

ANEXA Nr. 1  
la Hotărârea Consiliului Local al  
Municipiului Arad  
Nr. 412 din 28.04.2026

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7622 / 14 aprilie 2026

## « Anexă - Garaje »

### AMPLASAREA PROPRIETĂȚILOR

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 342566-C1-U2 Arad); CF nr. 342566-C1-U2 Arad; nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451; cotă teren: 31/449 mp (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992)

Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad, nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);

Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5; nr. CF vechi: 11287, nr. top.: 4437/a.71.a.1.a.123; nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);

PROPRIETAR: STATUL ROMÂN

CLIENT: MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Adresa / sediul: Mun. Arad B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad



UTILIZATOR: PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU - 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 proprietăților imobiliare tip « Anexă - Garaje » localizate astfel:

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 342566-C1-U2 Arad); CF nr. 342566-C1-U2 Arad; nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451; cotă teren: 31/449 mp (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992)

Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad, nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);

Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5; nr. CF vechi: 11287, nr. top.: 4437/a.71.a.1.a.123; nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 24786/ 18.03.2026 ) 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, în scopul unei posibile tranzacții (vânzare), conform legislației aplicabile.

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 7622 / 14 aprilie 2026.

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Data de referință a evaluării / data inspecției: | 23.03.2026      |
| Data predării raportului:                        | 14 aprilie 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)

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 ».

Pentru terenul în cota indiviză unde nu există o piață, a fost estimat o Valoare Economică a dreptului cedat, 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 »

Cliantul 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:

- o Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 342566-C1-U2 Arad); CF nr. 342566-C1-U2 Arad; nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451; cotă teren: **31/449 mp** (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);
- o Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad, nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);
- o Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5; nr. CF vechi: 11287, nr. top.: 4437/a.71.a.1.a.123; nr. niveluri 1, **sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955** (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992).

Proprietar conform CF: STATUL ROMÂN



**Dreptul de proprietate evaluat:** drept de proprietate asupra construcției + cotă indiviză teren fără delimitare fizică în cazul CF 342566-C1-U2 / Arad, amplasată în Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției, în cazul proprietății garaj - situată în jud. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5.

**Ipoteze semnificative / speciale:** În cap. 1.11 sunt prezentate ipotezele semnificative și ipoteze speciale.

**Factori ESG importanți:** Nu sunt factori ESG relevanți care să influențeze valoarea proprietății evaluate.

**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 bunurilor<sup>1</sup>, 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;



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

### Centralizator valori

| NR. CRT. | DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                         | Opinia asupra valorii |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| 1        | Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 342566-C1-U2 Arad); CF nr. 342566-C1-U2 Arad; nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451; cotă teren: 31/449 mp (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992)                   | 98 €                  | 498 lei    |
| 2        | Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad, nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);                                                                  | 3.290 €               | 16.766 lei |
|          | Total teren cota indiviză + construcție                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.388 €               | 17.264 lei |
| 3        | Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5; nr. CF vechi: 11287, nr. top.: 4437/a.71.a.1.a.123; nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992); | 1.600 €               | 8.153 lei  |

Nota\* primele două imobilizări se tranzacționează împreună, fiind vorba de terenul aferent construcției tip garaj.



## 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 proprietăților (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 | 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  | Informații despre amplasament. Descriere fizică.....                                            | 7  |
| 2.3  | Date privind impozitele și taxele.....                                                          | 9  |
| 3    | Cea mai bună utilizare.....                                                                     | 10 |
| 4    | Analiza pieței.....                                                                             | 10 |
| 5    | Evaluare.....                                                                                   | 12 |
|      | Pentru terenul în cota indiviză aferent ap. identificat în Carte Funciară Nr. 342566-C1-U2 Arad | 12 |
|      | Estimarea valorii clădirilor. Metoda costului de înlocuire.....                                 | 14 |
|      | Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcției.....                                  | 14 |
| 6    | Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....                                           | 18 |
| 7    | Anexe.....                                                                                      | 19 |
| 7.1  | Documente.....                                                                                  | 19 |



## 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](mailto:arad@justeval.ro); [justeval2012@gmail.com](mailto: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. 7622 / 14 aprilie 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. 15994/24.02.2026, 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. 24786/ 18.03.2026

## 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 proprietăților (obiectul evaluării)

În conformitate cu comanda de evaluare primită, activele supuse evaluării (în scopul unei viitoare tranzacționări) sunt:

- o Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 342566-C1-U2 Arad); CF nr. 342566-C1-U2 Arad; nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451; cotă teren: 31/449 mp (vânzare, art. 4 din Legea nr. 85/1992)



- o Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad, nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);
- o Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5; nr. CF vechi: 11287, nr. top.: 4437/a.71.a.1.a.123; nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);

Conform înscrierilor din cartea funciară, pentru proprietățile supuse evaluării, dreptul de proprietate aparține STATUL ROMÂN.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate asupra construcțiilor tip „garaj”, împreună cu cota indiviză aferentă de teren, fără delimitare fizică în teren (CF nr. 342566-C1-U2 Arad).

**Dreptul de proprietate evaluat:** drept de proprietate asupra construcției + cotă indiviză teren fără delimitare fizică în cazul CF 342566-C1-U2 / Arad, amplasată în Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției, în cazul proprietății garaj - situată în jud. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5.

Proprietățile evaluate sunt reprezentate de:

- o construcție tip garaj + cotă indiviză teren aferentă, situate în municipiul Arad, str. Aron Cotruș nr. 7;
- o construcție tip garaj, situată în municipiul Arad, str. Trenului nr. 132.

Având în vedere faptul că terenul este reprezentat de o cotă indiviză fără delimitare fizică și nu poate fi valorificat independent, acesta nu a fost tratat ca teren liber, ci ca element contributiv la valoarea proprietății. Prin urmare, valoarea terenului a fost estimată indirect, folosind o abordare prin venit.

Întreaga proprietate amplasată în , str. Aron Cotruș nr. 7 mun. Arad este compusă din 3 apartamente astfel:

| NR. CRT. | Identificare CF | Suprafață construcție | Proprietar teren                         | Cota teren    |
|----------|-----------------|-----------------------|------------------------------------------|---------------|
| 1        | 342566-C1-U1    | 159 mp                | CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN, COVACIU LARISA | 76 / din 449  |
|          |                 |                       | CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN, COVACIU LARISA | 120 / din 449 |
| 2        | 342566-C1-U2    | 25 mp                 | STATUL ROMAN                             | 3 / din 449   |
|          |                 |                       | STATUL ROMAN                             | 31 / din 449  |
| 3        | 342566-C1-U3    | 180,00 mp             | CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN, COVACIU LARISA | 133 / din 449 |
|          |                 |                       | STATUL ROMAN                             | 86 / din 449  |

În cazul proprietății identificate în Carte Funciară Nr. 353399 Arad, proprietar asupra restului construcțiilor edificat și notate în CF, proprietar sunt RADU LUMINIȚA-VIOARA, si sotul RADU ION-CONSTANTIN, acestia având un drept de folosință asupra întregului teren conform încheierii 80324 / 03/07/2025. Singura construcție pe care este întabulat STATUL ROMAN o reprezintă garajul supus evaluării.

### 1.8 Tipul și premisa valorii

Conform prevederilor art. 4 alin (2) din prevederile LEGII nr. 85 din 22 iulie 1992 (\*\*republicată\*\*) (\*actualizată\*), s-a apelat la estimarea valorii de piață, denumită în legislație „valoare de circulație”, așa cum 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".*

*« 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. 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 € = 5,0959 lei (cursul mediu al lunii martie).

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, utilizarea curentă / existent (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 23.03.2026

Data de referință a evaluării, este considerată data inspekției, respectiv 23.03.2026

Data predării raportului 14 aprilie 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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Identificarea proprietății</b>                                                          | Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client.                                                                                                                                                                                   | Nu a fost cazul        |
| <b>Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării</b>                            | 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        |
| <b>Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)</b> | 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        |
| <b>Analize, interpretări și calcule</b>                                                    | 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 proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la proprietara terenului 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;
- 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;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>)
- Costuri de edificare



### 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), înscrisurile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrisurile 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 proprietara terenului de amplasare. 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;
- 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;

#### Ipoteze speciale semnificative:



- Se recomandă ca terenul și construcția (garajul) identificate în CF 342566-C1-U2/ Arad să fie tranzacționate ca un singur activ imobiliar, întrucât terenul constituie amplasamentul direct al construcției.

### 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; 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.

### 1.14 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

- Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 342566-C1-U2 Arad); CF nr. 342566-C1-U2 Arad; nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451; cotă teren: 31/449 mp
- Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad, nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451
- Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5; nr. CF vechi: 11287, nr. top.: 4437/a.71.a.1.a.123; nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955

În cazul proprietăților amplasate în str. str. Aron Cotruș nr. 7, este vorba despre o construcție tip garaj + cotă indiviză teren fără delimitare fizică identificat în **CF 342566-C1-U2 / Arad**.

