

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7590 / 2 martie 2026

« Teren intravilan »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători
nr. 2-4

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIUL - 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 2026

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 « Teren intravilan » localizat Mun. Arad, situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, aparținând MUNICIPIUL ARAD, domeniu privat, conform centralizator:

Nr. crt.	IDENTIFICARE TEREN	SUPRAFAȚA
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	3.105 mp
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI	1.365 mp
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	615 mp
	TOTAL	5.085 mp

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 16297/25.02.2026) și conform contractului de prestări servicii (nr. 15994/24.02.2026), 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, în conformitate cu articolul nr. 364 din OUG nr. 57/2019.

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 2026.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub 7590 / 2 martie 2026.

Data de referință a evaluării / data inspecției: 28.02.2026.

Data predării raportului: 2 martie 2026.

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport acordat Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate – vânzarea respectând condițiile legale, respectiv în conformitate cu articolul nr. 364 din OUG nr. 57/2019.

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 ».

« Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți ».

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.

Identificarea imobilului supus evaluării: « Teren intravilan » identificat astfel:

Nr. crt.	IDENTIFICARE TEREN	SUPRAFAȚA
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	3.105 mp
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI	1.365 mp
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	615 mp
	TOTAL	5.085 mp

Proprietar conform CF: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

Dreptul de proprietate evaluat: dreptul deplin de proprietate asupra terenului, dar ținând cont de restricțiile fizice, și construcțiile edificate

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.12 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: Nu s-a aplicat asupra valorii. Evaluatorul a prezentat opinia proprie a factorilor în cap. 1.14

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

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

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

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

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

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

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

Opinie

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Suprafața MP	Valoare de piață / valoare echitabilă	
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	3.105 mp	310.500 €	1.582.090,65 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	1.365 mp	136.500 €	695.508,45 lei
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	615 mp	61.500 €	313.360,95 lei
TOTAL		5.085 mp	508.500 €	2.590.960,05 lei

Nota* Tipul valorii estimate este valoarea de piață, în sensul SEV 102, având ca obiect dreptul de proprietate al Municipiului Arad asupra terenului, afectat de existența construcțiilor aparținând altor proprietari, conform înscrisurilor din cartea funciară.

Premise ale valorii:

- Evaluarea a ținut cont de faptul că terenul este „teren aferent construcțiilor” și practic nu are piață liberă.
- A fost estimată valoarea actuală a terenului considerat liber, dar disponibil după o perioadă de grevare (existență a construcțiilor).

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

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	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).....	2
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	5
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	5
1.13	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.....	6
1.14	Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG).....	6
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	7
2	Prezentarea datelor	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	8
2.2	Informații despre amplasament. Descriere fizică	8
2.3	Date privind impozitele și taxele	10
3	Cea mai bună utilizare.....	10
4	Analiza pieței	12
5	Evaluare	14
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
7	Anexe.....	20
7.1	Documente	20

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 2026; 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 2026, "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. 7590 / 2 martie 2026 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 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. 16297/25.02.2026

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).

1.7 Identificarea proprietății (obiectul evaluării)

Imobil « Teren intravilan » conform centralizator:

Nr. crt.	IDENTIFICARE TEREN	SUPRAFAȚA
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	3.105 mp
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI	1.365 mp

3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	615 mp
	TOTAL	5.085 mp

Dreptul de proprietate evaluat: A fost evaluat dreptul de proprietate deplin (integral) de proprietate asupra terenului, afectat de existența construcțiilor aparținând altor proprietari, conform înscrisurilor din cartea funciară.

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Construcții edificate pe teren	Suprafața construită la sol a construcției	Nr. cad. Construcție	Proprietar asupra construcțiilor
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	Plkatforma betonata	2.538 mp	366738 -C1	SALIQ LIMITED SRL
		Peron, terasa acoperită	567 mp	366738 -C2	
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	spatiu comercial P+mez+2E	775 mp	366756 -C1	WESTEND INVESTMENT GROUP SRL
		terasa închisa	146 mp	366756 -C2	
		terasa închisa	79 mp	366756 -C3	
		terasa	365 mp	366756 -C4	
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	Platforma betonata	215 mp	364775 -C1	SALIQ LIMITED SRL
		terasa	85 mp	364775 -C2	WESTEND INVESTMENT GROUP SRL
		terasa	315 mp	364775 -C3	SALIQ LIMITED SRL

Conform Articolul 364, din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

“Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.....

3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copii extrase de carte funciară, puse la dispoziție de către client – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

Evaluatorul nu a considerat a fi necesare ajustări pentru dreptul de proprietate asupra construcțiilor, existând sarcini înscrise în cărțile funciare.

În caz de tranzacționare a terenului către proprietarii construcțiilor, atât Evaluatorul cât și MUNICIPIUL ARAD nu își asumă răspunderea pentru stingerea sarcinilor înscrise în cărțile funciare.

1.8 Tipul și premisa valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piață, în sensul SEV 102, având ca obiect dreptul de proprietate al Municipiului Arad asupra terenului, *afectat de existența construcțiilor* aparținând altor proprietari, conform înscrisurilor din cartea funciară.

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”.

Dreptul de proprietate asupra terenului afectat de existența construcțiilor altui proprietar, nu are o piață relevantă a terenurilor libere, ci piața terenurilor ocupate, deci valoarea estimată duce mai degrabă spre o valoare echitabilă:

„Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți ».

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Expriarea 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 € = 5,0953 lei.

Ca și modalități de plată într-o tranzacție, valoarea exprimată ca opinie reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eșalonări periodice etc).

Valoarea opinată este valabilă doar în cazul unei tranzacții nepărtinitoare, la data evaluării, în urma unei activități adecvate de negociere cu proprietarii construcțiilor edificate pe teren.

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 reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.

1.9 Data evaluării

Inspekția a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, la data de 28.02.2026

Data de referință a evaluării, este considerată data inspekției, respectiv 28.02.2026.

Data predării raportului 2 martie 2026.

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
Inspekția	Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurată de către client, printr-un reprezentant numit, și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.	Evaluatorul nu a avut acces în interiorul construcțiilor

		edificate pe teren
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a cules date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului.	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 culese date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietății, starea tehnică și funcțională a acestuia.

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;
- utilizatorul/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;

1.12 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Evaluarea a fost realizată în scopul stabilirii prețului de vânzare conform art. 364 din Codul administrativ și are la bază următoarele ipoteze și limitări esențiale:

- S-a presupus că informațiile din extrasele de carte funciară puse la dispoziție sunt reale, complete și valabile la data evaluării.
- Dreptul evaluat îl reprezintă *dreptul de proprietate al Municipiului Arad asupra terenului*, aflat în proprietate privată, afectat de existența construcțiilor aparținând altor proprietari, conform înscrierilor din cartea funciară. Evaluarea nu vizează terenul liber de sarcini, ci dreptul real concret deținut la data evaluării de către Mun. Arad
- Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice independente și s-a bazat exclusiv pe documentele furnizate de beneficiar.
- Se presupune că drepturile de folosință, dezmembrăminte înscrise în cartea funciară sunt opozabile terților în condițiile legii și produc efecte pe durata stabilită prin actele juridice.
- Evaluarea nu vizează terenul liber de sarcini, ci *dreptul de proprietate afectat de existența construcțiilor altor proprietari*.
- S-a presupus că, pe durata existenței drepturilor opozabile sau a construcțiilor edificate, proprietarul terenului nu poate valorifica liber terenul, acesta fiind grevat de un drept de folosință al proprietarilor construcțiilor, acestia fiind "constructorii de bună-credință,,
- La expirarea drepturilor opozabile sau la încetarea utilizării construcțiilor, terenul poate redeveni valorificabil în condiții de piață normale.

