485Q, 31485R, 31485S, 31485T, 31485U, 31485V, 31485W, 31485X, 31485Y, 31485Z, 31486A, 31486B, 31486C, 31486D, 31486E, 31486F, 31486G, 31486H, 31486I, 31486J, 31486K, 31486L, 31486M, 31486N, 31486O, 31486P, 31486Q, 31486R, 31486S, 31486T, 31486U, 31486V, 31486W, 31486X, 31486Y, 31486Z, 31487A, 31487B, 31487C, 31487D, 31487E, 31487F, 31487G, 31487H, 31487I, 31487J, 31487K, 31487L, 31487M, 31487N, 31487O, 31487P, 31487Q, 31487R, 31487S, 31487T, 31487U, 31487V, 31487W, 31487X, 31487Y, 31487Z, 31488A, 31488B, 31488C, 31488D, 31488E, 31488F, 31488G, 31488H, 31488I, 31488J, 31488K, 31488L, 31488M, 31488N, 31488O, 31488P, 31488Q, 31488R, 31488S, 31488T, 31488U, 31488V, 31488W, 31488X, 31488Y, 31488Z, 31489A, 31489B, 31489C, 31489D, 31489E, 31489F, 31489G, 31489H, 31489I, 31489J, 31489K, 31489L, 31489M, 31489N, 31489O, 31489P, 31489Q, 31489R, 31489S, 31489T, 31489U, 31489V, 31489W, 31489X, 31489Y, 31489Z, 31490A, 31490B, 31490C, 31490D, 31490E, 31490F, 31490G, 31490H, 31490I, 31490J, 31490K, 31490L, 31490M, 31490N, 31490O, 31490P, 31490Q, 31490R, 31490S, 31490T, 31490U, 31490V, 31490W, 31490X, 31490Y, 31490Z, 31491A, 31491B, 31491C, 31491D, 31491E, 31491F, 31491G, 31491H, 31491I, 31491J, 31491K, 31491L, 31491M, 31491N, 31491O, 31491P, 31491Q, 31491R, 31491S, 31491T, 31491U, 31491V, 31491W, 31491X, 31491Y, 31491Z, 31492A, 31492B, 31492C, 31492D, 31492E, 31492F, 31492G, 31492H, 31492I, 31492J, 31492K, 31492L, 31492M, 31492N, 31492O, 31492P, 31492Q, 31492R, 31492S, 31492T, 31492U, 31492V, 31492W, 31492X, 31492Y, 31492Z, 31493A, 31493B, 31493C, 31493D, 31493E, 31493F, 31493G, 31493H, 31493I, 31493J, 31493K, 31493L, 31493M, 31493N, 31493O, 31493P, 31493Q, 31493R, 31493S, 31493T, 31493U, 31493V, 31493W, 31493X, 31493Y, 31493Z, 31494A, 31494B, 31494C, 31494D, 31494E, 31494F, 31494G, 31494H, 31494I, 31494J, 31494K, 31494L, 31494M, 31494N, 31494O, 31494P, 31494Q, 31494R, 31494S, 31494T, 31494U, 31494V, 31494W, 31494X, 31494Y, 31494Z, 31495A, 31495B, 31495C, 31495D, 31495E, 31495F, 31495G, 31495H, 31495I, 31495J, 31495K, 31495L, 31495M, 31495N, 31495O, 31495P, 31495Q, 31495R, 31495S, 31495T	

F.6

PMA-A4-12

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 33221 din 10.04.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 667 din 29 APR. 2024

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

În scopul :

Alte scopuri : Expropriere din terenul înscris în C.F. nr. 361982 Arad, nr.cadastral 361982 și pentru întocmire Raport de Evaluare, în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru imobilele înscrise în C.F.nr. 314575 Arad, C.F.nr.361982 Arad, C.F. nr.365546 Arad,C.F. nr.365547 Arad, C.F.nr.303981 Arad , C.F.nr.317113 Arad, pentru Proiectul de investiții Amenajare Parc UTA.