Întreaga proprietate este compusă din următoarele apartamente:

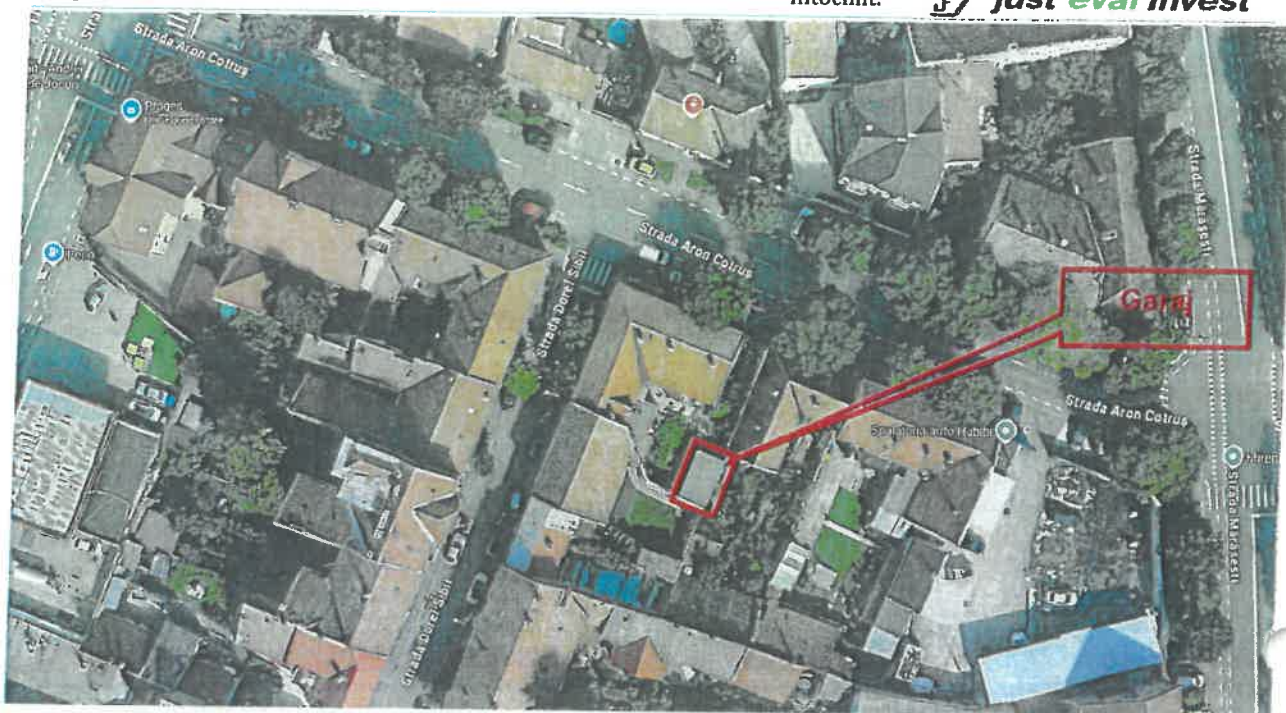
| NR. CRT. | Identificare CF | Suprafață construcție | Proprietar teren                            | Cota teren        |
|----------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| 1        | 342566-C1-U1    | 159 mp                | CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN,<br>COVACIU LARISA | 76 din 449        |
|          |                 |                       | CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN,<br>COVACIU LARISA | 120 din 449       |
| 2        | 342566-C1-U2    | 25 mp                 | STATUL ROMAN                                | 3 din 449         |
|          |                 |                       | <b>STATUL ROMAN</b>                         | <b>31 din 449</b> |
| 3        | 342566-C1-U3    | 180,00 mp             | CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN,<br>COVACIU LARISA | 133 din 449       |
|          |                 |                       | STATUL ROMAN                                | 86 din 449        |

Proprietatea amplasată în Arad, Str Trenului, Nr. 132, identificată în Cartea Funciară Nr. 353399 Arad este formată din terenul de amplasare în suprafață de 657 mp, aparținând STATULUI ROMÂN, iar construcțiile edificate pe acesta aparțin RADU LUMINIȚA-VIOARA, si sotul RADU ION-CONSTANTIN, mai puțin construcție 353399-C5, Garaj cu suprafața construită / desfasurata:18,8 mp; an construire 1955 care aparține STATUL ROMAN, domeniu privat. Această construcție este supusă evaluării, în scopul unei vânzări, conf. art. 4 din Legea nr. 85/1992.

### 2.2 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Construcția și terenul identificate în CF 342566-C1-U2/ Arad:





**Construcția C5 identificată în CF 353399/ Arad:**



### Fotografii ale proprietăților

CF 353399 Arad





CF 342566-C1-U2/ Arad



### 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

*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: Proprietarul terenului este STATUL ROMÂN.

Ținând cont de particularitatea juridică a proprietății, destinația existentă a construcțiilor, *cea mai bună utilizare probabilă, rezonabilă și justificată* pentru proprietatea analizată este *utilizarea actuală* ca „Anexă - Garaje”.

Aceasta:

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



### 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 Anexă - Garaje, piață locală.

Ca și areal analizat se poate vorbi de zona de amplasare a proprietății, mun. Arad.

Când vorbim de o construcție fără teren, ca și analiză a pieței se poate vorbi doar despre costurile de înlocuire ale construcției.

#### Delimitarea pieței relevante

Piața garajelor din Arad este o **subpiață a rezidențialului**, cu cerere generată de:



- deficitul de locuri de parcare în cartierele dense (Micalaca, Vlaicu, Centru)
- creșterea gradului de motorizare (nr. auto)
- nevoia de garare sau depozitare

Piața este una **locală, cu lichiditate medie**, dar foarte dependentă de amplasament.

#### Garaje din zidărie (CF individual)

- ~5.000 € 8.000 € în zone centrale / semicentrale
- pentru garaje standard
- cazuri premium ultracentral: până la ~15.000 €

#### Garaje metalice / provizorii

- cost construcție: ~4.000 – 8.000 lei uneori mai ridicat (2.000 €)
- execuții mai mari: până la ~14.000 lei

#### Structura cererii

Cererea este:

- stabilă și localizată
- dominant pentru utilizare proprie (nu investițională)
- sensibilă la:
  - securitate
  - acces facil
  - apropiere de locuință

elasticitate redusă → cumpărătorii sunt "captivi zonei"

#### Rolul terenului în valoare

##### a) Garaje cu cotă indiviză

- terenul NU este utilizabil exclusiv
- valoarea este **derivată și limitată**
- contribuție tipică

##### b) Garaje fără teren (concesiune / folosință)

- risc juridic (posibilă desființare)
- discount de piață: **mare**

##### c) Garaje cu teren exclusiv (rar)

- valoare superioară
- apropiere de logica terenurilor rezidențiale

#### Factori determinanți ai valorii

- **Localizarea** – factor dominant
- **Tip construcție** – zidărie vs. Metal
- **Regim juridic teren** – proprietate vs. cotă indiviză
- **Accesibilitate și securitate**
- **Lichiditate locală** (cartiere aglomerate = preț mai mare)



## 5 Evaluare

**Pentru terenul în cota indiviză aferent ap. identificat în Cartea Funciară Nr. 342566-C1-U2 Arad.**

În cazul prezent, obiectul evaluării îl constituie o cotă indiviză dintr-un teren intravilan categoria „curți-construcții”, fără posesie exclusivă asupra vreunei porțiuni determinate a terenului și fără dreptul de a dispune independent de aceasta. Cota indiviză este asociată în mod direct unei construcții existente, iar drepturile coproprietarilor sunt interdependente.

Întrucât cota indiviză nu poate fi valorificată distinct pe piață, nu conferă, în mod autonom, un drept de folosință exclusivă asupra unei porțiuni determinate de teren și nici nu poate fi tranzacționată ca un teren liber de sarcini, metoda de evaluare bazată pe comparații de piață nu este aplicabilă. Nu există tranzacții suficiente, reprezentative și verificabile cu cote indivize de teren, astfel că piața nu este activă pentru acest tip de drepturi.

În situația în care dreptul evaluat nu este asupra activului fizic în integralitate, ci asupra unui *drept economic* derivat, evaluatorul a determinat *valoarea economică a dreptului*. S-a pornit de la ipoteza că:

1. dreptul evaluat generează un beneficiu economic măsurabil, și
2. dreptul evaluat nu poate fi valorificat printr-o folosință exclusivă.

În cazul de față, *beneficiul economic măsurabil* este reprezentat de *taxa anuală de folosință a terenului*, proporțională cu cota indiviză deținută. Valoarea cotei nu rezultă din valoarea matematică a terenului (Valoare teren  $\times$  Cotă), ci din dreptul de a încasa un flux de numerar viitor garantat pe durata deținerii dreptului.

Pentru determinarea valorii acestui drept s-a utilizat *Abordarea prin venit – metoda capitalizării fluxurilor de numerar (DCF)*, prin actualizarea fluxurilor viitoare de venit (taxa anuală), pe durata de 100 ani, cu o rată de actualizare corespunzătoare riscului aferent (8,5%/an) și o rată de indexare (creștere) de 2,6% anual.

Formula aplicată:

**Valoarea prezentă a veniturilor generate de deținere cota indiviză (PV) =  $CF_1 \times$  factor de actualizare**

Unde:

PV - valoarea prezentă fluxuri

CF = fluxul de numerar

r = rata de actualizare

g = creșterea

n = perioada

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

Astfel, valoarea rezultatului reprezintă valoarea economică a dreptului, nu valoarea de piață a terenului în integralitate. Metoda reflectă faptul că, din perspectiva coproprietarului, cota indiviză nu generează drept de utilizare asupra terenului, ci generează exclusiv un flux de venit.

În concluzie, aplicarea abordării prin venit este justificată deoarece:

- o este singura metodă care reflectă natura dreptului evaluat,

- nu există piață pentru cote indivize de teren,
- valoarea reală pentru proprietar derivă din *venitul obținut*, nu din terenul fizic.

Pentru a evalua robustețea rezultatului și gradul de dependență al valorii față de variabilele utilizate în modelul DCF, s-a realizat o analiză de sensibilitate asupra celor două variabile critice ale modelelor pe venit:

- rata de actualizare ( $r$ ) – reflectă riscul asociat fluxurilor viitoare de numerar și gradul de incertitudine privind încasarea taxei;
- rata de creștere a taxei ( $g$ ) – reprezintă ipoteza de indexare anuală a taxei încasate (influențată de inflație, decizii ale autorității publice etc.).

