

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7510 / 5 noiembrie 2025

« Spațiu cu altă destinație »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter

PROPRIETAR:

STATUL ROMÂN

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIULUI – SERVICIUL
EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, alte entități
conform legislației în vigoare

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

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC, alte entități conform legislației în vigoare.

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Spațiu cu altă destinație » localizat Mun. Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter.

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 95165/22.10.2025) și conform contractului de prestări servicii (nr. 38234/25.04.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii de piață, în scopul unei posibile tranzacții (vânzare).

Tranzacția propusă este vânzarea conform legislației aplicabile, a proprietății imobiliare „spațiu cu altă destinație”, împreună cu terenul aferent în cotă indiviză, localizat în Mun. Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter, deținut de STATUL ROMÂN.

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

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

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

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub 7510 / 5 noiembrie 2025.

Data de referință a evaluării / data inspecției: 31.10.2025

Data predării raportului: 5 noiembrie 2025

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport acordat Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate – vânzarea respectând condițiile legale)

Tipul valorii estimate:

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102):

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

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925.

Utilizatorul raportului: PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC, alte entități conform legislației în vigoare, alte entități conform legislației în vigoare.

Identificarea imobilului supus evaluării:

Spațiu cu altă destinație, în suprafață de 80 mp compus din spațiu cu altă destinație. Cota construită 80/ 4045 . Teren aferent apartamentului proprietate Stat.

Imobilul se identifică în CF 302390-C1-U21 Arad, Număr cadastral: Top: 887 888/a/2/XXI

Proprietar conform CF: STATUL ROMÂN

Dreptul de proprietate evaluat: dreptul deplin de proprietate.

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

Factori ESG importanți: neaplicat

Utilizarea unui specialist / Modele de evaluare: evaluatorul nu a primit asistență din partea nici unei persoane (specialist), evaluatorul nu a fost nevoit să apeleze la un furnizor extern de servicii. Evaluatorul nu a folosit în prezenta evaluare “Modele de evaluare” în sensul standardului SEV 105, de tipul (ex: AVM).

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor¹, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat

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

opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

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

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

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

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

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

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate și numai pentru uzul Utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Valoare obținută

40.000 € echivalent a 203.316 lei

Alocată scriptic pe componente:

Centralizator (teren si constructii)			
Valoare	40.000 €	echivalent	203.316 lei
Valoare construcție	37.000 €	echivalent	188.067 lei
Valoare aport teren	3.000 €	echivalent	15.249 lei

Nota:

*Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA.

Valoarea este valabilă în cazul transferului dreptului de proprietate (vânzare), cu respectarea condițiilor legale, (LEGE nr. 90 din 18 martie 2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice) (actualizată până la data de 23 martie 2013*) și HOTĂRÂRE nr. 927 din 14 august 2003 (*actualizată*) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice**) (actualizată până la data de 23 septembrie 2013*).

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul)	2
1.4	Identificarea destinatarului.....	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	2
1.6	Utilizarea desemnată	2
1.7	Identificarea proprietății (obiectul evaluării).....	3
1.8	Tipul și premisa valorii	3
1.9	Data evaluării	4
1.10	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	4
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	5
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
1.14	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	6
2	Prezentarea datelor	7
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	7
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	7
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	7
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică.....	8
2.5	Date privind impozitele și taxele	11
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	11
3	Cea mai bună utilizare	12
4	Analiza pieței	13
4.1	Analiza cererii	13
4.2	Analiza ofertei	13
4.3	Echilibrul pieței	14
5	Evaluare	15
5.1	Comparația vânzărilor	15
5.2	Abordarea prin venit	15
	Estimarea valorii clădirii (pentru alocare)	19
	Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcției	19
5.3	Alocarea valorii	21
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
7	Anexe	23
7.1	Documente.....	23
7.2	Oferte și tranzacții	27



RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

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

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025; Evaluatorul posedă calificările, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a efectua prezenta evaluare în mod riguros și corespunzător naturii proprietății supuse evaluării;

Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Evaluatorul a acționat cu onestitate, fără părtinire sau influențe externe, păstrând confidențialitatea informațiilor și respectând standardele profesionale în vigoare. Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție;

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze Clientul / Utilizatorul sau a altor persoane care au interese legate de aceștia sau de proprietatea supusă evaluării și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul, acesta respectând Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat de ANEVAR; Evaluatorul declară că raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), menționate expres în raport.

Declarația evaluatorului:

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

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



1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7510 / 5 noiembrie 2025 în baza de date a evaluatorului;

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

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 1 la acordul cadru nr. 32385/07.04.2025, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, adresa / sediul: Mun. Arad B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza comenzii nr. 95165/22.10.2025

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Utilizarea desemnată

Consultanță generală, servicii suport acordat Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate – vânzarea respectând condițiile legale).

Condițiile legale, respectarea prevederilor:

- LEGE nr. 90 din 18 martie 2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice**) (actualizată până la data de 23 martie 2013*)
- HOTĂRÂRE nr. 927 din 14 august 2003 (*actualizată*) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice**) (actualizată până la data de 23 septembrie 2013*).



1.7 Identificarea proprietății (obiectul evaluării)

Imobil « *Spațiu cu altă destinație* », împreună cu cotele aferente identificate în CF 302390 – C1 – U21 Arad. Unitatea individuală, spațiul, este identificat prin numărul cadastral Top: 887 888/a/2/XXI .

Imobilul este localizat în Mun. Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter, având ca proprietar STATUL ROMÂN.

Descrierea din cartea funciară: « *în suprafață de 80 mp compus din spațiu cu altă destinație. Cota construită 80/ 4045 . Teren aferent apartamentului proprietate Stat* ».

Cote părți comune: teren, instalații sanitare, apa, canalizare, casa scării, instalații electrice pentru ap. 1-14, comun casa scării, coridoarele de la etajul I și II și coridoarele deschise pentru ap. 1, 3.

Dreptul de proprietate evaluat: A fost evaluat dreptul de proprietate deplin (integral).

Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copie extras de carte funciară, pusă la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

1.8 Tipul și premisa valorii

Conform prevederilor art. 4 alin (1) din prevederile LEGII nr. 90 din 18 martie 2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice**) (actualizată până la data de 23 martie 2013*), sa apelat la estimarea *valorii de piață*, așa cu este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102):

Definiție:

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Exprimarea în lei a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei „investiții similare”, cursul de schimb valutar și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică. Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0829 lei (valabil la data inspecției).

Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA.

Valoarea opinată este valabilă, se poate tranzacționa, și ținând cont de prevederile NORMELOR METODOLOGICE din 14 august 2003 (*actualizate*) de aplicare a Legii nr. 90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a regiilor autonome, destinate sediilor partidelor politice**)

Articolul 12[^]1(1) Plata prețului vânzării se poate face în următoarele condiții:

a) avans de minimum 10% din prețul de vânzare;

b) rate lunare, eşalonate pe un termen care nu poate fi mai mare de 3 ani.

(2) Plata avansului prevăzut la alin. (1) lit. a) se face în termen de cel mult 60 de zile de la încheierea contractului, sub sancțiunea rezilierii de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.(3) În contractele de vânzare cu plata prețului în rate, la cuantumul fiecărei rate se aplică



rata dobânzii ROBOR, la care se adaugă și o marjă procentuală negociată de părți, aplicate la soldul creditului. Vânzătorul va comunica cumpărătorului, cu 10 zile înainte de scadența fiecărei rate, cuantumul sumei datorate cu titlu de dobândă.

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U).

1.9 Data evaluării

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR, Nicolae Emanoil, la data de 31.10.2025

Data de referință a evaluării, este considerată data inspecției, respectiv 31.10.2025.