- Întrucât dreptul de proprietate este afectat temporar, valoarea a fost determinată prin *actualizarea valorii de piață a terenului liber până la momentul estimat al eliberării terenului*, utilizând o rată de actualizare adecvată riscului.
- Perioada de actualizare (n) a fost stabilită în raport cu durata juridic opozabilă a drepturilor existente și cu durata estimată a indisponibilității terenului.
- Rata de actualizare (r) reflectă rata fără risc și o primă de risc specifică dreptului evaluat, incluzând riscurile juridice, de piață și de valorificare.
- S-a presupus stabilitatea cadrului legislativ aplicabil proprietății private a unităților administrativ-teritoriale.
- S-a presupus că piața terenurilor intravilane din municipiul Arad funcționează în condiții normale, fără distorsiuni majore sau presiuni speculative.
- Nu s-au avut în vedere evenimente extraordinare, litigii suplimentare sau modificări legislative imprevizibile ulterioare datei evaluării.
- S-a presupus că terenul nu prezintă vicii ascunse, contaminări sau probleme geotehnice care ar afecta semnificativ valoarea.
- Nu s-au realizat investigații tehnice de specialitate (studii geotehnice, analize de mediu).

Limitări

- Valoarea estimată este valabilă exclusiv pentru scopul stabilirii prețului de vânzare conform art. 364 din Codul administrativ.
- Opinia de valoare este valabilă la data evaluării și poate fi afectată de modificări ulterioare ale condițiilor juridice sau economice.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

1.13 Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

În realizarea prezentului raport de evaluare, în estimarea valorii, 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).

Evaluatorul a aplicat raționamentul propriu profesional în estimarea valorii. Evaluatorul a folosit abordările / metodele din cadrul abordărilor, prezentate în SEV 103 Abordări în evaluare.

1.14 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

În analiza evaluării au fost luați în considerare potențiali factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) relevanți pentru proprietăți de tip teren intravilan, conformarea la reglementări, accesibilitatea și utilizarea sustenabilă. Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, nu au fost identificați factori ESG semnificativi care să influențeze valoarea estimată.

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

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

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

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

1.16 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

- 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 « Teren intravilan » conform centralizator

Nr. crt.	IDENTIFICARE TEREN	SUPRAFAȚA
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	3.105 mp
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI	1.365 mp
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	615 mp
	TOTAL	5.085 mp

Dreptul de proprietate evaluat: A fost evaluat dreptul de proprietate deplin (integral) de proprietate asupra terenului, afectat de existența construcțiilor aparținând altor proprietari, conform înscrierilor din cartea funciară.

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Construcții edificate pe teren	Suprafața construită la sol a construcției	Nr. cad. Construcție	Proprietar asupra construcțiilor
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	Plkatforma betonata	2.538 mp	366738 -C1	SALIQ LIMITED SRL
		Peron, terasa acoperită	567 mp	366738 -C2	
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	spatiu comercial P+mez+2E	775 mp	366756 -C1	WESTEND INVESTMENT GROUP SRL
		terasa inchisa	146 mp	366756 -C2	
		terasa inchisa	79 mp	366756 -C3	
		terasa	365 mp	366756 -C4	
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	Platforma betonata	215 mp	364775 -C1	SALIQ LIMITED SRL
		terasa	85 mp	364775 -C2	WESTEND INVESTMENT GROUP SRL
		terasa	315 mp	364775 -C3	SALIQ LIMITED SRL

Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copii extrase de carte funciară, puse la dispoziție de către client

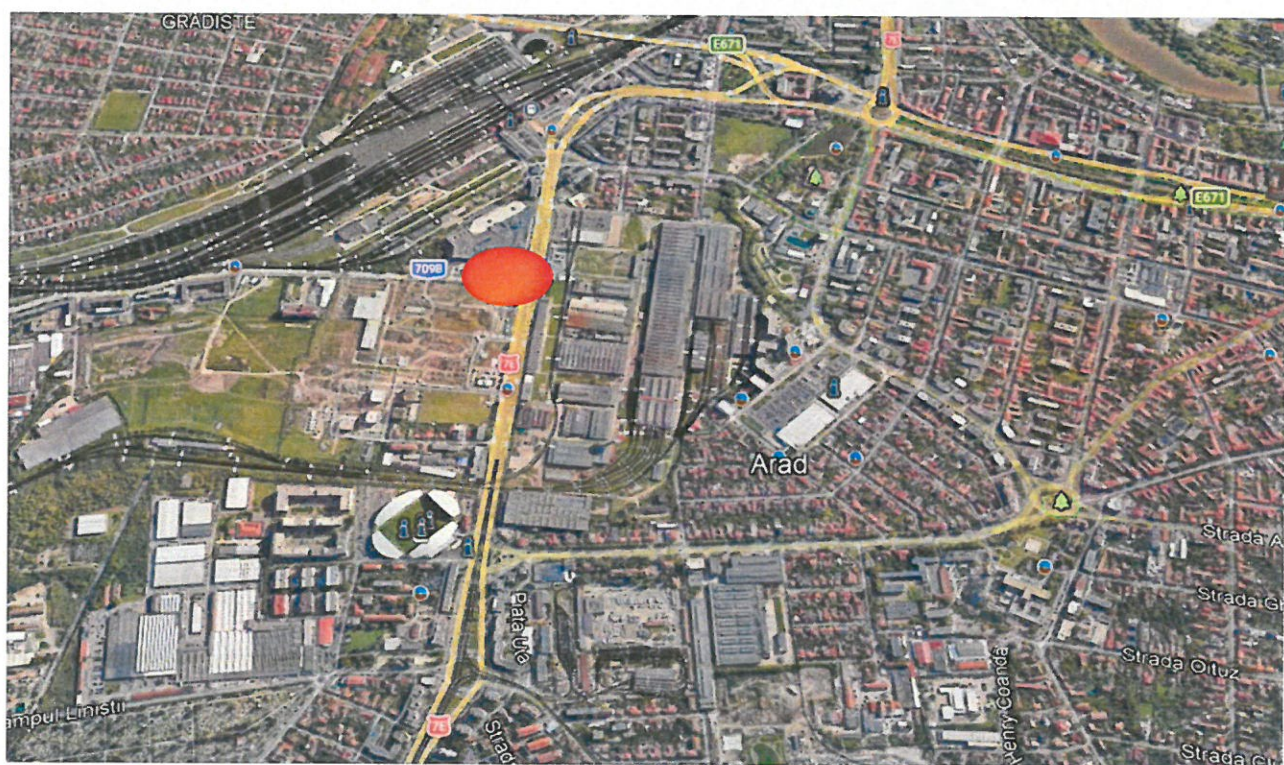
2.2 Informații despre amplasament. Descriere fizică

- Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 5.085 mp (cuprins în 3 parcele alăturate)
- Conform certificatelor de urbanism, anexate prezentului raport, se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru construcțiile existente, cu păstrarea funcțiunilor existente.
- Proprietate: MUNICIPIUL ARAD, proprietate privată

Amplasarea în localitate:

Terenul este amplasat în zona Grădiște, frontul al doilea, la strada Rozelor nr. 98.

La momentul inspecției, accesul la teren se realizează prin terenul identificat în CF 366371 / Arad, evaluatorul neavând cunoștință despre o înscriere legală care să permită accesul.



Fotografii ale proprietății





2.3 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;

3 Cea mai bună utilizare

Context juridic și obiectul analizei

Prezenta analiză a celei mai bune utilizări (CMBU) este realizată în contextul vânzării terenurilor identificate prin:

- CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738
- CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756
- CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775

în temeiul art. 364 din Codul administrativ, care reglementează vânzarea terenurilor aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt edificate construcții aparținând altor proprietari.

Obiectul analizei îl constituie dreptul de proprietate al Municipiului Arad asupra terenurilor, afectat de existența construcțiilor aparținând altor persoane și de drepturile înscrise în cartea funciară.

