

Inregistrare la evaluator:
NR. 2/IX/15.09.2025

Nr. RATIO-WEST SRL:
.....

RAPORT DE EVALUARE



LOCALITATEA ARAD STR. ION BUDAI DELEANU NR. 15
SI
INCINTA STRAND NEPUN CF 357406 ARAD, JUDETUL ARAD

Proprietar: RATIO-WEST SRL

Solicitant: RATIO-WEST SRL

Destinatar: RATIO-WEST SRL

septembrie 2025

CUPRINS

ADRESA DE INAINTARE, CUPRINS.....	2
SINTEZA RAPORTULUI.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
I.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	6
I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
I.3. Scopul evaluarii.....	7
I.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluarii	7
I.5. Tipul valorii.....	17
I.6. Data evaluarii. Data raportului de evaluare. Moneda	18
I.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	18
I.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea.....	19
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	19
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	22
I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 202223	
I.12. Valoarea sau valorile obtinute.....	24
I.13. Data raportului de evaluare.....	24
I.14. Descrierea raportului.....	24
II. PREZENTAREA DATELOR.....	25
II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	25
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	35
II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	35
II.4. Informatii despre amplasament.	37
II.5. Descrierea constructiilor / Descrierea tehnica a bunurilor	37
II.6. Date privind impozitele si taxele / Aspecte privind utilizarea	38
II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.....	39
III. ANALIZA PIETEI (IMOBILIARE / MOBILIARE)	39
IV. EVALUAREA	43
IV.1. Abordarea prin piata.....	45
IV.2. Abordarea prin cost	47
IV.3. Abordarea prin venit	47
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	48
VI. ANEXE	51
VI.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor	51
VI.2. Date detaliate despre proprietate / Detalii tehnice	51
VI.3. Planul de amplasament si delimitare / Scheme tehnologice	51
VI.4. Releveele cladirilor	51
VI.5. Fotografii ale proprietatii, 27 poze.....	51
VI.6. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti	51
VI.7. Estimari detaliate ale costurilor de reconstruire sau inlocuire a cladirilor. /	
Estimari detaliate ale costurilor de reproducere sau inlocuire.....	53
VI.8. Informatii istorice despre venituri si cheltuieli	53
VI.9. Date despre vanzari si cotationi	53
VI.10. Alte informatii considerate adecvate	74

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizatorul lucrării: Client, Beneficiar, Destinatar: RATIO-WEST SRL

Scopul: informare *pret de piata* - a bunurilor puse la dispoziție în vederea **intocmirii planului de concordat preventiv** conform cu *Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență*, bunuri ale RATIO-WEST SRL din localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15 si Incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, judetul Arad

În conformitate cu comanda din 15.09.2025 emisa de RATIO-WEST SRL și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv la RATIO-WEST SRL. Aceasta evaluare a fost realizata cu *scopul* de a informa clientul, asupra *valorii de piață* a bunurilor puse la dispoziție în vederea **intocmirii planului de concordat preventiv**; evaluatorul, nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Data / Perioada vizitei pe teren: în 15.09.2025, în prezența reprezentantului proprietarului.

Data opiniei asupra valorii raportului, fiind data la care se aplică valoarea evaluată: 25.09.2025

Perioada in care este emis raportul, a intocmirii si finalizarii raportului: 15.09.2025 - 25.09.2025

Moneda in care se raporteaza evaluarea: RON, la intocmirea acestui raport de evaluare s-a tinut cont de cursul valutar din 15.09.2025, adica: 5.0632 lei / 1 EUR. Valorile estimate NU CONȚIN TVA.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat: de tip comercial, de tip prestari servicii

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită: de tip comercial, de tip prestari servicii

Opinia evaluatorului: Evaluatorul, propune ca rezultatul obtinut din *abordarea prin piata* sa fie considerat ca fiind *valoarea de piata*, astfel:

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoria subiect supusa evaluării	Valoare, lei RON
1	Teren intravilan situat in localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15, judetul Arad in suprafata de 1122 mp, conform CF nr. 321764 Arad, conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 17.09.2024 cu constructiile: 321764-C1 Arad, cu suprafata construita de 645 mp – casa de tip P din caramida edificata in 1973 si 321764-C2 Arad, cu suprafata construita de 216 mp – magazie de tip P+ M, din caramida edificata in 2008; <i>descriere:</i> proprietati imobiliare comerciale cu utilizari <spatiu comercial pentru vanzare produse panificatie, brutarie, si birouri> cu finisaje medii si imbunatatite. Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit; <i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobilele sunt ocupate de proprietar si sunt utilizate conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <i>proprietar:</i> RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat	2,273,380.00 lei

	Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc	
2	Construcție aferentă la teren intravilan situat în localitatea Arad în incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, județul Arad în suprafața de 3350 mp, conform CF nr. 357406 Arad, conform CF întocmit de OCPI Arad în baza cererii din data de 08.08.2024 cu suprafața construită de 377 mp și cu suprafața construită dwsfasurată de 820 mp – restaurant de tip P+E amenajat în 2006; <i>descriere:</i> proprietate imobiliară comercială cu utilizarea de <spațiu comercial pentru activități de tip HoReCa> cu finisaje îmbunătățite; Utilități: toate; cu instalații sanitare în stare bună; aspect exterior și în interior: îngrijit; <i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobilul este ocupat de proprietar și este utilizat conform destinației – pentru desfășurare activități comerciale. <i>proprietar:</i> RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc	1,863,260.00 lei

Valori pe componente pentru localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15 județul Arad:

Constructii cu teren	449,000 €	2,273,380.00 lei
Din care teren	150,000 €	759,480.00 lei
Cladiri fara teren	299,000 €	1,513,900.00 lei

pentru localitatea Arad Incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, județul Arad:

Cladiri fara teren	368,000 €	1,863,260.00 lei
--------------------	-----------	-------------------------

Valorile estimate **NU CONȚIN TVA** și prețul propus nu conține taxe, impozite datorate etc.

Evaluarea: prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, precum și cu alte ghiduri și standarde elaborate de ANEVAR, inclusiv a codului deontologic ANEVAR. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piață, cost și prin venit. Bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză, iar dreptul de proprietate s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare. Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite; stabilirea valorilor în prezenta evaluare a fost realizată în ipoteza că bunurile sunt în cantitatea apreciată de client și conform celor indicate de client. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul și cuantificarea valorică a diferențelor

aparute. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în ipoteza că bunurile prezentate la inspecție de către reprezentanții proprietarului la care s-au făcut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse în acte primite în copie – copie care o considerăm conforma situației reale actuale. Suprafețele luate în calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare. Lucrarea de evaluare s-a efectuat exclusiv pe baza informațiilor puse la dispoziție de beneficiarul raportului. Aspectele juridice se bazează numai pe informațiile furnizate de către beneficiarul raportului, neefectuându-se verificări sau investigații suplimentare. În cazul în care apar neconcordanțe se impune reanalizarea tuturor determinantilor care compun descrierea, analiza și concluziile aferente bunului din raportul de evaluare la bunurile unde se constată neconcordanțe și dacă este cazul și a valorilor estimate când ulterior reanalizării se constată că valorile evaluate au fost influențate de diferențele și datele suplimentare aparute. Precizăm că nu s-a vizualizat și nu s-a făcut nici o investigație a partilor acoperite și greu accesibile ori care nu sunt expuse corespunzător, ci toate bunurile s-au considerat ca sunt în aceeași stare ca și partea expusă la exterior și nu influențează integritatea structurii bunurilor supuse evaluării, astfel expertul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse la bunurile care fac obiectul acestei evaluări, condiții de depozitare, factorii de mediu etc care ar putea influența în vre-un sens valoarea bunurilor, drept pentru care evaluatorul nu poate garanta starea tehnico economică ori funcțională a fiecărui bun în momentul tranzacționării efective.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție de client și pentru care nu s-au făcut nici un fel de investigații, considerându-se corecte așa cum au fost prezentate. Dreptul de proprietate și dacă este afectat de un drept de ipotecă etc în favoarea ANAF etc, în procesul de evaluare toate bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză că dreptul de proprietate este deplin și că se poate transfera întrucât s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul propune ca valoarea de piață să fie valoarea obținută prin abordarea prin piață, ~~cost venit~~.

Evaluatorul este persoană Fizică – membru titular ANEVAR. Prezentul raport de evaluare este elaborat de: inginer construcții *Surdu Romelia Aurelia* - posesoare a legitimației și ștampilei ANEVAR valabile pentru anul 2025 nr. 16461 în specializările: *EI* (evaluator întreprinderi) și *EPI* (evaluator proprietăți imobiliare), respectiv Expert tehnic judiciar cu Autorizație nr. 58018072014 seria 670714103313062014 eliberată de Ministerul Justiției, Serviciul Profesii Juridice Conexe, Biroul Central pentru Expertize Tehnice Judiciare cu specializarea Evaluarea proprietății imobiliare

Raportul de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării.

Precizăm conformitatea evaluării cu SEV. Ipotezele fundamentale de care am ținut cont la elaborarea raportului sunt *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, precum și de codul deontologic ANEVAR.

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a bunurilor conform SEV 100 Cadrul general din Standardele de Evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul Raportului; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Romelia
-Aurelia
Surdu

Semnat digital
de Romelia-
Aurelia Surdu
Data: 2025.09.24
20:59:23 +03'00'

Evaluatorul este persoană Fizică – membru titular ANEVAR. Prezentul raport de evaluare este elaborat de: inginer constructii *Surdu Romelia Aurelia* - posesoare a legitimației și ștampilei ANEVAR valabile pentru anul 2025 nr. 16461 in specializarile: *EI* (evaluator intreprinderi) si *EPI* (evaluator proprietati imobiliare), respectiv Expert tehnic judiciar cu Autorizatie nr. 58018072014 seria 670714103313062014 eliberata de Ministerul Justitiei, Serviciul Profesii Juridice Conexe, Biroul Central pentru Expertize Tehnice Judiciare cu specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare

Evaluatorul posedă abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața aferentă oferind o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul este competent să efectueze *Evaluarea* si nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști pentru orice aspect al evaluării.

Evaluatorul este înscris în programul de pregătire continuă al ANEVAR si isi indeplineste cerintele impuse de ANEVAR in *programul de pregatire profesionala continua pentru anul in curs*

Evaluatorul are încheiata asigurare de răspundere profesională, la Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. valabila la data intocmirii raportului de evaluare, aplicand cu consecvență noile standarde, ghiduri, metodologii și proceduri adoptate de către ANEVAR precum și prevederile din normativele care au implicație în domeniul evaluării;

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunul in chestiune.

Valorile estimate in Raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

Evaluatorul nu are nici legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Suma ce îmi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Bunurile, patrimoniul societatii RATIO-WEST SRL au fost inspectate personal de evaluator care a intocmit prezentul Raport de evaluare.

I.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Utilizatorul lucrarii: Client, Beneficiar, Destinatar: RATIO-WEST SRL

I.3. Scopul evaluării

Scopul: informare *pret de piata* - a bunurilor puse la dispoziție în vederea **intocmirii planului de concordat preventiv** conform cu *Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență*, bunuri ale RATIO-WEST SRL din localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15 si Incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, judetul Arad

În conformitate cu comanda din 15.09.2025 emisa de RATIO-WEST SRL și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv la RATIO-WEST SRL. Aceasta evaluare a fost realizata cu *scopul* de a informa clientul, asupra *valorii de piață* a bunurilor puse la dispoziție în vederea **intocmirii planului de concordat preventiv**; evaluatorul, nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

I.4. Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării

Datele se bazează pe actele si datele puse la dispoziție de client si atasate prezentului raport si care sunt considerate ca reflectă întocmai situația înscrisă în cartea funciară, alte evidente etc - *la zi*.

Evaluarea se face pentru bunurile urmatoare, bunuri care nu se utilizează împreună cu alte active:

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoriei subiect supusa evaluării
1	Teren intravilan situat în localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15, judetul Arad în suprafața de 1122 mp, conform CF nr. 321764 Arad, conform CF intocmit de OCPI Arad în baza cererii din data de 17.09.2024 cu construcțiile: 321764-C1 Arad, cu suprafața construită de 645 mp – casa de tip P din caramida edificată în 1973 si 321764-C2 Arad, cu suprafața construită de 216 mp – magazin de tip P+ M, din caramida edificată în 2008; <u>descriere</u>: proprietati imobiliare comerciale cu utilizari <spatiu comercial pentru vanzare produse panificatie, brutarie, si birouri> cu finisaje medii si imbunatatite. Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit; <i>Situatia actuala a proprietatii</i>: imobilele sunt ocupate de proprietar si sunt utilizate conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <u>proprietar</u>: RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc
2	Construcție aferentă la teren intravilan situat în localitatea Arad în incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, judetul Arad în suprafața de 3350 mp, conform CF nr. 357406 Arad, conform CF intocmit de OCPI Arad în baza cererii din data de 08.08.2024 cu suprafața construită de 377 mp si cu suprafața construită dwsfasurata de 820 mp – restaurant de tip P+E amenajat în 2006; <u>descriere</u>: proprietate imobiliara comerciala cu utilizarea de <spatiu comercial pentru activiati de tip HoReCa> cu finisaje imbunatatite; Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit;

	<i>Situatia actuala a proprietatii:</i> imobilul este ocupat de proprietar si este utilat conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <u>proprietar:</u> RATIO-WEST SRL <u>cu sarcini</u>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc
--	--

Descriere bun imobil, conform CF. Proprietar. Sarcini: in anexa



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357406 Arad

Nr. cerere 89485
Ziua 08
Luna 08
Anul 2024

Cod verificare
1001735-48107



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357406	3.350	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 308076;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	357406-C1	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:377 mp; RESTAURANT P+E amenajat în anul 2006 cu suprafața construita la sol de 377mp, suprafața construita desfasurata de 820mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59456 / 23/04/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 357406 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10009.	A1
Act Normativ nr. 976, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F. 65978 Arad în baza H. G.R. 976/2002 în rangul înch. nr. 12725/11.08.2003, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 69162)		
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
B3	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Notarial nr. 1786, din 15/04/2016 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
B4	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
B5	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 3171, din 01/01/2006 emis de PRIMĂRIA MUN. ARAD (și documentația depusă);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1
1) S.C. RATIO WEST S.R.L. ARAD , CIF:99999999999999		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
59456 / 23/04/2021	
Act Administrativ nr. 202, din 01/01/2003 emis de Statul Român;	

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

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 357406 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ provizoriu pe durata existenței construcției în rangul înch. nr. 7543/04.05.2004., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) S.C. RATIO WEST S.R.L. ARAD, CIF:9999999999999 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69162)	A1
Act Administrativ nr. 12, din 01/01/2005 emis de PRIMĂRIA MUN. ARAD;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani 1) S.C. RATIO WEST S.R.L. ARAD, CIF:9999999999999 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69162)	A1
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:820000 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) CEC BANK S.A., CIF:9999999999999, Sucursala Arad	A1, A1.1
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:635644 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) CEC BANK S.A., CIF:9999999999999, Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:180000 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) CEC BANK SA - SUCURSALA ARAD, CIF:9999999999999	A1.1
58376 / 07/04/2023		
Act Administrativ nr. 7128, din 30/03/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD; Act Administrativ nr. ARG_DEJ 7473, din 03/04/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2064425 LEI 1) ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD, CIF:3519933	A1.1
172568 / 22/12/2023		
Act Administrativ nr. 27593-1, din 15/12/2023 emis de AJFP ARAD; Act Administrativ nr. pv sechestru, din 14/12/2023 emis de AJFP ARAD;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2427593 LEI 1) AJFP ARAD	A1.1

Carte Funciară Nr. 357406 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357406	3.350	imobil înscris în CF sporadic 308076;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.069	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	ZONA VERDE
2	curți construcții	DA	1.620	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	PLATFORMA PAVATA
3	drum	DA	85	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	DRUM
4	curți construcții	DA	576	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	TERASA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	357406-C1	construcții administrative și social culturale	377	Cu acte	S. construită la sol: 377 mp; RESTAURANT P+E amenajat în anul 2006 cu suprafața construită la sol de 377 mp, suprafața construită desfășurată de 820 mp
A1.2	357406-C2	construcții de locuințe	377	Fără acte	S. construită la sol: 377 mp;
A1.3	357406-C3	construcții de locuințe	211	Fără acte	S. construită la sol: 211 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	216.352,434 525.980,027	2	216.351,126 525.980,515	1.396
2	216.351,126 525.980,515	3	216.343,192 525.983,475	8.468
3	216.343,192 525.983,475	4	216.328,015 525.937,445	48.468
4	216.328,015 525.937,445	5	216.320,797 525.916,459	22.193
5	216.320,797 525.916,459	6	216.324,09 525.914,599	3.782
6	216.324,09 525.914,599	7	216.330,684 525.913,303	6.72
7	216.330,684 525.913,303	8	216.331,898 525.913,064	1.237
8	216.331,898 525.913,064	9	216.375,395 525.904,515	44.329
9	216.375,395 525.904,515	10	216.381,331 525.934,804	30.865
10	216.381,331 525.934,804	11	216.387,447 525.967,158	32.927
11	216.387,447 525.967,158	12	216.371,042 525.969,956	16.642
12	216.371,042 525.969,956	13	216.369,453 525.970,227	1.612
13	216.369,453 525.970,227	14	216.350,09 525.974,05	19.737
14	216.350,09 525.974,05	1	216.352,434 525.980,027	6.42

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

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

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

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

Data și ora generării,

08/08/2024, 11:24



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321764 Arad

Nr. cerere	104974
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare

100177148640



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str IOAN BUDAI DELEANU, Nr. 13-15, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321764	1.122	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	321764-C1	Loc. Arad, Str IOAN BUDAI DELEANU, Nr. 13-15, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construite la sol:645 mp; CASA , DIN CARAMIDA, CONSTRUITA IN ANUL 1973. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII. NU DETINE LIFT.
A1.2	321764-C2	Loc. Arad, Str IOAN BUDAI DELEANU, Nr. 13-15, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construite la sol:216 mp; MAGAZIE P+M, DIN CARAMIDA, CONSTRUITA IN ANUL 2008. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII. NU DETINE LIFT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63691 / 29/07/2011		
Act Notarial nr. 2408, din 28/07/2011 emis de NP MORARIU EUGENIA EMILIA (act administrativ nr. 772/23-05-2011 emis de PIRAEUS BANK ROMANIA SA; registrul cadastral al proprietarilor nr. 55281/27-06-2011 emis de OCPI);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, in seria rangului inch.cf.nr.30081/2005 si inch.cf.nr.30082/2005, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. RATIO WEST S.R.L.	A1, A1.1
75997 / 20/09/2011		
Act Administrativ nr. 1424, din 25/09/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 321764/29-07-2011 emis de OCPI; act administrativ nr. 172/10-06-2008 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 221610/19-09-2011 emis de DIRECTIA VENITURI A MUNICIPIULUI ARAD);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) SC RATIO WEST SRL	A1.2
37597 / 18/04/2016		
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B11	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2
55757 / 06/06/2017		
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B13	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
37597 / 18/04/2016	

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

Pagina 1 din 4

Extras pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 321764 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:820000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) CEC BANK S.A., CIF:3028626, Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2
55757 / 06/06/2017		
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:180000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) CEC BANK SA - SUCURSALA ARAD, CIF:3028626	A1, A1.1, A1.2
58546 / 22/04/2021		
Act Administrativ nr. 11420, din 15/04/2021 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ARAD; Act Administrativ nr. pv 11255, din 14/04/2021 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ARAD;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1964596 LEI 1) ANAF - DGRFP TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ARAD, CIF:3519933	A1, A1.1, A1.2
58372 / 07/04/2023		
Act Administrativ nr. ARG DEJ 7474, din 03/04/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD; Act Administrativ nr. 7129, din 30/03/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2064425 LEI 1) ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD, CIF:3519933	A1, A1.1, A1.2
172567 / 22/12/2023		
Act Administrativ nr. 27592-1, din 15/12/2023 emis de ADMINISTRATIA JUDETEANA FINANTELOR PUBLICE ARAD; Act Administrativ nr. pv sechestrul, din 13/12/2023 emis de ADMINISTRATIA JUDETEANA FINANTELOR PUBLICE ARAD;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2427593 LEI prevazuta de art.242 alin. (8) din Legea nr.207/2015 (actualizata) privind Codul de procedura fiscala 1) ADMINISTRATIA JUDETEANA FINANTELOR PUBLICE ARAD	A1, A1.1, A1.2