Analiza a fost efectuată pe mai multe scenarii (Pesimist, Mediu, Optimist) și pe o matrice  $r \times g$ , pentru a observa cum variază valoarea economică a dreptului în funcție de aceste inputuri. Prin modificarea simultană a celor două variabile, modelul pune în evidență sensibilitatea valorii finale la schimbarea ratelor de creștere și a ratelor de actualizare.

Rezultatele arată că:

- creșterea ratei de actualizare ( $r$ ) determină o scădere a valorii economice, deoarece viitoarele încasări devin mai puțin valoroase în prezent;
- o creștere a ratei de indexare ( $g$ ) determină o creștere a valorii economice, deoarece fluxurile viitoare cresc pe durata contractului;
- valoarea obținută în scenariul „Mediu” este stabilă și se situează între extreme, ceea ce validează ipotezele de lucru.

Prin această analiză se demonstrează că valoarea dreptului nu este rezultatul unei ipoteze unice, ci rezultatul unei verificări pe intervale de variație rezonabile ale inputurilor critice, ceea ce crește credibilitatea concluziei de evaluare.

Analiza de sensibilitate confirmă faptul că valoarea dreptului aferent cotei indivize nu este accidentală sau dependentă de un singur set de ipoteze, ci rămâne consistentă într-un interval rezonabil de variație a parametrilor. Aceasta validează metodologia și ipotezele adoptate.

Cota indiviză, teren intravilan Carte Funciară Nr. 342566-C1-U2 Arad

Amplasarea (zonarea)

A

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Suprafața totală teren                                   | 449 mp       |
| Suprafața teren în indiviza                              | 31 mp        |
| Cota                                                     | 7%           |
| Venituri unitare din deținerea dreptului (taxa pe teren) | 0,951 lei/mp |

Curs la data de referință 1 € =

5,096 lei

$r$  = Rata de actualizare (YTM RO +  $R_s$ )

8,5%

Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)

5,99%

Prima de risc specifică dreptului evaluat ( $R_s$ )

2,50%



Perioada luată în calcul pentru deținere

100 ani

Veniturile generate / an

5,78 €/an

Creșterea anuală a fluxului

2,6%



PV - valoarea prezentă fluxuri

CF = fluxul de numerar

r = rata de actualizare

g = creșterea

n = perioada

Factor de actualizare =  $[1 - ((1+g)/(1+r))^n] / (r - g)$ Valoarea prezentă a veniturilor generate de deținere cota indiviză =  $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$ 

Factor actualizare

16,914

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)

97,82 €

498,48 lei



### Analiza de sensibilitate asupra valorii:

| g \ r | r1   | r2       | r3       | r4       | r5       |
|-------|------|----------|----------|----------|----------|
|       | 7,0% | 7,5%     | 8,5%     | 8,0%     | 8,5%     |
| g1    | 2,2% | 108,43 € | 91,71 €  | 99,31 €  | 91,57 €  |
| g2    | 2,3% | 110,44 € | 93,17 €  | 101,02 € | 93,02 €  |
| g3    | 2,6% | 116,92 € | 97,82 €  | 106,47 € | 97,66 €  |
| g4    | 3,0% | 126,73 € | 104,76 € | 114,66 € | 104,57 € |
| g5    | 3,5% | 141,32 € | 114,86 € | 126,70 € | 114,63 € |

Nota\* Valoarea de 98 € reprezintă valoarea economică (echitabilă) a dreptului aferent cotei indivize de teren, determinată prin abordarea prin venit, aceasta nefiind o valoare de piață a terenului ca activ tranzacționabil independent

### Estimarea valorii clădirilor. 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:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (CIN}^2\text{)} = \{[(\text{CIB} - D_{\text{fizică}}) - D_{\text{funcțională}}] - D_{\text{externă}}\}$$



<sup>2</sup>Costul de înlocuire reprezintă costul de obținere al unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă (echivalent modern cu aceeași funcționalitate).

## Raport de evaluare

Întocmit: **just eval invest**

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 lucrari cunoscute de acesta la data evaluari

## Costul de înlocuire al construcției identificate în Carte Funciară Nr. 342566-C1-U2 Arad:

FISA DE CALCUL A BORDAREA PRIN COST - Garaj

## 1. Adresa:

Loc. Arad, str. Aron Cotruș, nr. 7, jud. Arad

## 2. Data de referință

an construcție

înainte de 1990

Data martie 2026

suprafața construită unitate

25,00 mp

Curs 1 € = 5,0959 lei

suprafața desfasurată

25,00 m.p.

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, Editor IROVAL  
INDICI DE ACTUALIZARE, Editor IROVAL 2025

## 3. CALCUL CIB

| Denumire                               | Simbol   | Cost unitar    | coeficienti corectie | CIB corectat unitar cu TVA | CIB /mp - TVA | Valoare     | CIB Unitar |
|----------------------------------------|----------|----------------|----------------------|----------------------------|---------------|-------------|------------|
| 1                                      | 2        | 3              | 4                    | 5                          | 6             | 7           | 8          |
| Structură                              | GARAJCR7 | 1.627,7 lei/mp | K3 1,0               | 1.546,3 lei/mp             | 303,4 €/mp    | 303 €/mp    | 7.585,89 € |
| Ușă metalică                           | UMP2     | 1.423,5 lei/mp | K3 1,0               | 1.423,5 lei/mp             | 279,3 €/mp    | 279 €/mp    | 279,34 €   |
| Finisaj                                | B1S      | 169,8 lei/mp   | K3 0,5               | 84,9 lei/mp                | 16,7 €/mp     | 17 €/mp     | 416,51 €   |
| Finisaj exterior                       | STROP    | 548,3 lei/mp   | K3 1,0               | 548,3 lei/mp               | 107,6 €/mp    | 108 €/mp    | 2.689,91 € |
| Total valoare la suprafața desfasurată |          |                |                      |                            |               | 10.971,65 € | 439 €/mp   |

|                                   |             |            |            |          |          |
|-----------------------------------|-------------|------------|------------|----------|----------|
| Cost de înlocuire brut (rotunjit) |             | 56.000 lei | echivalent | 10.972 € | 439 €/mp |
| La data de                        | martie 2026 |            |            |          |          |
| curs folosit în calcul 1 €        | =           | 5,0959 lei |            |          |          |

Nota 1\* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea în opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)  
Nota 2\* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

## Calculul se prezintă astfel:

## 4. Estimare depreciere

| Uzura fizică recuperabilă - reparații |                               |           |            |          |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------|------------|----------|
| Element                               | Structura și compartimentarea | Finisaje  | Instalații | Total    |
| Cost brut                             | 7.586 €                       | 3.386 €   | 0 €        | 10.972 € |
| Pondere din valoare                   | 69,14%                        | 30,86%    | 0,00%      | 100%     |
| Necesar de reparații                  | 0                             | 0 €       | 0,00 €     |          |
| Uzura fizică recuperabilă             | 0                             | 0 €       | 0          | 0 €      |
| Cost depreciat                        | 7.585,9 €                     | 3.385,8 € | 0,0 €      | 10.972 € |

S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou

## 4.a. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

| Element                                | Finisaje | Instalații | Total   |
|----------------------------------------|----------|------------|---------|
| CIB- Uzura fizică recuperabilă         | 3.386 €  | 0 €        |         |
| Uzura fizică nerecuperabilă (%)        | 70,00%   | 100,00%    |         |
| Uzura fizică nerecuperabilă (absolută) | 2.370 €  | 0 €        | 2.370 € |

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 viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.

## 4.b. Uzura fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

| Element                                | Valoare  |
|----------------------------------------|----------|
| CIB - Total                            | 10.972 € |
| Elemente cu viață scurtă               | 3.386 €  |
| Cost element cu viață lungă            | 7.586 €  |
| Varsta efectivă "pe care o arată"      | 70 ani   |
| Durata de viață utilă                  | 100 ani  |
| Uzura fizică nerecuperabilă (%)        | 70,00%   |
| Uzura fizică nerecuperabilă (absolută) | 5.310 €  |

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 viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.

## 4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.

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

Nu au fost considerate depreciere funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă. Prin folosire costurilor de înlocuire anumite depreciere funcționale sunt eliminate automat.

## 4.d. Deprecierea externă

Depreciere externă aplicabilă 0 €

Nu au fost identificați factori care să ducă la depreciere externă



# Raport de evaluare

Întocmit:

**just eval invest**

## Centralizator calcul valori - cost de înlocuire depreciat (CIN)

| Element                                                | Valoare  |
|--------------------------------------------------------|----------|
| Total CIB                                              | 10.972 € |
| Uzura fizică recuperabilă                              | 0 €      |
| Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă | 2.370 €  |
| Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă  | 5.310 €  |
| Subtotal uzura fizică                                  | 7.680 €  |
| Neadekvare funcțională                                 | 0 €      |
| Depreciere externă                                     | 0 €      |
| Cost de înlocuire depreciat construcții                | 3.292 €  |

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

## Opinia abordării prin cost (construcții)

|                                                        |                |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| CIN (rotunjit)                                         | 3.290 €        |                   |                   |
| CIN construcție 342566-C1-U2/ Arad                     | 3.290 €        | echivalent        | 16.766 lei        |
| Aportul terenului 31 mp în indiviză                    | 98 €           | echivalent        | 498 lei           |
| <b>Total activ înscris în CF Nr. 342566-C1-U2 Arad</b> | <b>3.388 €</b> | <b>echivalent</b> | <b>17.264 lei</b> |

Aplicând metodologia descrisă, rezultă următoarea valoare a construcției intabulate în CF 353399/ Arad, cu nr. cad: 353399-C5:

### FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Garaj

#### 1. Adresa:

Loc. Arad, str. Trenului, nr. 132, jud. Arad

#### 2. Data de referință

an construcție  
suprafața construită unitate  
suprafața desfurată

1955  
18,80 mp  
18,80 m.p.