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.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului a fost realizată în concordanță cu cerințele SEV 2025, evaluând situația curentă, cât și într-o perspectivă potențială, prin prisma celor patru criterii cumulative: utilizare legal permisă, fezabilitate fizică, fezabilitate financiară și maximizarea valorii proprietății.

Situația actuală:

Criteriul	Opinia evaluatorului
Posibilă fizică	Terenurile sunt integral sau parțial ocupate de construcții existente și de platforme aferente acestora, fiind funcțional integrate în ansamblul imobiliar dezvoltat de proprietarii construcțiilor. În forma actuală, terenurile: ○ nu pot fi utilizate independent fără desființarea construcțiilor; ○ nu pot fi valorificate autonom în mod rezonabil. <i>Prin urmare, utilizarea lor este fizic determinată de existența construcțiilor edificate.</i>
Legal permisă	Conform reglementării ○ constructorii de bună-credință beneficiază de drept de preempțiune; Cadrul legal confirmă că utilizarea terenului este subordonată existenței construcțiilor, iar regimul juridic actual limitează posibilitatea valorificării acestuia către terți în mod liber.
Fezabilitate financiară	Pentru Municipiul Arad, terenurile: ○ nu generează venituri independente; ○ sunt afectate de imposibilitatea valorificării autonome; ○ au o piață limitată exclusiv la proprietarii construcțiilor edificate. Singura utilizare fezabilă financiar, în condițiile date, este transferul dreptului de proprietate către proprietarii construcțiilor, în cadrul procedurii prevăzute de art. 364.
Maximizarea valorii	Valoarea maximă a terenurilor nu este atinsă prin menținerea lor în patrimoniul UAT în forma actuală, ci prin: ○ integrarea juridică a terenului cu construcțiile existente; ○ eliminarea dezmembrării dintre proprietatea asupra terenului și proprietatea asupra construcțiilor; ○ consolidarea unității economice a imobilului rezultat. Prin unificarea drepturilor, imobilul rezultat devine o proprietate completă (teren + construcții), ceea ce conduce la maximizarea valorii economice globale.

Concluzia privind CMBU

În conformitate cu analiza realizată în raportul de evaluare, pentru terenurile situate în municipiul Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, identificate prin:

- CF nr. 366738 Arad
- CF nr. 366756 Arad
- CF nr. 364775 Arad,

s-a analizat cea mai bună utilizare a acestora, în raport cu situația juridică și fizică existentă la data evaluării.

Terenurile sunt ocupate de construcții aparținând altor proprietari și sunt integrate funcțional în ansamblul imobiliar existent. În forma actuală, acestea nu pot fi utilizate sau valorificate în mod independent, fără desființarea construcțiilor sau modificarea situației juridice.

Având în vedere:

- existența construcțiilor edificate de proprietari de bună-credință;
- drepturile înscrise în cartea funciară;
- prevederile art. 364 din Codul administrativ, care instituie dreptul de preempțiune în favoarea proprietarilor construcțiilor;

se constată că cea mai bună utilizare a terenurilor este integrarea lor juridică cu construcțiile existente, prin transferul dreptului de proprietate către proprietarii construcțiilor edificate.

Această utilizare:

- este posibilă fizic;

- este permisă legal;
- este fezabilă financiar;
- conduce la consolidarea dreptului de proprietate și la maximizarea valorii economice a imobilului rezultat.

Prin urmare, vânzarea terenurilor în temeiul art. 364 din Codul administrativ reprezintă utilizarea care corespunde criteriilor celei mai bune utilizări și interesului patrimonial al unității administrativ-teritoriale.

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.

Piața terenurilor intravilane din municipiul Arad este segmentată în funcție de:

- amplasament,
- acces la drum public,
- regim urbanistic,
- posibilitate de construire,
- suprafață și configurație,
- destinație (rezidențial, comercial, industrial).

Zona Calea 6 Vânători este caracterizată predominant prin utilizări comerciale și rezidențiale,

Segmentarea pieței relevante

În cazul terenurilor analizate, piața relevantă nu este piața generală a terenurilor libere, este o piață a terenurilor intravilane cu destinație comercială, respectiv piața terenurilor complementare unor construcții existente.

Este important de subliniat că terenurile evaluate:

- sunt ocupate de construcții;
- sunt afectate de drepturi reale;
- nu pot fi valorificate autonom către orice participant de piață.

Prin urmare, piața este restrânsă și specifică.

Analiza comparabilelor (terenuri libere)

Din analiza ofertelor și tranzacțiilor recente în zone comparabile din municipiul Arad, pentru terenuri:

- intravilane,
- cu destinație comercială,
- cu acces la drum public,
- construibile,

intervalul de prețuri unitare se situează, orientativ, într-un interval relativ mare $\approx 90 - 250$ euro/mp, în funcție de poziție, suprafață și parametri urbanistici.

Pentru amplasamente cu acces bun și potențial comercial ridicat, valorile pot depăși acest interval, în cazul posibilității construirii regim înalt, min P+4E

Particularități ale terenurilor evaluate

Spre deosebire de terenurile comparabile:

- terenurile analizate nu sunt libere;
- sunt ocupate de construcții aparținând altor proprietari;
- nu pot fi valorificate independent;
- au o piață potențială limitată, practic, la proprietarii construcțiilor.

Aceste elemente conduc la:

- diminuarea atractivității pentru investitori terți;
- reducerea lichidității;
- restrângerea cererii efective.

Concluzia analizei de piață

Analiza de piață indică faptul că:

- valoarea de piață a terenurilor libere comparabile în zonă se situează într-un interval coerent cu valoarea unitară utilizată în evaluare;
- terenurile analizate prezintă un grad ridicat de particularitate, fiind afectate de construcții și drepturi reale;
- piața potențială pentru aceste terenuri este limitată, în fapt, la proprietarii construcțiilor.

În consecință, valoarea estimată în raport trebuie să reflecte:

- condițiile reale ale pieței pentru terenuri comparabile;
- ajustarea necesară pentru situația juridică specifică;
- caracterul restrâns al pieței potențiale.

5 Evaluare

De obicei, evaluarea unui drept de proprietate afectat de dreptul de folosință, concesiune, suprafață, servitute de trecere etc. (dezmembrământ al dreptului de proprietate), se face prin folosirea abordării prin venit.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, iar în anumite cazuri există limitări ale dreptului de proprietate prin caracteristici fizice.

Nu se poate presupune, în mod simplist, că fiecare din drepturile parțiale, generate de o închiriere, folosință, concesiune etc. are valoare de piață

Fundamentarea alegerii metodei

Având în vedere că dreptul de proprietate al Municipiului Arad asupra terenurilor evaluate este afectat de existența construcțiilor aparținând altor proprietari și de drepturi opozabile înscrise în cartea funciară, terenurile nu pot fi valorificate în mod liber la data evaluării.

În aceste condiții, evaluarea nu a vizat terenul liber de sarcini, ci dreptul de proprietate afectat temporar de indisponibilitate.

Pentru a reflecta această situație juridică și economică, s-a aplicat o abordare prin venit, constând în actualizarea valorii de piață a terenului liber până la momentul estimat al redevenirii la teren liber (valorificabil ca teren liber)

Principiul metodei

Metodologia aplicată are la bază principiul valorii banilor în timpului, conform căruia o sumă disponibilă în viitor are o valoare actuală mai mică decât aceeași sumă disponibilă în prezent.

Întrucât dreptul de proprietate asupra terenului nu poate fi exercitat în mod deplin la data evaluării, valoarea acestuia a fost determinată prin actualizarea valorii de piață a terenului liber până la momentul estimat al eliberării juridice și economice a terenului, considerat cca 10 ani, conform duratei de viață fizică / economică a construcțiilor edificate pe teren.