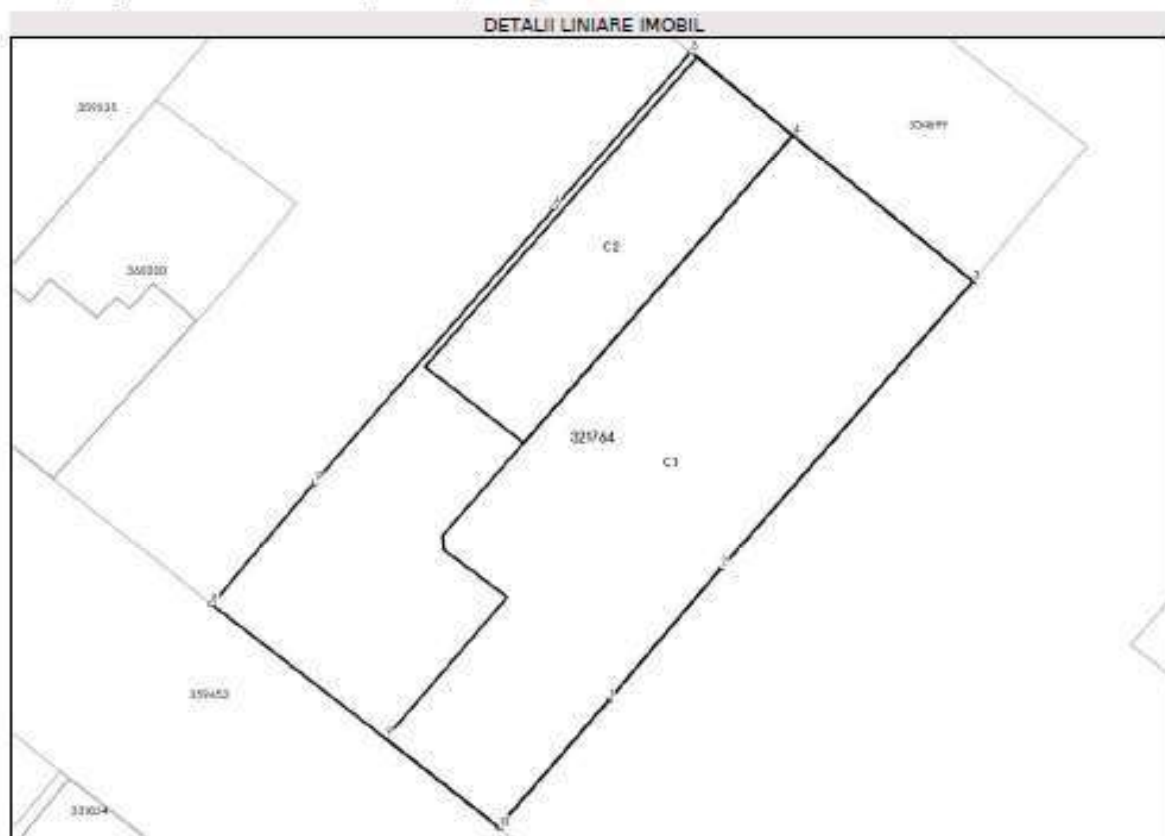
Carte Funciară Nr. 321764 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321764	1.122	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.122	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321764-C1	construcții de locuințe	645	Cu acte	S. construită la sol: 645 mp; CASA, DIN CARAMIDA, CONSTRUITA ÎN ANUL 1973. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ A CLĂDIRII. NU DETINE LIFT.
A1.2	321764-C2	construcții anexa	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; MAGAZIE P+M, DIN CARAMIDA, CONSTRUITA ÎN ANUL 2008. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ A CLĂDIRII. NU DETINE LIFT.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------

Carte Funciară Nr. 321764 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.284
2	3	24.984
3	4	15.039
4	5	8.563
5	6	13.541
6	7	23.863
7	8	10.419
8	9	14.224
9	10	9.318
10	1	11.04

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

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

Data și ora generării,
17/09/2024, 13:29

Evaluarea: Raportul de evaluare respecta Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, precum și cu alte ghiduri și standarde elaborate de ANEVAR, inclusiv a codului deontologic ANEVAR. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piață, cost și prin venit. Bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză, iar dreptul de proprietate s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare. Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite; stabilirea valorilor în prezenta evaluare a fost realizată în ipoteza că bunurile sunt în *cantitatea* apreciată de client și conform celor indicate de client. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul și cuantificarea valorică a diferențelor aparute. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în ipoteza că bunurile prezentate la inspecție de către reprezentanții proprietarului la care s-au făcut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse în acte primite în copie – copie care o considerăm conforma situației reale actuale. Suprafețele luate în calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare. Lucrarea de evaluare s-a efectuat exclusiv pe baza informațiilor puse la dispoziție de beneficiarul raportului. Aspectele juridice se bazează numai pe informațiile furnizate de către beneficiarul raportului, neefectuându-se verificări sau investigații suplimentare. În cazul în care apar neconcordanțe se impune reanalizarea tuturor determinantilor care compun descrierea, analiza și concluziile aferente bunului din raportul de evaluare la bunurile unde se constată neconcordanțe și dacă este cazul și a valorilor estimate când ulterior reanalizării se constată că valorile evaluate au fost influențate de diferențele și datele suplimentare aparute. Precizăm că nu s-a vizualizat și nu s-a făcut nici o investigație a partilor acoperite și greu accesibile ori care nu sunt expuse corespunzător, ci toate bunurile s-au considerat ca sunt în aceeași stare ca și partea expusă la exterior și nu influențează integritatea structurii bunurilor supuse evaluării, astfel expertul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse la bunurile care fac obiectul acestei evaluări, condiții de depozitare, factorii de mediu etc care ar putea influența în vre-un sens valoarea bunurilor, drept pentru care evaluatorul nu poate garanta starea tehnico-economică ori funcțională a fiecărui bun în momentul tranzacționării efective.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție de client și pentru care nu s-au făcut nici un fel de investigații, considerându-se corecte așa cum au fost prezentate. Dreptul de proprietate și dacă este afectat de un drept de ipotecă etc în favoarea ANAF etc, în procesul de evaluare toate bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză ca dreptul de proprietate este deplin și ca se poate transfera întrucât s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare.

1.5. Tipul valorii

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a bunurilor conform SEV 100 Cadrul general din Standardele de Evaluare.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ 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.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile existente la data întocmirii lui și la o dată viitoare este posibil ca valoarea stabilită pe baza unei ipoteze speciale să nu fie realizabilă decât în cazul în care situația din punct de vedere economic, politic, fiscal și juridic este identică cu situația din momentul stabilirii valorii și când a fost valabilă acea condiție specială. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Valorile estimate în Raport se aplică întregului bun pentru care s-a stabilit fiecare valoare și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate

1.6. Data evaluării. Data raportului de evaluare. Moneda

Data / Perioada vizitei pe teren: în 15.09.2025, în prezența reprezentantului proprietarului.

Data opiniei asupra valorii raportului, fiind data la care se aplică valoarea evaluată: 25.09.2025

Perioada în care este emis raportul, a întocmirii și finalizării raportului: 15.09.2025 - 25.09.2025

Moneda în care se raportează evaluarea: RON, la întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar din 15.09.2025, adică: 5.0632 lei / 1 EUR. Valorile estimate NU CONȚIN TVA.

Piața specifică care a fost analizată în vederea stabilirii valorilor este din semestrul II, respectiv luna septembrie a.c.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a bunurilor și documentarea a ținut cont de ipotezele și ipotezele speciale descrise. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului.

Bunurile, vecinătățile și zona de amplasare a fiecăruia, au fost vizualizate personal de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, al reprezentantului proprietarului care a asigurat accesul - excepție cele menționate expres. Cu ocazia inspecției au fost vizualizate bunurile și fotografiate cu excepția părților care prin natura lor sunt ascunse sau ne-vizibile.

Inspecția privind vizualizarea fiecărui bun s-a efectuat în prezența reprezentantului proprietarului, considerându-se veridice informațiile și date primite când s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografiile și s-au adunat informații privind istoricul de utilizare, privind costurile de întreținere și care s-au menționat în procesul verbal de inspecție și identificare întocmit și însoțit de participanți prin semnătură.

Astfel s-a făcut inspecția bunurilor, s-au adunat date – prin interviuri, s-au realizat calcule și analize, s-au cules informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării.

Până la data elaborării lucrării nu cunoaștem a fi făcute contestații de proprietar privind incompatibilitatea evaluatorului sau privind derularea procesului de evaluare ori revendicări sau acțiuni care să poată duce la contestarea dreptului de proprietate pentru bunurile supuse evaluării și nu știm ca *debitorul* să fie angajat în litigii patrimoniale, comerciale, de muncă sau altă natură, obligații de plată nerecunoscute de societate și respectiv obligații de plată către societăți nerecunoscute de terți, altele decât cele menționate în Proces verbal de sechestrul aferent.

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat – de tip comercial, de tip prestări servicii, fiind estimat în această ipoteză.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre reprezentantul proprietarului;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- comanda din 15.09.2025
 - ~~Relevéu; planuri, schite, documentatii cadastrale~~
 - Documentele intocmite la inspectie: Proces verbal de inspectie si identificare aferent
 - ~~Proiect tehnic etc~~
 - ~~Certificat energetic pentru cladiri — la cele consumatoare de energie;~~
 - Consultare INTERNET: site-uri de profil mentionate in Anexa.
 - proprietari ai unor bunuri oferite spre vânzare, vecini ai proprietății analizate;
 - informații preluate din baza de date ale unor birouri notariale si informații preluate de la agentii imobiliare; antreprenori privați de construcții din municipiul și județ, precum si din baza de date a evaluatorului
- Alte acte si documente avute la dispozitie:

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum aceasta au fost furnizate de catre reprezentantul proprietarului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării si daca este cazul si cuantificarea valorica a diferențelor aparute.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de reprezentantul proprietarului, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura:

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la reprezentantul proprietarului;
- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Mediu:

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic actual în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței libere specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

- În prezentul raport s-a estimat valoarea de piață a bunurilor și nu cea de lichidare forțată sau o alta valoare.
- În procesul de evaluare bunurile se considera ca NU sunt grevate de sarcini.
- Prezentul raport are anexate o selecție de comparabilele care au fost utilizate în procesul de evaluare. Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit și alte oferte, care pot fi consultate la cerere, din dosarul de casă al evaluatorului.
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectivă și imparțială și este competent să efectueze lucrarea, având pregătirea și cunoștințele necesare;
- Pentru prezenta lucrare, se considera ca bunurile expertizate nu sunt în combinație cu alte bunuri;
- Evaluatorul a realizat o inspecție personală a proprietății.
- Valorile propuse sunt în concordanță cu ipotezele luate în calcul în expertiză și care se regăsesc în cuprinsul expertizei;
- În vederea evaluării, au fost explorate toate cele trei abordări: prin costuri, prin piață și prin venit;
- Lucrări de birou necesare întocmirii raportului: prelucrarea datelor obținute în urma inspecției; emiterea de adrese și analize, centralizarea datelor, selectarea datelor relevante, determinarea deprecierilor, determinarea valorii folosind abordările prin cost, piață și venit, alegerea valorii finale a bunurilor; redactarea raportului de evaluare;
- Evaluatorul este independent în raport cu utilizatorii raportului; Evaluatorul sau orice persoană implicată cu acesta nu este persoana implicată cu părțile interesate sau cu persoanele implicate cu acestea;
- Onorariul evaluatorului nu depinde în vreun fel de un acord, aranjament sau înțelegere care conferă evaluatorului ori unei persoane implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul semnează prezentul raport și afirmă ca faptele prezentate sunt corecte, ca analizele prezentate sunt limitate, iar valorile sunt obținute în baza datelor avute la dispoziție în momentul expertizei;
- Informațiile culese au fost folosite în totalitate, fără omisiunea voluntară a niciuneia dintre acestea;
- Alegerea abordării prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile ;
- Evaluatorul detine o asigurare de răspundere profesională - Nivel de acoperire : 10 000 euro - valabilă la data întocmirii raportului de evaluare;

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în ipoteza că bunurile prezentate la inspecție de către reprezentanții proprietarului la care s-au făcut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse în acte primite în copie – copie care o considerăm conforma situației reale actuale. Suprafețele luate în calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare.

În afara cazurilor descrise, în acest raport, nu a fost observată de evaluatori existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită în zona ce face obiectul raportului. *Din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu ca ar exista vreun fel de contaminanți (materiale specifice -substanțe periculoase, existente în interiorul, în jurul sau în apropierea proprietății evaluate, care are o formă, o cantitate sau o posibilitate biologică suficientă pentru a crea un impact negativ asupra valorii de piață a proprietății, prin prezența sau proximitatea lor și care să aibă efect dăunător asupra valorii proprietății, din cauza potențialului lor dăunător asupra unor forme de viață și încorporate în construcțiile de pe terenul respectiv sau pot fi găsite în sau pe teren, în afara amplasamentului, dar în apropierea lui sau purtate de aer) și nici ca ar fi supuse evaluării bunuri care ar putea să contamineze, acestea putând duce la modificarea valorii, influențe exterioare asupra proprietății evaluate,*

care pot avea efect pozitiv, negativ sau nici un efect asupra valorii proprietății și nu am fost informati de nici un raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și pentru care sa existe un plan PEA in derulare. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne-am angajat pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit; în afara cazurilor descrise în acest raport nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe sau in interiorul bunului. Prezența unor substante care degajă gaze toxice și a altor materiale potential periculoase poate afecta valoarea bunului; nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă consideră că este necesar.

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

Nu exista informatii privind clasificarea vreunuia dintre bunuri într-un gard de risc. Nu se cunosc elemente care sa atraga atentia asupra nerespectarii unor prevederi legale, atat in ceea ce priveste constructia sau terenul in sine sau modul de exploatare a proprietatii in ansamblul sau.

Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita datelor disponibile la data evaluării.

Bunurile studiate au fost încadrate în limitele și descrierea proprietății care constituie obiectul evaluării în conformitate cu datele furnizate și completate la fața locului în PVII. Astfel, evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru corectitudinea și exactitatea acestor suprafețe, Dimensiunile corpurilor au fost preluate din datele furnizate de client; Toata documentatia pusa la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecta dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință. Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Documentele care atestă proprietatea au fost prezentate evaluatorului în copie.

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Lucrarea este destinata numai scopului si utilizatorilor mentionati direct, orice distribuire catre terti sau publicare fiind restrictionate si conditionate de acordul scris al expertului

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresă doar la informațiile și datele furnizate de beneficiar;

Evaluatorii, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care există prevederi prealabile în acest sens;

Prezentul raport, concluziile referitoare la valori sau identitatea evaluatorilor, nu vor fi utilizate sau date publicității fără acordul scris al acestora;

Conținutul raportului sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris obținut prealabil din partea evaluatorilor.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale, cu consecințele legale în vigoare. Acest raport de evaluare este confidential pentru client și este valabil numai pentru stabilirea valorii de piață a acestor bunuri, nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul nu va prezenta raportul de evaluare sau parti din acesta niciunei terte persoane, ci numai solicitantului pentru care este si responsabil.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator .

Lucrarea este destinată numai scopului și utilizatorilor menționați direct, orice distribuire către terți sau publicare fiind restricționată și condiționată de acordul scris al expertului.

Evaluatorul, nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul Raportului; nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare, sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor 2022

Prin prezenta, precizez conformitatea evaluării cu SEV. Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, precum și cu codul deontologic ANEVAR.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă la redactarea raportului nu s-a reținut întotdeauna integral toate detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile legale în vigoare precizând că posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent, de asemenea cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea realizării misiunii de evaluare. Baza evaluării o constituie *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, folosindu-se pentru evaluarea bunurilor următoarele standarde:

1. Standarde generale

- ***SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)***
- ***SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)***
- ***SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)***
- ***SEV 103 - Raportare (IVS 103)***
- ***SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)***
- ***SEV 105 Abordări și metode de evaluare***

2. Standarde pentru active

2.1 Bunuri imobile

- ***SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)***
- ***GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile***

4. Glosar ediția 20225. Abrevieri ediția 20226. Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat aprobat prin HCN

Raportul de evaluare respecta Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării.

La întocmirea raportului de evaluare am ținut cont întocmai de cele precizate în colecția de *Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2022*. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu recomandările și metodologia de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) pe baza *Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, în concordanță cu CODUL DE ETICĂ al profesiei de evaluator autorizat; cu Legea nr. 7/1996, modificată, privind cadastru și publicitatea imobiliară; etc.

I.12. Valoarea sau valorile obținute

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat s-au analizat și utilizat cele trei abordări principale utilizate în evaluare: *Abordarea prin piață*, *Abordarea prin venit* și *Abordarea prin cost*. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piață, cost și prin venit. Am ales rezultatul obținut în *Abordarea prin piață* având în vedere *datele cheie de intrare* utilizate pe baza raționamentului principal care a condus la concluziile evaluării, iar rezultatele obținute din *Abordarea prin venit* și *Abordarea prin cost* nu sunt alese și nici menționate în acest raport întrucât nu am avut la dispoziție informațiile necesare aplicării în mod adecvat și relevant și în cazul de față, aceste abordări ar fi putut conduce la sub/supraevaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat: de tip comercial, de tip prestări servicii

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită: de tip comercial, de tip prestări servicii

I.13. Data raportului de evaluare

Data / Perioada vizitei pe teren: în 15.09.2025, în prezența reprezentantului proprietarului.

Data opiniei asupra valorii raportului, fiind data la care se aplică valoarea evaluată: 25.09.2025

Perioada în care este emis raportul, a întocmirii și finalizării raportului: 15.09.2025 - 25.09.2025

Moneda în care se raportează evaluarea: RON, la întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar din 15.09.2025, adică: 5.0632 lei / 1 EUR. Valorile estimate NU CONȚIN TVA.