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL CADASTRU INTRAVILAN SI C.F. pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal ,B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail investitii@primariasarad.ro, înregistrată la nr. 33221 din 10.04.2024**

Data prelungirii valabilității _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Achitat taxa de _____ direct/ prin poștă.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea AUREL VLAJCU SI STR.FRATII NEUMANN, nr. 56-76, NR.12/A, NR.12/B, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.314575,C.F.NR.361982 Arad, C.F. NR.365546 Arad,C.F. NR.365547 Arad, C.F.NR.303981 Arad , C.F.NR.317113 Arad

TOP: NR.CADASTRAL 314575,NR.CADASTRAL 361982, NR.CADASTRAL 365546 ,NR.CADASTRAL 365547, NR.CADASTRAL 303981, NR.CADASTRAL 317113.

În temeiul legislațiilor documentației de urbanism nr. / faza **PUG**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul intravilan, categoria de folosința curți construcții, proprietate privată și proprietatea Municipiului Arad. Pe rolul Tribunalului Arad este înregistrat Dosarul nr.3060/108/2023, având ca obiect obligatia emiterii Avizului de Oportunitate, reclamant S.C. Borbau Construct S.R.L.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație și folosința actuală : terenuri intravilane, categoria de folosința curți construcții, proprietate privată a S.C. Borbau Construct S.R.L. și proprietatea Municipiului Arad.
Se solicită informare pentru expropriere din terenul înscris în C.F. nr. 361982 Arad, nr.cadastral 361982 și pentru întocmire Raport de Evaluare, în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru imobilele înscrise în C.F.Nr. 314575 Arad, C.F.nr.361982 Arad, C.F. nr.365546 Arad,C.F. nr.365547 Arad, C.F.nr.303981 Arad , C.F.nr.317113 Arad pentru Proiectul de investiții amenajare Parc UTA.
Anterior sa emis Certificatul de Urbanism nr.1070 / din 17.06.2022 pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire locuințe colective și spații comerciale-presiari servicii cu amenajările aferente, beneficiar S.C. BORBAU CONSTRUCT S.R.L..
Sa-a emis Certificatul de Urbanism nr.1031 / din 03.06. 2023 pentru elaborare STUDIU DE FEZABILITATE pentru - AMENAJARE PARC ZONA UTA beneficiar MUNICIPIUL ARAD PRIN SERVICIUL INVESTITII și Certificatul de Urbanism nr. 556 din 204.04.2024.

PMA-AH-12

ARAD
MUNICIPIULUI ARAD

din 31.05.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1072 din 17 IUN. 2022

scopul :
elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire active si spatii comerciale/prestari servicii cu amenajarile aferente.

mare a cererii adresate de S.C. BORBAU CONSTRUCT S.R.L. pers. juridica cu sediul in județul ARAD, județul ARAD, satul SEMLAC, sectorul , cod poștal , nr. 998, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail techi@gmail.com, înregistrată la nr. 43967 din 31.05.2022

u imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , județul VLAICU , nr. 56-76, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF NR.361982 ARAD

:ADASTRAL 361982.

meiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local nr. 502/ 2018.

informate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu excepția și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

UL JURIDIC
vilan, categoria de folosința curții construcții, proprietate privată.

UL ECONOMIC
și folosința actuală :Teren intravilan, categoria de folosința curții construcții, proprietate privată.
elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru construire active si spatii comerciale/prestari servicii, cu amenajari aferente (echiparea edilitara, zona verde amenajata si acces, imprejurimi, rezolvarea accesului la incinta reglementata, sistematizare verticala).



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361982 Arad

Nr. cerere	54924
Ziua	09
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100166974115



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU, Nr. 56-76, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	361982	1.988	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60311 / 16/05/2022		
Act Notarial nr. 1325, din 10/05/2022 emis de MORARIU CAMELIA MONICA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare in rangul inch. nr.181545 din 14.12.2021, inch.nr. 25946 din 03.03.2022 si inch.nr. 181547 din 14.12.2021;; dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BORBAU CONSTRUCT SRL, CIF:42795441	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