Etapele aplicării metodei

- I. Determinarea valorii de piață a terenului liber
- II. Stabilirea perioadei de indisponibilitate (n)
- III. Determinarea ratei de actualizare (r)
- IV. Calculul valorii prezente

În prima etapă, a fost estimată valoarea de piață unitară a terenului liber, pe baza ofertelor și tranzacțiilor relevante din piața locală pentru terenuri cu destinație similară.

Având în vedere caracteristicile specifice ale pieței imobiliare – în mod natural imperfectă – precum și particularitățile terenului evaluat, s-a considerat adecvată utilizarea *analizei comparațiilor relative* ca metodă principală de fundamentare a opiniei de valoare.

Această tehnică implică evaluarea relațiilor dintre tranzacțiile / ofertele comparabile, fără a realiza ajustări cantitative exacte. În cadrul acestei abordări, se analizează vânzări sau oferte de proprietăți similare, cu scopul de a stabili dacă acestea sunt superioare, inferioare sau echivalente proprietății-subiect, din perspectiva caracteristicilor relevante. Diferențele între comparabile nu sunt exprimate procentual sau valoric, ci sunt reflectate prin poziționări calitative (de tip interval).

În completarea acestei metode, s-a utilizat și *tehnica clasamentului comparabilelor*, care constă în ordonarea vânzărilor analizate în funcție de gradul de similaritate generală cu subiectul evaluat. Această

abordare permite observarea sensibilității pieței față de elementele specifice de comparație și conduce la identificarea poziției relative a fiecărei vânzări față de proprietatea evaluată.

În situațiile în care intervalul de prețuri rezultate este restrâns și comparabilele sunt omogene din punct de vedere al caracteristicilor, opinia asupra valorii poate fi exprimată sub forma unei *valori punctuale*, reflectând comportamentul tipic al pieței la data evaluării.

În cazul de față, au fost aplicate ambele metode menționate, asigurând astfel un cadru solid pentru formularea unei concluzii privind valoarea de piață.

Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de comparatie	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	ARED IMAR		Confecții		Strada Eftimie Murgu	
PREȚ TRANZACȚIE / OFERTARE	139.341 €		1.150.000 €		285.000 €	
Suprafata	657 mp		4.400 mp		2.728 mp	
Prețul de vânzare / ofertare unitar	212,09 €/mp		261,36 €/mp		104,47 €/mp	
Tip comparabilă	oferta		oferta		oferta	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	-20%	-42 €	-20%	-52 €	-20%	-21 €
Preț unitar ajustat	169,67 €/mp		209,09 €/mp		83,58 €/mp	
Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)						
Drept de proprietate transmis	deplin (integral)		deplin (integral)		deplin (integral)	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0 €	0,0%	0 €
Preț ajustat	169,67 €/mp		209,09 €/mp		83,58 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan / medii		intravilan / mari		intravilan / medii	
Ajustare (%) / total	-5,0%	-8,48 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	-5,0%	-4,18 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp		209,09 €/mp		79,40 €/mp	
Condiții de finanțare	Obiective/numerar		similar		similar	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp		209,09 €/mp		79,40 €/mp	
Condiții de vânzare	tranzactie nepărtinitoare		tranzactie nepărtinitoare		tranzactie nepărtinitoare	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp		209,09 €/mp		79,40 €/mp	
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fără		fără		fără	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp		209,09 €/mp		79,40 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp		209,09 €/mp		79,40 €/mp	
Circumstanțele vânzării	asa cum este		asa cum este		asa cum este	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp		209,09 €/mp		79,40 €/mp	
Ajustari specifice imobilului						
Localizare	ARED UTA		6 Van. /str. Ovidiu		Strada Eftimie Murgu	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	5,0%	10 €	10,0%	8 €
Preț ajustat	161,19 €/mp		219,55 €/mp		87,34 €/mp	
Utilizare (curti constructii)	rezidențial		mixt, comercial		mixt, comercial	
Ajustare (%) / Ajustare valorică	-10,0%	-16,12 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat	145,07 €/mp		219,55 €/mp		87,34 €/mp	
AJUSTĂRI CALITATIVE						
Suprafata	lot mic		mare		mediu	
Calificativ	superior		similar		superior	
Utilitațile zonei	complete		complete		complete	
Calificativ	similar		similar		similar	
Acces la transport public / parcuri	DA / suficiente		DA / suficiente		DA / mai reduse	
Calificativ	similar		superior		inferior	
vad comercial / flux pietonal și auto	mediu		mai redus		mai redus	
Calificativ	inferior		inferior		inferior	
Densitate populație în zona de captare	mare		mai mare		mare redusă	
Calificativ	similar		superior		inferior	
Preț ajustat (rotunjit)	145,07 €/mp		219,55 €/mp		87,34 €/mp	

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Calificativ "inferior"	1	1	3
Calificativ "superior"	1	2	1
Calificativ "similar"	3	2	1
Total Calificativ	similar	superior	inferior

Analiza clasamentului	Calificativ	Opinie comparabila
Comparabila 3	inferior	87,34 €/mp
Comparabila 1	similar	145,07 €/mp
Comparabila 2	superior	219,55 €/mp

Această valoare reprezintă nivelul de referință în ipoteza în care terenul ar fi liber și valorificabil la data evaluării.

Perioada utilizată în model reflectă durata juridic opozabilă a drepturilor existente și/sau durata estimată a indisponibilității terenului, în raport cu situația concretă din cartea funciară, precum și o durată fizică estimată a existenței construcțiilor (fără schimbarea / modernizarea acestora)

Această perioadă, de cca 10 ani, reprezintă intervalul în care proprietarul terenului nu poate exercita liber prerogativele dreptului de proprietate.

Perioada de 10 ani reflectă o estimare conservatoare a duratei de indisponibilitate economică a terenului, independent de durata tehnică exactă a construcțiilor.

Rata de actualizare utilizată în model reflectă:

- rata fără risc
- o primă de risc specifică dreptului evaluat, care include:
 - riscul juridic,
 - riscul de piață,
 - riscul de lichiditate,
 - riscul de valorificare.

Rata astfel determinată exprimă randamentul minim așteptat de un participant tipic de piață pentru un activ cu un grad similar de risc.

Calculul valorii prezente se prezintă astfel:

Ipoteze:

Valoarea de piață unitară teren liber, la data evaluării	145 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	9,6%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	7,1%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	2,5%
Durata de viață economică construcții	10 ani
Recuperarea / an	14,500 €/mp/an
Creșterea anuală a pierderii din utilizare	2,5%

Unde:

PV - valoarea prezentă a fluxului

CF = fluxul de numerar

Factor de actualizare = $[1 - ((1+g)/(1+r))^n] / (r - g)$

r = rata de actualizare

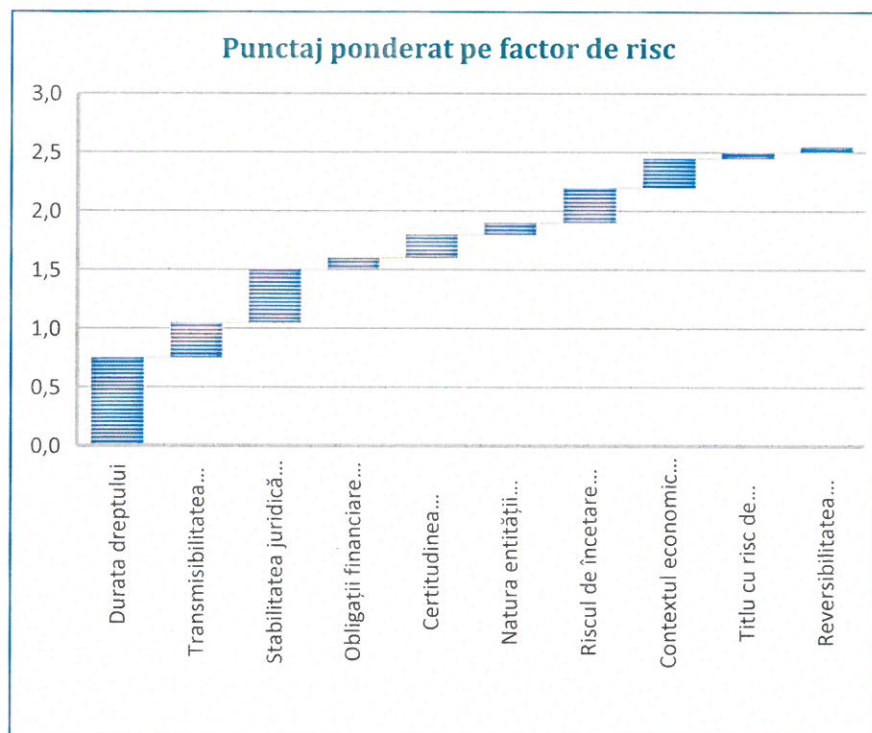
g = creșterea, ca rată a inflației pe termen lung

n = perioada, 10 ani

Prima de risc specifică a fost estimată folosind o matrice a riscurilor, cu 10 factori de risc și o scară de la 1-5

Pentru a estima în mod transparent riscul asociat dreptului evaluat, s-a utilizat o matrice de analiză a factorilor relevanți. Scorul total a fost de 2,6 corespunzător unui nivel mediu de risc. În consecință, s-a aplicat o primă de risc de 2,5% %, adăugată la rata de referință fără risc de rezultând o rată de actualizare totală.

Nr.	Factor de risc	Scor (1-5)	Pondere (%)	Punctaj ponderat
1	Durata dreptului	5	15	0,8
2	Transmisibilitatea dezmembrământului	2	15	0,3
3	Stabilitatea juridică a dreptului	3	15	0,5
4	Obligații financiare ale titularului	1	10	0,1
5	Certitudinea fluxurilor de numerar	2	10	0,2
6	Natura entității deținătoare	1	10	0,1
7	Riscul de încetare anticipată a dreptului	3	10	0,3
8	Contextul economic general/local	5	5	0,3
9	Titlu cu risc de modificare	1	5	0,1
10	Reversibilitatea dreptului la expirare	1	5	0,1
Total:				2,6



Interpretarea scorului total (0-5)

Scor total	Nivel de risc	prima de risc
0-1,5	Foarte scăzut	0,50%
1,6-2,5	scăzut	1 % - 1,5 %
2,6-3,5	Mediu	2 % - 2,5 %
3,6-4,5	Ridicat	3 % - 4%
4,6-5	Foarte ridicat	4,5%-5%

Prima de risc selectată (prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)) 2,5%

Analiza de senzitivitate este un proces prin care se studiază cum se modifică soluția unui model sau rezultatul atunci când unul sau mai mulți parametri ai săi variază, scopul fiind înțelegerea riscurilor și a modului în care datele inițiale influențează rezultatul final.

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	9,6%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	108,573	98,683	106,050	103,615
g2	2,3%	109,008	99,064	106,471	104,023
g3	2,5%	109,884	99,830	107,319	104,844
g4	3,0%	112,114	101,779	109,477	106,932
g5	3,5%	114,400	103,776	111,689	109,073

Pentru testarea robusteții valorii obținute, s-a efectuat o analiză de senzitivitate asupra variabilelor principale – rata de actualizare (r) și rata de creștere a fluxurilor (g).

Se observă că variațiile moderate ale ipotezelor ($\pm 0,5\%$) nu modifică semnificativ rezultatul final ($<10\%$), ceea ce confirmă stabilitatea și fiabilitatea valorii estimate

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 a terenului afectat de existența construcțiilor altor proprietar, este:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Suprafața MP	Valoare de piață / valoare echitabilă	
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	3.105 mp	310.500 €	1.582.090,65 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	1.365 mp	136.500 €	695.508,45 lei
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	615 mp	61.500 €	313.360,95 lei
TOTAL		5.085 mp	508.500 €	2.590.960,05 lei

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 2026	
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. 366738 Arad

Nr. cerere	7446
Ziua	22
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100129677589



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366738	3.105	parțial împrejmuit între punctele: 237, 119, 112, 114, 103, 232, 233, 226, 336, 108, 225, 84, 81, 90, 80, 224, 25, 27, 230 și 21

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366738-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2538 mp; S. construita desfasurata:2538 mp; platforma betonata P, edificata inainte de anul 2000
A1.2	366738-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:567 mp; S. construita desfasurata:567 mp; peron/terasa acoperita P, edificata inainte de anul 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
123153 / 22/10/2024		
Act Notarial nr. 4960, din 22/10/2024 emis de Lang Norbert Alex;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 366738 a imobilului cu numarul cadastral 366738 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 364774 inscris in cartea funciara 364774;	A1
27882 / 04/03/2025		
Act Notarial nr. 236, din 28/02/2025 emis de Cojocar Diana;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA SALIQ LIMITED SRL	A1.1, A1.2
5985 / 21/01/2026		
Act Administrativ nr. 686, din 17/12/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 366738 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

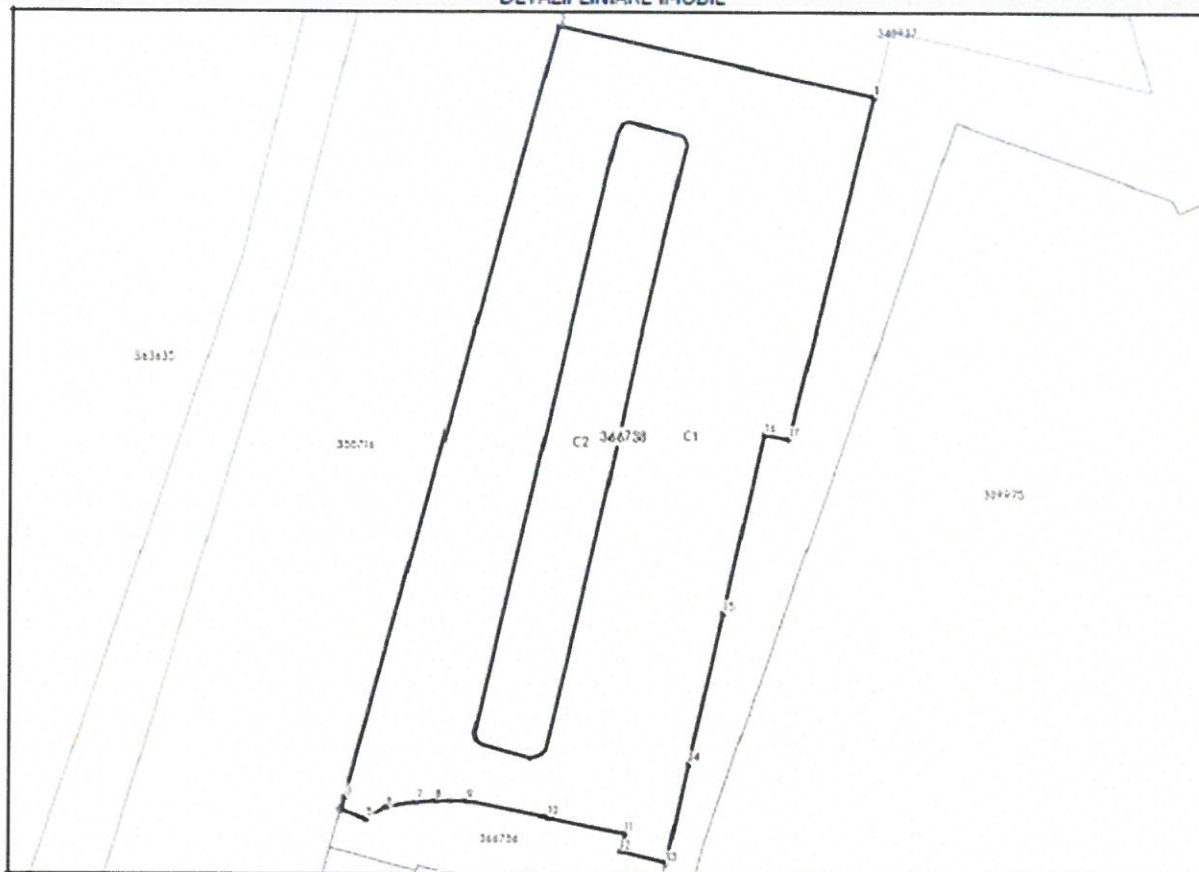
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366738	3.105	parțial împrejmuit între punctele: 237, 119, 112, 114, 103, 232, 233, 226, 336, 108, 225, 84, 81, 90, 80, 224, 25, 27, 230 și 21