I.14. Descrierea raportului

CUPRINS.....	2
SINTEZA RAPORTULUI.....	3

I.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
I.1.	Identificarea si competenta evaluatorului.....	6
I.2.	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
I.3.	Scopul evaluarii.....	7
I.4.	Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluarii	7
I.5.	Tipul valorii.....	17
I.6.	Data evaluarii	18
I.7.	Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	18
I.8.	Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea.....	19
I.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	19
I.10.	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	22
I.11.	Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022	23
I.12.	Valoarea sau valorile obtinute.....	24
I.13.	Data raportului de evaluare.....	24
I.14.	Descrierea raportului.....	24
II.	PREZENTAREA DATELOR.....	25
II.1.	Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	25
II.2.	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	35
II.3.	Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	35
II.4.	Informatii despre amplasament.....	37
II.5.	Descrierea constructiilor / Descrierea tehnica a bunurilor	37
II.6.	Date privind impozitele si taxele / Aspecte privind utilizarea	38
II.7.	Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.....	39
III.	ANALIZA PIETEI (IMOBILIARE / MOBILIARE)	39
IV.	EVALUAREA	43
IV.1.	Abordarea prin piata.....	45
IV.2.	Abordarea prin cost	47
IV.3.	Abordarea prin venit	47
V.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	48
VI.	ANEXE	51
VI.1.	Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor	51
VI.2.	Date detaliate despre proprietate / Detalii tehnice	51
VI.3.	Planul de amplasament si delimitare / Scheme tehnologice	51
VI.4.	Releveele cladirilor	51
VI.5.	Fotografii ale proprietatii, 27 poze.....	51
VI.6.	Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti	51
VI.7.	Estimarile detaliate ale costurilor de reconstruire sau inlocuire a cladirilor. / Estimarile detaliate ale costurilor de reproducere sau inlocuire.....	53
VI.8.	Informatii istorice despre venituri si cheltuieli	53
VI.9.	Date despre vanzari si cotationi	53
VI.10.	Alte informatii considerate adecvate	74

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata:

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoriei subiect supusa evaluării
1	Teren intravilan situat in localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15, judetul Arad in suprafata de 1122 mp, conform CF nr. 321764 Arad, conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 17.09.2024 cu constructiile: 321764-C1 Arad, cu suprafata construita de 645 mp – casa de tip P din caramida edificata in 1973 si 321764-C2 Arad, cu suprafata construita de 216 mp – magazie de tip P+ M, din caramida edificata in 2008; <u>descriere</u>: proprietati imobiliare comerciale cu utilizari <spatiu comercial pentru vanzare produse panificatie, brutarie, si birouri> cu finisaje medii si imbunatatite. Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit; <i>Situatia actuala a proprietatii</i>: imobilele sunt ocupate de proprietar si sunt utilizate conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <u>proprietar</u>: RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc
2	Construcție aferenta la teren intravilan situat in localitatea Arad in incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, judetul Arad in suprafata de 3350 mp, conform CF nr. 357406 Arad, conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 08.08.2024 cu suprafata construita de 377 mp si cu suprafata construita dwsfasurata de 820 mp – restaurant de tip P+E amenajat in 2006; <u>descriere</u>: proprietate imobiliara comerciala cu utilizarea de <spatiu comercial pentru activitati de tip HoReCa> cu finisaje imbunatatite; Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit; <i>Situatia actuala a proprietatii</i>: imobilul este ocupat de proprietar si este utilizat conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <u>proprietar</u>: RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc

Descriere bun imobil, conform CF. Proprietar. Sarcini: in anexa



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 357406 Arad

Nr. cerere 89485
Ziua 08
Luna 08
Anul 2024

Cod verificare
1001735-48107



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	357406	3.350	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 308076;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	357406-C1	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:377 mp; RESTAURANT P+E amenajat în anul 2006 cu suprafața construita la sol de 377mp, suprafața construita desfasurata de 820mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59456 / 23/04/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Arad); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 357406 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10009.	A1
Act Normativ nr. 976, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din C.F. 65978 Arad în baza H. G.R. 976/2002 în rangul înch. nr. 12725/11.08.2003, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925, domeniul public <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 69162)</i>	A1
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
B3	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Notarial nr. 1786, din 15/04/2016 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
B4	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
B5	se notează interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 3171, din 01/01/2006 emis de PRIMĂRIA MUN. ARAD (și documentația depusă);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) S.C. RATIO WEST S.R.L. ARAD , CIF:99999999999999	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
59456 / 23/04/2021	
Act Administrativ nr. 202, din 01/01/2003 emis de Statul Roman;	

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

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 357406 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ provizoriu pe durata existenței construcției în rangul înch. nr. 7543/04.05.2004., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) S.C. RATIO WEST S.R.L. ARAD, CIF:9999999999999 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69162)	A1
Act Administrativ nr. 12, din 01/01/2005 emis de PRIMĂRIA MUN. ARAD;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani 1) S.C. RATIO WEST S.R.L. ARAD, CIF:9999999999999 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 69162)	A1
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:820000 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) CEC BANK S.A., CIF:9999999999999, Sucursala Arad	A1, A1.1
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:635644 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) CEC BANK S.A., CIF:9999999999999, Sucursala Arad	A1, A1.1
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de BNP Botos Gavrilăscu Ioan;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:180000 LEI și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) CEC BANK SA - SUCURSALA ARAD, CIF:9999999999999	A1.1
58376 / 07/04/2023		
Act Administrativ nr. 7128, din 30/03/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD; Act Administrativ nr. ARG_DEJ 7473, din 03/04/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2064425 LEI 1) ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD, CIF:3519933	A1.1
172568 / 22/12/2023		
Act Administrativ nr. 27593-1, din 15/12/2023 emis de AJFP ARAD; Act Administrativ nr. pv sechestru, din 14/12/2023 emis de AJFP ARAD;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2427593 LEI 1) AJFP ARAD	A1.1

Carte Funciară Nr. 357406 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
357406	3.350	imobil înscris în CF sporadic 308076;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.069	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	ZONA VERDE
2	curți construcții	DA	1.620	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	PLATFORMA PAVATA
3	drum	DA	85	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	DRUM
4	curți construcții	DA	576	2	1396/1/1/38, 12358/1/1/38	-	TERASA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	357406-C1	construcții administrative și social culturale	377	Cu acte	S. construita la sol: 377 mp; RESTAURANT P+E amenajat în anul 2006 cu suprafața construită la sol de 377 mp, suprafața construită desfășurată de 820 mp
A1.2	357406-C2	construcții de locuințe	377	Fără acte	S. construita la sol: 377 mp;
A1.3	357406-C3	construcții de locuințe	211	Fără acte	S. construita la sol: 211 mp;

Carte Funciară Nr. 357406 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	216.352,434 525.980,027	2	216.351,126 525.980,515	1.396
2	216.351,126 525.980,515	3	216.343,192 525.983,475	8.468
3	216.343,192 525.983,475	4	216.328,015 525.937,445	48.468
4	216.328,015 525.937,445	5	216.320,797 525.916,459	22.193
5	216.320,797 525.916,459	6	216.324,09 525.914,599	3.782
6	216.324,09 525.914,599	7	216.330,684 525.913,303	6.72
7	216.330,684 525.913,303	8	216.331,898 525.913,064	1.237
8	216.331,898 525.913,064	9	216.375,395 525.904,515	44.329
9	216.375,395 525.904,515	10	216.381,331 525.934,804	30.865
10	216.381,331 525.934,804	11	216.387,447 525.967,158	32.927
11	216.387,447 525.967,158	12	216.371,042 525.969,956	16.642
12	216.371,042 525.969,956	13	216.369,453 525.970,227	1.612
13	216.369,453 525.970,227	14	216.350,09 525.974,05	19.737
14	216.350,09 525.974,05	1	216.352,434 525.980,027	6.42

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

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

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

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

Data și ora generării,

08/08/2024, 11:24



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321764 Arad

Nr. cerere	104974
Ziua	17
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare

100177148640



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str IOAN BUDAI DELEANU, Nr. 13-15, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	321764	1.122	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	321764-C1	Loc. Arad, Str IOAN BUDAI DELEANU, Nr. 13-15, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:645 mp; CASA , DIN CARAMIDA, CONSTRUITA IN ANUL 1973. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII. NU DETINE LIFT.
A1.2	321764-C2	Loc. Arad, Str IOAN BUDAI DELEANU, Nr. 13-15, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:216 mp; MAGAZIE P+M, DIN CARAMIDA, CONSTRUITA IN ANUL 2008. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII. NU DETINE LIFT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
63691 / 29/07/2011		
Act Notarial nr. 2408, din 28/07/2011 emis de NP MORARIU EUGENIA EMILIA (act administrativ nr. 772/23-05-2011 emis de PIRAEUS BANK ROMANIA SA; registrul cadastral al proprietarilor nr. 55281/27-06-2011 emis de OCPI);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, in seria rangului inch.cf.nr.30081/2005 si inch.cf.nr.30082/2005, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. RATIO WEST S.R.L.	A1, A1.1
75997 / 20/09/2011		
Act Administrativ nr. 1424, din 25/09/2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD (act administrativ nr. 321764/29-07-2011 emis de OCPI; act administrativ nr. 172/10-06-2008 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD; act administrativ nr. 221610/19-09-2011 emis de DIRECTIA VENITURI A MUNICIPIULUI ARAD);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) SC RATIO WEST SRL	A1.2
37597 / 18/04/2016		
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B11	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2
55757 / 06/06/2017		
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
B13	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea: CEC BANK S.A. Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
37597 / 18/04/2016	

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

Pagina 1 din 4

Extras pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 321764 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 1785, din 15/04/2016 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:820000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) CEC BANK S.A., CIF:3028626, Sucursala Arad	A1, A1.1, A1.2
55757 / 06/06/2017		
Act Notarial nr. 2353, din 31/05/2017 emis de Botos Gavrilescu Ioan;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:180000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) CEC BANK SA - SUCURSALA ARAD, CIF:3028626	A1, A1.1, A1.2
58546 / 22/04/2021		
Act Administrativ nr. 11420, din 15/04/2021 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ARAD; Act Administrativ nr. pv 11255, din 14/04/2021 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ARAD;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1964596 LEI 1) ANAF - DGRFP TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ARAD, CIF:3519933	A1, A1.1, A1.2
58372 / 07/04/2023		
Act Administrativ nr. ARG DEJ 7474, din 03/04/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD; Act Administrativ nr. 7129, din 30/03/2023 emis de ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2064425 LEI 1) ANAF - DGRFP TIMISOARA - AJFP ARAD, CIF:3519933	A1, A1.1, A1.2
172567 / 22/12/2023		
Act Administrativ nr. 27592-1, din 15/12/2023 emis de ADMINISTRATIA JUDETEANA FINANTELOR PUBLICE ARAD; Act Administrativ nr. pv sechestru, din 13/12/2023 emis de ADMINISTRATIA JUDETEANA FINANTELOR PUBLICE ARAD;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2427593 LEIprevazuta de art.242 alin. (8) din Legea nr.207/2015 (actualizata) privind Codul de procedura fiscala 1) ADMINISTRATIA JUDETEANA FINANTELOR PUBLICE ARAD	A1, A1.1, A1.2

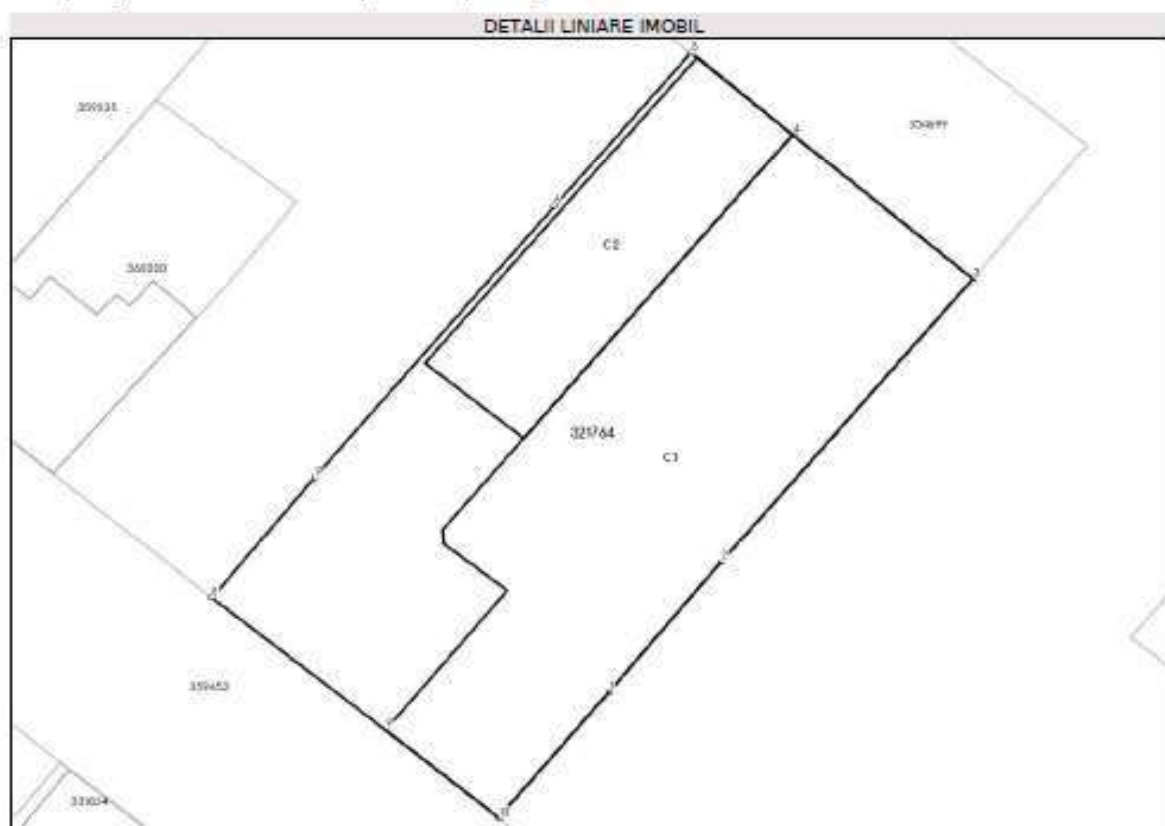
Carte Funciară Nr. 321764 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
321764	1.122	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Terla	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.122	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	321764-C1	construcții de locuințe	645	Cu acte	S. construită la sol: 645 mp; CASA, DIN CARAMIDA, CONSTRUITA IN ANUL 1973. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII. NU DETINE LIFT.
A1.2	321764-C2	construcții anexa	216	Cu acte	S. construită la sol: 216 mp; MAGAZIE P+M, DIN CARAMIDA, CONSTRUITA IN ANUL 2008. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII. NU DETINE LIFT.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------

Carte Funciară Nr. 321764 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.284
2	3	24.984
3	4	15.039
4	5	8.563
5	6	13.541
6	7	23.863
7	8	10.419
8	9	14.224
9	10	9.318
10	1	11.04

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

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

Data și ora generării,
17/09/2024, 13:29

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, bunul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin

Pentru stabilirea dreptului de proprietate nu s-a primit din partea proprietarului nici un alt document și s-a presupus proprietar RATIO-WEST SRL , *conform acte puse la dispozitie de client si atasate prezentului raport.*

Nu a fost pus la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, bunurile au fost identificate de reprezentantii proprietarului.

Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

In procesul de evaluare bunurile se considera ca NU sunt grevate de **sarcini**.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elementele de mobilier etc existente in momentul inspectiei.

II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Profilul economic general:

Județul Arad (în maghiară *Arad Megye*, în germană *Kreis Arad*) este situat în vestul României și cuprinde teritorii din Crișana și din Banat. Județul se întinde de o parte și de alta a Mureșului și a Crișului Alb. Se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

În plan european, județul face parte din Euroregiunea DKMT.

Situat în vestul României, județul Arad se întinde pe sectoarele estice ale Câmpiei Panonice (Câmpia Aradului, Câmpia Înaltă a Vingăii, Câmpia Crișurilor, Câmpia Cermeiului). Ca formațiune orografică, apare depresiunea golf specifică Munților Apuseni (Depresiunea Zărandului). O particularitate o constituie trecerea bruscă de la câmpie la munte, nuanțată în mod special prin contactul dintre Munții Zărandului și Câmpia Aradului și cel dintre Câmpia Cermeiului și Munții Codru-Moma în vest. Punctele extreme sunt: 20°45' long. E (Nădlac la vest) și 22°39' (Târnăvița la est) long. E, respectiv 45°58' (Labașinț la sud) și 46°38' latitudine nordică (Berechiu la nord).

Județul se învecinează: la nord cu județul Bihor, la est cu județele Alba și Hunedoara, la sud cu județul Timiș, și la vest cu județele Csongrád și Békés din Ungaria.

Relieful din punctul de vedere al regimului înălțimii coboară în trepte dinspre est spre vest: Munții Zărand, Munții Codru-Moma și porțiuni din Masivul Bihor (Găina); Altitudinea

maximă: Vârful Găina 1486 m (aflat la întretăierea a 3 județe în Masivul Bihor, vf. Pleșu 1112 m în Munții Codru-Moma; Dealurile de Vest (Dealurile piemontane ale Zărandului și Beliu-Cermei, Dealurile Lipovei); Câmpia Aradului, Câmpia joasă a Mureșului, Câmpia înaltă a Vingăi și Câmpia Crișurilor (Crișului Alb, Crișului Negru)

Județul detine si arii protejate cum sunt: Parcul Natural Lunca Mureșului; Rezervația naturală Prundul Mare; Rezervația naturală Runcu Groși;

Rețeaua hidrografic a județului este: Râul Mureș cu afluenții săi: Valea Corbesti, Troas, Bârzava, Milova, Cladova, etc.; Crișul Alb cu afluenții săi: Halmagel, Leuci, Tacasele, Cremenoasa, Zimbru, Valea Deznei, Valea Monesei, Talagiu, Hontisor, Chisindia, Cigher, etc.; Canale: Morilor, Matca.; Crișul Negru cu afluentul său Teuz; Principalele lacuri: Tauț (lac de acumulare), Seleuș, Cermei, Rovine și Balta Țiganilor (helește); În județul Arad la data de 1 iulie 2007 au fost un municipiu, nouă orașe, 68 comune de care aparțin 283 sate.; Orașul Arad este reședința de județ.

Din totalul populației stabile din județ 223 mii persoane - 54,52% locuiau în mediu urban, iar 186 mii - 45,48% în mediu rural.

Împreună cu Județul Timiș formează una din cele mai dezvoltate regiuni din România. Mulțumită apropierii sale de graniță, județul atrage un număr mare de investitori străini.

Potențialul agricol este bine pus în valoare, câmpiile Aradului fiind considerate excelente pentru cultivarea cerealelor și legumelor. Apa din județul Arad este cea mai bună din țară.

Județul Arad este al cincilea județ din țară în privința numărului de firme cu capital străin nou înființate. În Arad există zone industriale, parcuri industriale private iar în Curtici o zonă liberă. Zonele industriale din Arad: Zona Industrială Nord înființată în 2004 cu o suprafață de 110 hectare, cu acces de pe centura municipiului Arad; Zona Industrială Sud/Zădăreni înființată tot în 2004 de 150 hectare; Industriile predominante din județ sunt: Industria alimentară; Industria textilă; Industria de componente și accesorii auto; Industria prelucrării lemnului

Principalele destinații turistice sunt: Cetatea de piatră Șiria (1331), cu statut de cetate regală. Printre ocupanții ei s-au numărat Iancu de Hunedoara, regele Sigismund de Luxemburg, despotul sârb George Brâncovici, Matei Corvin, familia Báthory.; Cetatea de piatră Șoimoș (1278) - Lipova; Cetatea Agriș (1400); Cetatea Deznei; Cetatea Ineului; Cetatea Șoimoș din Lipova; Fortăreața Tauț (sec XII)-ruine; Cetatea Aradului, singura cetate din Transilvania, construită în stil Vauban, păstrată intactă, din a doua jumătate a secolului al XVIII-lea; Casa Waldstein din Sebiș; Castelul Bohus (sec XIX), Șiria, construit în stil neoclasic, actualmente muzeul Ioan Slavici; Castelul Brazi, construit în stil neoclasic(1800); Castelul Bulci/Mocioni(sec XIX); Castelul din Buteni; Castelul Csernovics din Șimand; Castelul Dietrich-Sukowski din Pâncota; Castelul din Gurahonț; Castelul Keszony din Curtici (1769); Castelul Kover-Appel din Fântânele; Castelul din Conop (sec XVIII), a aparținut familiei nobiliare maghiare Knopi, situat în localitatea Odvoș, comuna Conop; Castelul Curtici (1769); Castelul Macea, însoțit de o frumoasă grădină botanică; Castelul Mocioni-Teleki din Căpâlnaș; Castelul Purgly din Șofronea (1889); Castelul Salbek din Petriș; Castelul Săvârșin (1870)- domeniu regal; Castelul Șiria (secXVII), construit în stil baroc - Galșa din Șiria; Castelul Solymosy din Mocrea; Castelul din Șepreuș; Monumentul ostașilor români – Arad; Monumentul eroilor – Păuliș;

Țara Zărandului este una dintre cele mai renumite zone etnografice din țară. În localități precum Bata, Bârzava, Căpâlnaș, Buteni, se conservă piese de valoare și originalitate inestimabilă.

Economia cunoaște în prezent o dinamică mai puternică cu creșteri semnificative semnalate în toate sectoarele de activitate.

Zona:

- Zona mixta, preponderent de tip comercial, de tip prestari servicii,

II.4. Informatii despre amplasament.

Bunurile care fac obiectul acestei evaluari sunt amplasate in **localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15 si Incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, judetul Arad**. Bunurile sunt proprietatea si fac parte din mijloacele fixe ale RATIO-WEST SRL si in procesul stabilirii valorilor de piata sunt considerate ca **negrevate de sarcini**.

Bunurile nu au inregistrat numarul de inventar, in general, iar reprezentantii proprietarului au identificat fiecare bun si l-au nominalizat pentru a fi inspectat si evaluat.

Datele privind amplasamentul fiecarui bun sunt prezentate în anexele aferente

Privind bunurile imobile:

Proprietatea are ca vecinatati parcele de teren avand aceasi destinatie.