Data predării raportului 5 noiembrie 2025.

1.10 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

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

Cu ocazia inspecției au fost culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare/exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la utilizatorul imobilului cu ocazia realizării inspecției și observate de evaluator;

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

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului, în cota indiviză;



- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF);
- Istoricul proprietății
- Utilizarea evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>

1.12 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil), înscrierile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale sunt considerate valabile.

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea opinată va fi afectată.

- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară anexat și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul utilizatorului imobilului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate/cadastrale.

Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe, evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili

ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valori raportate

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

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

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

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

1.14 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 203 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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



2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Imobil « *Spațiu cu altă destinație* », împreună cu cotele aferente identificate în CF 302390 – C1 – U21 Arad. Unitatea individuală, spațiul, este identificat prin numărul cadastral Top: 887 888/a/2/XXI.

Imobilul este localizat în Mun. Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter, având ca proprietar STATUL ROMÂN.

Descrierea din cartea funciară: « *în suprafață de 80 mp compus din spațiu cu altă destinație. Cota construită 80/ 4045 . Teren aferent apartamentului proprietate Stat* ».

Cote părți comune: teren, instalații sanitare, apa, canalizare, casa scării, instalații electrice pentru ap. 1-14, comun casa scării, coridoarele de la etajul I și II și coridoarele deschise pentru ap. 1, 3.

- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 14742/22.10.2002, în baza Decizie civilă nr. 59/2002 (dosar nr. 6768/A/2004), este întabulat dreptul de proprietate, cu titlu de apartamentare, adus din CF 64926 în urma apartamentării, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.
- Proprietar, STATUL ROMÂN, anterior cu titlu de naționalizare, DL 92/1950
- Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată în Mun. Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter.

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

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

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *mixtă (comercial-rezidențială)*, *zona centrală a Mun. Arad*.

Caracterul zonei de amplasare:

În zonă sunt amplasate proprietăți comerciale și rezidențiale;

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*;
- Unități comerciale *în apropiere*; magazine în zonă *suficiente, bine aprovizionate*;
- Unități de învățământ (mediu): *la distanță medie*;
- Unități medicale: *la distanță medie*;
- Instituții de cult: *în apropiere*;
- Agenții bancare: *în apropiere*;

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*;
- Rețea urbană de apă: *existentă*;



- o Rețea urbană de termoficare: *existentă*;
- o Rețea urbană de gaze: *existentă*;
- o Rețea urbană de canalizare: *existentă*;
- o Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă*.

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor):

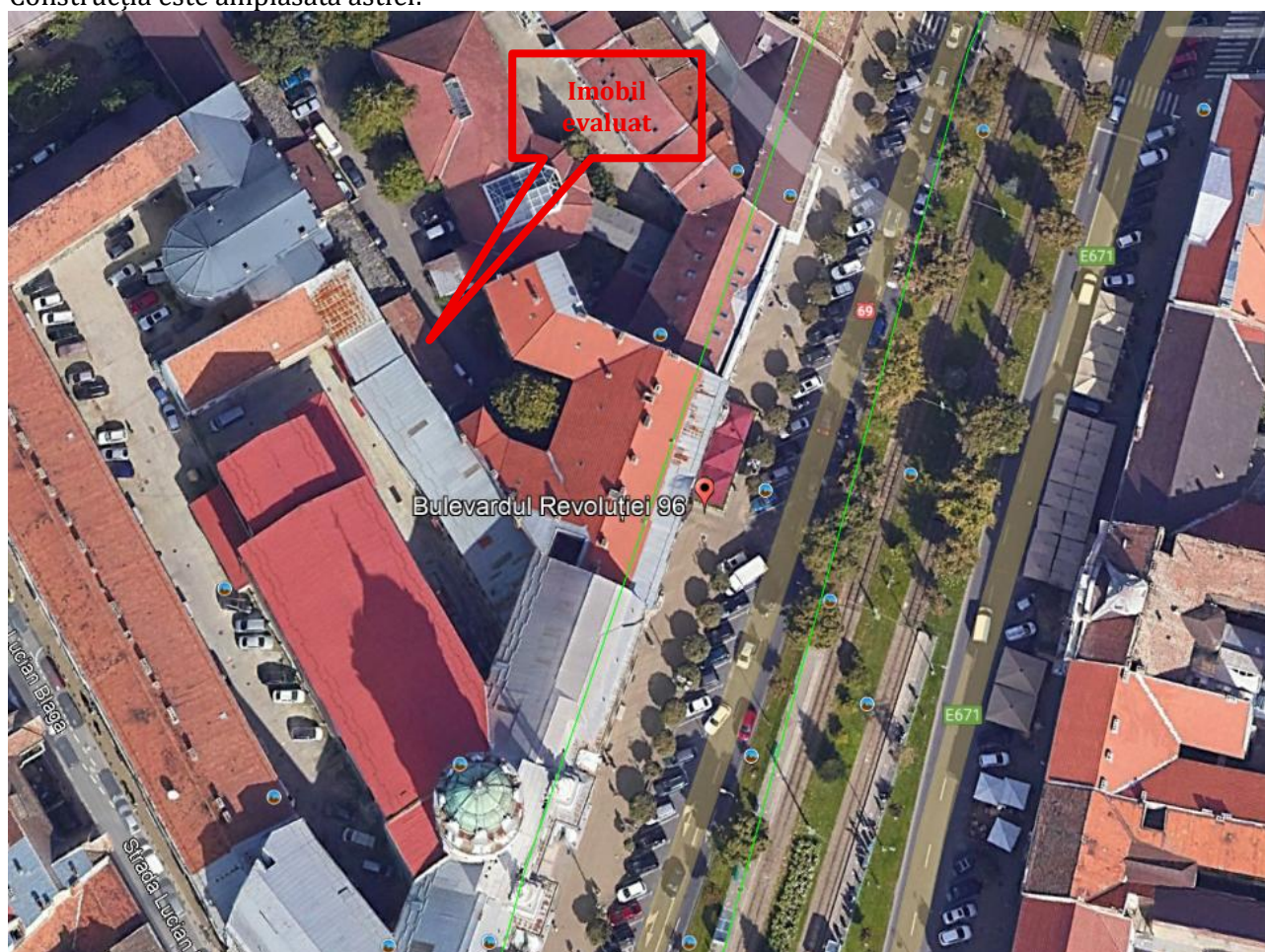
- o Poluare fonică ⇒ scăzută;
- o Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- o Poluare chimică: ⇒ fără;

Concluzii generale privind zona de amplasare:

- o Proprietatea este amplasată în zona centrală a mun. Arad, Mun. Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter
- o Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare – *rezidențială/comercială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- o Distanța față de centrul localității: *mică*;
- o Densitatea construcțiilor în zonă: mare;
- o Infrastructură: *bună*;
- o Economia zonei: *în stagnare*;
- o Șomaj: *stagnare*

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Construcția este amplasată astfel:



Tipul:

- o Spațiu cu altă destinație;
- o Proprietate: STATUL ROMÂN;
- o Tipul terenului de amplasare (în cota indiviză, suprafața de 54 / 2741)



- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Construcție

Unitate individuală, « Spațiu cu altă destinație », regim de înălțime P, edificată înainte de anul 1950, având o stare generală medie, cu un grad de finisaje considerat mediu la interior, cu finisaje exterioare ce necesită reparații.

Suprafața construită 80 mp.