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.105	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	366738-C1	construcții industriale și edilitare	2.538	Cu acte	S. construită la sol: 2538 mp; S. construită desfășurată: 2538 mp; platformă betonată P, edificată înainte de anul 2000
A1.2	366738-C2	construcții anexa	567	Cu acte	S. construită la sol: 567 mp; S. construită desfășurată: 567 mp; peron/terasă acoperită P, edificată înainte de anul 2000

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
1	2	35.998



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 366756 Arad

Nr. cerere	7437
Zisă	22
Lună	01
Anul	2026

Cod verificare

100199474882



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366756	1.365	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 366756-C1;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	366756-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:146.3 mp; S. construită desfasurată:147 mp; terasa închisă P, edificată înainte de anul 2000
A1.3	366756-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:79 mp; S. construită desfasurată:79 mp; terasa închisă P, edificată înainte de anul 2000
A1.4	366756-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:365 mp; S. construită desfasurată:365 mp; terasa P, edificată înainte de anul 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48218 / 17/04/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 17/04/2025 emis de Societatea Profesională Notarială CIACHIR prin notar public Ciachir Petru; Act Notarial nr. 502, din 12/03/2025 emis de NP CIACHIR ADRIAN PETRU; Act Notarial nr. 9, din 30/04/2025 emis de NP CIACHIR ADRIAN PETRU;		
B1	Se înființează cf. 366756 a imobilului cu nr. cad. 366756/Arad ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.301117\cf.301117; ~~ nr.cad.366737\cf.366737;	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 366737/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 123153 din 22/10/2024;	A1.2, A1.3, A1.4
5992 / 21/01/2026		
Act Administrativ nr. 686, din 17/12/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
48218 / 17/04/2025		
Act Notarial nr. 502, din 12/03/2025 emis de NP CIACHIR ADRIAN PETRU; Act Notarial nr. 9, din 30/04/2025 emis de NP CIACHIR ADRIAN PETRU;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuală 141/1365 1) SC EMERALD REAL ESTATE SRL OBSERVAȚII: cota actuală de 141/1365 parte reprezintă teren aferent ap.nr. 2A (rezultat ca urmare a sistării apartamentului și reapașmentării construcției C1)	A1

Carte Funciară Nr. 366756 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

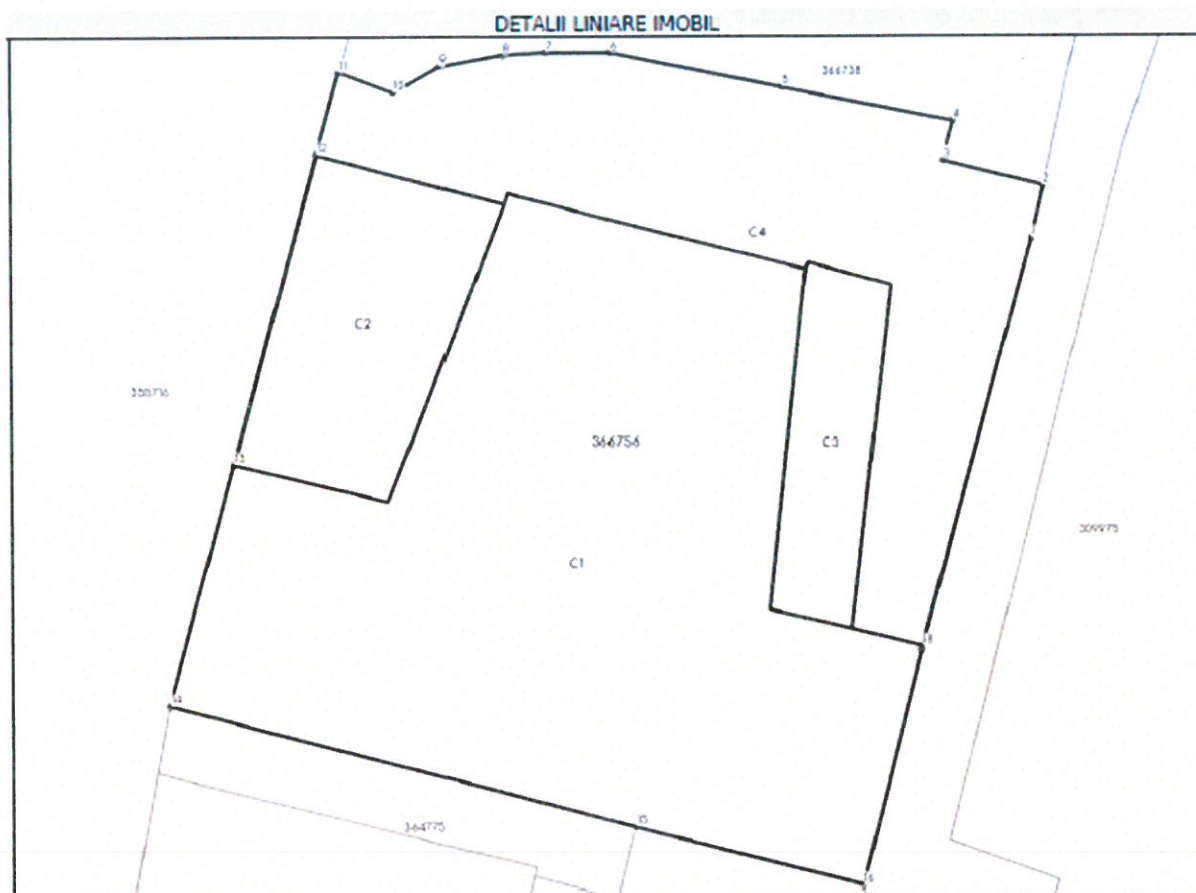
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 345/1365	A1
	1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL	
	OBSERVAȚII: cota actuala de 345/1365 parte reprezintă teren aferent ap.nr. 1/I (rezultat ca urmare a sistării apartamentării și reapartamentării construcției C1)	
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 112/1365	A1
	1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL	
	OBSERVAȚII: cota actuala de 112/1365 parte reprezintă teren aferent ap.nr. 1/II (rezultat ca urmare a sistării apartamentării și reapartamentării construcției C1)	
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 177/1365	A1
	1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL	
	OBSERVAȚII: cota actuala de 177/1365 parte reprezintă teren aferent ap.nr. 2B (rezultat ca urmare a sistării apartamentării și reapartamentării construcției C1)	
C11	se notează contractul de locațiune încheiat între Societatea TRANSDARA și Societatea WESTEND INVESTMENT GROUP SRL în favoarea Societății DEPARTAMENT STORE STYLE SRL pe o perioadă de 10 ani de la data predării	A1.2, A1.3, A1.4
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 366737/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 123153 din 22/10/2024; pozitie transcrisa din CF 364774/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 155648 din 14/11/2023;	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
366756	1.365	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.365	-	-	-	Lot 1, TDI