Putem vorbi de o poluare fonica mica si cu noxe auto datorita traficului auto. Proprietatea supusa evaluarii are drumul de acces asfaltat.

La data evaluării bunurile sunt utilizate de catre proprietar conform destinației pentru care au fost proiectate.

Strada este modernizata, are imbracaminte asfalica, este accesibila cu autoturismul, de mentionat ca strazile limitrofe pe care se ajunge la strazi principale sunt toate asfaltate. Pe strada si pe strazile adiacente sunt proprietati de tip comercial, de tip prestari servicii cu majoritatea cladirilor de tip urban. Accesul pe teren este facil si se realizeaza direct din strada. Terenul este plat de forma dreptunghiulara. Terenul nu este afectat de baltiri sau scurgeri accidentale ale apelor pluviale sau de alta natura. Vecinatatile: terenurile vecine sunt ocupate de constructii de tip comercial, de tip prestari servicii. Aspectul arhitectural al zonei si strazii pe care este amplasata proprietatea este o zona de tip comercial, de tip prestari servicii cu o vechime medie in general. Amplasamentul beneficiaza de utilitatile oferite de serviciile oferite de regiile/ societatile comerciale locale pentru distributia apei, curentului, gazului, telefoniei etc. Materialul ilustrativ - planurile si hartile din anexa vin in ajutorul cititorului ca material ajutator.

CONCLUZII:

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI : Zonă de tip comercial, de tip prestari servicii; Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare; Din punct de vedere economic: zonă cu economie activa.

ZONA DE AMPLASARE: mediana

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE : Auto: str. Petru Rares

UTILITĂȚI EDILITARE : Rețea urbană de energie electrică: existent; Rețea urbană de apă: existentă ; Rețea urbană de canalizare: existentă; Rețea urbană de gaz: existentă ; Rețea urbană de telefonie: existentă

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV : Poluare fonică mica; Idem cu noxe auto

AMBIENT: Civilizat; Trafic auto mic

Datele privind amplasamentul fiecarui bun sunt prezentate în anexele aferente fiecaruia.

II.5. Descrierea construcțiilor / Descrierea tehnica a bunurilor

FIȘA TEHNICĂ	
Tipul clădirii	Construcție tip P si P+1E / P+M
Nr. Nivele	1/2
Utilizarea clădirii	- spatiu de tip comercial, de tip prestari servicii

Stare construcție	bună
Nota: ➤ Nu s-au observat de evaluator materiale care pot fi periculoase - si nu am fost informati de nici un raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase si pentru care sa existe un plan PEA in derulare ➤ Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc ➤ Evaluatorii au estimat deprecierea pe baza inspecției vizuale.	
Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoriei subiect supusa evaluarii	
Teren intravilan situat in localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15, judetul Arad in suprafata de 1122 mp, conform CF nr. 321764 Arad, conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 17.09.2024 cu constructiile: 321764-C1 Arad, cu suprafata construita de 645 mp – casa de tip P din caramida edificata in 1973 si 321764-C2 Arad, cu suprafata construita de 216 mp – magazie de tip P+ M, din caramida edificata in 2008; <u>descriere</u>: proprietati imobiliare comerciale cu utilizari <spatiu comercial pentru vanzare produse panificatie, brutarie, si birouri> cu finisaje medii si imbunatatite. Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit; <i>Situatia actuala a proprietatii</i>: imobilele sunt ocupate de proprietar si sunt utilizate conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <u>proprietar</u>: RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc	
Construcție aferenta la teren intravilan situat in localitatea Arad in incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, judetul Arad in suprafata de 3350 mp, conform CF nr. 357406 Arad, conform CF intocmit de OCPI Arad in baza cererii din data de 08.08.2024 cu suprafata construita de 377 mp si cu suprafata construita dwsfasurata de 820 mp – restaurant de tip P+E amenajat in 2006; <u>descriere</u>: proprietate imobiliara comerciala cu utilizarea de <spatiu comercial pentru activitati de tip HoReCa> cu finisaje imbunatatite; Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit; <i>Situatia actuala a proprietatii</i>: imobilul este ocupat de proprietar si este utilizat conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <u>proprietar</u>: RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc	

II.6. Date privind impozitele si taxele / Aspecte privind utilizarea

Valoarea de impozitare la care este supusa proprietatea este reglementata in baza Codului Fiscal prin normativele privind impozitele si taxele locale - Hotararea Consiliului Local **Arad** privind taxele si impozitele stabilite.

Aspecte privind utilizarea

La data evaluării, bunurile mobile, sunt utilizate de către proprietar conform destinației pentru care au fost proiectate fără incidente deosebite în utilizare, fără elemente restrictive de piață suplimentare cu a celor din această categorie, fiind destinate activității de tip HoReCa, respectiv comerțului precum și a unei bune desfășurări a acestor activități din punct de vedere administrativ

II.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Cei care doresc să investească anul acesta în achiziționarea unei locuințe sunt îndemnați de agenții imobiliare să nu își amâne decizia, întrucât atât prețurile pentru chirie, cât și cele de cumpărare a unei locuințe, își vor continua trendul ascendent.

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate apartamente atât pentru scop de tranzacții cât și pentru activitate servicii de închirieri. În prezent piața este într-o stare de instabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal a rigorilor crescute la accesul la finanțare. Se poate considera că piața apartamentelor este în ușoară creștere. În cazul proprietății evaluate există suficiente proprietăți cu atractivitate egală.

Informațiile privind vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente sunt prezentate detaliat în anexe.

III. ANALIZA PIETEI (IMOBILIARE / MOBILIARE)

Analize și surse:

Investițiile în construcții au revenit pe trend crescător în ultima parte a anului trecut, iar datele pentru primele două luni ale acestui an sugerau prelungirea pantei ascendente, conform unui raport al Băncii Naționale Române. Această perspectivă este posibil să se mențină chiar și în pofida accentuării, către finalul trimestrului I, a dificultăților în derularea activității. Este vorba de persistența costurilor mari cu energia și cu materialele, precum și dependenței, pe alocuri ridicate (bitum, oțel-beton), de importurile din Rusia și Ucraina (fie prin expunere directă, fie pe filiera furnizorilor a căror ofertă se bazează pe materii prime din aceste țări). Parcursul pozitiv este mai probabil pe segmentul lucrărilor ingineresti, inclusiv datorită sprijinului guvernamental acordat proiectelor aflate în procedură de achiziție sau în execuție, finanțate integral sau parțial din surse publice, pentru care se poate solicita o ajustare a valorii contractelor de lucrări și a celor de produse (dotări, utilaje și echipamente tehnologice), în conformitate cu variația prețurilor materialelor. Construcțiile de clădiri și cererea de pe segmentul rezidențial. În cazul construcțiilor de clădiri, perspectiva BNR este însă rezervată, majorarea diferenței dintre prețurile efective și cele precontractate, ca urmare a scumpirii inputurilor, continuă să genereze întârzieri în execuția lucrărilor și amânarea demarării de proiecte noi. Influențe negative suplimentare, de natura cererii, se prefigurează pe segmentul rezidențial, în asocieră cu scăderea puterii de cumpărare a populației și cu înăsprirea condițiilor de creditare. Detensionarea temporară a lanțurilor internaționale de producție către finalul anului 2021 a impulsat relațiile comerciale globale, ceea ce s-a reflectat și în nivelul schimburilor externe ale României. Contextul creat de conflictul ruso-ucrainean va avea, cel mai probabil, un efect direct limitat asupra exporturilor locale, având în vedere ponderea modestă a celor două țări. Impactul direct se prefigurează a fi relativ mai pronunțat pe partea importurilor, dată fiind expunerea față de Rusia în sfera energetică, România rămânând totuși una dintre țările europene cu dependență redusă. Numărul salariaților din construcții a fost în creștere. Numărul salariați din economie a crescut mai accelerat în perioada ianuarie-februarie (1,8 %) decât în trimestrul IV 2021 (1,5 %), numărul angajaților atingând un nou maxim istoric al seriei disponibile. O creștere alertă a angajărilor s-a înregistrat în domeniul construcțiilor și în comerț. Alte sectoare din sfera serviciilor au avut evoluții mai degrabă modeste (transport și depozitare, intermediari financiare, imobiliare, activități recreative). Prețul materialelor. Trendul crescător al costurilor cu materiile prime și materiale în primele două luni ale acestui an și-a pus amprenta

asupra dinamicii prețurilor bunurilor intermediare și de capital. Traectoria ascendentă a prețului lemnului a fost imprimată nu doar de diminuarea ofertei interne (cantitate redusă de lemn la licitații), ci și de oferta externă limitată (taxe mai mari la export în Rusia, orientarea Chinei către protejarea fondului forestier, condiții meteo nefavorabile în Canada). Reluarea ascensiunii cotațiilor metalelor, în special minereu de fier, a condus la creșteri de prețuri în ramura construcțiilor metalice, în timp ce costurile ridicate cu energia și tranziția către economia verde s-au reflectat în prețurile materialelor de construcții, transmisia acestor costuri fiind facilitată de cererea internă încă ridicată din aceste sectoare. Totodată, presiunea indusă de scumpirea gazelor naturale a generat reducerea ofertei de îngrășăminte la nivel global, efectul fiind escaladarea prețului acestora, cu repercusiuni asupra cotațiilor materiilor prime agricole. (https://www.arenaconstruct.ro/cum-vad-bancherii-evolutia-investitiilor-in-construcții/?utm_source=Newsletter__Newsletter&utm_medium=yahoo.com&utm_campaign=newsletter_675140).

).

Piata imobiliara este una dintre cele mai importante domenii investitionale;

Desi exista tendinta ca unele mari companii sa-si mute ponderea activelor de la proprietati fizice spre cele intangibile, previziunile sunt de continuare a cresterii a pietei real estate si dupa finalizarea pandemiei COVID-19.

Tendinta este confirmata de apetitul ridicat al populatiei catre creditele ipotecare, care au înregistrat si ele un trend ascendent dupa criza imobiliara conform unor date recente, tranzactiile imobiliare au înregistrat un nou record în ciuda (sau poate chiar datorita) agravarii fiecarui nou val al pandemiei CoViD-19 conform unui studiu recent,

Tendinta de înnoire se manifesta si în domeniul proprietatilor industriale, majoritatea firmelor renuntând la a-si desfasura activitatea în spatii vechi din beton armat nepotrivite actualmente în multe cazuri, preferând hale noi, modulare, în structura usoara metalica, mult mai usor de întretinut si exploatat.

Analiza urmatoare este structurata pe principiile evaluarii, asa cum sunt ele recomandate de ANEVAR cu privire la: anticiparea beneficiilor viitoare; dinamica fortelor cererii si ofertei, schimbarea; cererea si oferta; substitutia; echilibrul pietei; si factorii externi.

Preturile terenurilor pentru constructii variaza functie de pozitie si de caracteristicile fiecarui teren, facand precizarea ca de acea <grila notariala> - care considera valoarea terenurilor numai functie de localitate si zona unde este situat terenul, nu si de celelate caracteristici, asa dupa cum este si poziite ANEVAR exprimata pe site-ul oficial;

Principalele abordari în evaluarea terenurilor intravilane, destinate constructiilor, sunt: ofertele afisate pe site-uri specializate si nu numai; analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafata a desfasurata

construibila si suprafata totala a terenului), functie de Planul de Urbanism si de prevederile Certificatului de Urbanism; analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferenta între pretul de vânzare al proprietatii dezvoltate si costurile de construire, incluzând aici si profitul investitorului (metoda parcelarii si dezvoltarii).

Terenurile intravilane se vând cel mai bine în zonele de interes investitional.

Piata este în usoara crestere, dar tendintele de dezvoltare sunt îndreptate spre comunele suburbane sau fostele site-uri industriale.

Cererea este reprezentata de marii investitori (pentru constructia de blocuri) si de patura mai înstarita (pentru daramarea caselor vechi si construirea de vile moderne).

Oferta este reprezentata în principal fostele întreprinderi industriale care își lichideaza activitatea.

Echilibrul este dictat de oferta, care este mai mare decât cererea.

Paleta proprietatilor supuse vanzarii atata la persoanele fizice cat si la agentile imobiliare care doresc sa tranzactioneze proprietati imobiliare este suficient de bogata si contine toate tipurile de imobile, atat apartamente cu 1, 2, 3 sau mai multe camere, dar si vile si case noi moderne sau vechi nemodernizate ori imbunatatite.

În ceea ce priveste chiriile, preturile sunt tot asa - foarte variate; în functie de numarul de camere, locatie, suprafete, finisaje, dotari etc.

În ultima perioada s-a constatat ca exista o tendinta pronuntata a populatiei urbane de a-si stabili resedinta în zonele suburbane, preferând casele în locul blocurilor din orase si terenuri pentru constructii rezidentiale, fapt dovedit de datele statistice de care dispunem

Restrictiile impuse de pandemia CoViD-19 a crescut substantial cererea de case datorita izolarii la domiciliu înclinând astfel echilibrul în favoarea cererii asa incat piata este una a vânzatorilor, cererea fiind mai redusa decât oferta si preturile variaza foarte mult datorita dotarilor pe care spatiile noi moderne în baza conditiilor demografice care la noi sunt în declin si economia a fost una „buna”, pâna la declansarea pandemiei CoViD-19, dar economia interna si-a demonstrat

fragilitatea în perioada de criza si datorita cadrului legislativ existent si a celui creat de bancile comerciale existente si BNR; iar cursul valutar este si acesta influentat de toate elementele care concura si din acest caz este fluctuant, ceea ce face ca valuta - euro sa fie moneda în care se efectueaza majoritatea negocierilor si a tranzactiilor imobiliare si nu moneda nationala de „lei RO,,.

Pentru stabilirea „valorii de piață”, principala sursă este publicitatea imobiliară de pe Internet, iar pentru valoarea chiriilor (abordarea prin venit), pe lângă ofertele de pe Internet, au fost utilizate și datele din revista „Valoarea, oriunde este ea”, a ANEVAR.

<http://site2.anevar.ro/sites/default/files/revista-asociatiei/valoarea-oriunde-este-ea>

Termenele prevăzute în Codul Fiscal pentru impozitul pe teren afectează și acesta prețul terenurilor. Conform Codului Fiscal, impozitul/taxa pe teren se stabilește luând în calcul suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local. Important de precizat că pe lângă impozitul pe teren există și o „taxă” pentru suprafețele agricole, care, spre deosebire de impozit, e plătită nu de proprietarul terenului, ci de concesionarul, cel care a închiriat sau a luat în administrare ori folosință un teren proprietate publică/privată a statului ori autorităților locale.

Taxa pe teren se datorează similar impozitului pe teren. În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se stabilește proporțional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. Pentru fracțiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporțional cu numărul de zile din luna respectivă. De precizat că pe perioada în care pentru un teren se plătește taxa pe teren, nu se datorează impozitul pe teren.

2022 a adus o nouă Lege în vigoare pentru calcularea impozitului pe tranzacții și care influențează prețul de vânzare a proprietăților imobiliare. Începând de luni, 20 decembrie 2021 a intrat în vigoare Legea 301/2021 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prin care Statul vrea să evite situațiile în care la stat ajunge un impozit mai mic decât ar trebui, atunci când partile se pun de acord, la vânzarea unei case sau a unui teren, asupra unui preț mai mic decât cel al pieței. Legea 301/2021 se aplică efectiv începând din 20 decembrie 2021.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente>

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale: Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Valoarea ridicată a proprietăților imobiliare necesită o putere mare de cumpărare și deci piețele imobiliare sunt sensibile la schimbarea nivelului salariilor, la stabilitatea veniturilor, la numărul de locuri de muncă, iar deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare oferit, de volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului, durata rambursării. Actualmente, există relativ multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind spre echilibru, acest punct practic nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Cumpărătorii și vânzătorii de proprietăți imobiliare nu sunt întotdeauna informați. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate fi volatilă. Procesul de vânzare în cazul proprietăților imobiliare este lung, proprietățile imobiliare fiind cu valoare mare și cu grad redus de lichiditate. Deci comportamentul acestor piețe e dificil de previzionat.

Analiza cererii: Cererea s-ar putea defini ca fiind dorința și posibilitatea de a cumpăra sau închiria bunuri și servicii; în cazul proprietăților imobiliare este vorba despre numărul anumitor proprietăți imobiliare dorite a fi închiriate sau cumpărate, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. În cazul de față analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți cu spații similare. Categoriile de clienți interesați de acest tip de proprietăți sunt mici întreprinzători cu venituri peste medie, persoane care doresc să-și deschidă mici afaceri etc. Datorită condițiilor economice prezente cererea pentru spații similare este mai scăzută.

Analiza ofertei competitive: Oferta se definește în cazul proprietăților imobiliare ca fiind numărul de proprietăți imobiliare de același tip disponibile la vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, la un moment dat, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Oferta este reprezentată de spații putine disponibile. În concluzie oferta de proprietăți imobiliare de acest tip este destul de bună.

Echilibrul pieței: Criza economică a adus cu sine pierderea locurilor de muncă pentru un număr însemnat de persoane cât și *înghețarea creditării*, ceea ce pentru piața imobiliară a însemnat scăderea numărului de potențiali cumpărători - în acest moment oferta depășind cererea. Situația poate să se amplifice datorită *„dării în plată”*.

Analiza preliminară a economiei: localitatea este cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă în zona urbană și mai puțin activă în zona rurală, somajul este în scădere peste tot; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei datorită în principal profilului întregului județ, existând în derulare proiecte imobiliare noi, *dezvoltările imobiliare* recente sunt în majoritate vandute destul de rapid, iar trendul imobiliar se menține.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața imobilelor similare celei analizate ca și proprietatea subiect este una locală, zonala și regională.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: Piața specifică fiind mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale, făcând precizarea că analiza pieței imobiliare pornește de la: analiza tipului de proprietate; potențialul de a produce venituri; localizare; și analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Descrierea pieței imobiliare. Având în vedere analiza tipului proprietății, se analizează numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților din perimetrul respectiv.

Prețurile cerute de vânzători sunt mai mari cu până la 10% față de anul trecut, conform raportului Analize imobiliare cu majorări mai accentuate în orașele mai mici - sursa <http://cpi.imobiliare.ro/category/piata-imobiliara>

Echilibrul pieței: în cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală. Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere. În prezent punctul de echilibru al pieței pentru proprietăți similare nu este atins. Se poate considera că piața imobiliară este într-o evasistabilitate.

Din studiile de vandabilitate se desprind următoarele: Piața bunurilor imobile este ușor activă; Oferta de vânzări este mult mai mare decât cea pentru cumpărări; Echilibrul dintre cerere și oferta: dezechilibrat în favoarea ofertei;

- Tendință de creștere în favoarea OFERTEI
- CEREREA DE BUNURI SIMILARE: mai mică
- OFERTA DE BUNURI SIMILARE: mai mare
- REZULTATUL CERCETĂRII: *posibilitatea scăderii prețurilor și chiriei în cazul în care politica bancilor de acordare a creditelor se reduce ori dacă cele legislative intervin nefavorabil sau posibilitatea creșterii prețurilor în cazul unei relansări economice mai alerte, a îmbunătățirii politicii fiscale a statului și a politicii bancilor de acordare a creditelor cu o mai mare flexibilitate.*

În urma studierii pieței libere, prin intermediul presei, a internetului, a convorbirilor la telefon și vizitarea proprietăților imobiliare similare puse în vânzare și a persoanelor fizice particulare, a agenților de profil și a persoanelor juridice care oferă spre vânzare bunuri imobile similare ce

fac obiectul raportului de evaluare s-au obținut informații numeroase din care s-a făcut o selecție prezentată în cadrul *anexei*.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate: Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este piața proprietăților de tip comercial, de tip prestări servicii. Oferta de proprietăți similare este bună.