Data mar.-26

Curs 1 € = 5,0959 lei

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, Editor IROVAL  
INDICI DE ACTUALIZARE, Editor IROVAL 2025

#### 3. CALCUL CIB

| Denumire                             | Simbol   | Cost unitar    | coeficient corectie | CIB corectat unitar cu TVA | CIB / mp - TVA | Valoare    | CIB Unitar |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------------|----------------------------|----------------|------------|------------|
| 1                                    | 2        | 3              | 4                   | 5                          | 6              | 7          | 8          |
| Structură                            | GARA CR7 | 1.627,7 lei/mp | K3 1,0              | 1.546,3 lei/mp             | 303,4 €/mp     | 303 €/mp   | 5.704,59 € |
| Fațadă                               | STROP    | 548,3 lei/mp   | K3 0,8              | 411,2 lei/mp               | 80,7 €/mp      | 81 €/mp    | 1.517,11 € |
| Ușă metalică                         | UMP2     | 1.423,5 lei/mp | K3 1,0              | 1.423,5 lei/mp             | 279,3 €/mp     | 279 €/mp   | 279,34 €   |
| Finisaj                              | B1S      | 169,8 lei/mp   | K3 1,0              | 161,3 lei/mp               | 31,7 €/mp      | 32 €/mp    | 595,11 €   |
| Total valoare la suprafața desfurată |          |                |                     |                            |                | 8.096,15 € | 431 €/mp   |

|                                   |            |            |         |          |
|-----------------------------------|------------|------------|---------|----------|
| Cost de înlocuire brut (rotunjit) | 41.000 lei | echivalent | 8.096 € | 431 €/mp |
| La data de martie-26              |            |            |         |          |
| curs folosit în calcul 1 € =      | 5,0959 lei |            |         |          |

Nota 1\* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea în opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)  
Nota 2\* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

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 deprecierei s-a folosit o metodă de segregare a deprecierei. Metoda solicită 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 deprecieri    |                                       |           |            |         |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|---------|
| Element                   | Uzura fizică recuperabilă - reparații |           |            |         |
|                           | Structura și compartimentarea         | Finisaje  | Instalații | Total   |
| Cost brut                 | 5.705 €                               | 2.392 €   | 0 €        | 8.096 € |
| Pondere din valoare       | 70,46%                                | 29,54%    | 0,00%      | 100%    |
| Necesar de reparații      | 0                                     | 0 €       | 0,00 €     | 0       |
| Uzura fizică recuperabilă | 0                                     | 0 €       | 0          | 0 €     |
| Cost depreciat            | 5.704,6 €                             | 2.391,6 € | 0,0 €      | 8.096 € |

S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou

| 4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă |          |            |         |
|------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|
| Element                                                    | Finisaje | Instalații | Total   |
| CIB - Uzura fizică recuperabilă                            | 2.392 €  | 0 €        |         |
| Uzura fizică nerecuperabilă (%)                            | 80,00%   | 100,00%    |         |
| Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)                     | 1.913 €  | 0 €        | 1.913 € |

Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată)

| 4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă |         |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| Element                                                   | Valoare |
| CIB - Total                                               | 8.096 € |
| Elemente cu viață scurtă                                  | 2.392 € |
| Cost element cu viață lungă                               | 5.704 € |
| Varsta efectivă "pe care o arată"                         | 80 ani  |
| Durata de viață utilă                                     | 100 ani |
| Uzura fizică nerecuperabilă (%)                           | 80,00%  |
| Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)                    | 4.564 € |

Uzura elementelor cu viață lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viață scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.

| 4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă                                                                     |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător | 0 €        |
| Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început         | 0 €        |
| <b>Total 1</b>                                                                                               | <b>0 €</b> |
| Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost                            | 0 €        |
| Minus uzura fizică deja aplicată                                                                             | 0 €        |
| Minus valoarea recuperabilă                                                                                  | 0 €        |
| <b>Total 2</b>                                                                                               | <b>0 €</b> |
| Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat                                        | 0 €        |
| <b>Total 3</b>                                                                                               | <b>0 €</b> |
| <b>Total Neadekvare funcțională</b>                                                                          | <b>0 €</b> |

Nu au fost considerate deprecieri funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă. Prin folosire costurilor de înlocuire anumite deprecieri funcționale sunt eliminate automat.

| 4.d. Deprecierea externă      |     |
|-------------------------------|-----|
| Depreciere externă aplicabilă | 0 € |

Nu au fost identificați factori care să ducă la deprecieri externe

| Centralizator calcul valori - cost de înlocuire depreciat (CIN) |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Element                                                         | Valoare        |
| Total CIB                                                       | 8.096 €        |
| Uzura fizică recuperabilă                                       | 0 €            |
| Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă          | 1.913 €        |
| Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă           | 4.564 €        |
| <b>Subtotal uzura fizică</b>                                    | <b>6.477 €</b> |
| Neadekvare funcțională                                          | 0 €            |
| Depreciere externă                                              | 0 €            |
| <b>Cost de înlocuire depreciat construcții</b>                  | <b>1.619 €</b> |

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

| Opinia abordării prin cost (construcții) |         |            |           |
|------------------------------------------|---------|------------|-----------|
| CIN construcție 353399-C5/ Arad          | 1.600 € | echivalent | 8.153 lei |



## 6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

| NR. CRT. | DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI                                                                                                                                                                                                                                                                         | Opinia asupra valorii |                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1        | Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 342566-C1-U2 Arad); CF nr. 342566-C1-U2 Arad; nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451; cotă teren: 31/449 mp (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992)                   | 98 €                  | 498 lei           |
| 2        | Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Aron Cotruș nr. 7, ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad, nr. top.: 599/a; 599/b.1/III; nr. CF vechi: 57451 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992);<br><b>Total teren cota indiviză + construcție</b>                | 3.290 €               | 16.766 lei        |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>3.388 €</b>        | <b>17.264 lei</b> |
| 3        | Construcție - unitate individuală (garaj) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Trenului nr. 132, CF nr. 353399 Arad, nr. cadastral 353399-C5; nr. CF vechi: 11287, nr. top.: 4437/a.71.a.1.a.123; nr. niveluri 1, sc=scd= 18,8 mp, an construire 1955 (vânzare; art. 4 din Legea nr. 85/1992); | 1.600 €               | 8.153 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<br>Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2026                            |                                                                                         |
| Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366<br>JUST EVAL INVEST SRL<br>Adm. Bojan Nicolae Emanoil | <br> |

## 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. 353399 Arad

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Nr. cerere                    | 38118 |
| Ziua                          | 02    |
| Luna                          | 02    |
| Anul                          | 2026  |
| Cod verificare<br>10720004961 |       |

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11287

Nr. topografic: 4437/a.71.a.1.a.123

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 353399                       | 657             | Teren împrejmuit;      |

## Construcții

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                                | Observații / Referințe                                                                                           |
|------|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 353399-C1                    | Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132 | Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 162.5 mp; S. construită defasurată: 189 mp; casa Sp+P; an construire 1955 |
| A1.2 | 353399-C2                    | Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132 | Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 28.4 mp; S. construită defasurată: 28.4 mp; anexa P; an construire 1955   |
| A1.3 | 353399-C3                    | Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132 | Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 22.3 mp; S. construită defasurată: 22.3 mp; magazie; an construire 1955   |
| A1.4 | 353399-C4                    | Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132 | Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 1.4 mp; S. construită defasurată: 1.4 mp; WC; an construire 1955          |
| A1.5 | 353399-C5                    | Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132 | Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 18.8 mp; S. construită defasurată: 18.8 mp; garaj; an construire 1955     |
| A1.6 | 353399-C6                    | Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str TRENULUI, Nr. 132 | Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 4.3 mp; S. construită defasurată: 4.3 mp; cotet; an construire 1955       |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                 | Referințe                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>80324 / 03/07/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |
| Act Administrativ nr. CVC nr. 6582, din 17/04/2025 emis de Primaria Arad; Act Administrativ nr. 378315, din 02/07/2025 emis de Primaria Arad; Act Administrativ nr. Contract de rate nr. 35342, din 17/04/2025 emis de Primaria Arad; Act Administrativ nr. PV predare-primire nr. 6582/III/M1, din 17/04/2025 emis de Primaria Arad; |                              |
| B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1<br>1) RADU LUMINIȚA-VIOARA, si sotul<br>2) RADU ION-CONSTANTIN                                                                                                                                                                     | A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.6 |
| Act Administrativ nr. 234, din 01/01/1977 emis de CONSILIUL POPULAR AL JUDETULUI ARAD;                                                                                                                                                                                                                                                |                              |
| B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu preluare conf. Legii nr. 223/1974 in rang inch. 1869/1977, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) STATUL ROMAN                                                                                                                                                                      | A1                           |
| B9 Se noteaza administrarea operativa, in favoarea INTREPRINDERII JUDETENE DE GOSPODARIRE COMUNALA SI LOCATIVA ARAD                                                                                                                                                                                                                   | A1                           |
| Act Administrativ nr. 734554, din 09/12/2024 emis de Municipiul arad;                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
| B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza art. 37 alin. 2 din Legea 7/1996 in rang inch. 129523/2024, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) STATUL ROMAN, domeniu privat                                                                                                                                                     | A1.5                         |

## C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                                             | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>80324 / 03/07/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Act Administrativ nr. 734554, din 09/12/2024 emis de Municipiul arad; Act Administrativ nr. Contract de rate nr. 35342, din 17/04/2025 emis de Primaria Arad; Act Administrativ nr. CVC nr. 6582, din 17/04/2025 emis de Primaria Arad; Act Administrativ nr. 234, din 01/01/1977 emis de CONSILIUL POPULAR AL JUDETULUI ARAD; |           |
| Document care conține date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii nr. 677/2023.                                                                                                                                                                                                                                   |           |

Document care conține date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii nr. 677/2023.