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	366756-C1	construcții industriale și edilitare	774,6	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 774,6 mp; S. construită desfasurată: 1761 mp; spațiu comercial P+mez+2E
A1.2	366756-C2	construcții anexa	146,3	Cu acte	S. construită la sol: 146,3 mp; S. construită desfasurată: 147 mp; terasă închisă P, edificată înainte de anul 2000
A1.3	366756-C3	construcții anexa	79	Cu acte	S. construită la sol: 79 mp; S. construită desfasurată: 79 mp; terasă închisă P, edificată înainte de anul 2000
A1.4	366756-C4	construcții anexa	365	Cu acte	S. construită la sol: 365 mp; S. construită desfasurată: 365 mp; terasă P, edificată înainte de anul 2000

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Carte Funciară Nr. 366756 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.781
2	3	5.289
3	4	2.097
4	5	8.925
5	6	9.044
6	7	3.365
7	8	2.231
8	9	3.212
9	10	2.693
10	11	2.952
11	12	4.355
12	13	16.46
13	14	12.812
14	15	24.619
15	16	12.115
16	17	12.399
17	18	0.212
18	1	21.667

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

xxxx 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,

22/01/2026, 14:12

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>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 364775 Arad

Nr. cerere	7443
Zisă	22
Lună	01
Anul	2026

Cod verificare

100199677214



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 58507 Arad (CF el. nr. 302909

Arad)

Nr. topografic: 8592/3 Arad

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364775	615	partial împrejmuit între punctele: 32, 229 și 223

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	364775-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 215 mp; S. construită desfasurată: 215 mp; platforma betonată P, edificată înainte de anul 2000
A1.2	364775-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 85 mp; S. construită desfasurată: 85 mp; terasa P, edificată înainte de anul 2000
A1.3	364775-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 315 mp; S. construită desfasurată: 315 mp; terasa P, edificată înainte de anul 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
149512 / 10/12/2024		
Act Notarial nr. 5444, din 15/11/2024 emis de Lang Norbert Alex; Act Notarial nr. 5445, din 15/11/2024 emis de Lang Norbert Alex;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumpărare., dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL	A1.2
27883 / 04/03/2025		
Act Notarial nr. 236, din 28/02/2025 emis de Cojocaru Diana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOCIETATEA SALIQ LIMITED SRL	A1.1, A1.3
5995 / 21/01/2026		
Act Administrativ nr. 686, din 17/12/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
58701 / 15/05/2025		
Hotărâre Judecătorească nr. 4366/2025 a Judecătoriei Arad pronunțată în dosar nr. 5943/55/2025, din 04/04/2025 emis de HORVAT VIOREL; Somatie nr. 55/2025, din 14/05/2025 emis de HORVAT VIOREL;		
C4	în baza art.822 Cod pr.civ. împotriva debitorului SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL se notează urmărirea silită imobiliară pornită de creditorul TRANSDARA ARAD pentru suma totală de 231.021,00 Lei, sumă compusă din 221.567,00 Lei reprezentând creanță și suma de 9.454,00 lei cheltuieli de executare silită în baza dosar exec. nr.55/2025 emis de BEI HORVAT VIOREL	A1.2

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

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 364775 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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

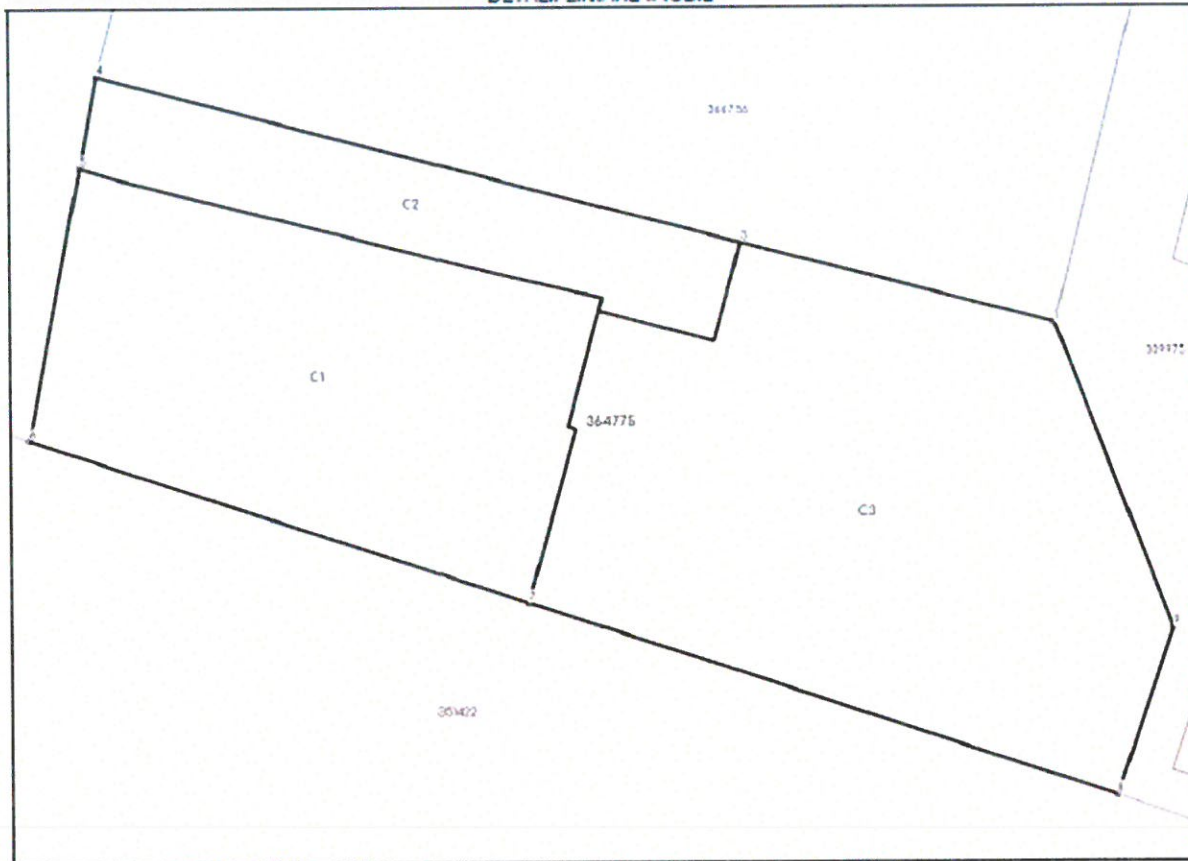
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
364775	615	partial împrejmuit între punctele: 32, 229 și 223

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	615	-	-	8592/1 Arad	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	364775-C1	construcții anexa	215	Cu acte	S. construită la sol: 215 mp; S. construită desfășurată: 215 mp; platformă betonată P, edificată înainte de anul 2000
A1.2	364775-C2	construcții de locuințe	85	Cu acte	S. construită la sol: 85 mp; S. construită desfășurată: 85 mp; terasă P, edificată înainte de anul 2000
A1.3	364775-C3	construcții anexa	315	Cu acte	S. construită la sol: 315 mp; S. construită desfășurată: 315 mp; terasă P, edificată înainte de anul 2000

Lungime Segmente

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

Carte Funciară Nr. 364775 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ,... (m)
1	2	0.044
2	3	12.115
3	4	24.619
4	5	3.473
5	6	10.28
6	7	19.481
7	8	23.005
8	9	6.542
9	1	12.123

^{xxx} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

^{xxxx} 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,

22/01/2026, 14:16

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 4 din 4

Comparabile folosite în analiza finală

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-uta-657mp-59200741>

Parcele de teren exclusiviste ARED IMAR (fara agentie)