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include TVA pentru fiecare din bunurile analizate și este considerată a fi plătită integral (cash) fără condiții deosebite de plată. Pe piața bunurilor imobile - proprietăți imobiliare de tipul celor prezentate în raport oferta este foarte diversificată, diferențele se evidențiază și în diferențele de preț. Utilizatorii de bunuri imobile supuse evaluării sunt persoane fizice particulare și societățile comerciale similare. În ultimul an cererea pentru spații de tip comercial, de tip prestări servicii a cunoscut o ușoară creștere. În ultima perioadă de timp nu s-a relansat, decât timid, construcția de spații de tip comercial, de tip prestări servicii. Piața imobiliară actualmente este o piață slabă. Oferta pentru asemenea bunuri în Timiș este mai mare decât cererea. Proprietarii unor astfel de spații preferă închirierea spațiilor, cu obținerea unui profit imediat corelat cu creșterea așteptată a prețurilor de tranzacționare. Oferta, actualmente, este compusă în majoritate din spații vechi și mai puțin noi, o parte dintre ele fiind renovate. Analizând zona de amplasare a bunurilor se constată că există un tot mai mic interes pentru spații similare pe măsura în care au devenit mai multe ofertele la vânzare.

Prețurile pentru bunuri similare, sunt în funcție de amplasament, suprafață, finisaje; la fel și chiriile.

IV. EVALUAREA

Evaluarea s-a făcut în premiza vânzării. Valoarea s-a estimat în ipoteza plății în numerar la data întocmirii Raportului.

Evaluatorul nu a fost obligat prin comanda beneficiarului să analizeze eventualele sinergii pentru un alt fel de situație.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standarde, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și cu respectarea codului deontologic al ANEVAR. În aplicarea prevederilor *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, evaluatorul acționează în conformitate cu raționamentul profesional și cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină și pentru care s-au folosit informații disponibile pe internet, din presa locală, informații obținute de la agențiile imobiliare sau de la proprietarii cu proprietăți similare oferite la tranzacționare.

Etapile parcurse pentru determinarea valorilor au fost: documentarea pe baza datelor primite de la client și atasate prezentului raport; inspectia bunurilor pe baza Proces verbal de sechestră aferent și a documentelor primite de la client; discuții purtate cu reprezentanții clientului și ai proprietarului; stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; culegerea standardelor adecvate și selectarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru tipul de valoare necesar a fi estimat în prezentul raport; deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor de care trebuie să se țină seama; analiza tuturor informațiilor culese cu aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunurilor și

interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării cu aplicarea corectă a legislației în procesul de determinare a valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru agreeate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casă a evaluatorului care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente.

Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic – prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului;

Procesul de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și în concordanță cu reglementările menționate mai sus și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele și informațiile preluate de la client și proprietar, prin reprezentanții săi sunt considerate a fi reale și valabile, evaluarea fiind efectuată în această ipoteză.

Valoarea de piață a unui bun reflectă cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui bun care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Evaluarea: Raportul de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor, în vigoare la data evaluării. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, precum și cu alte ghiduri și standarde elaborate de ANEVAR, inclusiv a codului deontologic ANEVAR. Pentru evaluare s-au aplicat abordările de evaluare bazate pe piață, cost și prin venit. Bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză, iar dreptul de proprietate s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare. Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite; stabilirea valorilor în prezenta evaluare a fost realizată în ipoteza că bunurile sunt în *cantitatea* apreciată de client și conform celor indicate de client. Orice neconcordanțe apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul și cuantificarea valorică a diferențelor apărute. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în ipoteza că bunurile prezentate la inspecție de către reprezentanții proprietarului la care s-au făcut fotografiile atasate la prezentul raport sunt cele cuprinse în acte primite în copie – copie care o considerăm conforma situației reale actuale. Suprafețele luate în calcul sunt cele comunicate de beneficiarul raportului de evaluare. Lucrarea de evaluare s-a efectuat exclusiv pe baza informațiilor puse la dispoziție de beneficiarul raportului. Aspectele juridice se bazează numai pe informațiile furnizate de către beneficiarul raportului, neefectuându-se verificări sau investigații suplimentare. În cazul în care apar neconcordanțe se impune reanalizarea tuturor determinantilor care compun descrierea, analiza și concluziile aferente bunului din raportul de evaluare la bunurile unde se constată neconcordanțe și dacă este cazul și a valorilor estimate când ulterior reanalizării se constată că valorile evaluate au fost influențate de diferențele și datele suplimentare apărute. Precizăm că nu s-a vizualizat și nu s-a făcut nici o investigație a partilor acoperite și greu accesibile ori care nu sunt expuse corespunzător, ci toate bunurile s-au considerat ca sunt în aceeași stare ca și partea expusă la exterior și nu influențează integritatea structurii bunurilor supuse evaluării, astfel expertul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse la bunurile care fac obiectul acestei evaluări, condiții de depozitare, factorii de mediu etc. care ar putea influența în vre-un sens valoarea bunurilor, drept pentru care evaluatorul nu poate garanta starea tehnico-economică ori funcțională a fiecărui bun în momentul tranzacționării efective.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție de client și pentru care nu s-au făcut nici un fel de investigații, considerându-se corecte așa cum au fost prezentate. Dreptul de proprietate și dacă este afectat de un drept de ipotecă etc în favoarea ANAF etc, în procesul de evaluare toate bunurile supuse evaluării s-au considerat libere de sarcini și au fost evaluate în această ipoteză ca dreptul de proprietate este deplin și ca se poate transfera întrucât s-a considerat integral și marketabil. Valorile stabilite țin cont în totalitate de toate ipotezele din prezentul raport de evaluare.

Urmare primirii datelor, a actelor enumerate mai sus și a discuțiilor avute cu clientul și cu personalul societății cu privire la bunurile supuse evaluării la momentul inspecției, precum și pe baza celor constatate și înscrise în *descrierea bunurilor* ținând cont de toate ipotezele, inclusiv de CMBU am analizat și apoi am selectat abordarea potrivită pentru fiecare bun în parte, abordare descrisă concret pentru fiecare bun evaluat, ținând cont și de starea fizică, de modul cum sunt exploatate și utilizate etc – identificând astfel toate deprecierea (fizică, funcțională și externă - economică). Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea bunurilor revenind clientului.

Etapile evaluării sunt:

- ☐ *definirea problemei de evaluare;*
- ☐ *stabilirea termenilor de referință ai evaluării;*
- ☐ *culegerea datelor și descrierea proprietății;*
- ☐ *analiza de piață;*
- ☐ *aplicarea abordărilor în evaluare;*
- ☐ *analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;*
- ☐ *raportarea*

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unui bun, ca evaluator folosesc metode specifice, care se încadrează în cele trei abordări ale evaluării, recunoscute de Standardele de evaluare în vigoare:

- ☐ *abordarea prin piață;*
- ☐ *abordarea prin venit;*
- ☐ *abordarea prin cost*

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierea cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării

IV.1. Abordarea prin piața

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea bunului subiect cu bunuri identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

În cadrul analizei de piață s-au identificat proprietăți imobiliare asemănătoare, dar care diferă de bunurile evaluate printr-o serie de caracteristici și care se regăsesc în fișe. S-a analizat subpiața

specifică și au fost identificate tranzacțiile și ofertele cu bunuri imobile asemănătoare. Dintre acestea au fost reținute comparabilele cele mai relevante, cu aceleași caracteristici și bunuri cât mai apropiate Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Pentru fiecare element de comparație sunt alocate două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

Din analiza comparabilelor s-a ales comparabila care este cea mai apropiată cu aceste bunuri imobile de evaluat (suma corecțiilor este cea mai mică) având în vedere ***Cea mai bună utilizare*** (*Highest and Best Use*) = *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 a bunului evaluat pe o bază de sine stătătoare este continuarea utilizării curente.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea bunului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării. Valoarea de piață trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită: utilizare de tip comercial, de tip prestări servicii

Bunurile imobile se recomandă a fi folosite și în continuare pentru scopul actual.

Comparabilele sunt similare situate în zone cu utilizare similară și toate comparabilele au aceeași "cea mai bună utilizare". Pentru restul caracteristicilor care prezentau diferențe s-au făcut corecțiile aferente. Marimea corecției dintre pretul de oferit și pretul de tranzacționare s-a ales din informațiile culese de pe piață ținând cont de proprietatea analizată. Corecția pentru terenurile care au construcții demolabile ține seama de proporția cheltuielilor cu demolarea și îndepărtarea molozului de pe teren prin ridicare și depozitare - preluare la *rampa de gunoi* a localității. Corecțiile pentru localizare sunt motivate prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie. Corecțiile pentru suprafață sunt determinate de posibilitatea vânzării, adică vânzarea mai ușoară a celor cu suprafețe mai mici, față de cele cu suprafețe mult mai mari decât suprafețele necesare unei folosințe normale, obișnuite. Corecțiile pentru frontul stradal sunt determinate de limitările impuse de frontul stradal prea mic față de un front stradal adecvat care permite accesul și amplasarea imobilului pe teren în condiții mai avantajoase. Corecțiile pentru utilități țin seama de proporția cheltuielilor de racordare a proprietății la utilități, în valoarea totală a proprietății. Corecțiile pentru drumul de acces sunt motivate prin creșterea interesului unei proprietăți amplasate pe o stradă modernizată față de o stradă nemodernizată la standardele actuale. Marimea corecției pentru localizare, suprafață, front stradal, drum de acces etc s-au ales din informațiile culese de pe piață și din observațiile bazate pe experiența evaluatorului.

Din analiza comparabilelor s-a ales comparabila care este cea mai apropiata cu aceste bunuri imobile de evaluat (suma corectiilor este cea mai mica)

IV.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Rezultatul obținut prin abordarea prin cost nu este menționat în acest raport întrucât nu am avut la dispoziție informațiile necesare aplicării în mod adecvat și relevant și în cazul de față, aceasta abordare putând conduce la sub/supraevaluări.

IV.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului

. Rezultatul obținut prin abordarea prin venit nu este menționat în acest raport întrucât nu am avut la dispoziție informațiile necesare aplicării în mod adecvat și relevant și în cazul de față, aceasta abordare putând conduce la sub/supraevaluări.

Prezentarea calculului privind EVALUAREA TERENULUI

- Utilități:
 - apă: da
 - gaz: da
 - energie electrică: da
 - canalizare: da

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

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

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

În funcție de amplasarea terenului în zonă, am cules informații privind valorile terenurilor libere similare din zonă și având în vedere că am găsit suficiente terenuri libere am ales abordarea prin *comparația directă*; în procesul de evaluare, se compară diferitele caracteristici ale proprietății imobiliare alese ca și comparabilă cu cele ale proprietății evaluate ținându-se cont de diferențele dintre următoarele elemente: dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării; localizare; calitatea terenului; utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate; situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut; data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută, iar dacă piața în zona le sesizează, în afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilități; topografia; traficul în zonă; priveliștea; calitatea vecinilor; poluarea fonică și a aerului; acces; teren în surplus.

Din analiza comparabilelor s-a ales comparabila care este cea mai apropiata cu aceste bunuri imobile de evaluat (suma corectiilor este cea mai mica)

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparatie, considerată a fi cea mai adecvată.

După opinia evaluatorului, pentru estimarea valorii terenului se ia în considerare *metoda comparațiilor* conform tabel.

Valoarea terenului supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei careia i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Uzura fizica si deprecierile apreciate la data inspectiei in urma examinarii sunt explicate in Anexa.

Fotografiile făcute cu ocazia inspecției se prezintă în Anexa.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie.

Considerăm că putem caracteriza piața aferentă bunului analizat ca fiind o piață suficient de activă în ce privește bunurile imobile pentru a fi vandute.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța lor și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție ține seama de *valoarea de piață*.

Mentionam faptul ca cea mai buna utilizare a terenului este folosirea lui ca *proprietate de tip comercial, de tip prestari servicii, data fiind zona de amplasare etc.*

Percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, având în vedere localizarea proprietății, tranzacțiile similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață este cea estimată prin comparatie. Valorile au fost stabilite ținând seama de ipotezele și condițiile limitative exprimate în acest raport; de faptul ca valorile se referă la plata cash la data vânzării; de faptul ca valoarea este subiectivă, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori. Valoarea aleasă este cea estimată prin comparatie intrucat se bazeaza pe datele existente pe piata libera la acest moment, iar valorile ce se obtin din abordarea prin celelalte metode nu se aleg intrucat depind de investitor, de capacitatea de a produce profit si care este un element esențial care influențează valoarea proprietății; valorile nu au fost influentate de responsabilitatile de mediu si toate valorile nu conțin TVA.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție ține seama de valoarea obținută în cadrul abordării prin comparatie pentru proprietatea evaluată.

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este ca valoare obținută prin comparatie este valoare de piață, iar rezultatul evaluării, în opinia evaluatorului, care face obiectul prezentului raport de evaluare este:

Evaluatorul a analizat cele 3 abordări, abordarea prin venit, abordarea prin comparația vânzărilor, abordarea prin cost. Prin aplicarea acestor abordări s-au obținut o serie de valori care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea finală a proprietății evaluate.

La întocmirea acestui raport de evaluare s-a ținut cont de cursul valutar comunicat de BNR pentru ziua de 15.09.2025, adică: 5.0632 lei / 1 EUR

Valorile stabilite în prezentul raport sunt valabile la data evaluării. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. În cazul în care condițiile pieței se vor modifica va fi necesară reanalizarea determinantilor valorii. Valorile nu includ TVA; Valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate raportul de evaluare și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei aferente inspecției și evaluării; Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a acestora, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării; Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare; Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale; Raportul a fost pregătit pe baza *Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022*, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Nr. crt.	Obiectul / subiectul evaluării - bunul sau a datoriei subiect supuse evaluării	Valoare, lei RON
1	Teren intravilan situat în localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15, județul Arad în suprafața de 1122 mp, conform CF nr. 321764 Arad, conform CF întocmit de OCPI Arad în baza cererii din data de 17.09.2024 cu construcțiile: 321764-C1 Arad, cu suprafața construită de 645 mp – casă de tip P din caramida edificată în 1973 și 321764-C2 Arad, cu suprafața construită de 216 mp – magazie de tip P+ M, din caramida edificată în 2008; <u>descriere</u>: proprietăți imobiliare comerciale cu utilizări <spațiu comercial pentru vânzare produse panificație, brutărie, și birouri> cu finisaje medii și îmbunătățite. Utilități: toate; cu instalații sanitare în stare bună; aspect exterior și în interior: îngrijit; <i>Situația actuală a proprietății</i>: imobilele sunt ocupate de proprietar și sunt utilizate conform destinației – pentru desfășurare activități comerciale. <u>proprietar</u>: RATIO-WEST SRL <i>cu sarcini</i>, conform CF aferent anexat Nu a fost pusă la dispoziție în conformitate cu Legea Cadastrului și publicității imobiliare – Legea 7/1996 plan de situație, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanță energetică etc	2,273,380.00 lei
2	Construcție aferentă la teren intravilan situat în localitatea Arad în incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, județul Arad în suprafața de 3350 mp, conform CF nr. 357406 Arad, conform CF întocmit de OCPI Arad în baza cererii din data de 08.08.2024 cu suprafața construită de 377 mp și cu suprafața construită dwsfășurată de 820 mp – restaurant de tip P+E amenajat în 2006;	1,863,260.00 lei

	<u>descriere</u>: proprietate imobiliara comerciala cu utilizarea de <spatiu comercial pentru activitati de tip HoReCa> cu finisaje imbunatatite; Utilitati: toate; cu instalatii sanitare in stare buna; aspect exterior si in interior: ingrijit; <u>Situatia actuala a proprietatii</u>: imobilul este ocupat de proprietar si este utilat conform destinatiei – pentru desfasurare activitati comerciale. <u>proprietar</u>: RATIO-WEST SRL <u>cu sarcini</u>, conform CF aferent anexat Nu a fost puse la dispozitie in conformitate cu Legea Cadastrului si publicitatii imobiliare – Legea 7/1996 plan de situatie, plan de amplasament, detalii, relevee, certificat de performanta energetica etc	
--	---	--