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 353399 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                                             | Referințe                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| C1                                                                                                 | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:103774 LEI, reprezentand rest de plata<br>1) STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL ARAD | A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.6 |
| C2                                                                                                 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 1/1<br>1) RADU LUMINIȚA-VIOARA, si<br>2) RADU ION-CONSTANTIN                   | A1                           |



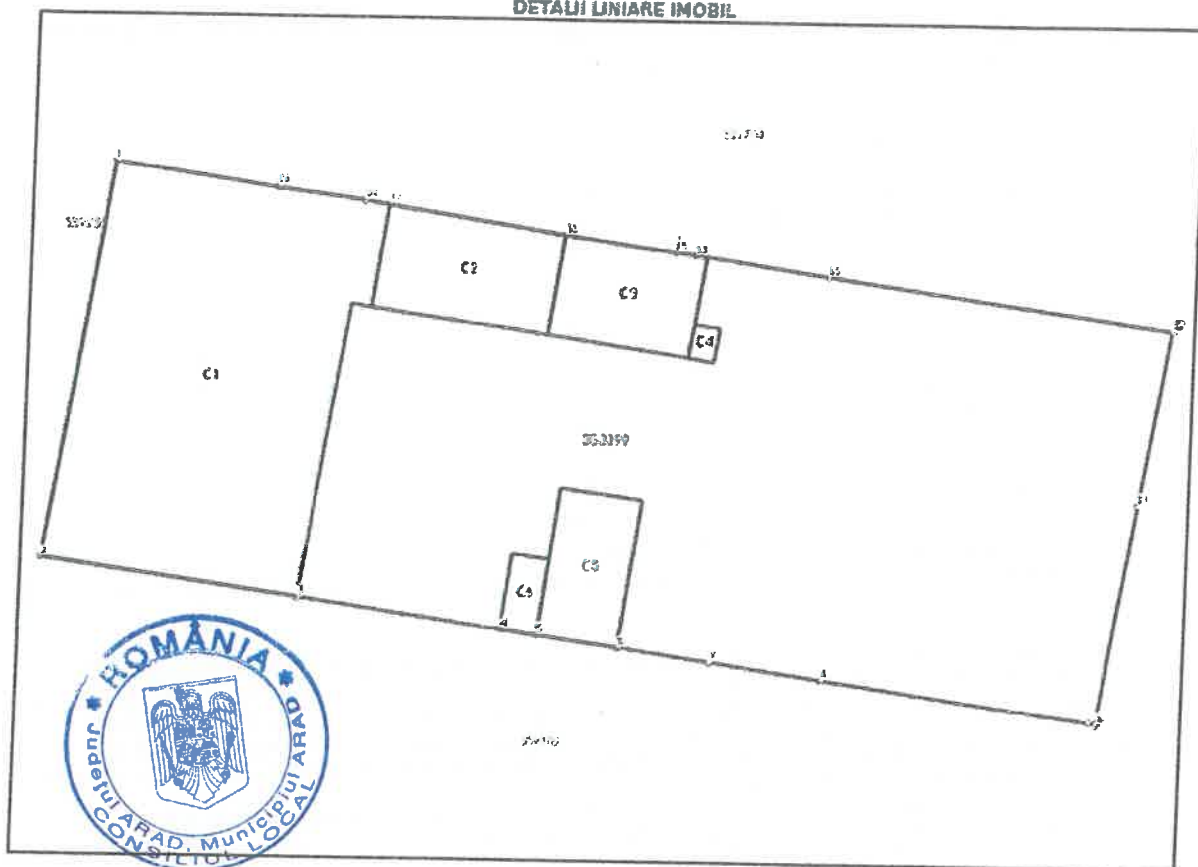
Carte Funciară Nr. 353399 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 353399       | 657             |                        |

\* 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          | 657            | .     | .       | 4437/a.71.a.1.a.123 |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr     | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                         |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 353399-C1 | construcții de locuințe | 162,5        | Cu acte           | S. construită la sol:162,5 mp; S. construită desfășurată:189 mp; casa Sp+P; an construire 1955 |
| A1.2 | 353399-C2 | construcții anexa       | 28,4         | Cu acte           | S. construită la sol:28,4 mp; S. construită desfășurată:28,4 mp; anexa P; an construire 1955   |
| A1.3 | 353399-C3 | construcții anexa       | 22,3         | Cu acte           | S. construită la sol:22,3 mp; S. construită desfășurată:22,3 mp; magazie; an construire 1955   |
| A1.4 | 353399-C4 | construcții anexa       | 1,4          | Cu acte           | S. construită la sol:1,4 mp; S. construită desfășurată:1,4 mp; WC; an construire 1955          |
| A1.5 | 353399-C5 | construcții anexa       | 18,8         | Cu acte           | S. construită la sol:18,8 mp; S. construită desfășurată:18,8 mp; garaj; an construire 1955     |
| A1.6 | 353399-C6 | construcții anexa       | 4,3          | Cu acte           | S. construită la sol:4,3 mp; S. construită desfășurată:4,3 mp; cotet; an construire 1955       |

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

Z. Trece pentru informare online la adresa [eapay.anepi.ro](http://eapay.anepi.ro)

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 15.677                   |
| 2             | 3             | 10.204                   |
| 3             | 4             | 6.102                    |
| 4             | 5             | 1.45                     |
| 5             | 6             | 3.218                    |
| 6             | 7             | 3.06                     |
| 7             | 8             | 4.475                    |
| 8             | 9             | 10.614                   |
| 9             | 10            | 0.281                    |
| 10            | 11            | 8.604                    |
| 11            | 12            | 6.957                    |
| 12            | 13            | 13.649                   |
| 13            | 14            | 5.297                    |
| 14            | 15            | 0.808                    |
| 15            | 16            | 4.376                    |
| 16            | 17            | 7.05                     |
| 17            | 18            | 0.979                    |
| 18            | 19            | 3.425                    |
| 19            | 1             | 6.497                    |

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxx 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
02/02/2026, 11:48



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

Pentru mai multe informații la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Forma de verificare 2.1



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 342566-C1-U2 Arad

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 17290 |
| Ziua       | 06    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2026  |



#### Unitate individuală

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 57451

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Aron Cotrus, Nr. 7, Ap. 3

Părți comune: PARTI COMUNE :pt.ap.1,2,3:poarta intrare, teren. pt.ap.1 si 2:poarta, intrare, teren, podul, coridor, subsol, racord electric, racord apa canal, coborare subsol.

| Nr crt | Nr. cadastral              | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                        |
|--------|----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 599/a;<br>599/b.1/III | 25                   | -                    |                   |            | compus din GARAJ. Cota construita 25/364. Teren aferent 31/449 mp proprietatea Statului Roman |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                        |  | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| 15564 / 08/12/1998                                                    |                                                                        |  |           |
| Dispozitie nr. 733/1998:                                              |                                                                        |  |           |
| 81                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 |  | A1        |
|                                                                       | 1) STATUL ROMAN                                                        |  |           |
|                                                                       | OBSERVATII: (provenita din conversia CF 57451)                         |  |           |

#### C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 342566-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Aron Cotruș, Nr. 7, Ap. 3  
Părți comune: PARTI COMUNE :pt.ap.1,2,3:poarta intrare, teren, pt.ap.1 si 2:poarta, intrare, teren, podul,  
coridor, subsol, racord electric, racord apa canal, coborare subsol.

| Nr crt | Nr cadastral               | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                        |
|--------|----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 599/a;<br>599/b.1/III | 25                   | -                    | -                 | -          | compus din GARAJ. Cota construita 25/364. Teren aferent 31/449 mp proprietatea Statului Roman |

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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/02/2026, 12:01



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>



Carte Funciară Nr. 342566-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 342566-C1  
COPIEOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

## A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Aron Cotrus, Nr. 7

Electronic: 342566-C1; Nr. Topo: 599/ a:599/ b.1; Suprafata: -

Nr. CF vechi: 57431

Părți comune: PARTI COMUNE :pt.ap.1,2,3:poarta intrare, teren. pt.ap 1 si 2: poarta, intrare, teren, podul, coridor, subsol, racord electric, racord apa canal, coborare subsol.