Structura constructivă:

- Rezistență: cărămidă, cu ziduri portante din cărămidă
- Acoperiș, șarpanta lemn, învelitoare țiglă (într-o apă

Branșamente, rețele: Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan

Fotografii ale proprietății

Acces, din curtea interioară

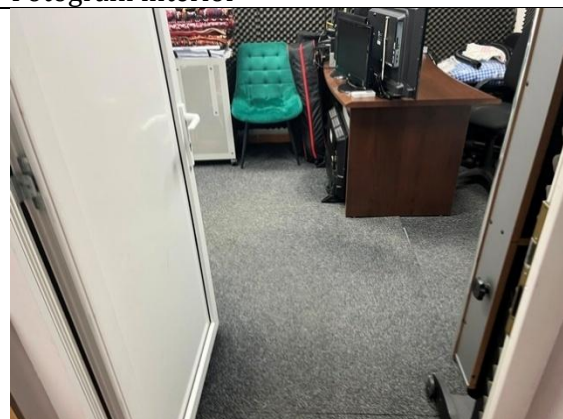


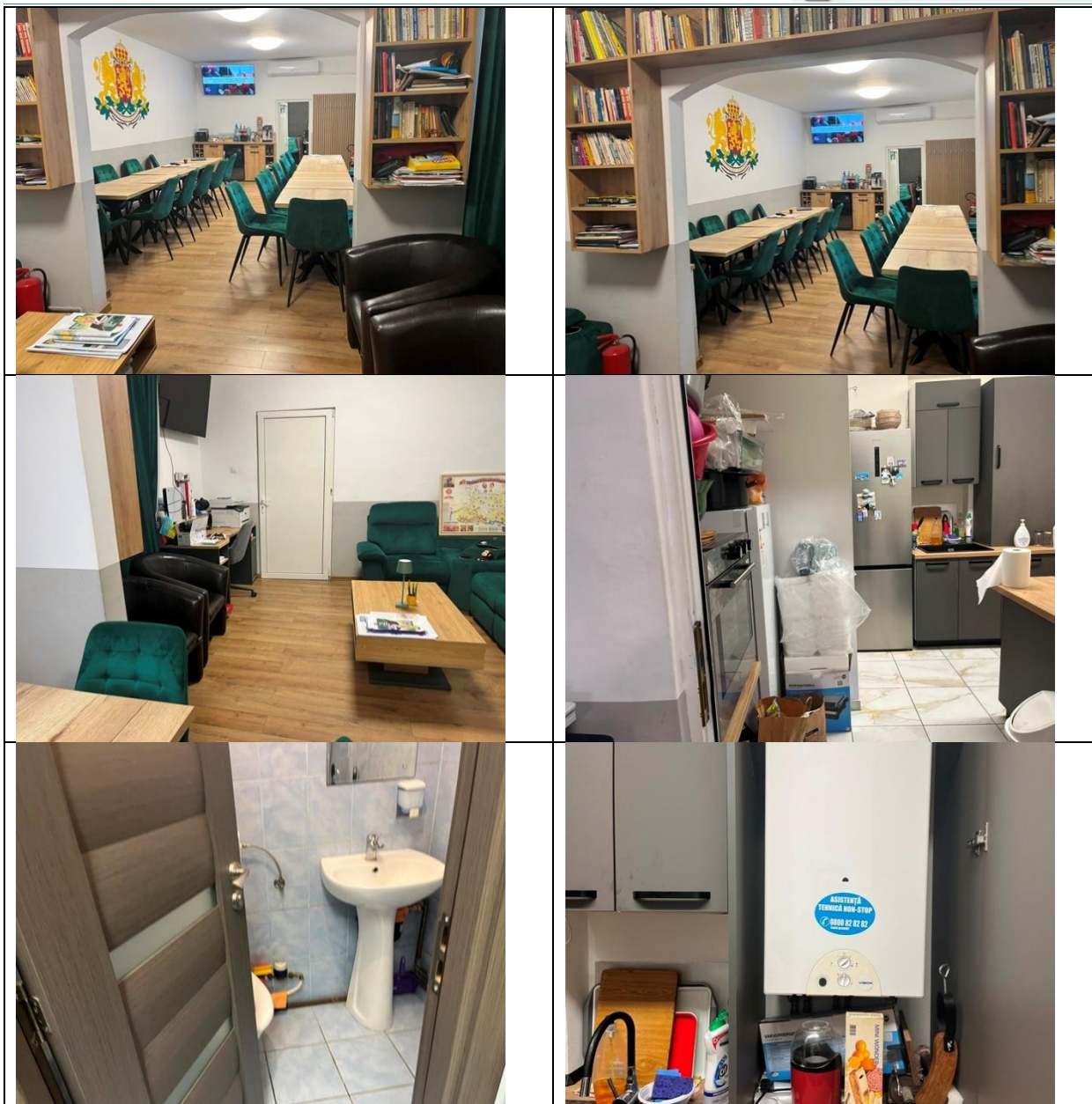
Fotografii exterioare





Fotografii interior





2.5 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE; Taxe și impozite locale, în conformitate cu HCL;

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria de piață.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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



3 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

CMBU - este definită ca "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: Teren intravilan, cota parte indiviză.

Terenul fiind în cota indiviză, cea mai bună utilizare a acestuia este cea de accesoriu la unitatea individuală « Spațiu cu altă destinație », identificat în CF 302390 – C1 – U21 Arad/.

Terenurile în cota indiviză, reprezintă un drept de proprietate deținut de două sau mai multe persoane asupra *unei părți* dintr-un bun imobil (teren), fără determinarea fizică a porțiunilor utilizate de fiecare (fără lotizare).

Având în vedere caracterul indiviz al terenului, precum și limitările în exercitarea controlului asupra terenului, evaluatorul consideră neaplicarea principiilor valorii de piață asupra terenului, la tranzacționare cota aferentă unității individuale saceasta se tranzacționează numai împreună cu construcția aferentă.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită este utilizarea permisă legal, cea care îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar.

Având în vedere înscriere din cartea funciară, aceasta îndeplinește cele trei condiții menționate anterior.

Ca și utilizare care să îi maximizeze productivitatea, aceasta ar fi utilizarea de spațiu administrativ, birouri, servicii.

Ținând cont de particularitatea juridică a terenului în cotă indiviză, precum și de destinația existentă a construcției, *cea mai bună utilizare probabilă, rezonabilă și justificată* pentru proprietatea analizată este *utilizarea actuală ca „Spațiu cu altă destinație (birouri / administrativ / servicii)”, cu terenul aferent în cotă indiviză, ca drept accesoriu unității construite.*

Aceasta:

- este permisibilă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- și maxim productivă, întrucât nu implică costuri suplimentare.

Orice altă utilizare alternativă ar presupune partajarea sau dezmembrarea cotei de teren, operațiuni care generează incertitudine și costuri juridice și cadastrale suplimentare, fără garanția creșterii valorii proprietății.



4 Analiza pieței

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

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

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

Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul Spațiu cu altă destinație, piață locală.

Ca și areal analizat se poate vorbi de zona de amplasare a proprietății (zona centrală / ultracentrală) din localitatea de amplasare (mun. Arad).

Proprietățile asimilabile unității individuale supuse evaluării au fost cele cu specific administrativ, birouri, servicii

4.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ²	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☐ neinfluențabil	☒ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☐ neinfluențabil	☒ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluențabil	☐ avantaj

Concluzii privind cererea:

- în cazul în care proprietățile ar fi expuse pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, acestea ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică/juridică cu venituri medii (putere economică normală)*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

4.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar. Factorii importanți analizați:

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială



Disponibilitate proprietăți similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
Condiții si circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☐ favorabile	☐ neinfluențabile	☒ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☐ neinfluențabile	☒ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare

Concluzii privind oferta:

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- în aria de piață definită, există proprietăți *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *majoritatea vechi*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată: *Nu există, a se vedea CMBU*

4.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
DA	Echilibru relativ <i>Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.</i>
NU	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☐ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☒ Peste cerere
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☐ Mediu	☒ Mic



5 Evaluare

5.1 Comparația vânzărilor

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

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

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

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

Prin această metodă, prețurile referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea unitară a proprietăților tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

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

Ținând cont de caracteristicile fizice ale proprietății supuse evaluării, a intervalului mare din piață pentru proprietăți asimilabile cu proprietatea subiect, abordarea prin piață nu a fost aplicată.

5.2 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit evaluatorul analizează capacitatea proprietății de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate, principiul fundamental este cel al anticipării.

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei *capitalizării veniturilor din închiriere*.



Formula de calcul utilizată: $V_{\text{randament}} = \text{Venitul net din exploatare} / c$

Venitul brut potențial (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor activului evaluat, fie identificându-l cu așa numită capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera activul (proprietatea imobiliară: teren + construcții) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chirieș.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a ajustat VBP cu gradul de neocupare (*pierderile din neocupare și necolectarea chiriei din intervalul de piață al proprietăților asemănătoare.*)

Scăzând cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE). Acesta a fost capitalizat (împărțit la rata de capitalizare) rezultând valoarea capitalizată.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rata de bază deflata la care se adaugă o prima de risc.

Datele de piață folosite în cazul ratei de capitalizare:

Proprietăți vânzare / ofertare

Oferta vanzare								
Tip comparabilă	Pret total ofertare	negociere	valoare ajustată	Pret unitar vanzare	Localizare	Suprafața construcție	Stare tehnică construcție	Finisaje/ dotari
oferta	115.900 €	15%	98.515 €	1.132,4 €/mp	Zona Banu Mărăcine	87 mp	buna	medii
oferta	250.000 €	15%	212.500 €	2.083,3 €/mp	Zona b-dul Revoluției	102 mp	buna	medii
oferta	129.000 €	15%	109.650 €	1.353,7 €/mp	Zona Stefan Cicio Pop	81 mp	buna	medii
oferta	160.000 €	15%	136.000 €	1.360,0 €/mp	Zona Bou Rosu	100 mp	buna	medii
oferta	53.000 €	15%	45.050 €	1.251,4 €/mp	Zona Andrei Saguna	36 mp	buna	medii
oferta	99.900 €	15%	84.915 €	1.132,2 €/mp	Zona Episcopiei	75 mp	buna	medii

Oferta închiriere

Oferta inchirieri								
Tip comparabilă	Pret ofertare la inchiriere	negociere	valoare ajustată	Pret unitar inchiriere	Localizare	Suprafața construcție	Stare tehnică construcție	Finisaje/ dotari
oferta	799 €	3,0%	775 €	9,1 €/mp	Zona Ultracentrala	85 mp	buna	medii
oferta	655 €	3,0%	635 €	5,5 €/mp	zona Bibliotecii Judetene	115 mp	buna	medii
oferta	849 €	3,0%	824 €	10,2 €/mp	Strada Mihai Eminescu, Centru	81 mp	buna	medii
oferta	290 €	3,0%	281 €	11,3 €/mp	zona Teatru strada Unirii	25 mp	buna	medii
oferta	749 €	3,0%	727 €	8,5 €/mp	Calea Radnei, Micalaca	85 mp	buna	medii
oferta	550 €	3,0%	534 €	5,3 €/mp	Bulvardul Vasile Milea , central, la demisol	100 mp	buna	medii
oferta	500 €	3,0%	485 €	4,9 €/mp	zona centrala	100 mp	buna	medii



Calculul ratei de capitalizare:

Calculul ratei de capitalizare prin tehnica extracției din tranzacții				
Elemente de calcul	comparabila 1		comparabila 2	
Preț ofertare / tranzacționare comparabilă	99.900 €		99.900 €	
Suprafața utilă	75 mp		75 mp	
Preț ofertare / tranzacționare unitară	1.332,0 EUR/mpAu		1.332,0 EUR/mpAu	
Data ofertei	Oct-25		Oct-25	
Corecție pt condiții de piață	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Condiții de vânzare	ofertă de vânzare		ofertă de vânzare	
Corecție pt condiții de vânzare	-15%	-199,8 €/mp	-15%	-199,8 €/mp
<u>Preț tranzacționare unitară corectat</u>	<u>1.132,2 EUR/mpAu</u>		<u>1.132,2 EUR/mpAu</u>	
Chiria unitară	<u>11,3 EUR/mpAu</u>		<u>10,2 EUR/mpAu</u>	
Marja de negociere probabil obținabilă	-3%		-3%	
Pierderi din neocupare	10%		10%	
Cheltuieli de exploatare	20%		20%	
<u>Venit net din exploatare</u>	<u>100,1 EUR/mp/an</u>		<u>90,5 EUR/mp/an</u>	
Rata de capitalizare estimată	8,80%		8,00%	

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, s-a selectat o rată de capitalizare de 8,4 %.

Gradul de neocupare, în zona de amplasare este situat în jurul a 10%

În cazul chirii, ținând cont de amplasarea spațiului, de caracteristicile de CMBU, s-a ales o chirie unitară de 6,5 €/mp util, din intervalul pieței.

Pentru atingerea chiriei, a fost estimat un necesar de investit de cca 3.150 €, unitar cca 50 €/mp, investiție în refacerea finisajelor exterioare.

Calculul în abordare se prezintă astfel:



Calcul - Capitalizare directă			
Nr. Crt.	Denumire: spațiu comercial	Aria utila	Explicatii
1	Aria utila	63,00 mp	estimat evaluator
2	Chirie potențială	410 €/luna	cca 6,5 €/mp
3	Venit Brut Potențial Anual (VBP)	4.914 €	crt. 2 x 12 luni
4	Grad de ocupare	90%	Conform analiza de piata
5	Total 1 Venit Brut Efectiv (VBE)	4.423 €	ctr. 3 x crt. 4
6	Cheltuieli exploatare	817 €	a+b+c+d
	a. Impozite, asigurări	558 €	calculate anual
	b. Alte cheltuieli variabile	22 €	calculate anual
	c. Management, contabilitate	236 €	calcul ~ 100 lei/luna
	<i>Rata cheltuielilor de exploatare, aferentă VBE</i>	18,5%	crt.6 / crt. 5 (%)
7	Venit net din exploatare	3.606 €	ctr. 5 - crt. 6
8	Rata de capitalizare	8,4%	Conform analiza de piata
9	Valoare proprietate în exploatare	43.187 €	crt. 10 / ctr. 11
	unitară:	686 €/mp	Val. unitara raportata la suprafata utila
10	Total 2 Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	3.150 €	Cost total estimat conform CIN
	unitara:	50 €/mp	Cost unitar
11	Valoarea proprietății în starea de la data evaluării (rotunjit)	40.000 € 203.316 lei	ctr. 9 - crt. 10
	Data evaluării	31-oct.-25	
	Curs 1 € =	5,0829 lei	

**Rezultatele abordării prin venit
(construcție + aport teren în cota indiviză)**

40.000 € echivalent a 203.316 lei



Estimarea valorii clădirii (pentru alocare)

Metoda costului de înlocuire

Costul de înlocuire este relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață.

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele / profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă). După aplicarea ajustărilor enumerate anterior costul este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat sau cost de înlocuire net.

Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcției

Pentru estimarea costului de înlocuire depreciat s-a pornit de la un cost de înlocuire (bazat pe o copie a utilității activului supus evaluării, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia) denumit și cost de înlocuire brut (CIB) apoi au fost scăzute diferitele forme de deprecieri fizice și deprecieri relevante) după formula:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (CIN}^4\text{)} = \{[(\text{CIB} - \text{D}_{\text{fizică}}) - \text{D}_{\text{funcțională}}] - \text{D}_{\text{externă}}\}$$

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL actualizate, corectate cu un coeficient de corectie "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrări cunoscute de acesta la data evaluării

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

1. Adresa:

2. Data de referință

an construcție / renovare

suprafata teren aferent

suprafata construita parter

suprafata desfasurata

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2025 - 2026

3. CALCUL CIB

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Construcție P

UAT Arad, Bdul Revoluției, nr. 96, ap. 21, parter

Data 31-oct-25

Curs 1 € = 5,0829 lei

1940

cota indiviza 54 mp

80 mp

80 mp

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coeficienti corectie, punere in opera	CIB corectat unitar fara TVA	CIB /mp, luat in calcul	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Structura	FCBSV1	633,0 lei/mp	K3 1,0	633,0 lei/mp	124,5 €/mp	125 €/mp	9.962,50 €
Structura	7ZIDCAR24PFS	1.809,8 lei/mp	K3 1,0	1.809,8 lei/mp	356,1 €/mp	356 €/mp	28.484,53 €
Învelitoare	INVTIG	593,3 lei/mp	K3 1,0	593,3 lei/mp	116,7 €/mp	117 €/mp	9.337,98 €
Finisaj interior	FICLBTIPB	1.862,4 lei/mp	K3 1,0	1.862,4 lei/mp	366,4 €/mp	366 €/mp	29.312,40 €
Finisaj la fațadă	FSTROP	342,4 lei/mp	K3 1,0	342,4 lei/mp	67,4 €/mp	67 €/mp	4.311,24 €
Instalații electrice	IECLBTIPB	539,9 lei/mp	K3 1,0	539,9 lei/mp	106,2 €/mp	106 €/mp	8.497,51 €
Instalații de incalzire	INCELFS	373,3 lei/mp	K3 1,0	373,3 lei/mp	73,4 €/mp	73 €/mp	5.875,39 €
Instalație sanitară	LAVWC	5.292,5 lei/buc	K3 1,0	5.292,5 lei	1.041,2 €	1.041 €	1.041,24 €
Total valoare la suprafata desfasurata						96.822,78 €	
Cost de inlocuire brut (rotunjit)				492.000 lei	echivalent	96.820 €	
La data de		31-oct-25					
curs folosit in calcul 1 € =		5.0829 lei					

1.210 €/mp

⁴Costul de înlocuire reprezintă costul de obținere al unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă (echivalent modern cu aceeași funcționalitate).



Metoda presupune de asemenea o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă (economică).

- deteriorarea fizică _ o formă a deprecierei în care pierderea de valoare sau utilitate deplină a unui activ este atribuită cauzelor fizice, cum sunt uzura fizică și expunerea la diverși factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenți atmosferici, etc.);
- deprecierea funcțională _ o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenti proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);
 - Prin folosirea costului de înlocuire anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate.
- Deprecierea economică (externă) _ pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exterior proprietății (cum ar fi localizarea, scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflația, etc.).

Pentru calculul depreciierilor s-a folosit o metodă de segregare a depreciierilor. Metoda solicit evaluatorului să analizeze separate fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

În practică se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

Calculul se prezintă astfel:

4. Estimare depreciere

Uzura fizica recuperabila - reparatii				
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total
Cost brut	47.785 €	33.624 €	15.414 €	96.823 €
Ponderea din valoare	49,35%	34,73%	15,92%	100%
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €	
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €
Cost depreciat	47.785,0 €	33.624,0 €	15.414,0 €	96.823 €

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă				Deteriorarea elementelor cu viața scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viața scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
Element	Finisaje	Instalatii	Total	
CIB- Uzura fizica recuperabila	33.624 €	15.414 €		
Varsta efectivă "pe care o arată"	25 ani	10 ani		
Durata de viață utilă	40 ani	30 ani		
Uzura fizica nerecuperabila (%)	62,50%	33,33%		
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	21.015 €	5.138 €	26.153 €	

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă		Uzura elementelor cu viața lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viața scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare	
CIB - Total	96.823 €	
Uzura fizica - elemente cu viața scurtă	49.038 €	
Cost element cu viața lungă	47.785 €	
Varsta efectivă "pe care o arată"	70 ani	
Durata de viață utilă	100 ani	
Uzura fizica nerecuperabila (%)	70,00%	
Uzura fizica nerecuperabila	33.449 €	

**4.c. Neadecvare funcțională recuperabilă.**

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumparator	0 €
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €
Total 1	0 €
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €
Minus valoarea recuperabilă	0 €
Total 2	0 €
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €
Total 3	0 €
Total Neadecvare funcțională	0 €

Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.

4.d. Deprecierea externă (economică)**Depreciere externă rezultată** 0,0% 0 €

Nu au fost identificați factori care să ducă la deprecieri externe

Centralizator calcul valori - CIN construcție

Element	Valoare
Total CIB	96.823 €
Uzura fizică recuperabilă	0 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	26.153 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	33.449 €
Subtotal uzura fizică	59.602 €
Neadecvare funcțională	0 €
Depreciere externă	0 €
Cost de înlocuire net construcții	37.220 €

Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadecvare funcțională - Depreciere externă

Opinia abordării prin cost (construcții)

Valoare construcție (rotunjit)	37.000 €	echivalent	188.067 lei
--------------------------------	-----------------	------------	--------------------

5.3 Alocarea valorii

Valoarea de piață a proprietății imobiliare atunci când este alocată pe cele două componente, de regulă rezultă valorile scriptice, (echitabile / juste) ale componentelor.

Alocarea se poate face:

a) prin deducerea valorii de piață a terenului (aportul terenului în cazul de față, fără valoare de piață) din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea construcției;

b) prin deducerea costului de înlocuire net al construcției din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului (aportul terenului, ca accesoriu la construcție, în cota indiviză).

Alocarea s-a efectuat prin deducerea construcției din valoarea întregii proprietăți obținută prin venit, rezultând aportul terenului.

Centralizator (teren și construcții)

Valoare abordarea prin venit	40.000 €	echivalent	203.316 lei
Valoare construcție	37.000 €	echivalent	188.067 lei
Valoare aport teren	3.000 €	echivalent	15.249 lei



6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și credibilitatea acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea și calitatea informațiilor), precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată, a proprietății imobiliare descrise este:

40.000 € echivalent a 203.316 lei

Alocată pe componente scriptice:

Centralizator (teren si constructii)			
Valoare abordarea prin venit	40.000 €	echivalent	203.316 lei
<i>Valoare construcție</i>	<i>37.000 €</i>	<i>echivalent</i>	<i>188.067 lei</i>
<i>Valoare aport teren</i>	<i>3.000 €</i>	<i>echivalent</i>	<i>15.249 lei</i>

Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă
2025



Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366
JUST EVAL INVEST SRL
Adm. Bojan Nicolae Emanoil





7 Anexe

7.1 Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302390-C1-U21 Arad

Nr. cerere	98310
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193197296



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 64947

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 96, Ap. 21, parter

Părți comune: teren instalații sanitare, apă, canalizare, casa scării, instalații electrice pentru ap.1-14, comun casa scării, coridoare de la etajul I și II și coridoarele deschise pentru ap.1, 3

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 887 888/a/2/XXI	-	-		54/2741	in suprafata de 80 mp compus din spatiu cu alta destinatie. Cota construita 80/4045. Teren aferent apartamentului proprietate Stat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14742 / 22/10/2002			
Decizie nr. civila nr. 59/2002 (dosar nr. 6768/A/2004);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de apartamentare, adus din CF 64926 in urma apartamentarii, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN, anterior cu titlu de nationalizare, DL.92/1950 inch. nr. 2913/1969 si 1810/1962		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 64947)		

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 302390-C1-U21 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 96, Ap. 21, parter
Părți comune: teren instalatii sanitare, apa, canalizare, casa scarii, instalatii electrice pentru ap.1-14, comun casa scarii, coridoare de la etajul I si II si coridoarele deschise pentru ap.1, 3

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 887 888/a/2/XXI	-	-	-	54/2741	in suprafata de 80 mp compus din spatiu cu alta destinatie. Cota construita 80/4045. Teren aferent apartamentului proprietate Stat.