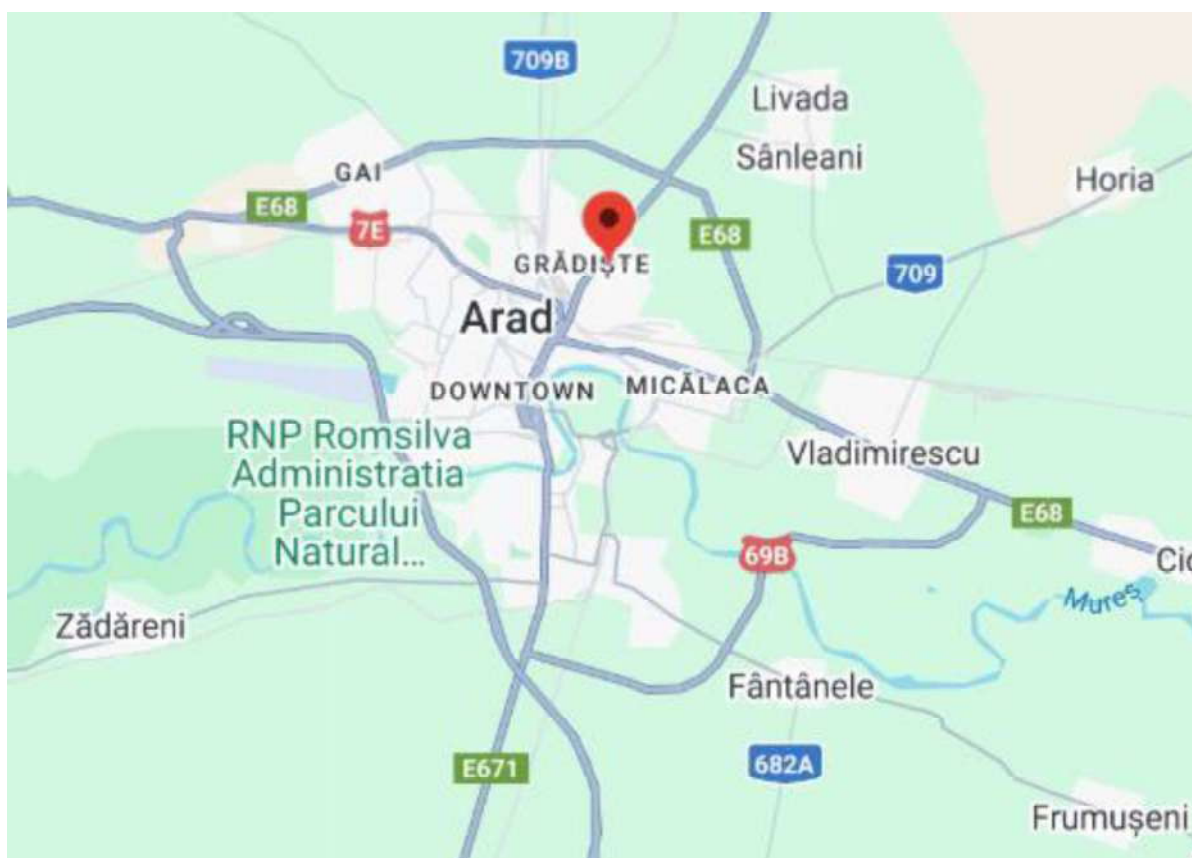
Valorile estimate **NU CONȚIN TVA**

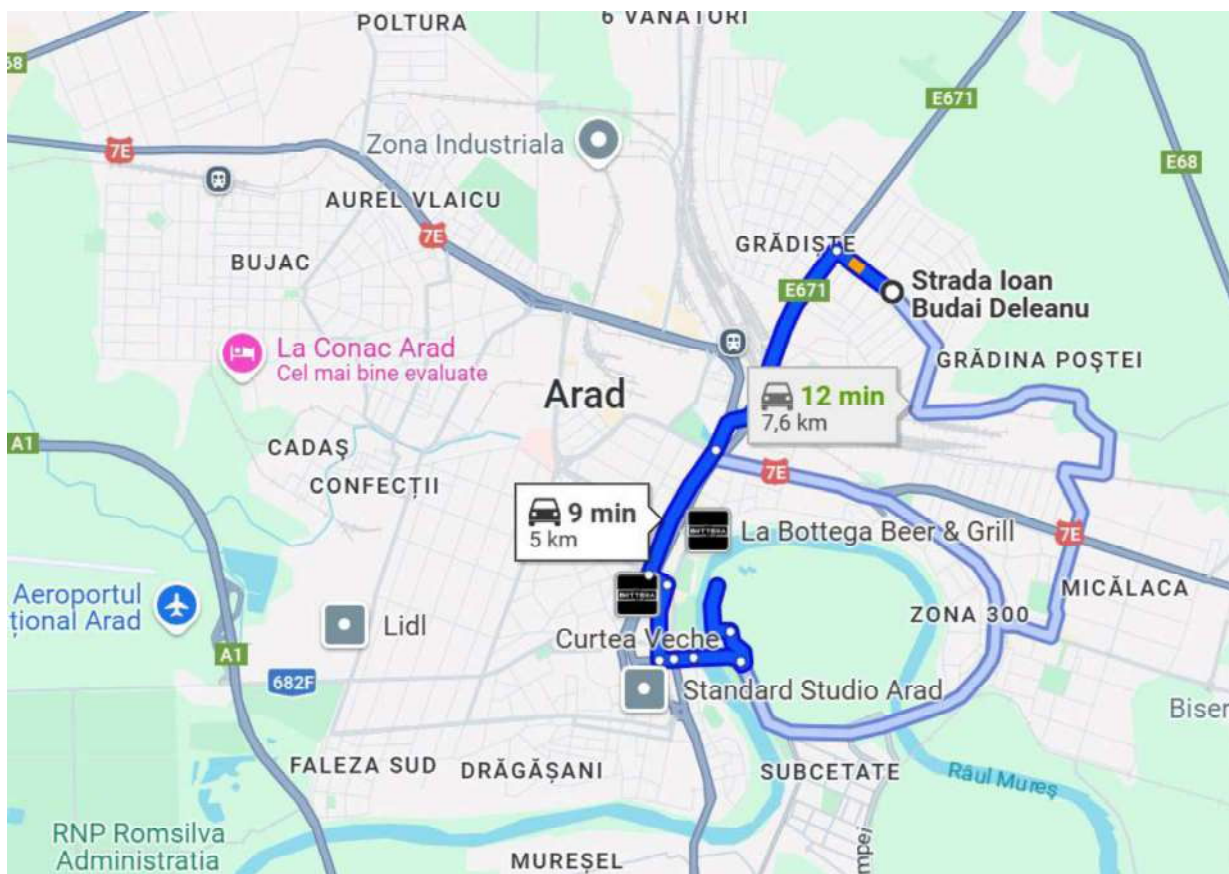
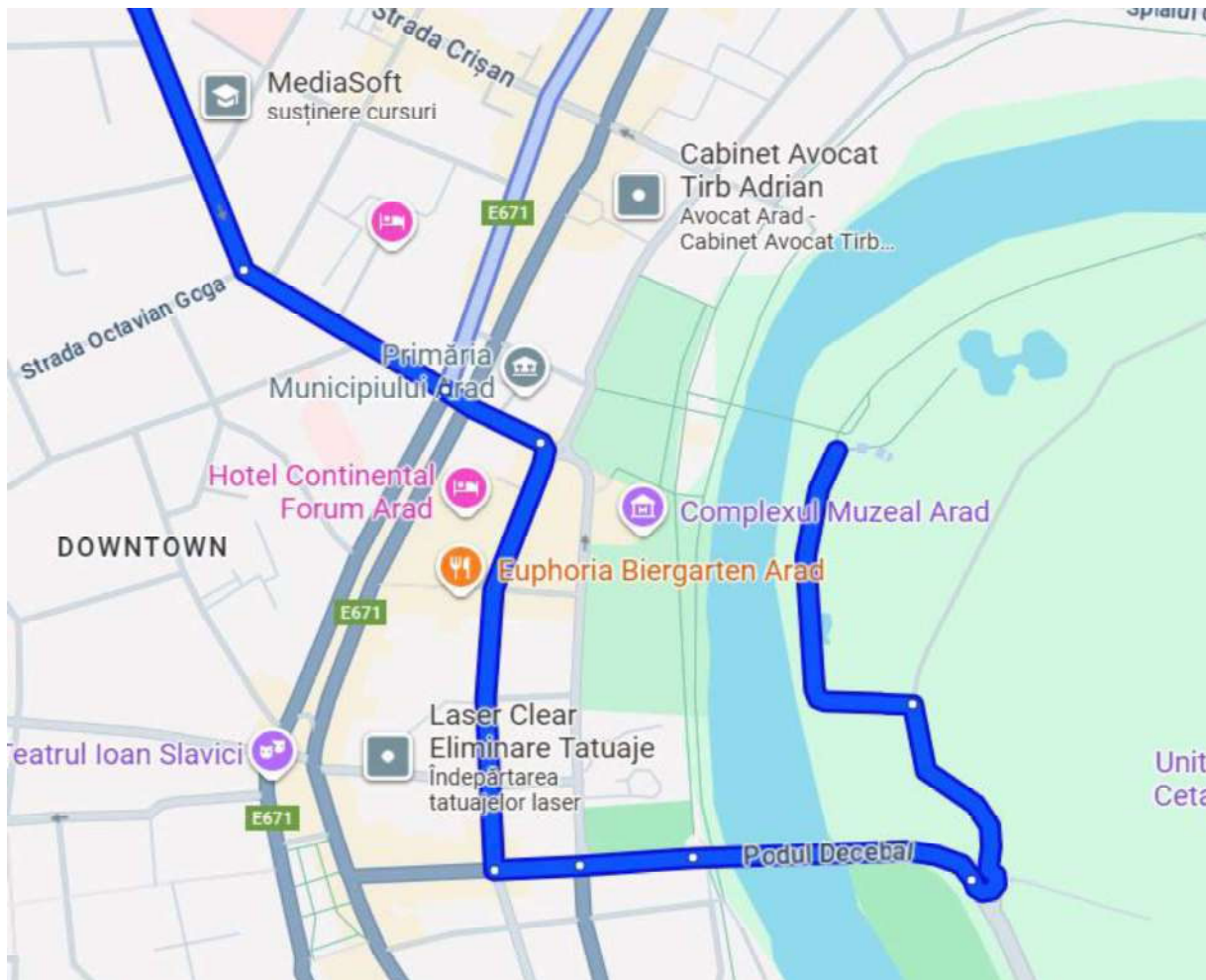
Romelia-
Aurelia
Surdu

Semnat digital
de Romelia-
Aurelia Surdu
Data: 2025.09.24
21:00:27 +03'00'

VI. ANEXE

- VI.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in prezentarea datelor
- VI.2. Date detaliate despre proprietate / Detalii tehnice
- VI.3. Planul de amplasament si delimitare / Scheme tehnologice
- VI.4. Releveele cladirilor
- VI.5. Fotografii ale proprietatii, 27 poze
- VI.6. Harta orasului, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti





VI.7. Estimările detaliate ale costurilor de reconstruire sau înlocuire a clădirilor. /
Estimările detaliate ale costurilor de reproducere sau înlocuire

VI.8. Informații istorice despre venituri și cheltuieli

VI.9. Date despre vânzări și cotații

Spatiu comercial de vanzare Strandul Neptun Arad (fostul Vox Maris)
Acasa

Vanzari

spatiu comercial de vanzare

Arad

Ultracentral
Ultracentral, Arad

Descriere

ID

2649835

Tip tranzactie
de vanzare - exclusiva

Pret

205,000 EUR

Suprafata Utila

400 mp

Apostu Estate va ofera spre vanzare un spatiu comercial in incinta Strandului Neptun, Arad (fostul Vox Maris). Comision 0% pentru cumparator!

Pe malul Muresului, chiar in inima zonei de relaxare a Aradului – Strandul Neptun – se vinde o proprietate rara, cu potential urias pentru investitie: fostul club Vox Maris, complet renovat si transformat intr-un spatiu multifunctional cu toate dotarile pentru un business de succes.

Cladirea este pregatita pentru functionare ca sala de evenimente cu restaurant, avand o bucatarie profesionala complet echipata, grupuri sanitare moderne, zona de bar si o terasa spectaculoasa decorata cu elemente tropicale – un decor ideal pentru evenimente private, petreceri tematice sau seri de vara.

La parter se afla deja amenajata o garsoniera complet functionala, perfecta pentru locuinta administratorului, inchiriere sau odihna in timpul programului intens. In plus, exista un spatiu generos care poate fi compartimentat in camere de cazare, transformand locatia intr-o mini pensiune cu restaurant si terasa, perfecta pentru city break-uri, evenimente de weekend sau pachete corporate.

- Sala de evenimente luminoasa si spatioasa
- Bucatarie profesionala complet echipata
- Zona de terasa si gradina amenajata exotic
- Garsoniera functionala la parter
- Extra potential de transformare in pensiune
- Spatiu versatil – perfect pentru investitie in HoReCa
- Locatie recunoscuta si frecventata in Arad
- Se accepta plata in rate, cu un avans minim de 50.000 euro

Este o oportunitate ideala pentru investitori care vor un spatiu gata pregatit, cu un aer fresh, un decor memorabil si multiple surse de venit. Afacerea de vis poate incepe chiar aici.

Contacteaza-ne pentru detalii si programarea unei vizionari!

ID: CP: 2649835

Caracteristici

Zona: Ultracentral

Suprafata utila: 400 mp

Bai: 3

Bucatarii: 1

An Constructie: 1970

Disponibilitate: Imediat

Disponibilitate: Imediat

[https://www.apostuestate.ro/spatiu-comercial-de-vanzare-ultracentral-arad-](https://www.apostuestate.ro/spatiu-comercial-de-vanzare-ultracentral-arad-29548.html?fbclid=IwZnRzaAM_KwllcHRuA2FibQIxMQABHnMP3Py8FybCBi3__ak_Xgs8RleEf--Sfz-BXu42pUCQ-XdDH2jVPmP-EIP0_aem_Wh2sZu1_gFOzvhVaOn8xqw)

[29548.html?fbclid=IwZnRzaAM_KwllcHRuA2FibQIxMQABHnMP3Py8FybCBi3__ak_Xgs8RleEf--Sfz-BXu42pUCQ-XdDH2jVPmP-EIP0_aem_Wh2sZu1_gFOzvhVaOn8xqw](https://www.apostuestate.ro/spatiu-comercial-de-vanzare-ultracentral-arad-29548.html?fbclid=IwZnRzaAM_KwllcHRuA2FibQIxMQABHnMP3Py8FybCBi3__ak_Xgs8RleEf--Sfz-BXu42pUCQ-XdDH2jVPmP-EIP0_aem_Wh2sZu1_gFOzvhVaOn8xqw)

Alexandra Glevan

Functie: Senior Broker

Email:alexandra.glevan@apostuestate.ro

Telefon:0759676663

Toate imaginile (9)

Afacere la cheie, Strand Neptun Arad

59 000 €

843 €/m²

Subcetate, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

70 m²

Etaj:

fără informații

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

centru comercial

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici

Descriere

ID CP2701858

Golden Real Estate vă propune spre vânzare o terasă situată pe Ștrandul Neptun din Arad, o zonă frecventată intens în sezonul estival.

Construcția este realizată integral din lemn și este compartimentată eficient, cu spațiu pentru servirea și pregătirea mâncării, zonă specială pentru deserturi, grup sanitar, spațiu de depozitare și loc destinat grătarului.

În imediata apropiere se află și o zonă destinată șezlongurilor, ideală pentru completarea serviciilor oferite clienților.

Terasa se vinde complet utilată, cu toată aparatura necesară desfășurării activității, astfel încât noul proprietar să poată începe activitatea imediat.

Această ofertă reprezintă o oportunitate excelentă de investiție pentru cei care doresc o afacere sezonieră într-o locație cu vad format.

Pentru mai multe informații și programarea unei vizionări, apălați numărul din descriere!

Pret 59.000 euro, negociabil.

Comision 0%

Agent Golden Real Estate.

Mai puțin

ID: 9729186

Raportează

ID intern: CP2701858

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 22.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

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

Despre agenție

Golden Imozone SRL

Agente imobiliară

Afișează numărul

310176, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Larisa Zlatariu-Weiss

Golden Imozone SRL

0371 546 700

Toate imaginile (7)

Video

Spațiu comercial situat pe Ștrandul Neptun

39 000 €

1 114 €/m²

Subcetate, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

35 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

fără informații

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici

Descriere

Spațiu comercial situat pe Ștrandul Neptun

Vă propunem spre achiziție un spațiu comercial situat pe Ștrandul Neptun din Arad.

Ștrandul Neptun este situat în spațiul încadrat de bucla Mureșului, pe o suprafață de peste 20 de hectare de verdeață.

Este al doilea ștrand ca mărime din Europa situat lângă o apă curgătoare. Lucrările de construcție au fost demarate la sfârșitul anilor 60.

Aleile sunt pavate, spațiul verde cu peste 65 de specii de arbori este bine întreținut.

Există un complex de agrement cu cinci bazine (8.700 mp din care unul de înot, unul pentru adulți și trei pentru copii cu apă termală) și tobogan acvatic. Se mai găsește și un alt complex cu 3 bazine din care 2 pentru copii și unul pentru înot, locuri pentru joacă, 331 de căsuțe de agrement.

În incinta ștrandului funcționează peste 40 baruri, terase, berării, restaurante, discoteca, pizza, teren de fotbal, tobogane, jocuri etc.

Există două solare pentru nudiști, două terenuri de tenis cu zgură, două terenuri de volei, teren pentru minifotbal cu instalație nocturnă, și 438 de cabine închiriable pentru sezon.

Parcarea are 200 de locuri. Noaptea ștrandul devine punct de atracție prin nenumăratele restaurante, baruri, cluburi, terase.

Aici au loc în timpul verii diferite festivaluri și concerte în aer liber. Parcă ar fi o stațiune!

Prin toate acestea, ștrandul a devenit unul dintre cele mai spectaculoase locuri de agrement din Europa. Prin cele trei intrări ale ștrandului anual intră peste 3.000.000 de vizitatori.

Imobilul a găzduit mulți ani pizzeria "Pizza 5 Colțuri".

Spațiul se compune din bucătărie dotată și utilată, cameră frigorifică, două spații de depozitare, grup sanitar și terasă.

Dacă doriți o afacere care funcționează excelent în sezonul estival, nu ezitați să ne contactați.

Tudor Trașcă - consultant imobiliar PropertyLab

Telefon: Contactează

Alexandra Tighean - consultant imobiliar PropertyLab

Telefon: Contactează

Cod proprietate 1646523

Mai puțin

ID: 7311780

Raportează

ID intern: CP1646523

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 5.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Tudor Trașcă
PROPERTY LAB - ARAD

0730 650 235

Proprietăți

Ansambluri rezidențiale

Pentru cumpărători

Pentru proprietari

Echipa

Istoric tranzacții

Blog

Contact

ID CP1646523

Spațiu comercial situat pe Ștrandul Neptun

39,000 € (negociabil)

Spațiu comercial de vânzare

Strand Neptun, Arad

35 mp

1999

Exclusivitate

1 / 7

Oferte imobiliare Arad

Spații comerciale de vânzare Arad

Spații comerciale de vânzare Arad, zona Strand Neptun

Spațiu comercial situat pe Ștrandul Neptun

Vă propunem spre achiziție un spațiu comercial situat pe Ștrandul Neptun din Arad.

Ștrandul Neptun este situat în spațiul încadrat de bucla Mureșului, pe o suprafață de peste 20 de hectare de verdeață.

Este al doilea ștrand ca mărime din Europa situat lângă o apă curgătoare. Lucrările de construcție au fost demarate la sfârșitul anilor 60.

Aleile sunt pavate, spațiul verde cu peste 65 de specii de arbori este bine întreținut.

Există un complex de agrement cu cinci bazine (8.700 mp din care unul de înot, unul pentru adulți și trei pentru copii cu apă termală) și tobogan acvatic. Se mai găsește și un alt complex cu 3 bazine din care 2 pentru copii și unul pentru înot, locuri pentru joacă, 331 de căsuțe de agrement.

În incinta ștrandului funcționează peste 40 baruri, terase, berării, restaurante, discoteca, pizza, teren de fotbal, tobogane, jocuri etc.

Există două solare pentru nudiști, două terenuri de tenis cu zgură, două terenuri de volei, teren pentru minifotbal cu instalație nocturnă, și 438 de cabine închiriable pentru sezon.

Parcarea are 200 de locuri. Noaptea ștrandul devine punct de atracție prin nenumăratele restaurante, baruri, cluburi, terase.

Aici au loc în timpul verii diferite festivaluri și concerte în aer liber. Parcă ar fi o stațiune!

Prin toate acestea, ștrandul a devenit unul dintre cele mai spectaculoase locuri de agrement din Europa. Prin cele trei intrări ale ștrandului anual intră peste 3.000.000 de vizitatori.

Imobilul a găzduit mulți ani pizzeria "Pizza 5 Colțuri".

Spațiul se compune din bucătărie dotată și utilată, cameră frigorifică, două spații de depozitare, grup sanitar și terasă.

Dacă doriți o afacere care funcționează excelent în sezonul estival, nu ezitați să ne contactați.

Tudor Trașcă - consultant imobiliar PropertyLab

Telefon: 0730650235

Alexandra Tighean - consultant imobiliar PropertyLab

Telefon: 0741139063

Cod proprietate 1646523

Citește mai mult

Tip imobil

Stradal

Trafic pietonal

Moderat

Etaj

Parter

Număr camere

2

Număr băi

1

Număr terase

1

Număr bucătării

1

Suprafață construită

50 mp

Suprafață utilă

35 mp

Front stradal

10.0 m

Vitrină (m)

3.0 m

Disponibilitate

Imediat

Compartimentare spațiu

Compartimentat

An construcție

1999

Număr etaje clădire

1

Facilități

Acces secundar marfă

Afișare logo pe clădire

Apă

Canalizare

Contorizare separată

Curent

Gaz

Posibilitate terasă

Sistem de alarmă

Sistem de ventilație

Tudor Trașcă

Real Estate Consultant Arad

+40 730 650 235

Teren pentru construcții, zonă Premium în Grădiște

114 900 €

151 €/m²

Functionarilor, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

763 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

14 x 54 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Propertylab vă propune o oportunitate excelentă pentru investiție sau construcție a casei tale!

Suprafață: 783 mp

Front stradal: 14 m

Localizare: Cartier Grădiște – zonă de top, liniștită, cu acces facil

Utilități: toate la poartă – gaz, canalizare, apă, curent electric

Terenul beneficiază de fundație deja realizată

Vine însoțit de proiect aprobat de construcție

Include și o parte din materialele de construcție – economie semnificativă de timp și bani

Ideal pentru construirea unei locuințe într-o zonă apreciată, cu vecinătăți de calitate și acces rapid către puncte de interes.

Pentru detalii, vizionare sau ofertă, nu ezita să mă contactezi!

Szekeres Carol-consultant imobiliar

Tel: Contactează email:

CP1677890

Mai mult

ID: 9639410

Raportează

ID intern: CP1677890

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 30.08.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Carol Szekeres

PROPERTY LAB - ARAD

0729 966 649

Teren intravilan de 532 mp în zonă de Top Grădiște

86 900 €

163 €/m²

Strada Mierlei, Gradiste, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

532 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

15.0 x 35.47 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

fără informații

Media:

apă curentă gaze electricitate canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Îți dorești un teren ideal pentru construcția casei visurilor tale? Această proprietate din Grădiște, Arad, situată într-o zonă rezidențială selectă, oferă toate avantajele pentru un proiect de succes!

- _ Locație: Grădiște – una dintre cele mai apreciate zone pentru locuințe premium.
- _ Suprafață: 532 mp – dimensiunea perfectă pentru o locuință spațioasă și funcțională.
- _ Front stradal: 15 m – acces facil și posibilități excelente de amenajare.
- _ Complet împrejmuit – siguranță și intimitate din prima zi.
- _ Utilități pe teren - curent și apă.
- _ Utilități la poartă- gaz și canalizare

Avantaje cheie:

- Zonă liniștită, ideală pentru locuință de familie sau investiție.
- Acces rapid la oraș, infrastructură modernă.
- Cartier cu proprietăți de calitate și vecini selectați.

Oportunitate excelentă pentru cei care caută un teren premium în Grădiște!