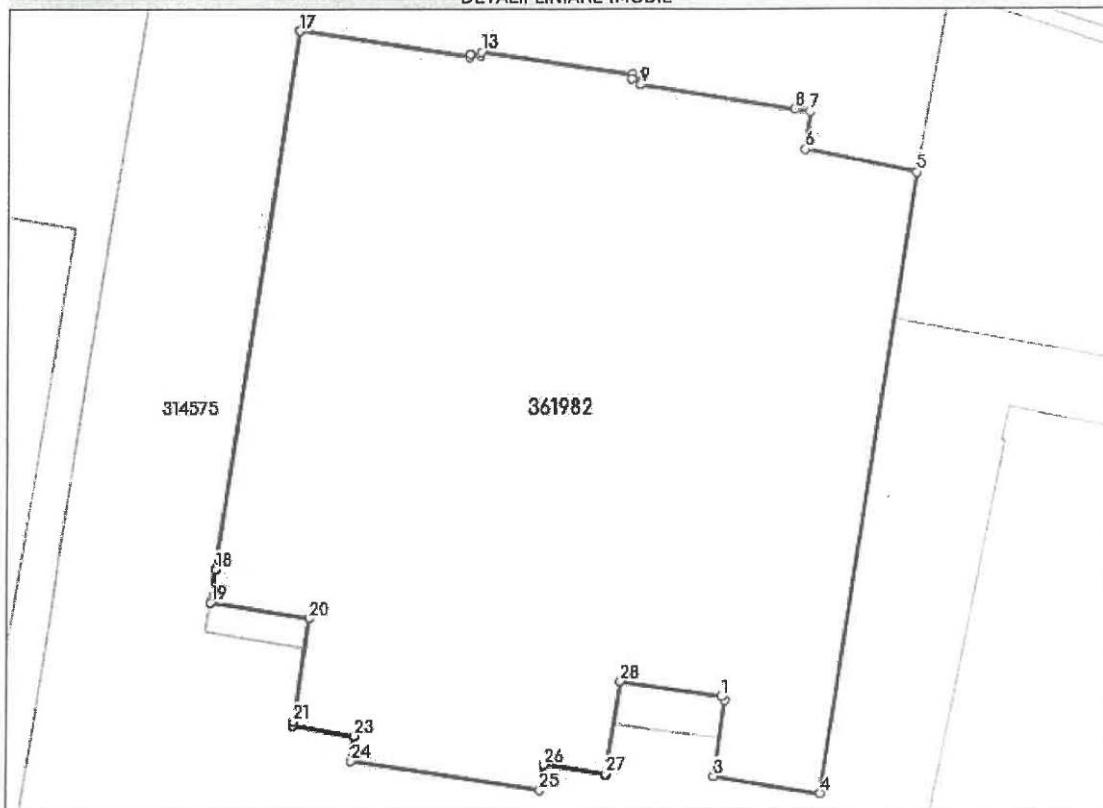
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
361982	1.988	

* 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	1.988	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.325
3	4	7.552
5	6	7.889
7	8	1.061
9	10	0.279
11	12	0.315

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	5.327
4	5	43.575
6	7	2.624
8	9	10.856
10	11	0.729
12	13	10.574

Carte Funciară Nr. 361982 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
13	14	0.236	14	15	0.693
15	16	0.21	16	17	12.002
17	18	37.619	18	19	2.341
19	20	6.889	20	21	7.211
21	22	0.305	22	23	4.367
23	24	1.79	24	25	13.303
25	26	1.812	26	27	4.35
27	28	6.49	28	1	7.06

** 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,

09/05/2024, 09:45



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 314575 Arad

Nr. cerere	54927
Ziua	09
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100166974206



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:38822
Nr. topografic:3927-
3928/1/1/1/1/1/1/1/1/1