Observatii: -

| Tronson | Scara | Nivel | Nr. Ap. | Cod U.I. | Nr. Cf individ | Supraf. utila | Cota parti | Cota teren | Observatii                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------|-------|---------|----------|----------------|---------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |       |       | 2       | 1        | 342566-C1-U1   |               |            |            | compus din 3 camere, bucatarie, camera alimente, baie, antreu, boxa. Cota din constructii este: 159/364, cota din teren este: 120/449 la L 112/95 si 76/449 diferenta proprietate personala iar 3/449 teren af.ap.propr.de stat in folosinta         |
|         |       |       | 3       | 2        | 342566-C1-U2   |               |            |            | compus din GARAJ. Cota construita 25/364. Teren aferent 31/449 mp proprietatea Statului Roman                                                                                                                                                        |
|         |       |       | 1       | 3        | 342566-C1-U3   |               |            | 219/449    | compus din 3 camere, bucatarie, camera alimente, 2 antree, baie, sas, boxa; cota construita 180/364; terenul aferent in cota de 219/449 mp, din care 133/449 mp - proprietate personala iar diferenta de 86/449 mp - proprietate Stat, in folosinta; |



## B. Partea II. Proprietar si acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | Referinte |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                               |           |

Unitate individuala 342566-C1-U1

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | Referinte |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                               |           |

87 / 05/01/1999

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1701/1992;

|    |                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in baza L 112/95, act nr. 1701/1992, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1<br>1) MICULIT FLOARE si<br>2) MICULIT CORNEL<br>Observatii: (provenita din conversia CF 57431) | A1 / B-3, B-4, C-2 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                |    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| B2 | Se noteaza interdictia de instrainare pe durata de 10 ani, incepand cu data de 10.06.1997<br>Observatii: (provenita din conversia CF 57431) Radiata prin cererea nr. 09137/01-09.2014, act nr. 1294/20.08.2014 | A1 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

89137 / 01/09/2014

Act Notarial nr. 1294, din 28/08/2014 emis de FARCUTIU PETRU IOAN:

|    |                                                                                                                                                            |          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2<br>1) MICULIT ADRIAN NICOLAE, si sotia | A1 / B-6 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|    |                                                                                                                                           |          |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2<br>1) MICULIT IOLANDA | A1 / B-6 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|    |                                             |    |
|----|---------------------------------------------|----|
| B5 | se radiaza interdictia inregistrata sub B.2 | A1 |
|----|---------------------------------------------|----|

95518 / 23/10/2015

Act Notarial nr. 1088, din 22/10/2015 emis de CIACHIR AMALIA MARIA:

|    |                                                                                                                                                                              |                 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| B6 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1<br>1) ONITA MARCEL<br>2) ONITA DORINA MARIA, bun comun | A1 / B-10, B-12 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

36642 / 14/04/2016

Act Notarial nr. 337, din 14/04/2016 emis de CIACHIR AMALIA MARIA:

|    |                                                                                                                                                                    |           |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| B7 | se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea Bancii Comerciale | A1 / B-12 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

Document care contine date cu caracter personal preluat de procedurile Reguli menz. nr. 1/2011 nr. 879/2016 si leg. 1290/2014

Pagina 2 din 5



|                                                                         |                                                                                                                                                                                                |           |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Romane S.A.                                                             |                                                                                                                                                                                                |           |
| 70732 / 27/07/2016                                                      |                                                                                                                                                                                                |           |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 27/07/2016 emis de BCPI ARAD; |                                                                                                                                                                                                |           |
| B8                                                                      | se îndreapta eroarea materială intervenită cu prilejul conversiei în sensul corectării numărului topografic din 599/a:599/b.1/I în 599/a:599/b.1/II                                            | A1        |
| 113425 / 16/11/2017                                                     |                                                                                                                                                                                                |           |
| Act Notarial nr. 1097, din 15/11/2017 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;     |                                                                                                                                                                                                |           |
| B9                                                                      | se notează lichidarea regimului comunității legale de bunuri                                                                                                                                   | A1        |
| Act Notarial nr. 1098, din 15/11/2017 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;     |                                                                                                                                                                                                |           |
| B10                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2<br>3) ONIȚA MARCEL, divorțat                                                | A1 / B-22 |
| 76078 / 18/07/2018                                                      |                                                                                                                                                                                                |           |
| Act Notarial nr. 698, din 16/07/2018 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;      |                                                                                                                                                                                                |           |
| B11                                                                     | se radiază interdicția de sub B7                                                                                                                                                               | A1        |
| 48692 / 15/05/2019                                                      |                                                                                                                                                                                                |           |
| Act Notarial nr. 1453, din 14/05/2019 emis de MEMET DIANA ELENA;        |                                                                                                                                                                                                |           |
| B12                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1<br>1) CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN, și soția<br>2) COVACIU LARISA, bun comun | A1        |
| B13                                                                     | se notează interdicția de înstrăinare și grevare, în favoarea: ONIȚA MARCEL                                                                                                                    | A2 / B-24 |
| 138557 / 05/12/2019                                                     |                                                                                                                                                                                                |           |
| Act Notarial nr. 3625, din 03/12/2019 emis de NP MEMET DIANA ELENA;     |                                                                                                                                                                                                |           |
| B14                                                                     | se radiază interdicțiile de sub B13                                                                                                                                                            | A1        |
| Unitate individuală 342566-C1-U2                                        |                                                                                                                                                                                                |           |
| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   |                                                                                                                                                                                                | Referințe |
| NU SUNT                                                                 |                                                                                                                                                                                                |           |
| 15564 / 08/12/1998                                                      |                                                                                                                                                                                                |           |
| Dispoziție nr. 733/1998;                                                |                                                                                                                                                                                                |           |
| B1                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1<br>1) STATUL ROMÂN<br>Observații: (provenită din conversia CF 57451)                                 | A1        |



| Unitate individuala 342566-C1-U3                                      |                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                                                                                                                                    |
| NU SUNT                                                               | Referințe                                                                                                                                                                                          |
| 115 / 05/01/1999                                                      |                                                                                                                                                                                                    |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2971/1998;                          |                                                                                                                                                                                                    |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare în baza L.112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1<br>1) MAREȘO-MONICA<br>Observatii: (provenita din conversia CF-57432) |
|                                                                       | A1 / B.2, C.2                                                                                                                                                                                      |
| 36645 / 14/04/2016                                                    |                                                                                                                                                                                                    |
| Act Notarial nr. 336, din 14/04/2016 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;    |                                                                                                                                                                                                    |
| B2                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/2, cota initiala 1/1<br>1) ONITA MARCEL<br>2) ONITA DORINA MARIA, bun comun                                   |
|                                                                       | A1 / B.4, D.5                                                                                                                                                                                      |
| 113424 / 16/11/2017                                                   |                                                                                                                                                                                                    |
| Act Notarial nr. 1097, din 15/11/2017 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;   |                                                                                                                                                                                                    |
| B3                                                                    | se noteaza lichidarea regimului comunitatii legale de bunuri                                                                                                                                       |
|                                                                       | A1                                                                                                                                                                                                 |
| Act Notarial nr. 1098, din 15/11/2017 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;   |                                                                                                                                                                                                    |
| B4                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2<br>1) ONITA MARCEL, divortat                                                    |
|                                                                       | A1 / B.5                                                                                                                                                                                           |
| 48691 / 15/05/2019                                                    |                                                                                                                                                                                                    |
| Act Notarial nr. 1453, din 14/05/2019 emis de MEMET DIANA ELENA;      |                                                                                                                                                                                                    |
| B5                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) CARPACI DAVID-CHRIS-JOHN, si sotia<br>2) COVACIU LARISA, bun comun     |
|                                                                       | A1                                                                                                                                                                                                 |
| B6                                                                    | se noteaza interdictia de instrainare si grevare, in favoarea ONITA MARCEL                                                                                                                         |
|                                                                       | A1 / B.7                                                                                                                                                                                           |
| 138560 / 05/12/2019                                                   |                                                                                                                                                                                                    |
| Act Notarial nr. 3625, din 03/12/2019 emis de MEMET DIANA ELENA,      |                                                                                                                                                                                                    |
| B7                                                                    | se radiaza interdictiile de sub B.6 notate in favoarea ONITA MARCEL                                                                                                                                |
|                                                                       | A1                                                                                                                                                                                                 |

## C. Partea III. Sarcini



Carte Funciară Nr. 342566-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

**CONSTRUCTIE**

| Inscrierile privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                           |           |

**Unitate individuală 342566-C1-U1**

| Inscrierile privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                           |           |

89137 / 01/09/2014

Act Notarial nr. 1294, din 28/08/2014 emis de FARCUTIU PETRU IOAN;

|    |                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| C1 | Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobândit prin Convenție, cota inițială 1/2, cota actuală 1/2;<br>1) MICULET CORNEL, și soția<br>2) MICULET FLOARE<br>Observații: Radiați prin cererea nr. 95518/22.10.2015, act nr. 1088/22.10.2015 | A1 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

95518 / 23/10/2015

Act Notarial nr. 1088, din 22/10/2015 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;

|    |                                                            |    |
|----|------------------------------------------------------------|----|
| C2 | se notează radierea dreptului de uzufruct viager de sub C1 | A1 |
|----|------------------------------------------------------------|----|

36642 / 14/04/2016

Act Notarial nr. 337, din 14/04/2016 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;

|    |                                                                                                                                         |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| C3 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 182000 LEI, și celelalte obligații de plată aferente creditului<br>1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA | A2 / C4 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

76078 / 18/07/2018

Act Notarial nr. 698, din 16/07/2018 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;

|    |                              |    |
|----|------------------------------|----|
| C4 | se radiază ipoteca de sub C3 | A1 |
|----|------------------------------|----|

48692 / 15/05/2019

Act Notarial nr. 1453, din 14/05/2019 emis de MEMET DIANA ELENA;

|    |                                                                             |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|---------|
| C5 | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 110000 EUR<br>1) ONITA MARCEL | A2 / C6 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|---------|

138557 / 05/12/2019

Act Notarial nr. 3625, din 03/12/2019 emis de NP MEMET DIANA ELENA;

|    |                                         |    |
|----|-----------------------------------------|----|
| C6 | se radiază dreptul de ipotecă de sub C5 | A1 |
|----|-----------------------------------------|----|

**Unitate individuală 342566-C1-U2**

| Inscrierile privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                           |           |

26849 / 06/03/2018

Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 11593, din 15/02/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD;

|    |                                                                                                                                                                                                                                         |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| C1 | se notează contractul de închiriere nr. 11593 din 15.02.2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD în calitate de locatar și Onita Marcel, în calitate de locatar pe perioada începând cu data de 15.02.2018 și până la data de 27.06.2019 | A2 / C2 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

62278 / 14/06/2019

Act Administrativ nr. 42407/2170, din 06/06/2019 emis de Primaria Municipiului Arad;

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| C2 | Se radiază notația "se notează contractul de închiriere nr. 11593 din 15.02.2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD în calitate de locatar și Onita Marcel, în calitate de locatar pe perioada începând cu data de 15.02.2018 și până la data de 27.06.2019", de sub C1.1 | A1 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|