Szekeres Carol-consultant imobiliar

Tel Contactează email:

CP2458091

Mai mult

ID: 9370869

Raportează

ID intern: CP2458091

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 11.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Mierlei, Gradiste, Arad, Arad

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Carol Szekeres

PROPERTY LAB - ARAD

0729 966 649

Toate imaginile (18)

Teren intravilan 668 mp în Grădiște, Arad

78 000 €

117 €/m²

Strada Grigore Tocilescu, Gradiste, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

668 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

14.0 x 47.71 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

fără informații

Media:

apă curentă gaze electricitate canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 668 mp, situat într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare în cartierul Grădiște, Arad.

Suprafață: 668 mp

Front stradal (pe drumul de servitute): 13,64 metri

Regim de construcție: teren intravilan / construcții

Documentație completă – act de proprietate, cadastru, intabulare.

Acces facil pe un drum de servitute cu lățimea de 4 metri.

Toate utilitățile (apă, canalizare, gaz, curent electric) se află la doar 10 metri, pe strada principală.

Ideal pentru construcția unei case de locuit, a unei vile sau pentru investiție pe termen lung.

Zonă aerisită, aproape de facilități urbane – școli, magazine, transport public.

Terenul oferă intimitate și liniște, dar în același timp acces rapid către centrul orașului Arad.

Pentru mai multe detalii sau pentru o vizionare, nu ezitați să mă contactați!

Victor Nedelcu - consultant imobiliar PropertyLab Arad

Contactează

CP2569776

Mai mult

ID: 9523330

Raportează

ID intern: CP2569776

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 10.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Grigore Tocilescu, Gradiste, Arad, Arad

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul
Victor Nedelcu
PROPERTY LAB - ARAD

0744 772 772

Toate imaginile (11)

Casa de vanzare zona Gradiste

385 000 €

86 €/m²

Strada Visinului, Gradiste, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

4457 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschidere 33 m m

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

FEDA Imobiliare va ofera spre vanzare un teren in cartierul Gradiste, strada Visinului, intr-o zona linistita la doar 500 m de strada Petru Rares.

Terenul are o suprafata de 4457 mp cu un front stradal de 33 ml.

De precizat ca pe teren se afla o casa la sol cu o suprafata utila de 120 mp plus anexe.

Terenul este pretabil pentru un ansamblu rezidential, casa individuala, clinica, supermarket, etc.

Utilitatiile se afla pe teren. (gaz, curent, apa, canalizare)

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitati sa ma contactati telefonic!!

Mai mult

ID: 8487833

Raportează

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 5.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Visinului, Gradiste, Arad, Arad

Despre agenție

FEDA Imobiliare

Agenție imobiliară

Afișează numărul

310317, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

PETRU FELIX

FEDA Imobiliare

0723 535 000

Toate imaginile (18)

Teren intravilan 1336 mp în Grădiște, Arad

160 000 €

120 €/m²

Strada Grigore Tocilescu, Gradiste, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1336 m²
Tip teren:
intravilan
Localizare:
urbana
Dimensiuni:
27.31 x 48.92 m
Gard:
da
Tip acces:
asfaltat
Imprejurimi:
fără informații
Media:
apă curentă gaze electricitate canalizare
Tip vânzător:
agenție
Descriere
Teren intravilan 1336 mp în Grădiște, Arad – ideal pentru casă spațioasă sau investiție

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan generos de 1336 mp, rezultat din două loturi alăturate, situat într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare din cartierul Grădiște, Arad.

Suprafață totală: 1336 mp
Front stradal cumulat: 27,31 metri (pe drumul de servitute)
Regim de construcție: intravilan – construcții civile
Documentație completă: acte de proprietate, cadastru, intabulare pentru ambele loturi
Utilități: apă, canalizare, gaz și curent electric disponibile la doar 10 metri, pe strada principală
Acces: drum de servitute cu lățime de 4 metri

Poziționat într-o zonă aerisită, cu vecinătăți civilizate și acces rapid către centrul orașului. În apropiere se află școli, magazine, mijloace de transport și alte facilități urbane.

Ideal pentru:
Construirea unei vile sau case cu grădină mare.
Dezvoltare imobiliară (două unități rezidențiale).
Investiție pe termen lung într-o zonă aflată în expansiune.

Terenul oferă intimitate, liniște și potențial real de dezvoltare. O rară oportunitate de a achiziționa o suprafață mare, compactă, într-o zonă tot mai căutată din Arad.

Pentru mai multe detalii sau pentru o vizionare, nu ezitați să mă contactați!

Radu Mitran - Consultant imobiliar PROPERTY LAB.
Tel. Contactează
e-mail:

sau

Victor Nedelcu - Consultant imobiliar PROPERTY LAB.
Tel. Contactează
e-mail:

CP2569692
Mai mult
ID: 9523320
Raportează
ID intern: CP2569692
Istoric și statistici
Ultima actualizare: 10.09.2025
Dată
Modificare
Preț
XXvizualizări
XXsalvări
Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț
Autentifică-te și verifică detaliile
Harta
Strada Grigore Tocilescu, Gradiste, Arad, Arad
Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD
Agenție imobiliară
Afișează numărul
Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)
Verifică portofoliul
Radu Mitran

PROPERTY LAB - ARAD

0751 621 035

Toate imaginile (2)

Schiță

Vand teren 2700 MP cu PUZ si proiect bloc zona Gradiste -ID : RH-43659

435 000 €

161 €/m²

Centru, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2700 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vând teren intravilan 2.700 mp – Arad, zona Grădiște – Iancu Jianu

- Acces rapid către centru și zone comerciale

PUZ aprobat & autorizație construire bloc S+P+3E+1Er

40 apartamente + spații comerciale

Parcări subterane și supraterane

Proiect complet: arhitectură, structură, instalații, randări

Toate racordările pregătite: apă, gaz, curent trifazic, canalizare

Infrastructură compatibilă cu panouri fotovoltaice & baterii

Preț: 435.000 €

Contact:

Contactează

Mai mult

ID: 9706441

Raportează

ID intern: RH-43659-property

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 4.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

Real Investments

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Romania, Piata Avram Iancu, Arad (strada)

Verifică portofoliul

Real Investments

Real Investments

0744 555 443

Toate imaginile (15)

Spațiu comercial cu destinații multiple - Grădiște - Arad

690 000 €

1 278 €/m²

Strada Petru Rares, Gradiste, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

540 m²

Etaj:

3

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

parcare

Caracteristici

Descriere

Îți oferim spre vânzare un spațiu comercial versatil, cu 3 nivele, situat în cartierul Grădiște, într-o zonă bine cotate din Arad.

Această proprietate este ideală pentru investitori, fiind deja închiriată și generând venituri constante.

Detalii principale:

Suprafață totală: Generoasă, repartizată pe 3 nivele

Status: Închiriat în prezent, asigurând un flux financiar stabil

Accesibilitate: Amplasare într-o zonă bine conectată, cu trafic pietonal și auto

Utilizare: Ideal pentru diverse tipuri de afaceri datorită compartimentării și poziționării avantajoase

Beneficii:

Amplasare strategică în cartierul Grădiște

Potențial de creștere a valorii proprietății pe termen lung

Compartimentare eficientă pentru diverse utilizări comerciale

Nu rata această oportunitate de investiție într-un spațiu comercial bine poziționat și deja productiv!

Contact:

Mihaela Bondor

Tel: Contactează

Email:

Mai mult

ID: 9239643

Raportează

ID intern: CP2320486

Ultima actualizare: 9.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Petru Rares, Gradiste, Arad, Arad

Despre agenție

Eficient Estate

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Barbu Lautaru, Bl. 33, sc. B, Ap. 4, 310080, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Mihaela Bondor

Eficient Estate

0735 815 070

Toate imaginile (4)

Vanzare doua spatii comerciale in Arad, Piata Arenei nr. 7: 453mp

498 300 €

1 100 €/m²

Strada Scaevola Mucius, Centru, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

453 m²

Etaj:

1

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici

Descriere

Se vand doua spatii comerciale situate la etajul 1 al unei cladiri in Piata Arenei

Statiu 1: 246mp SC, teren 125mp/461- 1 Sala vanzare, 3 depozite, 1 magazine, grup sanitar

Statiu 2: 207mp SC, teren 105mp/461 - 2 Sali vanzare, 3 depozite, 1 magazine, grup sanitar

Proprietate situata in zona Bou' Rosu, int-o intersectie cu vizibilitate excelenta. Produce venituri -spatiu inchiriat

Parcare stradala disponibila

Mai mult

ID: 9226835

Raportează

ID intern: CP836206

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 4.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Scaevola Mucius, Centru, Arad, Arad

Despre agenție

Bucur SA

Agenție imobiliară

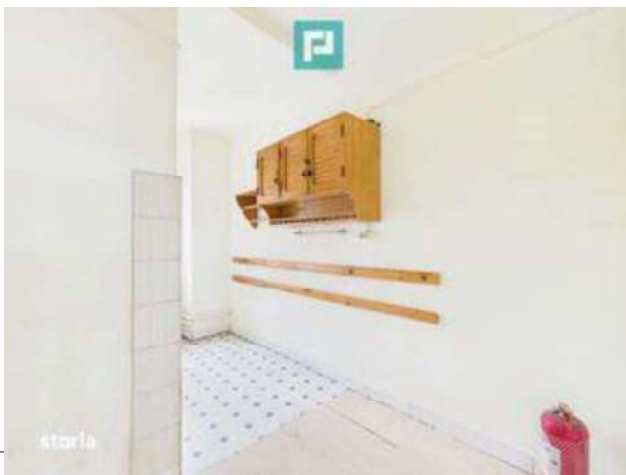
Afișează numărul

Visinilor 25, 024091, Sectorul 2, Bucuresti (sectorul)

Verifică portofoliul

Stefania Tudor

Bucur SA



0745 123 399

Toate imaginile (20)

Plimbare virtuală

Proprietate multifuncțională central Arad

429 000 €

429 €/m²

Parneava, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

1000 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

casa particulară

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

parcare

Caracteristici

Descriere

Property Lab vă propune o proprietate unică în Arad, adecvată funcțiunilor comerciale, servicii, alimentație publică, cazare, cabinete medicale, dar și rezidențială.

Situată în zonă centrală, este compusă dintr-un ansamblu de 3 corpuri de clădire, finalizate în 2012, cu accese pietonale și auto din 2 străzi asfaltate și iluminate.

Curtea interioară vă oferă spațiu de recreere în intimitate, nefiind în contact cu exteriorul proprietății.

S. totală teren: 720 mp.

S. Construită: 547 mp

S. Desfășurată: 1400 mp

S. Utilă: 1000 mp

Structură: stâlpi, grinzi și planșee din beton armat.

Pereți: cărămidă și BCA.

Pardoseli: beton, mozaic, gresie, parchet.

Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă metalică.

Uși-ferestre exterioare: lemn și PVC cu geam dublu.

Uși interioare: lemn/similar.

Proprietatea beneficiază de toate rețelele de utilități din municipiu (curent mono/trifazic, apă, canalizare, gaz metan, cablu TV și internet).

Încălzirea este asigurată prin 3 centrale termice pe gaz metan și calorifere.

Desfășurată pe 4 nivele (D+P+E+M), proprietatea conține:

Corpul C1

Demisol: sală multifuncțională.

Parter: sas intrare din stradă, spațiu comercial multifuncțional cu vitrine la stradă, birou, magazie, coridor, vestiar/debara, grup sanitar cu duș și 2 toalete.

Etaj 1: 3 săli multifuncționale, una cu un balcon spre curtea interioară, hol, 2 toalete, casa scării.

Mansardă: cameră, grup sanitar cu duș, toaletă, sală de forță și terasă mare (circa 75 mp) parțial acoperită, cu toaletă, bar, semineu, loc de relaxare și luat masa, spațiu verde, bazin apă.

Corpul C2

Parter: cameră, bucătărie, cămară, toaletă, garaj, vestiar și duș.

Etaj 1: coridor și casa scării, logie, 3 camere, 2 băi.

Mansardă: cameră cu o scară din lemn de coborâre la etaj 1, hol, 2 garsoniere (fiecare cu cameră, chicinetă, baie cu cadă), debara/oficiu.

Corpul C3

Parter: garaj dublu cu acces din curtea interioară, garaj multiplu cu acces din strada din spate (ce poate funcționa ca depozit), birou, magazie.

Dacă doriți să intrați în posesia acestei proprietăți de poveste, pentru a o remodela pe măsura visurilor Dv, contactați-mă pentru o vizionare la

tel. Contactează

e-mail:

Victor Nedelcu – consultant imobiliar PROPERTY LAB

Proprietate multifuncțională central Arad CP2509487

Mai mult

ID: 9409270

Raportează

ID intern: CP2509487

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 20.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul
Victor Nedelcu
PROPERTY LAB - ARAD

0744 772 772

Toate imaginile (14)

Schiță

Exclusivitate de vanzare cladire comerciala potential P+M Gradiste Arad

400 000 €

680 €/m²

Strada Crasna, Gradiste, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

588 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

fără informații

Locația imobilului:

cladire de birouri

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

parcare

Caracteristici

Descriere

Pentru activitatea ta îți propunem in Exclusivitate Clădire De vânzare P+M curte acoperită situat în Gradiște Arad

Spațiu Comercial

Parter + Mansardă

Zona: Gradiste

S. Utilă: 588 mp

S. Totală: 592 mp

S.C. Desfășurată 594 mp

S. Teren 536 mp

H. Parter 3,35/3,45 mt

- Parter 2 acces pietonal, 1 acces poartă camion, Bucătărie, Hol, 2 încăperi birouri, depozit, baie, camera tehnică.

- Mansarda Hol, 11 Birouri + 1 grup sanitar, Cordidor

Predare: 1 Luna

Î Termoteca, Geam PVC, Ușa interior pvc/lemn, jaluzele electrice, Geamuri velux, climă, Ușa intrare Metal, Gresie, mochetă , Bucătărie Utilată loc de luat masa, mobilier birou, curent trifazic 380V, Acces Curte automatizată, anul de construcție 2000, locuri de parcare 8, Alarmă.

Mai mult

ID: 9449067

Raportează

ID intern: CP2536258

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 8.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Crasna, Gradiste, Arad, Arad

Despre agenție

ImoCasa

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Arad, 310206, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Petrone Pasquale

ImoCasa

0732 210 000

Top of Form

Toate imaginile (20)

Video

Plimbare virtuală

Spațiu comercial de 325mp ultracentral

395 000 €

1 179 €/m²

Strada Bela Barabas, Centru, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

335 m²

Etaj:

1

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

casa particulară

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

parcare

Caracteristici

Descriere

PropertyLab vă propune spre vânzare un spațiu comercial, ultracentral, destinat mai multor domenii de activitate.

Imobil este unul specific, fiind compus din 2 vile individuale, cu intrări separate.

Faptul că există un proiect de construire pentru o pasarelă între cele două case adaugă valoare proprietății. Acest aspect permite o utilizare mai flexibilă a spațiului și poate facilita colaborările între diverse activități desfășurate în cele 2 clădiri.

Imobilul din față, cu o suprafață utilă de 235 mp, are acces direct din stradă și este compus astfel:

La parter avem:

- recepție generoasă

- 2 birouri

- depozit de marfă

- toaletă

- hol

- bucătărie

- cameră tehnică.

La mansardă:

- 3 spații de birouri

- 2 camere cu destinații multiple (sală de întâlniri, zonă de relaxare etc.

- hol

- grup sanitar

- balcon.

Cele 2 case sunt delimitate de o curte interioară amenajată cu bun gust și de o terasă.

Amenajarea grădinii interioare cu plante ornamentale oferă un mediu estetic și plăcut.

Al doilea imobil este dispus pe o suprafață de 95 mp utili, parter și mansardă.

La parter se află:

- recepție

- 2 camere

- 2 spații de depozitare

- toaletă

- hol.

Mansarda este formată din:

- cameră open space cu o suprafață de 40.69 mp

- cameră cu o suprafață de 12 mp

- grup sanitar.

Locația este una de excepție, proprietatea oferind acces facil către toate punctele de mare interes din oraș.

Proprietatea este potrivită pentru diverse activități, inclusiv o clinică sau cabinet medical, birouri sau alte activități comerciale și de servicii.

Pentru detalii suplimentare și stabilirea unei vizionări, sunați-mă acum!

Raluca Marinescu – Consultant Imobiliar PropertyLab

Telefon: Contactează

Cod proprietate CP1763110

Mai mult

ID: 9010954

Raportează

ID intern: CP1763110

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 20.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Bela Barabas, Centru, Arad, Arad

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Raluca Marinescu

PROPERTY LAB - ARAD

0755 083 764

Înapoi

Distribuie

Salvează

Toate imaginile (8)

SPATIU COMERCIAL ULTRACENTRAL DE VANZARE

360 000 €

3 913 €/m²

Centru, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

92 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

centru comercial

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici

Descriere

MAGNO IMOBILIARE va propune spre vanzare un spatiu comercial ultracentral cu multiple destinatii situat in vecinataea hotelului CONTINENTAL . Acest spatiu este la parter cu intrare stradala , 2 geamuri mari .

Este compartimentat astfel : - 1 incapere amenajata, 1 incapere spatiu tehnic cu vestiare si birou, 1 baie ;

Utilitati : electricitate , apa , canalizare , termoteca pe gaz , imobil renovat la interior .

Pentru mai multe detalii legate de acest frumos , imobil sau vizionarea, va rog sa apelati cu incredere la telefonul Contactează .

Mai mult

ID: 9286432

Raportează

ID intern: CP2372348

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 18.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

MAGNO Imobiliare

Agenție imobiliară

Afișează numărul

317046, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Marko Brozbic
MAGNO Imobiliare

0790 666 644

Toate imaginile (7)

Vand spatiu comercial zona Ultracentrala - ID : RH-42303-property

360 000 €

3 913 €/m²

Centru, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

92 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

birourimagazin

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

acces asfaltataer condiționatîncălzire

Caracteristici

Descriere

Vand spatiu comercial zona Ultracentrala-Bld. Revolutiei, in suprafata de 92 mp, spatiu cu intrare din strada, format din camera mare, magazie, grup sanitar, utilitati: apa, gaz, curent, canalizare, centrala proprie pe gaz, spatiul este inchiriat.

Pret : 360.000 euro

ID : RH-42303-property

ID: 9631906

Raportează

ID intern: RH-42303-property

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 27.08.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

Real Investments

Agente imobiliara

Afișează numărul

Romania, Piata Avram Iancu, Arad (strada)

Verifică portofoliul

Real Investments

Real Investments

0744 555 443

Toate imaginile (7)

Clădire comercială în zonă centrală

349 000 €

870 €/m²

Strada Elena Ghiba Birta, Centru, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

401 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

fără informații

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

[fără informații](#)

[Caracteristici](#)

[Descriere](#)

[Clădire comercială în zonă centrală](#)

Îți dorești un nou sediu pentru businessul tău într-o locație strategică?

PropertyLab îți propune o clădire într-o zonă centrală din Arad, pe strada Elena Ghiba Birta, în imediata apropiere a Pieței Spitalului Județean. Construcția se desfășoară pe aproximativ 500 mp construiți și 401 mp utili.

Imobilul construit în 2006 este dispus pe 4 niveluri: demisol, parter, etaj, mansardă și este parțial compartimentat.

Ca și dotări, dispune de centrală proprie pe gaz, aer condiționat, vestiare, toaletă la fiecare etaj, suprafață vitrată mare la parter și o curte proprie de 33 mp.

Pentru vizionări și mai multe detalii despre această proprietate, nu ezita să mă contactezi!

Almira Boboc - Consultant Imobiliar PropertyLab

Telefon: [Contactează](#)

Email: [Contactează](#)

Cod Proprietate 1516504

[Mai mult](#)

ID: 8841014

[Raportează](#)

ID intern: CP1516504

[Istoric și statistici](#)

Ultima actualizare: 5.09.2025

[Dată](#)

[Modificare](#)

[Preț](#)

[XXvizualizări](#)

[XXsalvări](#)

[Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț](#)

[Autentifică-te și verifică detaliile](#)

[Harta](#)

Strada Elena Ghiba Birta, Centru, Arad, Arad

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

[Afișează numărul](#)

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

[Verifică portofoliul](#)

Almira Boboc

PROPERTY LAB - ARAD

0745 069 393

[Toate imaginile \(4\)](#)

Spatiu comercial cu teren 525 mp str.Padurii-180000 euro

180 000 €

1 500 €/m²

Parneava, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

120 m²

Etaj:

[fără informații](#)

[Destinația proprietății:](#)

[fără informații](#)

[Locația imobilului:](#)

[fără informații](#)

[Stare:](#)

[gata de utilizare](#)

[Tip proprietate:](#)

[Tip vânzător:](#)

[agenție](#)

Informații suplimentare:

[fără informații](#)

[Caracteristici](#)

[Descriere](#)

[Oportunitate investiție !](#)

Mădălin Marian din cadrul IMOBILIARE4YOU vă propune spre vânzare spațiu comercial cu teren 525 mp , front stradal 16ml str.Padurii.