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	314575	17.282	Teren neimprejmuț; PARTIAL IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1053 / 08/01/2024 Act Normativ nr. 600, din 08/02/2023 emis de ANCP; Act Administrativ nr. 646, din 28/11/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;	
B6 se noteaza repositionarea imobilului	A1
4649 / 17/01/2024 Act Administrativ nr. 646, din 28/11/2023 emis de MUNICIPIUL ARAD;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, proprietate publica	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 314575 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	16.903	20	21	15.94	21	22	11.011
22	23	11.016	23	24	4.925	24	25	20.273
25	26	1.233	26	27	6.207	27	28	27.604
28	29	22.69	29	30	17.33	30	31	0.738
31	32	2.819	32	33	13.138	33	34	3.726
34	35	4.296	35	36	3.767	36	37	20.908
37	38	7.544	38	39	25.733	39	40	13.29
40	41	1.345	41	42	31.057	42	43	9.477
43	44	50.865	44	45	1.054	45	46	11.211
46	47	1.812	47	48	7.436	48	49	9.447
49	50	0.734	50	51	3.732	51	52	0.838
52	53	3.588	53	54	0.958	54	55	5.257
55	56	0.393	56	57	13.845	57	58	17.902
58	59	8.173	59	60	5.314	60	61	7.781
61	62	0.83	62	63	1.4	63	64	36.8
64	65	1.66	65	66	13.732	66	67	24.16
67	68	1.255	68	69	8.003	69	70	5.967
70	71	1.178	71	72	12.367	72	73	102.879
73	74	209.783	74	75	12.445	75	76	63.357
76	77	10.441	77	78	1.79	78	79	6.347
79	80	9.583	80	81	2.538	81	82	3.867
82	83	6.053	83	84	2.017	84	85	1.527
85	86	9.571	86	87	9.309	87	88	3.702
88	89	4.595	89	90	19.778	90	91	33.424
91	92	7.552	92	93	2.681	93	94	4.64
94	95	2.701	95	96	3.615	96	97	4.35
97	98	1.812	98	99	13.303	99	100	1.79
100	101	4.367	101	102	0.305	102	103	5.191
103	104	3.565	104	105	3.411	105	106	2.021
106	107	2.341	107	108	37.619	108	109	12.002
109	110	0.21	110	111	0.693	111	112	0.236
112	113	10.574	113	114	0.315	114	115	0.729
115	116	0.279	116	117	10.856	117	118	1.061
118	119	2.624	119	120	7.889	120	121	90.8
121	122	10.956	122	123	2.422	123	124	0.296
124	125	69.044	125	126	0.286	126	127	2.423
127	128	12.997	128	129	4.819	129	130	0.779
130	131	14.32	131	132	0.984	132	133	11.444
133	134	0.94	134	135	12.8	135	136	0.987
136	137	11.203	137	138	0.98	138	139	12.79
139	140	0.963	140	141	3.913	141	142	0.274
142	143	2.454	143	144	9.671	144	145	13.933
145	146	5.348	146	147	2.289	147	148	7.251
148	149	30.627	149	150	7.464	150	151	2.586
151	152	4.909	152	153	116.521	153	154	39.605
154	155	28.114	155	156	45.398	156	157	9.237
157	158	8.477	158	159	2.854	159	160	3.531
160	161	2.691	161	162	3.958	162	163	11.281
163	164	80.706	164	165	23.052	165	166	27.566
166	167	36.315	167	168	26.753	168	169	14.778
169	170	57.782	170	171	10.949	171	172	15.034
172	173	12.143	173	174	12.028	174	175	0.911
175	176	18.461	176	177	6.159	177	178	6.484
178	179	2.861	179	180	2.899	180	181	2.022
181	182	0.808	182	183	3.95	183	184	8.025
184	185	70.227	185	186	49.189	186	187	12.596

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

Pagina 3 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 314575 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
187	188	49.416	188	189	12.837	189	190	111.437
190	191	15.0	191	192	29.547	192	193	5.001
193	194	1.905	194	195	11.276	195	196	1.737
196	197	0.742	197	198	27.395	198	199	2.106
199	200	2.3	200	201	21.889	201	202	4.846
202	203	0.567	203	204	4.881	204	205	0.642
205	206	4.575	206	207	0.531	207	208	4.709
208	209	0.575	209	210	7.509	210	211	0.549
211	212	2.437	212	213	0.786	213	214	12.976
214	215	3.323	215	216	0.569	216	217	4.606
217	218	0.561	218	219	7.536	219	220	0.545
220	221	4.776	221	222	0.535	222	223	4.942
223	224	0.49	224	225	4.599	225	226	0.54
226	227	3.201	227	228	13.05	228	229	3.073
229	230	0.606	230	231	129.394	231	232	13.243
232	233	34.662	233	234	10.61	234	235	6.592
235	236	2.718	236	237	3.597	237	238	2.271
238	239	13.691	239	240	2.319	240	241	10.514
241	242	113.682	242	243	31.54	243	244	11.208
244	245	31.504	245	246	11.13	246	247	62.814
247	248	31.333	248	249	10.873	249	250	31.34
250	251	10.833	251	252	18.182	252	253	24.929
253	254	3.219	254	255	3.685	255	256	1.207
256	257	2.713	257	258	5.763	258	259	6.527
259	260	3.183	260	261	2.386	261	262	10.297
262	263	0.39	263	264	0.606	264	265	0.216
265	266	2.405	266	267	0.191	267	268	0.607
268	269	0.426	269	270	10.162	270	271	7.499
271	272	1.82	272	273	3.399	273	274	25.784
274	275	3.521	275	276	0.724	276	277	9.856
277	278	0.664	278	279	4.033	279	280	17.22
280	281	3.586	281	282	0.747	282	283	10.044
283	284	0.359	284	285	3.461	285	286	17.637
286	287	145.739	287	288	3.93	288	289	6.139
289	290	3.92	290	1	6.274			