Carte Funciară Nr. 342566-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

| Unitate individuala 342566-C1-U3                                                                 |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inscris privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |           |
| NU SUNT                                                                                          | Referințe |
| 36645 / 14/04/2016                                                                               |           |
| Act Notarial nr. 336, din 14/04/2016 emis de CIACHIR AMALIA MARIA;                               |           |
| C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 102000 LEI                                      | A1        |
| și SEIDL MONICA                                                                                  |           |
| Observații: Radiați prin cererea nr. 64353/07.07.2016, act nr. 1006/16.06.2016                   |           |
| 64353 / 07/07/2016                                                                               |           |
| Act Notarial nr. 1006, din 16/06/2016 emis de Notar Dr. Alexandra Hoffenschot-Summer;            |           |
| C2 se radiaza dreptul de ipoteca legala de sub C.1                                               | A1        |
| 48691 / 15/05/2019                                                                               |           |
| Act Notarial nr. 1453, din 14/05/2019 emis de MEMET DIANA ELENA;                                 |           |
| C3 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 110000 EUR                                      | A2 / C.4  |
| și ONIȚA MARCEL                                                                                  |           |
| 138560 / 05/12/2019                                                                              |           |
| Act Notarial nr. 3625, din 03/12/2019 emis de MEMET DIANA ELENA;                                 |           |
| C4 se radiaza dreptul de IPOTECA LEGALA de sub C.3.1 Inscris drept de IPOTECA LEGALA             | A1        |





**Raport nr. 4.1.1/17.06.2026 de verificare a valorii de piață a Garaj, situat în Arad,  
str. Aron Cotruș nr. 7, Ap. 3, CF nr. 342566-C1-U2 Arad**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare Raport de evaluare nr. 7622 / 14 aprilie 2026 (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL  
C.I.F. RO 958671  
ARAD - ROMÂNIA

Autor Raport evaluare verificat **JUST EVAL INVEST S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Bojan Nicolae Emanoil / 17634**  
Clientul raportului de evaluare supus verificării **Municipiul Arad**  
(RESV)

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și  
Administrație Domeniu Public**  
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și  
Administrație Domeniu Privat**

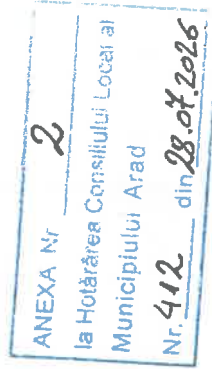
Data evaluării în RESV **23.03.2026**

Data RESV **14.04.2026**

Data de referință a VOE **17.06.2026**

Data raportului de verificare **17.06.2026**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAŢE DANIEL / 13.804**



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                    |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Termenii de referinta ai verificării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                                                    |                                                   |
| <b>Identificarea evaluatorului verficator</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                    |                                                   |
| Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. | Adresa                                             | Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20               |
| CUI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9586710                         | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0115                                              |
| prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                                                    |                                                   |
| MANATE DANIEL / 13.804                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                    |                                                   |
| <b>Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                    |                                                   |
| Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | JUST EVAL INVEST S.R.L.         | Adresa                                             | Arad, str. Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad |
| CUI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | RO31041884                      | Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0366 / 17634                                      |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                    |                                                   |
| Bolan Nicolae Emaroli / 17634                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                    |                                                   |
| <b>Raportul de evaluare supus verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                    |                                                   |
| Raport de evaluare nr. 7622 / 14 aprilie 2026 (RESV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 | <b>Dreptul de proprietate evaluat</b>              |                                                   |
| Dreptul de proprietate asupra clădirii Garaj situată în Arad, str. Aron Cotuș nr. 7, Ap. 3, înabută în CF 342566-C1-U2 Arad, în proprietatea Municipiului Arad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                                    |                                                   |
| <b>Clientul raportului de evaluare supus verificării (RESV)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                    |                                                   |
| Client                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Municipiul Arad                 | Persoana Juridica                                  |                                                   |
| CUI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3519925                         | Proprietar teren                                   |                                                   |
| <b>Utilizator desemnat al evaluării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                                                    |                                                   |
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 | Adresa                                             |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | Arad, Bd. Revoluției nr. 75                        | Judet                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | Arad                                               | Arad                                              |
| <b>Clientul verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                                    |                                                   |
| Cod fiscal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 | Adresa                                             |                                                   |
| Municipiul Arad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | Arad, Bd. Revoluției nr. 75                        | Judet                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | Arad                                               | Arad                                              |
| <b>Utilizator desemnat al verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                                    |                                                   |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 | Adresa                                             |                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | Arad                                               | Judet                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | Arad                                               | Arad                                              |
| <b>Utilizarea verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                    |                                                   |
| Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a garajului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. |                                 |                                                    |                                                   |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Adresă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Denumire                        | Suprafața construită desțesurată (Acđ) înscrisă în CF (mp) | Suprafața construită la sol, înscrisă în CF (mp)                                        | Drept de proprietate / folosință                     | Valoare de piață Drept Deplin din RESV |                                         |  | Elemente cheie din RESV |                                                                                                                                                                               |
| str. Aron Cotuș nr. 7, Ap. 3 Garaj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 | 25                                                         | 25                                                                                      | proprietar pe terenul aferent<br>Garaj: Statul Român | 16.766 lei                             | 3.280 €                                 |  |                         | Garaj situat în Arad, str. Aron Cotuș nr. 7, Ap. 3, înabulit în CF 342566-C1-U2 Arad; Acđ = 25 mp; data PIF: înainte de 1990; Utilități: -; Valoare de inventar = 19.931 Lei. |
| Data evaluării în RESV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Abordări evaluare clădire Garaj | Utilități                                                  | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                                            | Valoare de piață unitară Drept Deplin din RESV       |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| 23.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Cost - Cost de înlocuire Net    |                                                            | Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea unei eventuale vânzări. | 670,6 lei/mp                                         | 131,6 €/mp                             |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Tipul valorii estimate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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," și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.                           |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / oțără la vânzare / închiriere etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism. Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz. |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Comunicarea cu evaluatorul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din RESV. Documentarea verificării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV Integral; Fișa de cost a fost completată de verificator cu Hidroizolația simplă din Fișa de cost a Catalogului ROVAL - Șchiopu utilizat pentru determinarea costului de înlocuire net în RESV. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.                                                                                                              |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Data evaluării în raportul verificat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                            |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |
| Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 | 23.03.2026                                                 |                                                                                         | 17.06.2026                                           |                                        | Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV |  | 5,0959                  |                                                                                                                                                                               |
| Data de schimb RON/ EUR indicat în RESV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | 17.06.2026                                                 |                                                                                         | 14.04.2026                                           |                                        | Data raportului de verificare           |  | 17.06.2026              |                                                                                                                                                                               |
| Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (17.06.2026)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 | 5,2328                                                     |                                                                                         |                                                      |                                        |                                         |  |                         |                                                                                                                                                                               |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</b><br>Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                              |
| <b>Declaraarea conformității cu SEV</b><br>pentru Raportul de evaluare verificat<br>pentru Raportul de verificare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025<br>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025 |
| <b>Verificarea raportului de evaluare</b><br><p>Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafe de semnare în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatorii autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.</p> <p>Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                              |
| <b>Ipoteze relevante VOE</b><br><p>Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.</p> <p>Obiectul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web al unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.</p> <p>Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare - ok.ro, public24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.</p> <p>Obiectul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.</p> <p>Rozultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.</p> |                                                                                              |
| <b>Ipoteze speciale relevante utilizate în VOE</b><br>Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                              |
| <b>Factori ESG luați în considerare în VOE</b><br><p>Reprezentantul clientului nu a prezentat evaluatorului verificator nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorii de piață a obiectului verificării cu obiectiv extins. RESV nu menționează nici un impact asupra valorii de piață estimate a factorilor ESG. Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare a acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluatorul verificator, astfel încât nu sunt luate în considerare în VOE.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                              |



#### Utilizarea unui specialist

Având în vedere că evaluatorul verificator deține competențele tehnice, experiența, informațiile și cunoștințele necesare pentru a efectua verificarea în toate aspectele acestuia, nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii

#### Declararea utilizării unor Metode Automate de Evaluare (AMe)

În Metoda Costului de Încalzire Net a fost folosit Programul Informatic Kost Plus care utilizează sursa publică de cost. Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, respectiv catalogele de costuri ANEVAR sale de către evaluatorii autorizați, auditat periodic pentru verificarea conformității cu sursa publică de cost prezentată mai sus.

#### Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Întrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măruțe în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării. În alara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

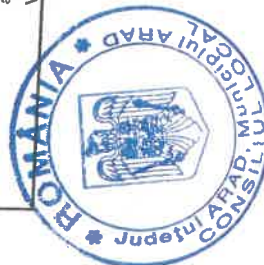
Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de servicii și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția concluziei, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubtabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus.

- Părțile confidențiale atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport: date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, în modurile prezentate în raport;
  - În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
  - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
  - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
  - În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.