Imobilul este compus din 3 incaperi + grup sanitar (spațiu comercial) cu o suprafata de 120mp .

Utilități: apă, energie electrică, canalizare, încălzire pe gaz.

Imobilul este pretabil pentru multiple activități.

Preț 180000 euro

Agent Mădălin Marian - IMOBILIARE 4 YOU

Contactează

IMPORTANT ÎN PROCESUL DE ACHIZIȚIE !

-oferim consiliere si asistenta permanenta pana la semnarea contractului de vanzare cumparare(relatia vanzator-cumparator-banca-notar,cat si alte institutii)

-va sprijinim in procesul de creditare avand o relatie de colaborare stransa cu bancile comerciale care activeaza in orasul nostru .

-asiguram consilierea juridica de la momentul la care v ati hotarat sa cumparati imobilul pana la finalizarea vanzarii .

Mai mult

ID: 7520908

Raportează

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 15.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

Imobiliare 4 You

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Arad, Piața Arenei 3, ap.5 , 312300, Arad (judetul)

Verifică portofoliul

imobiliare4you mada

Imobiliare 4 You

0745 547 957

Toate imaginile (13)

Plimbare virtuală

Spațiu comercial în Gradiște

165 000 €

3 300 €/m²

Gradiște, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

50 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

casa particulara

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

parcare

Caracteristici

Descriere

Spațiu comercial în Gradiște

Îți dorești o nouă locație să îți desfășori afacerea?

PropertyLab îți propune spre vânzare un spațiu comercial în cartierul Gradiște, pe strada Petru Rareș.

Această proprietate are o suprafață utilă de 50 mp, open-space și este dotată cu grup sanitar, centrală termică pe gaz și o parcare privată de 10 locuri.

Curtea proprietății are o suprafață de 700 mp, este amenajată cu alei pavate, vegetație ornamentală, piscină și un grătar.

Această locație este foarte potrivită pentru un show room, farmacie, birouri, restaurant cu terasă și altele.

Pentru mai multe detalii, nu ezita să mă contactezi!

Almira Boboc - Consultant imobiliar PropertyLab

Telefon: Contactează

Email:

Cod Proprietate 2490699

Mai mult

ID: 9373156

Raportează

ID intern: CP2490699

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 1.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

PROPERTY LAB - ARAD

Agenție imobiliară

Afișează numărul

Calea Romanilor 17-19, 310133, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

Almira Boboc

PROPERTY LAB - ARAD

0745 069 393

Toate imaginile (4)

Spatiu comercial de vanzare zona Gradiste pe principala

153 000 €

1 962 €/m²

Strada Petru Rares, Gradiste, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

78 m²

Etaj:

fără informații

Destinația proprietății:

magazin

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici

Descriere

FEDA Imobiliare va ofera spre vanzare un spatiu comercial in cartierul Gradiste, pe strada Petru Rares.

Imobilul are acces stradal cu o suprafata utila de 66 mp si o suprafata construita de 78 mp si este compus din: sala servire, baie, hol, magazie.

Dotari:

-Centrala proprie

-Geamuri termopan

-Clima

-Calorifere

De mentionat ca spatiul este inchiriat si il puteti achizitiona cu preluare de contract.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionari, nu ezitati sa ma contactati telefonic!!

Felix Petru-Contactează

Mai mult

ID: 9662400

Raportează

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 10.09.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Petru Rares, Gradiste, Arad, Arad

Despre agenție

FEDA Imobiliare

Agenție imobiliară

Afișează numărul

310317, Arad, Arad (localitate)

Verifică portofoliul

PETRU FELIX

FEDA Imobiliare

0723 535 000

Toate imaginile (9)

Spatiu Comercial de vanzare Trafic intens Str. Cocorilor Uta Arad

150 000 €

1 402 €/m²

Strada Cocorilor, Segă, Arad, Arad

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

107 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

bloc

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici

Descriere

2025 propunem în EXCLUSIVITATE De vânzare spațiul comercial, Pretabil: Show room, Restaurant/Fast Food, Birou.

- Parter/4

- Zona: Str. Cocorilor

- S.U. 107 m²

- S.C. 147 m²

- Grup sanitar F/B

- Compartimentare: Sala mare, bucatarie, Camera depozitare.

- 380 Watt

- Vitrină FS 4,80 mt

- Predare: Imediat

- Termoteca, Geam PVC, Ușa interior MDF, Gresie.

Mai mult

ID: 9140103

Raportează

ID intern: CP2275447

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 29.08.2025

Data

Modificare

Preț

XXvizualizări

XXsalvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Cocorilor, Segă, Arad, Arad

Despre agenție

ImoCasa

Agenție imobiliară
Afișează numărul
Arad, 310206, Arad, Arad (localitate)
Verifică portofoliul
Petrone Pasquale
ImoCasa

0732 210 000

VI.10. Alte informatii considerate adecvate

Valori pe componente pentru localitatea Arad str. Ion Budai Deleanu nr. 15 judetul Arad:

Constructii cu teren	449,000 €	2,273,380.00 lei
Din care teren	150,000 €	759,480.00 lei
Cladiri fara teren	299,000 €	1,513,900.00 lei

pentru localitatea Arad Incinta Strand Nepun CF 357406 Arad, judetul Arad:

Cladiri fara teren	368,000 €	1,863,260.00 lei
--------------------	-----------	-------------------------

Valorile estimate **NU CONȚIN TVA** si pretul propus nu contine taxe, impozite datorate etc.



CF 321764 (1)



CF 321764 (2)



CF 321764 (3)



CF 321764 (4)



CF 321764 (5)



CF 321764 (6)



CF 321764 (7)



CF 321764 (8)



CF 321764 (9)



CF 321764 (10)



CF 321764 (11)



CF 321764 (12)



CF 321764 (13)



CF 321764 (14)



CF 357406 (1)



CF 357406 (2)



CF 357406 (3)



CF 357406 (4)



CF 357406 (5)



CF 357406 (6)



CF 357406 (7)



CF 357406 (8)



CF 357406 (9)



CF 357406 (10)



CF 357406 (11)



CF 357406 (12)



CF 357406 (13)

S.C. RATIO - WEST S.R.L. c.f. RO3929400 c.c. J1954000933024 Capital social 877000 Lei nr. 16 cod postal 310205 Jud. ARAD Tel. 276325

REGISTRUL IMOBILIZARILOR

31/08/2025

Nr. inv.	Denumire imobilizare	Data intrari	Numar document	Clas	Valoarea intrare	Durata func.	Valoarea moderizati	Valoarea de inventar	Val. ramas (neamortizata)	Durata ramasa	Amortizare unitat	Amortizare inregistrata	Data restii
2111 TERENURI													
121	TEREN CONTR 2253-2864	31/08/2005	1		57.675,00	0	0,00	57.675,00	57.675,00	0,00	0,00	0,00	
Total pe 2111 TERENURI													
212 CONSTRUCTII													
76	CLADIRE STRADU P+1	01/01/2003	1	1.5.14.	25.100,00	600	0,00	25.100,00	14.311,50	320	43,50	11.788,50	
118	CLADIRE CONTR 3594	01/02/2005	1		3.225,00	600	0,00	3.225,00	1.945,75	362	5,37	1.279,25	
120	CLADIRE CONTR 2553	01/02/2005	1		35.400,00	600	0,00	35.400,00	23.770,73	362	60,36	15.629,27	
151	CLADIRE STRADU P+1	01/03/2006	0	1.5.14.	105.594,00	192	0,00	105.594,00	0,00	0	0,00	105.594,00	
157	cladire strand pe revizuire	31/01/2009			95.893,00	600	0,00	95.893,00	87.908,80	412	164,22	30.984,16	
159	cladire strand pe revizuire	31/01/2009			411.423,00	600	0,00	411.423,00	382.510,42	412	685,72	128.912,54	
160	cladire strand pe revizuire	31/01/2009			404.778,00	60	0,00	404.778,00	377.776,50	412	674,12	130.735,50	
200	cladire intrate nr 2500 la nr 15 reviz	31/01/2009			432.090,00	600	0,00	432.090,00	397.082,03	412	721,06	130.548,90	
201	cladire intrate	03/07/2009			3.225,00	480	0,00	3.225,00	2.371,08	344	-6,72	813,68	
202	cladire strand P+1 revizuire	31/01/2010			-211.000,00	604	0,00	-211.000,00	-194.021,40	404	-353,22	-46.179,60	
210	cladire intrate revizuire nr 13	31/01/2010			-133.200,00	164	0,00	-133.200,00	-104.048,00	464	-324,34	-48.191,20	
211	cladire intrate revizuire nr 15	31/01/2010			-154.000,00	594	0,00	-154.000,00	-120.298,20	464	-299,26	-53.701,80	
0	revizuire cladire	01/01/2014			-161.515,00	609	0,00	-161.515,00	-122.174,48	518	-218,86	-18.340,62	
285	cladire	30/06/2018		1.1.10.	334.733,87	309	0,00	334.733,87	232.166,23	726	1.115,78	82.567,72	
289	inviatare cladire	01/09/2020			-321.315,87	303	0,00	-321.315,87	-316.960,72	299	-1.071,03	-6.351,25	
Total pe 212 CONSTRUCTII					806.478,00	0,00		806.478,00	-387.781,35	1.223,60		507.387,65	
2131 ECHIPAMENTE TECHNOLOGICE (MASINI UTILAJE)													
70	APARAT SPALAT AUTO asfalt	01/06/2003	1		2.280,00	60	0,00	2.280,00	0,00	0	0,00	2.280,00	
80	MASINA INGURITAT	01/07/2003	1	3.4.	993,19	120	0,00	993,19	0,00	0	0,00	993,19	
87	TERMOTECA	01/02/2005	1	3.4.	2.595,36	141	0,00	2.595,36	0,00	0	0,00	2.595,36	
91	CALCULATOR	01/01/2004	1	3.4.	1.325,29	36	0,00	1.325,29	0,00	0	0,00	1.325,29	
100	MASA INCA REFRIGERANTA	01/04/2005	1	3.4.	3.899,46	120	0,00	3.899,46	0,00	0	0,00	3.899,46	
103	CUPTOR PANIFICATIE	01/03/2005	1	3.4.	27.225,00	120	0,00	27.225,00	0,00	0	0,00	27.225,00	
129	CANTAR ELECTRONIC	01/05/2005	0		1.949,50	60	0,00	1.949,50	0,00	0	0,00	1.949,50	
105	CANTAR ELECTRONIC gazo	01/06/2005	1	3.4.	1.949,50	96	0,00	1.949,50	0,00	0	0,00	1.949,50	
107	MALACON DE ALIAT CU OLIVA	01/06/2005	1	3.4.	17.200,00	120	0,00	17.200,00	0,00	0	0,00	17.200,00	
125	MASINA INTINS ALIAT	01/06/2005	0		4.320,00	120	0,00	4.320,00	0,00	0	0,00	4.320,00	
106	MASA PRODUCATOR PENTRU PIZZA	01/07/2005	1	3.4.	9.499,82	60	0,00	9.499,82	0,00	0	0,00	9.499,82	
111	MASA FRIGORIFICA dinia	01/07/2005	1	3.4.	3.946,44	120	0,00	3.946,44	0,00	0	0,00	3.946,44	
113	CUPTOR DE PIZZA	01/07/2005	1		6.475,00	120	0,00	6.475,00	0,00	0	0,00	6.475,00	

114	DULAP FRIGORIFIC UNIVERSAL	01/07/2005	1	120	6,022.50	0.00	6,022.50	0.00	0	0.00	6,022.50
123	MALAXOR ALIAT (POLIGRIT)	01/12/2005	1	60	10,950.00	0.00	10,950.00	0.00	0	0.00	10,950.00
124	MALAXOR ALIAT (POLIGRIT)	01/12/2005	1	60	7,300.00	0.00	7,300.00	0.00	0	0.00	7,300.00
131	MASA REFRIGERANTA JHRELE	01/01/2002	6	60	5,524.90	0.00	5,524.90	0.00	0	0.00	5,524.90
137	MASA REZE CU 4 USI 2 BUC	01/01/2008	6	120	12,212.93	0.00	12,212.93	0.00	0	0.00	12,212.93
138	MASINA DE GATIT CU 8 OCHETURI 2 BUC	01/01/2008	6	120	23,190.92	0.00	23,190.92	0.00	0	0.00	23,190.92
140	MASA DOLAP CALD VENTILATE	01/01/2006	6	120	9,305.00	0.00	9,305.00	0.00	0	0.00	9,305.00
148	DULAP FRIGORIFIC INOX 2 USI	01/02/2006	6	120	6,516.90	0.00	6,516.90	0.00	0	0.00	6,516.90
149	DULAP FRIGORIFIC INOX 2 USI	01/02/2006	6	120	1,693.20	0.00	1,693.20	0.00	0	0.00	1,693.20
164	MASINA PELAT PANE	01/05/2006	6	36	7,175.00	0.00	7,175.00	0.00	0	0.00	7,175.00
193	CHOCOLIER PENTRU ALIAT EBERHART	01/05/2006	6	36	8,600.00	0.00	8,600.00	0.00	0	0.00	8,600.00
198	MALAXOR PENTRU ALIAT	01/05/2006	6	120	7,445.00	0.00	7,445.00	0.00	0	0.00	7,445.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	120	58,982.23	0.00	58,982.23	0.00	23	245.76	63,328.87
199	CONEXIA	21/12/2006	6	120	9,718.20	0.00	9,718.20	0.00	256	4,332.83	14,051.03
199	CONEXIA	21/12/2006	6	120	24,830.00	0.00	24,830.00	0.00	0	0.00	24,830.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	120	1,700.00	0.00	1,700.00	0.00	0	0.00	1,700.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	120	1,700.00	0.00	1,700.00	0.00	0	0.00	1,700.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	120	14,361.00	0.00	14,361.00	0.00	0	0.00	14,361.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	120	4,096.36	0.00	4,096.36	0.00	0	0.00	4,096.36
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	7,515.95	0.00	7,515.95	0.00	0	0.00	7,515.95
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	3,953.80	0.00	3,953.80	0.00	0	0.00	3,953.80
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	6,738.38	0.00	6,738.38	0.00	0	0.00	6,738.38
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	7,550.63	0.00	7,550.63	0.00	0	0.00	7,550.63
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	8,777.34	0.00	8,777.34	0.00	0	0.00	8,777.34
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	3,855.45	0.00	3,855.45	0.00	0	0.00	3,855.45
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	2,651.00	0.00	2,651.00	0.00	0	0.00	2,651.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	9,764.00	0.00	9,764.00	0.00	0	0.00	9,764.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	2,321.00	0.00	2,321.00	0.00	0	0.00	2,321.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	0	0.00	2,000.00
199	CONEXIA	21/12/2006	6	60	2,115.00	0.00	2,115.00	0.00	0	0.00	2,115.00
221	DIAPER CONGELARE 2 BUC	24/03/2011	6	60	9,110.00	0.00	9,110.00	0.00	0	0.00	9,110.00
223	MASA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	5,985.00	0.00	5,985.00	0.00	0	0.00	5,985.00
224	MASA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	4,988.00	0.00	4,988.00	0.00	0	0.00	4,988.00
225	MASINA GATIT CU 4 OCHETURI	24/03/2011	6	60	8,911.00	0.00	8,911.00	0.00	0	0.00	8,911.00
226	PREPARATOR PANE	24/03/2011	6	60	8,312.00	0.00	8,312.00	0.00	0	0.00	8,312.00
228	PREPARATOR PANE	24/03/2011	6	60	10,773.00	0.00	10,773.00	0.00	0	0.00	10,773.00
229	PREPARATOR PANE	24/03/2011	6	60	33,564.00	0.00	33,564.00	0.00	0	0.00	33,564.00
230	PREPARATOR PANE	24/03/2011	6	60	4,898.00	0.00	4,898.00	0.00	0	0.00	4,898.00
232	MASINA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	7,502.00	0.00	7,502.00	0.00	0	0.00	7,502.00
233	MASINA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	7,437.00	0.00	7,437.00	0.00	0	0.00	7,437.00
235	MASINA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	5,146.00	0.00	5,146.00	0.00	0	0.00	5,146.00
236	MASINA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	9,110.00	0.00	9,110.00	0.00	0	0.00	9,110.00
237	MASINA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	2,740.00	0.00	2,740.00	0.00	0	0.00	2,740.00
238	MASINA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	8,322.46	0.00	8,322.46	0.00	18	1,479.45	9,801.91
239	MASINA REFRIGERANTA	24/03/2011	6	60	16,200.00	0.00	16,200.00	0.00	12	3,600.00	19,800.00

Total pe 2131 ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE)									
2132 APARATE SI INSTALATI DE MASURA, CONTROL SI REGLARE	01/01/2014	01/01/2014	01/01/2014	01/01/2014	01/01/2014	01/01/2014	01/01/2014	01/01/2014	01/01/2014
50	MOTOCOASA aerata	1	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
Total pe 2131 APARATE SI INSTALATI DE MASURA, CONTROL SI REGLARE									
152	PEUGEOT EXPERT DETECT	01/03/2008	0						
170	peugeot boxer	30/09/2008	0						
174	peugeot partner	10/07/2007	0						
Total pe 2131 MASINILE DE TRANSPORT									
214 MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE									
75	TEHNOTECA 2X11 DEFECTA	04/04/2003	1	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
91	DULAP FRIGIDER C. 2 loc defect	01/07/2004	1						
92	CUPTOR	01/09/2004	1	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
93	NOTA	01/07/2004	1	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
94	AER CONDITIONAT	01/12/2004	1	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
112	CHIUVEA NOX	01/07/2005	1	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
110	NOTA ROM CLIMATOR	01/08/2005	1						
116	CHIUVEA NOX	01/08/2005	1						
130	AER CLIMATIZANT	01/12/2005	0						
132	SPALATOR CUI J CINE	01/01/2008	0						
134	SPALATOR CUI J UVA	01/01/2008	0						
132	SPALATOR CUI J CINE	01/01/2008	0						
141	NOTA CENTRALA 2 BUC	01/01/2008	0						
144	DULAP FRIGIDER 2 BUC, defecta	01/01/2008	0						
185	BIROU Echipa	05/06/2008	0						
304	LAPTOP	05/06/2008	0						
343	ACORDING TENEA	05/06/2008	0						
343	TERASA	05/06/2008	0						
343	CUPTOR CU 6 TAVI defect	01/05/2014	100	014	100	014	100	014	100
346	DOZATOR	07/10/2014	368	368	368	368	368	368	368
346	MASA FRIGIDORICA	29/01/2015	368	368	368	368	368	368	368
350	VITRINA BAIU NARIE DEFECTA	29/01/2015	368	368	368	368	368	368	368
353	masina speciala vana si furca	05/06/2016	001	001	001	001	001	001	001
354	COMPRESOR	05/06/2016	940	940	940	940	940	940	940
355	CENTRALA	05/06/2016	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
358	CUPTOR PIZZA	16/06/2017	51112013321	51112013321	51112013321	51112013321	51112013321	51112013321	51112013321
359	MASINA DE GHEATA	04/07/2017	10	10	10	10	10	10	10
361	MASINA CUBURI DE GHEATA	21/07/2017	13	13	13	13	13	13	13
360	SET DE SUPRABEHE	21/07/2017	1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337
369	CALCULATOR	30/06/2016	11448	11448	11448	11448	11448	11448	11448
369	ARACUT CU 8 COILURI	05/06/2016	79	79	79	79	79	79	79
370	MASINA	05/06/2016	680	680	680	680	680	680	680
371	GRIL PE PATAIA VULCANICA	05/06/2016	81	81	81	81	81	81	81