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

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

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

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


Data și ora generării,

09/05/2024, 09:51

COMPARABILE TEREN

imobiliare.ro
Ajută-mă
Contul meu

[Anunțuri imobiliare](#) >
 [Terenuri construite de vânzare](#) >
 [Terenuri construite de vânzare în Arad](#) >
 [zona UTA](#) >
 [Teren de case, AREC, Arad, Cartier exclusivist](#)
Înapoi




**GOANA
DUPĂ CHIRIE**

Acceptă challenge-ul Imobiliare.ro,
iar noi îți dăm banii de chirie

[VEZI DETALII](#)

Teren de case, AREC, Arad, Cartier exclusivist.

Arad, zona UTA - [Vezi hartă](#)



CARTIER
CASE

156.35 €/mp **90.559 €**

Rate de la 2.265 Ron/lună [Simulează credit](#)

Andrei Caracioni
Consultant Imobiliar
ACASA ARAD

0757 662 907

0724 200 000

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp
 Facebook
 Email
 Copiază

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Va oferim spre vanzare parcele de teren cuprinse între 310 - 900 mp in cel mai exclusivist cartier din Arad. Cartierul rezidential AREC RED 9 dezvoltat pe Calea Aurel Vlaicu, nr 14, oferindu-va urmatoarele beneficii:

- [] Posibilitatea de a locui in zona centrala (2 statii de tramvai pana la Podgoria).
- [] Cartier nou, cu PUZ aprobat, standardizat si securizat, acces privat in incinta
- [] 1 minut de AFI Arad, Atrium Mall, stadionul UTA, MC Donald's Leroy Merlin. (Acces auto in cartier din 3 strazi)
- [] Urmeaza a fi construite zone verzi cu parcuri (un hectar) si un teren multisport (fotbal, tenis, baschet, volei) + pista de alergat in jurul cartierului si alte zone comerciale
- [] Investitie pe termen mediu-lung
- [] Posibilitate de achitare a terenului pe o perioada de 12 luni.

Oferta de cumparare este limitata, asa ca asigura-te ca esti printro primii care vor face parte din acest cartier select si poti alege parcela de teren dorita.

Pentru mai multe detalii contacteaza-ne la [vezi numărul](#) Andrei Caracioni/Consultant Imobiliar.
Achiziția parcelelor de teren este fara comision.

Exemple pret parcele:

Parcela de 338 mp. Pret vanzare: 59.119EUR

Parcela de 345 mp. Pret vanzare: 60.340EUR

Parcela de 371 mp. Pret vanzare: 64.891EUR

Parcela de 545 mp. Pret vanzare: 90.559EUR

Parcela de 893 mp. Pret vanzare: 137.451EUR

Contact telefonic/whatsapp pentru a primi detalii informatii cu toate parcelele de teren si PUZul aferent intregului cartier.

[vezi numărul](#)
[citește mai puțin](#)

Specificatii

ID Anunț: XCU11303F Actualizat în 25.08.2023

Suprafata teren:	545 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	12 m
Nr. fronturi:	1

Notițe

Aziușă comentariu

[Adaugă](#)

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosca

Acces auto



Parcele de teren în cartier nou de case, langa Atrium Mall

174,91 € / mp **52.473 €**Rate de la 1.313 Ron/lună [Simulează credit](#)Arad, zona UTA - [Vezi hartă](#)

MOS FLORIN
Manager
ACASAARAD

0721 356 746
0724 200 000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:


[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)


Descriere

Luati decizii bazate pe calcule pe termen lung?

Noi ne asiguram ca investitia dumneavoastra este rentabila.

Avem de vanzare loturi de teren de case, langa Atrium Mall! (175 eu/mp tva inclus)

Aceste terenuri sunt o alegere inteleapta pentru viitorul dvs si al familiei dvs.