**Declarația privind verificarea**

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinia care nu a fost influențată de terți părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legală de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

**Cuprins**

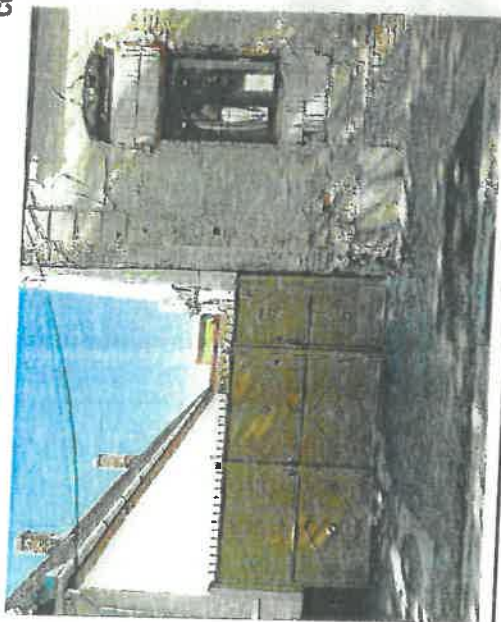
- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

**Semnatura**  
**Stampila**

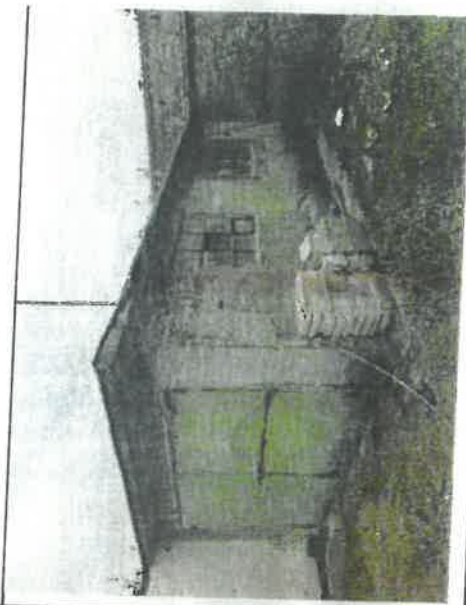
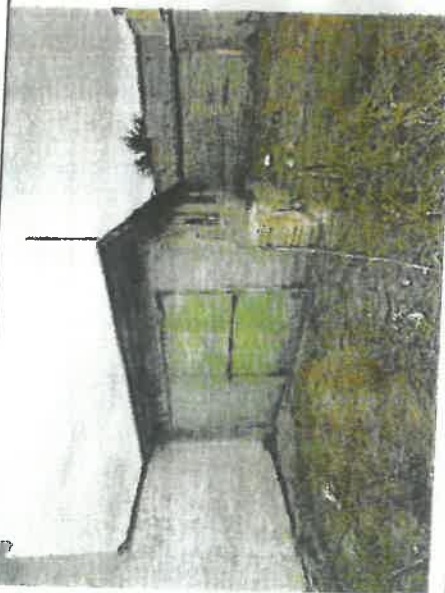


Tip verificare

Cu Inspecție din stradă; fotografii din stradă și preluate din RESV



CF 342566-C1-U2 / Arad



# Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Verificarea cu obiectiv extins a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat | Suprafața construită desfășurată (mp) | Localitate | Adresa                        | Valoare de plată teren rezultată în urma VOE |
|-------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
| Garaj                   | 25 mp                                 | Arad       | str. Aron Cotruș nr. 7, Ap. 3 | 3.819 € 19.986 lei                           |

Semnatura  
Stampila



**ANEXA Verificare cu Obiectiv Extins**



# RAPORT DE EVALUARE nr. VOE 4.1.1 GARAJ, STR. ARON COTRUȘ

Beneficiar raport: UAT Arad  
 Destinatar: UAT Arad  
 Proprietate Evaluata: ARAD, ARAD, str. Aron Cotruș nr. 7, Ap. 3

Data evaluării: 17.06.2026 / Curs la data evaluării: 5.2328 lei/EUR  
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corecție manopera: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

| FISANR. 1 - Garaj |                          |                                                                                                                                                                                                 |            |       |                                              |                              |                                                           |                                        |                          |                                          |                                                |            |      |
|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|----------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Ref. Anex a 1     | Simbol                   | Descriere subsistem constructiv                                                                                                                                                                 | Comentariu | UM    | Stare Fizica                                 | Cantitate                    | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de constructie nou (lei fara TVA) | Grad realizare (%)       | Cost de nou executat (lei fara TVA)      | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa Inf. | Pag. |
| Index             | 1                        | 2                                                                                                                                                                                               | 2A         | 3     | 4                                            | 5                            | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                        | 9 = 7 x 8 / 100                          | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1                 | 2026-06-29T17:58:51.891Z | Ferestre simple                                                                                                                                                                                 |            | mp    | S                                            | 2                            | 1.234,50                                                  | 2.469,00                               | 100,00                   | 2.469,00                                 | 0,00                                           | 0          | 0    |
| 2                 | IOFTERMO                 | Hidroizolatia simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat                                                                                              |            | mp Ad | S                                            | 25                           | 156,17                                                    | 3.904,25                               | 100,00                   | 3.904,25                                 | 0,00                                           | 3          | 55   |
| 3                 | UMP2                     | Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita                                                                                                                                                              |            | buc   | S                                            | 1                            | 1.427,76                                                  | 1.427,76                               | 100,00                   | 1.427,76                                 | 0,00                                           | 3          | 55   |
| 4                 | STROP                    | Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiala cu stropi                                                                                                                                         |            | mp Ad | S                                            | 25                           | 549,94                                                    | 13.748,50                              | 100,00                   | 13.748,50                                | 0,00                                           | 3          | 55   |
| 5                 | B1S                      | Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiala interioara (lavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scvilita.                                                  |            | mp Ad | S                                            | 25                           | 170,31                                                    | 4.257,75                               | 100,00                   | 4.257,75                                 | 0,00                                           | 3          | 55   |
| 6                 | GARAJCR7                 | Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime |            | mp Ad | S                                            | 25                           | 1.632,54                                                  | 40.813,50                              | 100,00                   | 40.813,50                                | 0,00                                           | 3          | 54   |
|                   |                          | TOTAL FISA                                                                                                                                                                                      |            |       | Cost nou brut unitar (lei / mp) (col.3 / Ad) | Cost nou brut (lei) (col.9)  | 2.665 lei                                                 |                                        |                          | 66.621 lei                               | 0,00                                           |            |      |
|                   |                          |                                                                                                                                                                                                 |            |       | Anul PIF Cronologica                         | Varsta Cronologica Ponderata | 36                                                        | Grupa / Subgr. (CEV 500)               | Depr. (uzura fizica) (%) | Depr. fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%) | Depreciere functionala (lei)                   |            |      |
|                   |                          |                                                                                                                                                                                                 |            | 1990  | 36                                           | 1.3.1.1                      | 70,00                                                     | 46.635 lei                             | 0,00                     |                                          |                                                |            |      |



[illegible]

Denumire deviz: Tămplărie garaj

Destinatar raport: Municipiul Arad

Beneficiar raport: Municipiul Arad

Adresa construcției: Jud.Arad,Arad,str. Aron Cotruș nr. 7, Ap. 3

Lucrări executate în: ANTREPRIZĂ

Număr raport: VOE 4.1.1

Nume / Dosar nr.:

Curs mediu la data devizului (RON/EUR): 0

## DEVIZ nr. 1 din 17.06.2026

| Nr.crt.                                                                                                                    | Simbol         | Denumire                                                                                                                                                                                                                               | UM | Cantitate | Materiale<br>preț unitar<br>(lei) | Materiale<br>preț total<br>(lei) | Manoperă<br>preț unitar<br>(lei) | Manoperă<br>preț total<br>(lei) | Utilități preț<br>unitar (lei) | Utilități preț<br>total (lei) | Total (lei) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------|
| 1                                                                                                                          | TP/PERLES<br>M | Ferestre simple din lemn de rasinoase (cuprinde:<br>fixare toc din lemn de rasinoase pe ghermele,<br>fixare cercevele pe toc + feronerie, grinduire și<br>vopsire în culori de ulei, montare geam clar 3 mm<br>și chituire, transport) | mp | 2         | 632,01                            | 1.264 lei                        | 319,08                           | 638 lei                         | 0,11                           | 0,22                          | 1.902 lei   |
| CHELTUIELI DIRECTE I (CD)                                                                                                  |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           |                                   |                                  |                                  |                                 |                                |                               |             |
| Contribuția asigurătorie pentru muncă (CA) =                                                                               |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           | 2.25%                             | 1.264 lei                        | 638 lei                          | 0,22                            | 0,22                           | 1.902 lei                     |             |
| CA% x manoperă CD                                                                                                          |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           |                                   |                                  | 14 lei                           |                                 |                                |                               |             |
| TOTAL CHELTUIELI DIRECTE (TCD)                                                                                             |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           |                                   |                                  |                                  |                                 |                                |                               |             |
| Cheltuieli indirecte (CI) = CI% x total TCD                                                                                |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           | 12%                               | 1.264 lei                        | 653 lei                          | 0,22                            | 0,22                           | 1.917 lei                     |             |
| Profit (P) = P% x (total TCD + CI)                                                                                         |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           | 6%                                |                                  |                                  |                                 |                                |                               | 230 lei     |
| TOTAL GENERAL fără TVA = total TCD + CI + P                                                                                |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           |                                   |                                  |                                  |                                 |                                |                               | 129 lei     |
| Cheltuieli financiare: organizarea de șantier, taxe<br>(proiectare, autorizatii construcție) și costurile de<br>branșament |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           | 8.5%                              |                                  |                                  |                                 |                                |                               | 2.276 lei   |
| TOTAL COST fără TVA (inclusiv cheltuieli<br>financiare)                                                                    |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           |                                   |                                  |                                  |                                 |                                |                               | 193 lei     |
|                                                                                                                            |                |                                                                                                                                                                                                                                        |    |           |                                   |                                  |                                  |                                 |                                |                               | 2.469 lei   |

### Note:

1. Deviz întocmit pe baza costurilor din "Serii de prețuri pentru lucrări și elemente de construcții și de instalații" aferente datei devizului întocmite de ing. Corneliu Șchiopu pentru aplicația Kost Wizz și/sau articole republicane ediția 1981, generate cu programul eDevize, [www.edealize.ro](http://www.edealize.ro)

2. Creat cu aplicația Kost Wizz - [www.kostwizz.ro](http://www.kostwizz.ro)

3. Recapitulatia este calculată pe baza datelor furnizate de utilizator