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

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

Data și ora generării,

13/08/2025, 15:11

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

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

Pagina 2 din 2





Nr. crt.		Nr. inregistrare		Data		Descriere		Valoare		Observatii		Observatii	
1		2		3		4		5		6		7	
10		11		12		13		14		15		16	
17		18		19		20		21		22		23	
24		25		26		27		28		29		30	
31		32		33		34		35		36		37	
38		39		40		41		42		43		44	
45		46		47		48		49		50		51	
52		53		54		55		56		57		58	
59		60		61		62		63		64		65	
66		67		68		69		70		71		72	
73		74		75		76		77		78		79	
80		81		82		83		84		85		86	
87		88		89		90		91		92		93	
94		95		96		97		98		99		100	
101		102		103		104		105		106		107	
108		109		110		111		112		113		114	
115		116		117		118		119		120		121	
122		123		124		125		126		127		128	
129		130		131		132		133		134		135	
136		137		138		139		140		141		142	
143		144		145		146		147		148		149	
150		151		152		153		154		155		156	
157		158		159		160		161		162		163	
164		165		166		167		168		169		170	
171		172		173		174		175		176		177	
178		179		180		181		182		183		184	
185		186		187		188		189		190		191	
192		193		194		195		196		197		198	
199		200		201		202		203		204		205	
206		207		208		209		210		211		212	
213		214		215		216		217		218		219	
220		221		222		223		224		225		226	
227		228		229		230		231		232		233	
234		235		236		237		238		239		240	
241		242		243		244		245		246		247	
248		249		250		251		252		253		254	
255		256		257		258		259		260		261	
262		263		264		265		266		267		268	
269		270		271		272		273		274		275	
276		277		278		279		280		281		282	
283		284		285		286		287		288		289	
290		291		292		293		294		295		296	
297		298		299		300		301		302		303	
304		305		306		307		308		309		310	
311		312		313		314		315		316		317	
318		319		320		321		322		323		324	
325		326		327		328		329		330		331	
332		333		334		335		336		337		338	
339		340		341		342		343		344		345	
346		347		348		349		350		351		352	
353		354		355		356		357		358		359	
360		361		362		363		364		365		366	
367		368		369		370		371		372		373	
374		375		376		377		378		379		380	
381		382		383		384		385		386		387	
388		389		390		391		392		393		394	
395		396		397		398		399		400		401	
402		403		404		405		406		407		408	
409		410		411		412		413		414		415	
416		417		418		419		420		421		422	
423		424		425		426		427		428		429	
430		431		432		433		434		435		436	
437		438		439		440		441		442		443	
444		445		446		447		448		449		450	
451		452		453		454		455		456		457	
458		459		460		461		462		463		464	
465		466		467		468		469		470		471	
472		473		474		475		476		477		478	
479		480		481		482		483		484		485	
486		487		488		489		490		491		492	
493		494		495		496		497		498		499	
500		501		502		503		504		505		506	
507		508		509		510		511		512		513	
514		515		516		517		518		519		520	
521		522		523		524		525		526		527	
528		529		530		531		532		533		534	
535		536		537		538		539		540		541	
542		543		544		545		546		547		548	
549		550		551		552		553		554		555	
556		557		558		559		560		561		562	
563		564		565		566		567		568		569	
570		571		572		573		574		575		576	
577		578		579		580		581		582		583	
584		585		586		587		588		589		590	
591		592		593		594		595		596		597	
598		599		600		601		602		603		604	
605		606		607		608		609		610		611	
612		613		614		615		616		617		618	
619		620		621		622		623		624		625	
626		627		628		629		630		631		632	
633		634		635		636		637		638		639	
640		641		642		643		644		645		646	
647		648		649		650		651		652		653	
654		655		656		657		658		659		660	
661		662		663		664		665		666		667	
668		669		670		671		672		673		674	
675		676		677		678		679		680		681	
682		683		684		685		686		687		688	
689		690		691		692		693		694		695	
696		697		698		699		700		701		702	
703		704		705		706		707		708		709	
710		711		712		713		714		715		716	
717		718		719		720		721		722		723	
724		725		726		727		728		729		730	
731		732		733		734		735		736		737	
738		739		740		741		742		743		744	
745		746		747		748		749		750		751	
752		753		754		755		756		757		758	
759		760		761		762		763		764		765	
766		767		768		769		770		771		772	
773		774		775		776		777		778		779	
780		781		782		783		784		785		786	
787		788		789		790		791		792		793	
794		795		796		797		798		799		800	
801		802		803		804		805		806		807	
808		809		810		811		812		813		814	
815		816		817		818		819		820		821	
822		823		824		825		826		827		828	
829		830		831		832		833		834		835	
836		837		838		839		840		841		842	
843		844		845		846		847		848		849	
850		851		852		853		854		855		856	
857		858		859		860		861		862		863	
864		865		866		867		868		869		870	
871		872		873		874		875		876		877	
878		879		880		881		882		883		884	
885		886		887		888		889		890		891	
892		893		894		895		896		897		898	
899		900		901		902		903		904		905	
906		907		908		909		910		911		912	
913		914		915		916		917		918		919	
920		921		922		923		924		925		926	
927		928		929		930		931		932		933	
934		935		936		937		938		939		940	
941		942		943		944		945		946		947	
948		949		950		951		952		953		954	
955		956		957		958		959		960		961	
962		963		964		965		966		967		968	
969		970		971		972		973		974		975	
976		977		978		979		980		981		982	
983		984		985		986		987		988		989	
990		991		992		993		994		995		996	
997		998		999		1000		1001		1002		1003	
1004		1005		1006		1007		1008		1009		1010	
1011		1012		1013		1014		1015		1016		1017	
1018		1019		1020		1021		1022		1023		1024	
1025		1026		1027		1028		1029		1030		1031	
1032		1033		1034		1035		1036		1037		1038	
1039		1040		1041		1042		1043		1044		1045	
1046		1047		1048		1049		1050		1051		1052	
1053		1054		1055		1056		1057		1058		1059	
1060		1061		1062		1063		1064		1065		1066	
1067		1068											



7.2 Oferte și tranzacții

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-spaui-versatil-pentru-birou-cabinet-banu-mrcine-IDFd9M>









Oportunitate - Spațiu versatil pentru birou/cabinet - Banu Mărcine

115 900 € 950 €/m²

 **Estateconnect 836**
EstateConnect

Descriere

Estate Connect ofera spre vanzare într-una dintre cele mai apreciate zone din Arad, pe strada Banu Mărcine, un apartament, excelent atât pentru investiție, cât și pentru desfășurarea de activități comerciale.

Imobilul are o suprafață construită de 122 mp și o suprafață utilă de 87 mp. Inițial apartament cu patru camere, spațiul a fost reamenajat cu grijă și bun gust pentru a răspunde cerințelor unui mediu practic de lucru. În prezent, compartimentarea interioară include patru birouri, o zonă de secretariat, o baie, o chicinetă și o boxă pentru depozitare.

Confortul este asigurat de centrala termică proprie pe gaz, completată de un aparat de aer condiționat, oferind condiții excelente pe tot parcursul anului. Finisajele sunt de calitate, iar compartimentarea eficientă permite desfășurarea unei game variate de activități – de la birouri administrative, servicii profesionale, consultanță sau contabilitate, până la cabinete medicale, birouri notariale ori firme din domeniul IT.

Zona este centrală, dar totodată liniștită, cu acces rapid către principalele artere ale orașului, instituții publice, unități bancare, școli și spații comerciale. Poziția oferă vizibilitate bună și acces facil, este apreciată pentru atmosfera sa liniștită și sigură, dar și pentru proximitatea față de centrul orașului. Accesul la mijloace de transport public este facil, iar pe lateralul străzii sunt disponibile numeroase locuri de parcare, un avantaj important pentru angajați, colaboratori sau clienți.

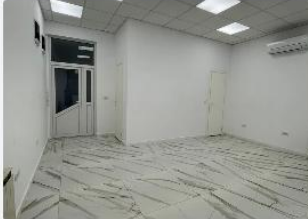
Prin amplasament, compartimentare și dotări, această proprietate reprezintă o alegere ideală pentru cei care caută un spațiu, într-o locație excelentă din Arad.

Pret: 115.900 euro.

Reprezentant exclusiv Estate Connect.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-ultracentral-arad-IDFsGo>




SPATIU ULTRACENTRAL ARAD

250 000 € 2 500 €/m²

Kosara Geanina
Anunț proprietar

Descriere



Proprietate privata , parter inalt. Intrare de pe b-dul Revolutiei 59 si de pe strada Blajului 1 (Piata Luther) . Spatiul este complet renovat inclusiv fatada . Sunt 153 mp construiti din care 102mp sunt utili si 2 boxe pentru depozitare.

Datorita amplasarii si configuratiei ,spatiul se preteaza perfect pentru birouri de reprezentare (notar, avocat, mediere) sau cabinete medicale, firme de contabilitate si activitati de tip - servicii cosmetica sau salon de infrumusetare .

Spatiul este configurat open-space cu 2 incaperi mari cu trecere dintr-una in cealalta , grup sanitar, minichicinetă ,clima in ambele incaperi, tavan casetat coborat cu panouri led.

Dispune de utilitati : curent , (trifazic) , apa, sistem de alarma, interfon, rolete electrice.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-de-80mp-de-vanzare-ultracentral-IDFiR9>



Spațiu comercial de 80mp de vanzare, ultracentral

129 000 € 1 613 €/m²

 **Diana Moraru**
RE/MAX Dynamic

Descriere

RE/MAX Dynamic va propune spre achizitie un spatiu comercial cu o suprafata utila de 80mp situat pe strada Stefan Cicio Pop.

In trecut activand ca si cafenea, acest spatiu este o ocazie perfecta pentru cei care doresc sa inceapa o activitate in acest domeniu deoarece mobilierul si majoritatea electronicelor vin la pachet. De asemenea este ideal si pentru restaurant tip Meniul zilei, bistro dar si alte activitati comerciale care nu fac parte din domeniul HoReCa.

Imobilul are doua intrari: cea principala de pe Stefan Cicio Pop si cea pentru acces marfa si parcare auto, de pe strada Mihai Eminescu.

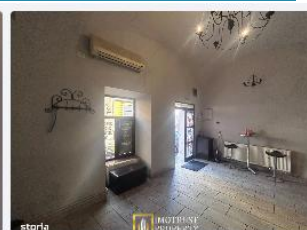
Fatada si acoperisul sunt renovate astfel, spatiul este scutit timp de 5 ani de la taxa impozitelor.

Spatiul este compus din sala pentru clientela, bucatarie, spatiu depozitare, doua grupuri sanitare (femei/barbati) si holul care duce spre iesirea in curte.

Dotari:

- doua clime
- centrala proprie pe gaz, noua
- mobilier tip cafenea (mese si scaune)
- mobilier bar (scaune inalte)
- doua hote
- plita electrica
- masina de spalat vase
- congelator
- TV
- grupuri sanitare utilizate si mobilate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-bou-rosu-IDER9Z>



Spatiu comercial de vanzare zona Bou Rosu

160 000 € 1 600 €/m²**GABRIEL MARUSCA**

IMOTRUST PROPERTY

Descriere

De Vânzare – Spațiu 100 mp util / 150 mp construit, parter

0% COMISION

- Compartimentare: 3 camere + 1 baie
- Dotări: aer condiționat, centrală pe gaz, alarmă
- Parter – ideal pentru birou, cabinet, restaurant, magazin
- Preț: 160.000 € (negociabil)
- Locație: zona Bou Rosu

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-strada-andrei-saguna-intim-parneava-IDBtLH>


Spatiu comercial, strada Andrei Saguna, Intim , Parneava

53 000 € 1 472 €/m²**Zaharie Henrietta**

GAMA ESTATE HOUSE

Centru, Arad, Arad

Nume*

Descriere

Gama House vă oferă spre vânzare un spațiu comercial, localizat pe strada Andrei Saguna.

INTIM

Spațiul are o suprafață construită de 41 mp și este compus din 1 cameră de prezentare, bucătărie și un grup sanitar. Beneficiază de uși MDF, ferestre cu tâmplărie PVC, pardoseală cu gresie, pereți și tavane finisate cu lavabil, țevă de gaz în incinta locației, sistem de răcire cu aer condiționat și dispune de 2 căi de acces.

Locația are un trafic intens atât pietonal cât și auto, vizibilitate bună, accesibilitate, locuri de parcare, fațadă largă cu vitrină mare.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-strada-episcopiei-nr-1-pregtit-pt-afacerea-ta-IDE00b>







Spațiu comercial strada Episcopiei nr 1, Pregătit pt afacerea ta!

99 900 € 1 332 €/m²

Andrei Caracioni
ACASA

Descriere

Suprafața interioară a spațiului este de cca. 75 mp utili, situat la doar câțiva pași de Bulevardul Revoluției, Primăria Arad, una dintre cele mai circulante și apreciate zone ale orașului. Locația oferă acces direct din stradă, ideal pentru atragerea clienților cât și acces secundar din curtea imobilului.

Spațiul este amenajat pentru a funcționa ca salon de înfrumusețare, având brânzamente la apă și scurgere, dar se poate adapta ușor pentru: magazin, cabinet medical, birou sau reprezentanță.

Vizibilitatea excelentă și fluxul constant de pietoni și mașini transformă acest imobil într-o investiție sigură și profitabilă.

Chirii

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-arad-ultracentral-85mp-271296309>

Spațiu birouri, Ultracentral

Ultracentral, Arad - Vezi Hartă

799 € / lună

9.41 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:	Tip prop.:	Niv.:	An constr.:
85 mp	Bloc de apartamente	1	1950

Andreea Scuturici
Senior Broker
APOSTU ESTATE (PRO)

0758707854
0723869869

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Vizionare prin apel video



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



Descriere spațiu comercial

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere un spatiu pentru birouri de 85 metri patrati Ultracentral . Spatiul se desfasoara pe o suprafata de 85 mp, fiind compusa din 3 camere si este compartimentat astfel: - 3 birouri ; - hol, zona de asteptare - 2 grupuri sanitare Cladirea este amplasata in apropiere de Biserica Rosie. Pretabila pentru activitati de birou, sedii firma, birou contabilitate . Spatiul dispune de doua locuri de parcare private in curte. Pretul de inchiriere este de 800 euro. Garantia o luna de chirie.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-arad-central-252835767>

Spatiu de birouri cu 3 camere in zona Bibliotecii Judetene din Arad

Central, Arad - Vezi Hartă

655 € / lună

6 € / mp / lună

Sup. utilă / mp. utili:
115 mpTip prop.:
Clădire de birouriNiv.:
1

Ilie Cristian Tranc
Agent Imobiliar Expert
★★★★★ 4.75 (4 review-uri)
Tranc Imobiliare

0748125408
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

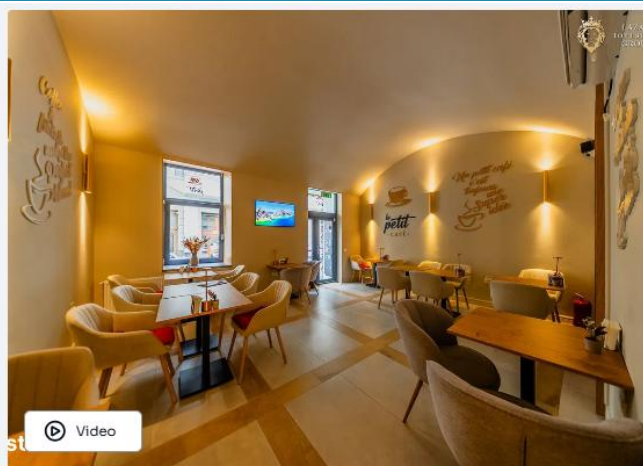


Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Descriere spațiu comercial

Spatiu de birouri cu 3 camere in zona Bibliotecii Judetene din Arad Te afli in cautarea unui spatiu unde sa iti desfasori activitatea de birou si ai nevoie de minim 3 incaperi? In continuare, iti propunem spre inchiriere un spatiu de birouri, perfect pentru activitatea ta, in zona Bibliotecii Judetene "Alexandru D. Xenopol" din Arad, la parterul unei cladiri istorice, cu geamuri inalte, construite pe un singur nivel. Spatiu pentru birouri se intinde pe o suprafata de 115 mp utili si 133 mp construiti, are o inaltime ideala pentru a asigura un confort sporit de 3,5 m si este compartimentat ideal pentru activitati precum contabilitate, IT, avocatura, notariat, imobiliare, arhitectura si chiar si gradinita, after school etc. Biroul este compus din 3 incaperi, 1 baie, 1 spatiu de depozitare, 1 hol si 1 bucatarie generoasa, dotata cu frigider, hota, plita electrica, cuptor electric, masina de spalat rufe, masa si scaune pentru servit masa. Tavanul este casetat, geamurile si usile la birouri sunt din termopan, incalzirea este asigurata de o centrala termica pe gaz, iar climatizarea asigurata de un aer conditionat care face fata la cele mai toride zile de vara. Zona este perfecta pentru orice activitate de birou pentru ca se afla intr-o zona privilegiata aproape de mijloacele de transport, finante, judecatorie, primarie, piata, restaurante, gradinite, scoli, licee, biserici, supermarketuri si tot ce iti poti dori de la una dintre cele mai circulante zone din Arad. In pretul chiriei, in curtea interioara este inclus si un loc de parcare.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/afacere-la-cheie-cu-spatiu-comercial-in-inima-aradului-IDFg60>



Afacere la cheie cu spatiu comercial în inima Aradului

849 € /lună**Marian Lazar**
Lazar Top Estate**Descriere**

Spațiu comercial de închiriat – Afacere la cheie în centrul Aradului | Domeniu HoReCa

Se oferă spre închiriere un spațiu comercial situat ultracentral în Arad, complet echipat și autorizat pentru desfășurarea unei activități în domeniul HoReCa. Este o oportunitate ideală pentru începerea imediată a unei afaceri funcționale, cu toate dotările și autorizațiile necesare.

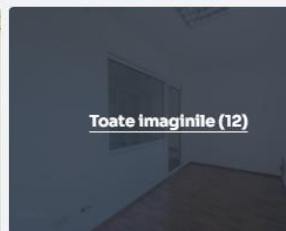
Detalii spațiu:

- Suprafață utilă: 81 mp
- Compartimentare: 3 camere, 2 grupuri sanitare, 1 bucătărie complet mobilată
- Centrală proprie, toate utilitățile racordate
- Echipamente incluse: 2 hote, 2 aparate de aer condiționat, 2 frigider, 1 congelator, plită electrică, mașină de spălat vase
- Cameră frigorifică și spații tehnice organizate eficient
- 2 locuri de parcare în curte și acces separat pentru aprovizionare

Autorizări și echipamente suplimentare:

- Autorizație ISU
- Autorizație DSV
- Program profesional de gestiune „Imperial Bar pentru restaurante”
- Calculator și imprimantă cu licențe autorizate
- Cameră de supraveghere video și audio (interior/exterior), cu aplicație dedicată

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-zona-micalaca-IDEa3c>



Spatiu comercial de inchiriat in zona Micalaca

749 € /lună

Calea Radnei, Micalaca, Arad, Arad

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

85 m²**Marian Lazar**

Lazar Top Estate

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Descriere

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial/birouri situat in zona Micalaca, pe Calea Radnei.

Spatiul are o suprafata totala de 100 mp, este compus din 2 camere, 1 grup sanitar si spatiu pentru luat masa.

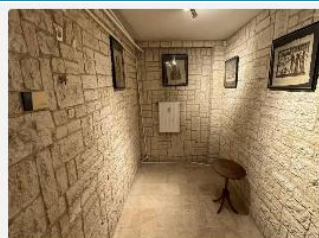
Amplasamentul deosebit, ii confera spatiului o accesibilitate foarte buna cu orice zona a orasului.

Dotarile spatiului sunt urmatoarele:

- incalzirea in pardoseala
- toate utilitatile;
- clima Beko
- detectoare de fum.

Se preteaza pentru desfasurarea activitatii de birouri, salon de infrumusetare, cabinet medical sau spatiu comercial.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birou-pe-bulvardul-vasile-milea-central-langa-tribunal-IDDZLi>



Spatiu de birou pe Bulvardul Vasile Milea , central, langa tribunal

550 € /lună

Bulevardul General Vasile Milea, Centru, Arad, Arad

Alexandru

Anunț proprietar

Nume*

Email*

Descriere

Spatiu de birou central la demisol pe bulevardul Vasile Milea .

Spatiul este de 100 mp utili , dispune de secretariat , spatiu pentru doua birouri , plus toaleta. Biroul are centrala pe gaz si incalzire in pardoseala. Locatie centrala , langa tribunal pe Bulevardul Vasile Milea.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-arad-central-100mp-269936094>**Spatiu cu destinatii multiple, zona centrala- prima inchiriere**

Central, Arad - Vezi Hartă

500 € / lună
5 € / mp / lună

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

**Adina Drig**

Sales Associate

RE/MAX DYNAMIC PRO

**0723385594**

0741542809



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

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

Activează Notificările



Sup. utilă / mp. utili:

100 mp

Tip prop.:

Bloc de apartamente

Niv.:

2

An constr.:

1970

Descriere spațiu comercial

RE/MAX Dynamic va propune in Exclusivitate, spre inchiriere, un spatiu versatil, cu multiple intrebuintari, ideal pentru birouri, cabinet medical sau locuinta! Disponibil pentru prima inchiriere, acest spatiu complet renovat este situat la etajul 2, intr-o zona centrala excelenta, oferind acces rapid catre toate punctele de interes din oras. Compartimentare eficienta: * 3 camere * Bucatarie * Baie * Hol de acces Potrivit atat pentru activitati de birou, cabinet medical sau alte servicii, cat si pentru rezidenta. - Locatie centrala -Renovat complet - Prima inchiriere Pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari astept sa ma contactati! Nr grupuri sanitare: 1 Suprafata construita: 120 mp Nr incaperi: 3 Utilitati - Utilitati generale (Telefon) Finisaje - Podele (Gresie, Parchet)