[?] Nu pierdeti aceasta oportunitate si programati acum o vizionare gratuita cu comision zero de achizitie [vezi numărul](#)

#atriummall #AtriumMall #arad

Specificații

ID Anunț: XCU1303S

Actualizat în 02.09.2023

Suprafață teren: 300 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 12 m

Nr. fronturi: 1

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto



Teren intravilan, ARED- comision 0%

174,91 €/mp **55.621 €**Arad, zona UTA - [Vezi hartă](#)Rate de la 1.392 Ron/lună [Simulează credit](#)
Andreea Szuchanszki
 Consultant imobiliar
 ACASAARAD

0742 267 773
 0724 200 000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț Raportează anunț



Descriere

Anunț vânzare teren intravilan - Cartier Exclusivist

Va prezentăm o oportunitate unică de achiziție a unui teren intravilan amplasat într-un cartier exclusivist, cu toate utilitățile disponibile, potrivit pentru construirea casei de vis.

Detalii teren:

- Suprafață: 318mp
- Destinație: intravilan
- Amplasat într-un cartier exclusivist, cu acces facil la principalele artere rutiere
- Terenul este perfect potrivit pentru construirea unei case...

[citește mai mult](#)

Specificații

ID Anunț: XCUT1303M

Actualizat în 27.08.2025

Suprafață teren:	318 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	12 m

Notițe

[Adaugă comentariu](#)[Adaugă](#)

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
 Mijloace de transport
 Iluminat stradal

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard



Teren cu PUZ si autoriz de construire ptr birouri/ spatii comerciale

79 000 €

Strada Cocorilor, Sega, Arad, Arad

Propune un pret

Rata estimată: 1.948 RON /luna	Avans: 58.658 RON (15%)	Perioada împrumutului: 30 ani	Folosește calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Prezentare generală

Suprafață utilă	282 m²	Tip teren	Intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Va propunem IN EXCLUSIVITATE spre vanzare un teren intravilan cu PUZ aprobat pentru constructii nerezidentiale , birouri, clinici medicale, servicii, farmacii, saloane , etc in zona Uta pe strada Cocorilor. Toate utilitatile sunt in fata terenului . Spatiu de birouri/ spatii comerciale, situat pe colt cu 2 fronturi stradale, regim de inaltime p+3+1. 12 m front stradal. Suprafata totala 282 mp utilii. Pentru mai multe detalii si pentru vizionari va stam la dispozitie !!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

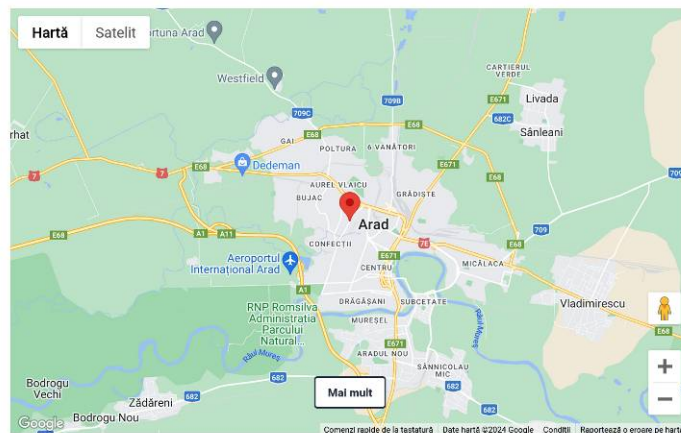
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gărd	da
Media	apă curentă
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații

Harta



Oana Adriana Rusu
Agenție
0371 781 499

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Raportează

Agenție imobiliară

RE/MAX Tecno Realy



722 afișează numărul

stefan augustin doinas nr 41 , Arad, Arad (localitate)

Vezi toate ofertele

Oana Adriana Rusu
Agenție
371 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Tamar Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare ▾ Arad ▾ Arad ▾ Segă ▾ Teren Intravilan Zona UTA cu proiect Bloc P+2E



Teren Intravilan Zona UTA cu proiect Bloc P+2E

Strada Bucegi, Segă, Arad, Arad

84 000 €

193 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 2.072 RON /lună	Avans: 62.370 RON (15%)	Perioada împrumutului: 30 ani	Folosește calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață utilă	435 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție

Descriere

COMISION CUMPĂRĂTOR 0%
REDUCERE DE PREȚ DE 11.000 EURO !!!
PREȚ NOU : 84.000 EURO

Tamar Imobiliare vă oferă spre vânzare în exclusivitate Teren Intravilan 435 mp cu proiect de Bloc P+2 în zona UTA – strada Cocorilor vis a vis de Adora Park pe strada Bucegi

[Mai mult ▾](#)

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

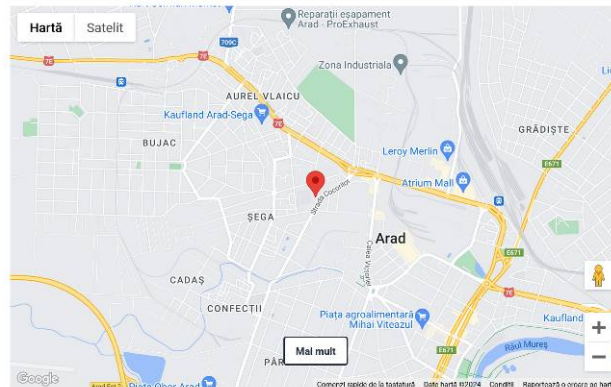
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații

Harta



Tamar Imobiliare
Agenție
0745 199 369

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

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

[Trimite mesajul](#)

Raportează

Agentei imobiliare

Tamar Imobiliare

746 [afișează numărul](#)

Romania, Arad, Arad (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Tamar Imobiliare
Agenție
746 [afișează numărul](#)

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000


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

[Trimite mesajul](#)

storia
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare
Contul meu Adaugă anunț

ACASA - Agentie imobiliara ARAD [Arată toate anunțurile](#)

← Inapoi la lista
Terenuri de vânzare > Arad > Bujac > Teren Cartier Exclusivist zona Uta - comision 0%



Teren Cartier Exclusivist zona Uta - comision 0%
68 073 €

[Bujac, Arad, Arad](#)
[Propune un preț](#)

Rata estimată: 1.679 RON /luna	Avans: 50.544 RON (15%)	Perioada Imprumutului: 30 ani	Folosește calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---

Prezentare generală

Suprafață utilă	360 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vrei să îți construiești casa visurilor într-un mediu select și liniștit?

Acest teren generos este alegerea perfectă pentru tine!

Cu o poziție privilegiată și o panoramă deosebită, aici vei găsi spațiul ideal pentru a-ti contura propriul cămin.

Principalele beneficii sunt:

- posibilitatea de a avea o casă în zonă centrală
- cartier nou, curat și securizat
- 1 minut de AFI Arad, Atrium Mall, stadion UTA, MC Donald's
- Urmează a fi construite zone verzi cu parcuri și un teren multisport (Fotbal, tenis, baschet, volei) + pistă de alergat în jurul parcului și alte zone comerciale
- posibilitate de investiție pe termen mediu-lung
- posibilitate de achitare a terenului pe o perioadă de 1 an

Te invit la vizionare
 Mihaela Bondor Agenția Acasă Arad
 Tel: 0735815070
 CP2018440

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

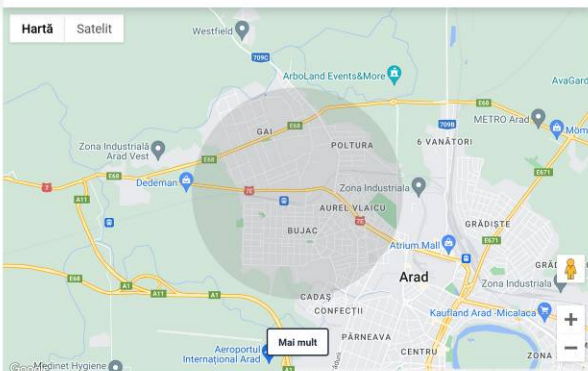
[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

Particularități

Gard	fără informații
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Mihaela Bondor
 Agenție
 0735 815 070

Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000


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

Trmite mesajul

Raportează

Agente imobiliara

ACASA - Agentie imobiliara ARAD



721 afișează numărul

Bulevardul Decabal, Nr. 2, Parter, 310345, Arad, Arad (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Mihaela Bondor
 Agenție
 735 afișează numărul

Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

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

Trmite mesajul

IMAGINI CU CORIDORUL DE EXPROPRIERE





