UTA, Arad · Vezi Hartă

139.341 €

212.09 € / mp

Rate de la 3.164 RON/lună  simulează credit

Andreea Szuchanszki

Consultant imobiliar

ACASA Agentia imobiliara

Arad (PRO)



0742267773

0724200000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Descriere teren

Vă oferim o oportunitate unică de a achiziționa parcele de teren într-un cartier exclusivist ce se conturează într-o zonă selectă, cu acces rezervat doar riveranilor. Achiziționarea se face direct de la dezvoltator! Ultimele loturi de teren în zona din Arad cu cea mai mare rată de dezvoltare, Cartier ARED IMAR. Ofertă limitată până la 30.09.2025. PRET cu TVA inclus, comision 0% Acest proiect rezidențial de excepție se bucură de toate utilitățile necesare Parc de aproape 2 ha, Pistă de alergat, Teren multi-sport 🏀 Arbori și zone verzi 🌳 Amfiteatru 🎭 Relaxare și păsări care cîmpesc 🐦 Toate acestea în mijlocul Aradului, la 2 minute de mers pe jos de Atrium Mall Parcele de teren cu toate utilitățile și infrastructura incluse 🏡 Construiește-ți noua ta casa AICI 📍 în cel mai FRUMOS cartier rezidențial din #arad Suna acum **0742267773** **Apelează acum** Andreea Szuchanszki Consultant ARED Nu ratați această oportunitate de a vă achiziționa o parcelă de teren în acest cartier exclusivist care va aduce plus valoare vieții dumneavoastră. Caracteristici teren : - Acces auto - Branșament apă - Branșament curent - Branșament gaz - Canalizare - Intravilan - PUZ Aprobat - Teren împrejmuit - tip teren - Construcții Birou: ARED - Calea Aurel Vlaicu (în spate Complexului AFI) Adresă: Bulevardul Decebal 2, Arad 310133

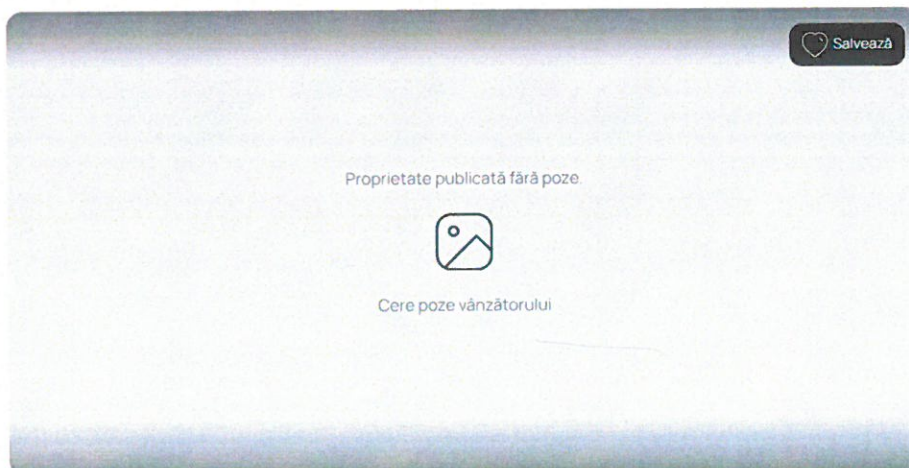
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-central-4400mp-275130454>

vand TEREN GENEROS IN ZONA CENTRALA arad

Central, Arad · Vezi Hartă

1.150.000 €

261.36 € / mp



Igret Valeriu

Consilier Imobiliar

★★★★★ 5.00 (3 review-uri)

LANG IMOBILIARE (PRO)



0722299870

0729274880 /

0731832467

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

 Vizionare prin apel video

Sup. teren

Tip

4 400 mp

Construcții

Descriere teren

Vindem Teren Intravilan de 4400 mp în Arad - Central! Agentia Imobiliara Lang va recomanda un teren intravilan pentru constructii de vanzare in Arad - Central, situat in zona reper CENTRAL, cu suprafata de 4400



mp si deschidere de 150 ml la o strada. Descopera caracteristicile terenului: POT %, CUT, Regim de inaltime, amprenta maxima #amprentamaxima# mp. Pretul este negociabil,

Destinație

Rezidențial Comercial

Utilități

Curent trifazic

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție La șosea

Teren împrejmuit Acces auto

Vecinătăți:

Restaurant/pub, Mall, Central, Intersectie circulata, Trafic Pietonal, Fastfood, Cinema, Supermarket, Banca, Zona comerciala, Autobuz

Puncte de interes**Recreere**

Alimentara Galbena

Supermarket

aprox. 1670 m



Parc

Parcuri

aprox. 1744 m



Metro

Supermarket

aprox. 1764 m



Bar Roza

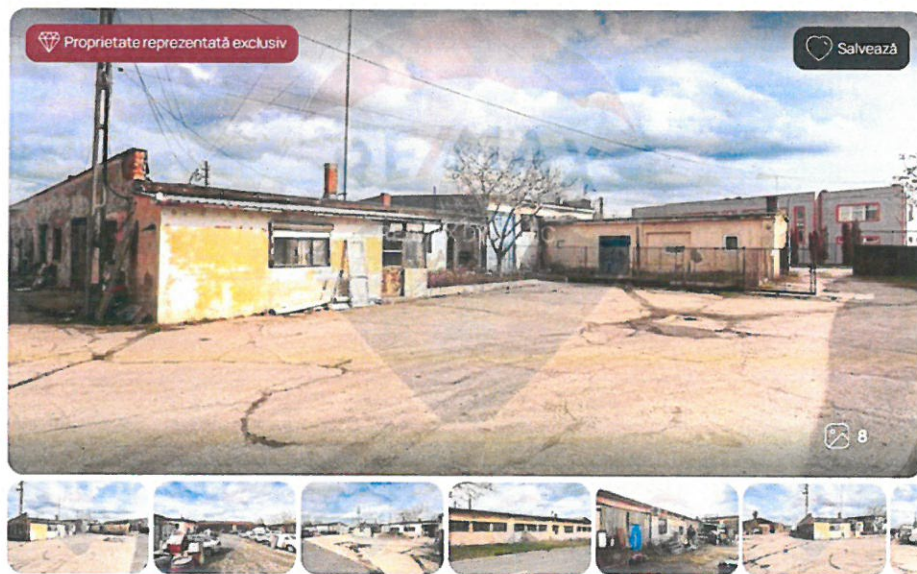
Bar

aprox. 1770 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-parneava-2728mp-255615752>

Teren industrial 2728 Mp Arad / Strada Eftimie MurguPârneava, Arad - **Vezi Hartă****285.000 €**

104,47 € / mp

Rate de la 6.455 RON/lună **simulează credit**

Sup. teren:

2.728 mp

Tip:

Construcții

Salvează

**Teodora Tica**

Sales Associate

RE/MAX DYNAMIC **PRO****0771519566**

0741542809

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Copiaza

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Descriere teren

Va oferim spre vanzare un teren industrial cu o suprafata de 2728 mp, situat intr-o locatie strategica, ideal pentru dezvoltare de afacerii . Terenul dispune de o hale care poat fi demolate sau renovate conform necesitatilor dvs. de afaceri.

Detalii:

Suprafata totala teren: 2728 mp

Front stradal: 32 mp

Hala existenta poate fi demolata sau renovata, in functie de proiectul dorit...

Citește mai mult

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XAJV130G5

Actualizat în: 10 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Suprafață construită:

745 mp

Front stradal:

32 m

Nr. fronturi stradale:

1

Lățime drum acces:

5 m

Utilități

Utilități

Amenajare străzi

Utilități în zonă

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal