

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

-de tip apartament-

situată în

comuna Livada, nr.107/A

JUDEȚUL ARAD

Către Primăria Comunei Livada,

În atenția domnului Adrian Florin Țolea,

Alăturat vă transmit raportul de evaluare al proprietății imobiliare situată în comuna Livada, nr.107/A, ap.1, întocmit la cererea dumneavoastră; am verificat situația proprietății în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Utilizarea desemnată: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare – apartament și teren intravilan aferent, evidențiată în CF nr. 307806-C-U2 Livada, subiect pe baza datelor accesibile, în vederea stabilirii prețului pentru închirierea acestora.

Utilizatorii desemnați: Primăria Comunei Livada și Consiliul Local al Comunei Livada

Data efectuării evaluării: 10.09.2025

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: septembrie 2025, ultima dată a inspecției fiind 10.09.2025. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatara prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare.

Rezultatele unitare obținute în urma evaluării, sunt:

Denumire activ	Suprafata	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună
	mp	lei/mp	euro/mp	lei	euro
CF 307806-C1-U2					
C1 - apartament nr.1	40.00	6.58	1.30	263.38	51.92
Total apartament	40.00				
Teren aferent (CP-23%)	245.87	0.78	0.15	192.50	37.92
Valoare închiriere CF 30786-C1-U2				455.88	89.83

Valoarea stabilită prin evaluare este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

Arad,
12.09.2025

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

- 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- 1.2 Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1 Identificarea activelor
- 2.2 Identificarea evaluatorului
- 2.3 Identificarea clientului
- 2.4 Utilizarea desemnată și identificarea utilizatorilor desemnați; instrucțiunile evaluării
- 2.5 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.6 Moneda raportului și modalități de plată
- 2.7 Tipul valorii estimate
- 2.8 Data estimării valorii
- 2.9 Inspekția proprietății
- 2.10 Documentare
- 2.11 Sursele de informații utilizate
- 2.12 Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.13 Specialist utilizat
- 2.14 Factori de mediu, sociali și de guvernare
- 2.15 Tipul raportului elaborat
- 2.16 Clauza de nepublicare
- 2.17 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.2.2 Descrierea zonei
 - 3.2.3 Descrierea amplasamentului
 - 3.2.4 Descrierea amenajărilor și construcțiilor
 - 3.2.5 Date privind impozitele și taxele
 - 3.2.6 Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile prezente

3.3. Analiza pieței

3.3.1 Definirea pieței

3.3.2 Analiza cererii și a ofertei

3.3.3 Echilibrul pieței

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

4.2 Abordări și metode de evaluare

- Teren

 - 4.2.1 Abordarea prin piață

- Construcții

 - 4.2.2 Abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net pentru
alocarea valorilor între componentele proprietății imobiliare

- Proprietate

 - 4.2.3 Abordarea prin venit

RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

ANEXE

CAPITOLUL I

Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă dintr-un apartament și teren aferent. Proprietatea imobiliară supusă evaluării are dreptul de proprietate înscris în favoarea Comunei Livada. Apartamentul este înscris în CF nr. 307806 – C1 – U2 Livada și are suprafața construită 51 mp și cea utilă 40 mp evidențiată în documentația cadastrală. Cota parte a terenului aferent apartamentului este 23% din suprafața terenului evidențiat în CF nr.307806 – C1 – U2, respectiv 245,87 mp, acesta fiind terenul avut în vedere la abordarea evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului a fost considerată cea de teren amenajat pentru construcții rezidențiale, în ipoteza utilizării actuale ca teren pe care este edificată o clădire amenajată cu spații rezidențiale.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna septembrie 2025, ultima inspecție fiind făcută în data de 10.09.2025. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

Valoarea estimată este *valoarea de piață* și care conform Conform SEV 102 – tipuri ale valorii, anexa A.10 - *represents the sum estimated for which an asset and/or a liability could be exchanged at the date of valuation, between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after marketing adequate and in the knowledge of the facts, prudent and without compulsion.*

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pe baza informațiile de piață disponibile s-a folosit abordarea prin piață pentru teren și abordarea prin venit pentru proprietatea imobiliară construită. Baza de evaluare

pentru obținerea valorii de piață a fost abordarea prin piață pentru teren, respectiv abordarea prin venit pentru proprietatea construită. Abordarea prin cost a fost aplicată ca metodă de verificare a metodei principale de evaluare. Deoarece nu s-a putut identifica o piață activă pe care să fie tranzacționate în mod regulat active similare, abordarea prin piață nu a fost aplicată.

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate pentru fiecare poziție, au fost stabilite pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

1.2.Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Transilvanien Contacts SRL, membru corporativ ANEVAR, prin ec. Beatrice Iunona Puican, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, în colaborare cu Primăria Comunei Livada. Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare situată în comuna Livada, nr.107/A, ap.1, proprietate compusă din apartament și teren aferent.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competentă în evaluarea proprietăților imobiliare, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele Evaluare a Bunurilor, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică și am calitatea de evaluator independent;
- Am asigurare profesională adecvată, privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor membri ai ANEVAR, încheiată cu ALLIANZ ȚIRIAC ASIGURĂRI SA și sunt înscrisă în programul ANEVAR de pregătire continuă a membrilor săi
 - Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
 - După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
 - Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții speciale prezentate în raport.
 - Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
 - Analizele, scepticismul profesional, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate reprezintă



analizele, scepticismul, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane

- Nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate; nu există nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul;

- Subsemnata am inspectat personal proprietatea imobiliară în cauză în luna septembrie 2025

- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a interesului în terenul descris, la data de 10.09.2025 este:

Denumire activ	Suprafata	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună
	mp	lei/mp	euro/mp	lei	euro
CF 307806-C1-U2					
C1 - apartament nr.1	40.00	6.58	1.30	263.38	51.92
Total apartament	40.00				
Teren aferent (CP-23%)	245.87	0.78	0.15	192.50	37.92
Valoare închiriere CF 30786-C1-U2				455.88	89.83

Arad
12.09.2025

Ec. Beatrice Iunona Puican
Evaluator autorizat, legitimația nr. 15592



CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea activelor evaluate

Activele supuse evaluării sunt compuse din elemente de natură imobiliară – apartament amenajat într-o clădire rezidențială apartamentată și teren aferent. Proprietatea imobiliară supusă evaluării are dreptul de proprietate înscris în favoarea Comunei Livada. Apartamentul este înscris în CF nr. 307806 – C1 – U2 Livada și are suprafața construită 51 mp și cea utilă 40 mp evidențiată în documentația cadastrală. Cota parte a terenului aferent apartamentului este 23% din suprafața terenului evidențiat în CF nr.307806 – C1 – U2, respectiv 245,87 mp, acesta fiind terenul avut în vedere la abordarea evaluării.

2.2 Identificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Transilvanien Contacts SRL, cu sediul în Arad, strada Episcopiei, nr.2, ap.23/A, având CUI 17240881, membru corporativ ANEVAR, autorizația 0414, prin ec. Beatrice Iunona Puican, evaluator autorizat EPI și EI, legitimație nr. 15592, valabilă în anul 2025, membru titular ANEVAR.

2.3 Identificarea clientului

Clientul și solicitantul evaluării este Primăria și Consiliul Local al Comunei Livada, cu sediul în Livada, nr. 355, având CIF 3519542.

2.4 Obiectul, utilizarea desemnată și utilizatorii desemnați; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie apartamentul evidențiat în CF nr. 307806 – C1 – U2 Livada și teren intravilan aferent, apartament amplasat într-o clădire rezidențială apartamentată.

Utilizarea desemnată – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, în vederea închirierii acesteia.

Utilizatorii desemnați sunt: Primăria Comunei Livada și Consiliul Local al Comunei Livada.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți imobiliare.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Drepturile de proprietate evaluate se referă la apartamentul proprietate a comunei Livada, situat în zona mediană a localității comunei Livada.

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF 307806 – C1 – U2 Livada, astfel:

Nr	Dreptul de proprietate	Extras CF	Suprafata construită	Suprafata utilă	Denumirea
crt	inscris in favoarea	nr.top	mp	mp	activului imobilizat
0	1	2	3	4	5
1	Comuna Livada	307806 – C1 – U2	51 mp	40 mp	Apartament compus din 2 birouri, arhivă, racord energie electrică, racord gaz; cota parte din teren 23% - proprietate de Stat

2.6 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Modalitatea de plată cea mai probabilă este cea a contravalorii obținută în moneda europeană euro, la cursul BNR din ziua în care se va face tranzacția.

Cursul valutar folosit în lucrare este de 1 euro= 5,0733 lei

2.7 Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață.

Valoarea a fost estimată în ipoteza continuării utilizării actuale.

Conform SEV 102 – tipuri ale valorii, anexa A.10, definiția valorii de piață **reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi**

schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

2.8 Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 10.09.2025.

2.9 Inspecția proprietății

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: septembrie 2025, ultima inspecție fiind făcută în data de 10.09.2025. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator în prezența delegatului instituției, domnul Samuël Rogojan.

2.10 Documentare

Informațiile au fost preluate din documetația cadastrală aferentă și relevee, informații verificate de evaluator în teren. S-au analizat caracteristicile fizice ale amplasamentului și ale proprietății pentru stabilirea corespondenței dintre documentație și situația faptică. S-au realizat fotografiile care atestă situația reală de la data inspecției. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate, zonă, proprietăți imobiliare disponibile în zonă, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

2.11 Sursele de informații utilizate

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Proprietarul: documente referitoare la istoricul proprietății, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet: <https://homezz.ro>; www.storia.ro; www.propertylab.ro; www.olx.ro;
- 3 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.
- 4 Informații culese pe teren de către evaluator privind poziționarea, zona în care sunt amplasate activele supuse analizei, caracteristicile și stadiul actual al amenajărilor

5 Datele și informațiile pentru estimarea costului de înlocuire brut și ale deprecierilor au fost extrase din catalogul Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu, indicii de actualizare octombrie 2024 – septembrie 2025, Metoda costurilor segregate – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu și Deprecierea Construcțiilor – editat de Iroval București, 2009 – Colecția ANEVAR – martie 2009, autor Corneliu Șchiopu.

6 Revista -Valoarea, oriunde este ea-, revistă publicată de ANEVAR

2.12 Ipoteze și condiții speciale

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF pentru informare cu nr. 307806 – C1 – U2 Livada, releveul apartamentului și releveul construcției după apartamentare.
- Proprietatea a fost evaluată fără ipoteci sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietățile.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în

raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.

- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spuma izolatoare uree-formaldehidică sau alte materiale poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai terenului și suprafețelor amenajate pentru utilizări specifice activităților economice.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizui când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că



această informație nu este validă, ea va trebui ajustată. Acolo unde suprafețele de teren nu sunt distinct definite sau atribuite exclusiv construcțiilor supuse evaluării s-a atribuit un teren uzual necesar pentru desfășurarea activității. Terenul atașat este suficient pentru asigurarea utilității actuale ale imobilelor analizate, în fapt la data evaluării neexistând teren în exces care nu contribuie la funcționalitatea și utilitatea imobilului.

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Luând în considerare particularitățile obiectivelor analizate, evaluatorul consideră că abordarea prin piață pentru teren, respectiv abordarea prin venit pentru proprietatea construită, poate să conducă la o valoare de piață pertinentă, în condițiile pieței actuale, septembrie 2025.
- Abordarea prin cost a fost aplicată ca metodă de verificare a abordării principale, abordarea prin venit.
- Deoarece nu s-a putut identifica o piață activă pe care să fie tranzacționate active similare în mod regulat, abordarea prin piață nu a fost aplicată.
- Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- Valorile estimate nu conțin TVA
- Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.13 Specialist sau furnizor extern de servicii utilizat

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări, neprimind asistență profesională semnificativă din partea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.

2.14 Factori de mediu, sociali și de guvernanță

Factorii ESG nu au fost luați în considerare deoarece aceste elemente nu sunt măsurabile, fiind implicate persoane fizice.

2.15 Tipul raportului elaborat

Raportul de evaluare este unul narativ detaliat care include metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse și prezintă informațiile semnificative care au fost folosite în analiza realizată pentru a ajunge la concluzia privind valoarea estimată.

2.16 Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul, în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează la respectarea condițiilor stipulate în contractul încheiat între beneficiar și prestator.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat în contract, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se accepta nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acest raport.

2.17 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt **confidențiale**.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, scepticismul profesional, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, SEV 100 – Cadrul general al evaluării, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Tipuri ale valorii, SEV 103 – Abordări în evaluare, SEV 104 – Informații și date de intrare, SEV 105 – Modele de evaluare, SEV 106 – Documentare și raportare, SEV 230 – Standarde pentru active – bunuri imobile – Drepturi asupra proprietății imobiliare, Ghidul de aplicare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.



CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăților imobiliare și descrierea juridică

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF 307806 – C1 – U2 Livada, astfel:

Nr	Dreptul de proprietate	Extras CF	Suprafata construită	Suprafata utilă	Denumirea
crt	inscris în favoarea	nr.top	mp	mp	activului imobilizat
0	1	2	3	4	5
1	Comuna Livada	307806 – C1 – U2	51 mp	40 mp	Apartament compus din 2 birouri, arhivă, racord energie electrică, racord gaz; cota parte din teren 23% - proprietate de Stat

3.2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Situată la o distanță de 9 km față de municipiul Arad, comuna Livada se întinde în nordul Câmpiei Aradului, comuna administrând și localitatea rurală Sânleani. Localitate suburbană a Aradului, este ușor accesibilă pe DN 79 Arad-Oradea.

Prima atestare documentară a localității datează din anul 1553. Localitatea este atestată și din anul 1.843 în urma unei colonizări germane Cunoscută inițial sub denumirea de Fakert comuna s-a numit ulterior Baumgarten. Localitatea Sânleani este atestată documentar din epoca bronzului. În locul numit „pe câmp”, în stânga șoselei Arad – Oradea, a fost descoperit fortuit un târnăcop de aramă, cu brațele în cruce, neolitic.

Vecinătățile teritoriului administrativ al comunei Livada sunt municipiul Arad în vest și sud, comuna Zimandu Nou în nord, comuna Vladimirescu în est. Toate drumurile de ieșire spre Arad și Centura mun. Arad au îmbrăcăminte asfaltică asigurând două, respectiv patru fluxuri de circulație.

Teritoriul se caracterizează prin altitudini joase, cu aspect de șes, fiind amplasat în zona Câmpiei de Vest. Datorită cadrului natural activitățile umane specifice sunt agricultura, teritoriul fiind caracterizat prin așezări compacte, cu loturi cuprinse între 500 m.p. și 3.200 m.p. pentru gospodării ce au zona locuinței, anexe gospodărești și grădini aferente.



Aspectul localității este de tip adunat, fiecare având zonă centrală proprie, clădiri cu funcțiune de utilitate publică, bisericile, școlile, parcul, dispensarul, brutăria, iar magazinele fiind dispuse una – două pe fiecare stradă, iar unitățile de producție agricolă sau de prelucrare fiind de regulă în afara vetrei satului.

Localitățile sunt străbătute de un traseu stradal principal și se ramifică înspre extravilan făcând legătura cu localitățile vecine.

Pe teritoriul comunei Livada nu sunt semnalate alunecări de teren, fenomene de eroziune și nu sunt semnalate nici disfuncționalități în ce privește amplasarea construcțiilor.

Resursele de apă existente în pânze freatice de adâncimi variabile de 80 m – 120 m în exploatare prin puțuri la mare adâncime, care devine sursă de apă potabilă în sistem centralizat, întreaga localitate fiind alimentată cu apă de la rețeaua publică.

Comuna este electrificată și racordată la rețeaua de gaz metan, iar din punct de vedere peisagistic terenul este plat, fără denivelări și fără curbe de suprafață.

Unitățile economice existente în teritoriul administrativ al comunei Livada sunt de tip industrial și agricol. De asemenea pe raza comunei își desfășoară activitatea 11 magazine alimentare.

Populația comunei este de 3.394 de locuitori care își desfășoară activitatea în comună sau în municipiul Arad.

Actuala configurație a comunei, precum și apropierea de municipiu o plasează între cele mai favorizate comune din județ.

Dotările locale, școală, dispensar, magazine, baza sportivă și celelalte utilități – apă, energie electrică și gaz fac din comuna Livada o posibilă așezare rurală cu construcții moderne apropiată de nivelul urban.

3.2.2 Descriere zonei

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- Proprietatea imobiliară este situată în zona mediană a comunei Livada, județul Arad, cu acces direct la arteră de circulație principală, zonă destinată proprietăților rezidențiale, a celor comerciale și administrativ culturale.

- Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Transportul în comun:** asigurat cu mijloace auto
- Accesul în zonă se face pietonal și auto.
- **Utilități:** zona și implicit amplasamentul beneficiază de rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaz.
- **Centre comerciale:** în zonă se află multe centre mici de desfacere produse alimentare și bunuri de larg consum.



- În zonă există servicii de alimentație publică
- **Protecția și siguranța zonei:** Accesul la amplasament și starea drumurilor conduc la ideea unui acces normal al pompierilor, în caz de nevoie.
- **Tendințe manifestate în vecinătate:** datorită apropierii de municipiul Arad și datorită dezvoltării economice generale a localității prin atragerea investițiilor din diferite sectoare de activitate, zona se află în plină dezvoltare urbanistică.
- **Tendințe demografice:** atât în comună cât și în zonă, se remarcă o ușoară creștere a numărului de rezidenți.
- **Procentul de proprietate asupra clădirilor:** în zona, proprietățile rezidențiale sunt private în procent de 95% .
- **Tipuri de slujbe și nivelul salariilor:** evaluatorul nu a făcut un studiu amănunțit asupra acestui aspect, dar poate aprecia că având în vedere aspectul zonei, nivelul salariilor se află la nivelul salariului mediu.
- **Conformitate cu dezvoltarea zonei:** zona în care se află proprietatea este o zona în dezvoltare. În perspectiva dezvoltării urbanistice, în zonă ar putea să apară diverse construcții rezidențiale.
- **Nivelul chiriilor și gradul de ocupare al proprietăților:** acest gen de proprietăți nu are actualmente o piață a închirierilor în zonă.
- **Restricții și zonare:** restricțiile se referă doar la cele impuse de Planul Urbanistic General.
- **Activități noi de construcție:** în general construcțiile în zonă sunt proprietăți rezidențiale nou construite.
- **Schimbarea utilizării terenului:** în condițiile date, poziție, suprafață, utilități aferente, terenul are cea mai bună utilizare aceea de teren amenajat pentru activități economice.
- **Nivelul impozitelor:** pentru construcții, nivelul impozitelor se stabilește prin hotărâre a Consiliului Local, în funcție de soluția constructivă, suprafața și anul construcției. Pentru teren, se percepe, prin același procedeu, un impozit diferențiat în funcție de zonă.
- **Tipul și intensitatea traficului rutier:** traficul rutier este de nivel mediu
- **Tipul și intensitatea traficului pietonal:** traficul pietonal este de nivel mediu.

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață totală 1.069 mp, și are acces direct la stradă amenajată cu suprafețe carosabile. Terenul este format dintr-un lot și are destinația de curți construcții. Nu există impedimente de nicio natură care să le afecteze funcționalitatea.

Utilitățile de care beneficiază terenul la data evaluării sunt: energie



electrică, apă, canalizare, gaz.

Zona în care se află proprietatea este o zonă preponderent rezidențială, bine cotate pe piața imobiliară.

Nu au fost identificate servituți sau restricții de dezvoltare care să aibă vreun efect în prezent sau în viitorul apropiat asupra utilității și valorii proprietății.

3.2.4 Descrierea amenajărilor și construcțiilor edificate pe teren

Pe teren sunt edificate o construcție apartamentată, amenajată cu spații rezidențiale și construcții anexă.

Construcția de pe amplasament în care este amplasat apartamentul are următoarele caracteristici:

C1 – apartament nr.1

- Utilizare actuală: neutilizat la data evaluării
- Regim înălțime: P
- Caracteristici constructive
 - Fundații: continui din beton simplu
 - Structura de rezistență: pereți portanți din zidărie de cărămidă
 - Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică
 - Pardoseli: șape din ciment și parchet din lemn
 - Tâmplărie interioară și exterioară: ușă intrare metalică; geamuri din lemn cu sticlă albă transparentă; uși interior din lemn cu ochiuri de geam și metalică
 - Finisaje: tencuieli finisate cu vopsele lavabile, în stare medie, placaje ceramice
 - Instalații: electrice, încălzire cu sobă alimentată cu combustibil solid

Apartamentul necesită renovare și modernizare; investiția minimă necesară pentru a se folosi ca spațiu rezidențial presupune realizarea unui branșament la rețeaua de apă și canalizare și amenajarea unei băi sau a unui grup sanitar.

3.2.5 Impozite și taxe

În funcție de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de această zonare se calculează impozitele



aferente proprietăților. Amplasamentul este situat în zona mediană, în intravilanul comunei Livada.

3.2.6 Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței nu s-au găsit oferte de preț pentru active similare, apartament amenajat într-o clădire rezidențială apartamentată, situat în comuna Livada. Au fost identificate doar oferte de preț pentru închirierea unor ansambluri rezidențiale noi, casă și teren aferent, atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

3.3 Analiza pieței

3.3.1 Definirea pieței

Piața este definită ca fiind mediul în care proprietățile (bunurile) sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Piața imobiliară constă în interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care are ca rezultat schimbarea unor drepturi imobiliare de proprietate contra altor bunuri, inclusiv bani. Nu este o piață de tip auto-reglementat ci este influențată de norme și reglementări locale sau guvernamentale, de motivațiile, veniturile, gusturile și atitudinile vânzătorilor și cumpărătorilor.

Piața proprietăților imobiliare nu este una de o eficiență ridicată nici în economiile mature, informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile nefiind disponibile imediat și existând un decalaj între cerere și ofertă.

Ținând cont de caracteristicile proprietăților și de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor, a proprietăților rezidențiale, comerciale și industriale, piață a cărei localizare geografică este județul Arad.

Localitatea fiind foarte apropiată de municipiul Arad unde s-au dezvoltat centre comerciale mari (Metro, Selgros, Real, Praktiker, și Reprezentanțe Auto Internaționale), tendința actuală de dezvoltare este a suprafețelor cu destinație pentru spații comerciale, logistice și zone industriale. Atractivitatea acestor imobile este determinată și de diferențele de prețuri uneori chiar foarte mari, față de prețurile solicitate în suburbiile din orașele mari.

Proprietatea imobiliară este situată în zona mediană a comunei Livada,

zonă care este destinată cu preponderență ansamblurilor rezidențiale și a activelor dezvoltate pentru activități economice. Zona în care se află proprietatea este o zonă rezidențială, bine cotate pe piață imobiliară. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

3.3.2. Analiza cererii și a ofertei

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți.

Anul 2024 a fost unul bun pentru piața rezidențială, evoluția sa pozitivă fiind susținută inclusiv de condițiile mai atractive de accesare a creditelor ipotecare în comparație cu 2023.

Cererea s-a menținut la un nivel bun, dar oferta a continuat să scadă atât pe segmentul vânzărilor, cât și pe cel al închirierilor. Noi recorduri au fost înregistrate la nivelul prețurilor în marile orașe din țară. Specialiștii în imobiliare au prezentat retrospectiva anului 2024 cu principalele tendințe înregistrate pe piața rezidențială, dar și așteptările experților pentru 2025.

Majorările au fost atenuate de salariile mai bune obținute de români în 2024. În ianuarie, câștigul salarial mediu net era la nivel național de 4.859 de lei, conform datelor Institutului Național de Statistică. Până în octombrie acesta a crescut cu aproape 9% până la 5.268 de lei.

Începutul anului 2024 a fost marcat de creșterea TVA-ului pentru locuințele cu prețuri mai mari de 120.000 de euro. Se discuta atunci despre o posibilă descurajare a unor segmente de cumpărători pe fondul acestei decizii. Românii s-au adaptat însă rapid la noua realitate a pieței. Mai mult, ei au fost încurajați să-și continue planurile de achiziție de oferte de dobândă fixă puse la dispoziția lor de bănci, care au devenit gradual tot mai atractive. Cea mai bună ofertă din piață a ajuns de la 5,75% înainte de începutul anului în curs la doar 4,9% în prezent.

Tot ofertele de dobândă fixă i-au impulsionat pe unii dintre cei care au optat în 2023 pentru închirierea unei locuințe să reanalizeze posibilitatea unei achiziții, dar și pe cei care aveau deja un credit ipotecar să apeleze la refinanțări și la renegocieri ale împrumuturilor pentru a profita de condițiile mai bune din piață.

Până la finele lunii octombrie au fost acordate, la nivel național, credite ipotecare în valoare de 40 de miliarde de lei, dublul sumei înregistrate în 2023, conform datelor publicate de Banca Națională a României (BNR).

Câteva cartiere din București, Brașov și Cluj-Napoca domină topurile naționale în materie de locuințe de vânzare.



Tendința de scădere înregistrată la nivelul ofertei a continuat să se accentueze pe parcursul lui 2024. Proprietarii și dezvoltatorii au scos la vânzare anul acesta cu 30% mai puține locuințe, potrivit datelor Imobiliare.ro.

Reducerea constantă a ofertei, în special în marile orașe, alături de scumpirea locuințelor și de dorința multor români de a cumpăra o proprietate nouă i-a îndemnat pe unii dintre cei care și-au dorit să devină proprietari să se îndrepte spre zonele de la periferie unde există în continuare stocuri de locuințe, iar prețurile se mențin mai accesibile. O astfel de decizie poate să vină, însă, la pachet cu unele compromisuri.

Prețurile locuințelor au crescut într-un ritm mai alert decât în 2023. Cele mai mari scumpiri au apărut în Brașov, dar cele mai scumpe cartiere pot fi găsite în București și Cluj-Napoca.

Prețul mediu solicitat la nivel național de proprietari și dezvoltatori a fost în ianuarie 2024 de 1.510 euro/mp util. La începutul lunii decembrie deja se depășise pragul de 1.700 euro/mp util. S-a putut observa, astfel, un avans cu 13% în mai puțin de un an, potrivit Indicelui Imobiliare.ro.

Prețul mediu al unui apartament nou a ajuns la 1.840 euro/m², iar al unui apartament vechi la 1.661 euro/m², cu o creștere de 11% față de anul anterior. În capitalele regionale, Bucureștiul a înregistrat un preț mediu de 1.904 euro/m² (+10%), iar Cluj-Napoca 2.737 euro/m² (+10%). Alte orașe mari, precum Iași, Constanța și Timișoara, au avut și ele creșteri semnificative, cu cele mai mari majorări în Arad și Sibiu (+19%).

Cluj-Napoca a rămas lider în topul celor mai scumpe proprietăți din România, cu un preț mediu de 2.737 euro/m² pentru apartamente. În contrast, Reșița s-a distins prin cele mai accesibile prețuri, de 795 euro/m², oferind o opțiune atractivă pentru cumpărătorii cu un buget mai mic. De asemenea, interacțiunile dintre cumpărători și vânzători au crescut cu 43%, indicând un interes continuu și activ al românilor pe piața imobiliară.

Majorări chiar mai consistente au apărut în marile orașe din țară. Cel mai mult s-au scumpit într-un an apartamentele din Brașov, mai exact cu 20%. Orașul a devansat Capitala pe parcursul lui 2024 în topul celor mai scumpe din țară și a reușit să-și păstreze poziția, fiind depășit la ora actuală doar de Cluj-Napoca.

Media înregistrată la vânzare în Cluj-Napoca se apropie cu pași repezi de 3.000 de euro/mp util, pragul acesta fiind depășit deja pe segmentul nou al pieței rezidențiale. Timișoara se află la polul opus al clasamentului, fiind pentru cumpărători cel mai accesibil centru urban major al țării. Prețul mediu practicat pe plan local este de 1.675 euro/mp util și se menține, în prezent, sub media națională.

În 2024, preferințele cumpărătorilor s-au orientat către apartamentele cu trei camere, care au fost cele mai căutate (51%). Luna ianuarie a fost perioada de vârf pentru căutările de locuințe, spre deosebire de 2023, când august a fost



luna cu cel mai mare interes. În ceea ce privește viteza tranzacțiilor, Bucureștiul a fost orașul în care proprietățile s-au vândut cel mai rapid, urmat de Iași, Brașov și Galați, în timp ce tranzacțiile au fost cele mai lente în Călărași, Brăila, Bistrița și Focșani.

Cea mai scumpă proprietate rezidențială vândută pe Stora a fost un bloc cu 20 de apartamente din București, la prețul de 2.600.000 euro (1.715 euro/m²). Cea mai scumpă proprietate comercială vândută a fost un centru logistic cu birouri și hale din Mogoșoaia, vândut cu 12,5 milioane euro. În ceea ce privește proprietățile rezidențiale cele mai vizualizate, un penthouse din Cluj-Napoca, de 184 mp, a fost cel mai căutat, având un preț de cerere de 335.000 euro.

Chiriile au fost majorate, la rândul lor, pe parcursul anului 2024, dar s-au apreciat într-un ritm mai lent decât cel înregistrat în cazul prețurilor solicitate de proprietari la vânzare. La nivel național discutăm în cazul apartamentelor despre un avans cu 4%, până la o medie de 470 de euro/lună.

Oferta a scăzut cu 24% pe piața chiriilor față de 2023, potrivit datelor Imobiliare.ro. Locuințele vechi au reprezentat aproximativ 65% din totalul proprietăților pentru care s-au căutat chiriași pe parcursul acestui an.

Conform raportului Colliers privind evoluția pieței imobiliare, prima jumătate a lui 2024 s-a încheiat cu un stoc modern de spații industriale și logistice în România de aproximativ 7,3 milioane de metri pătrați, iar dezvoltatorii au în construcție peste 700.000 de metri pătrați în diverse etape, ceea ce indică faptul că s-ar putea atinge pragul de 8 milioane de metri pătrați în următorul an. Cererea totală în primele șase luni a fost de aproximativ 342.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing, o scădere de 24% față de aceeași perioadă din 2023, dar un rezultat comparabil cu alte maxime anterioare. Totuși, aceste cifre nu reflectă pe deplin amploarea pieței locale, având în vedere că sunt incluse doar informațiile din surse publice, consultanții Colliers estimând că cererea reală ar putea fi cu 20-30% mai mare.

Comparativ cu anii anteriori, primul semestru a înregistrat o repartizare aproape egală a activității de închiriere între București și restul țării. Consultanții Colliers consideră acest lucru mai degrabă o excepție decât o inversare a trendului anterior, în care închirierile au crescut mult mai rapid în alte regiuni, pe măsură ce angajatorii caută să beneficieze de condiții mai avantajoase pe piața muncii și de viitoarele îmbunătățiri ale infrastructurii.

Pe sectoare, tranzacțiile care au implicat activități de producție sau manufactură ușoară au reprezentat aproape 40% din totalul închirierilor, o creștere față de ponderea din 2023 și semnificativ mai mare decât cota de 10-15% observată înainte de pandemie.

Rata de neocupare a spațiilor de depozitare de top a rămas la un nivel de o singură cifră, de obicei în jur de 5%, în majoritatea subpiețelor din România, inclusiv în București. Acest lucru indică faptul că pentru chiriași care au nevoie



de spații de o anumită dimensiune, poate fi destul de dificil să găsească depozitul dorit, atât din punct de vedere al costurilor, cât și al amplasamentului.

În ceea ce privește creșterea chiriilor, se observă semne de plafonare, dar nivelurile se stabilizează în jurul valorii de 5 euro pe metru pătrat sau puțin sub acest prag pentru un proiect build-to-suit (BTS) într-o locație de primă clasă, nu neapărat doar în jurul Bucureștiului. Acest nivel este considerabil mai ridicat decât cel de sub 4 euro pe metru pătrat observat acum doi ani și jumătate.

Unii proprietari încearcă, și uneori reușesc, să depășească 5 euro pe metrul pătrat cu chiriile cerute, însă aceasta nu este o practică frecventă, cu excepția dezvoltărilor moderne cu destinația de in-city logistics.

Perspectivile rămân optimiste pentru piața locală industrială și logistică și există încă un spațiu semnificativ de creștere în comparație cu alte țări din Europa Centrală și de Est. Deși a crescut de peste trei ori comparativ, de exemplu, cu 2014, stocul României de depozite moderne pe cap de locuitor este mult mai mic decât cel al Poloniei, de peste 30 de milioane de metri pătrați, sau cel al Republicii Cehe, de peste 11 milioane de metri pătrați. Cu alte cuvinte, în timp ce România are niveluri de consum privat similare (pe indici de volum) cu cele din Polonia sau Cehia, stocul de depozite pe cap de locuitor este de 2-3 ori mai mic decât în aceste țări. Acest lucru înseamnă că este de așteptat ca atât cererea de spații logistice, cât și expansiunea să rămână solide în viitor, chiar și dacă se ia în considerare faptul că atât Polonia, cât și Cehia acționează ca centre de distribuție regionale într-o măsură mult mai mare decât România.

Cu îmbunătățiri majore ale infrastructurii în desfășurare și unele tendințe externe favorabile (în special relocarea producției), alături de diferența avantajoasă dintre costurile forței de muncă și productivitatea din România, sectorul industrial și logistic este pregătit pentru o creștere consistentă pe termen lung. Schimbările majore de infrastructură vor influența semnificativ piața, având în vedere că drumurile de mare viteză Pitești – Sibiu, Ploiești – Pașcani și noua centură a Bucureștiului sunt programate pentru finalizare în următorii 4-5 ani. Privind strict la 2024, consultanții Colliers consideră că va fi un an solid în ceea ce privește cererea generală de închirieri.

În primele trei trimestre din 2024, la nivel regional (Cehia, Ungaria, România și Slovacia), volumul total de investiții a atins aproape 2,1 miliarde de euro, în scădere cu 9% față de aceeași perioadă din 2023. România a fost singura țară care a înregistrat o creștere de 169% față de anul trecut, de la 243 milioane de euro la aproape 655 milioane de euro.

Din volumul total regional, Cehia a deținut cea mai mare pondere, de 50% (1,05 miliarde de euro), urmată de România, cu 31% (655 milioane de euro), Ungaria, cu 10% (207 milioane de euro) și Slovacia, cu 9% (180 milioane de euro).

Tranzacțiile cu spații de retail au avut cea mai mare pondere la nivel regional, reprezentând peste 33% din totalul investițiilor (aproape 700 milioane



de euro), urmate de spațiile industriale, cu aproximativ 31% (645 milioane de euro) și clădirile de birouri, cu o pondere de aproape 19% (394 milioane de euro).

În România, tranzacțiile cu spații industriale au dominat piața, cu o pondere de 44,6% (292 milioane de euro), pe fondul tranzactionarii portofoliului industrial al Globalworth către CTP și WDP. Tranzacțiile cu spații de retail au avut o pondere de 29,5% (193,3 milioane de euro), iar cele de birouri au însumat 21,9% (143,5 milioane de euro). Restul volumului a fost generat de tranzacții cu hoteluri.

În perioada T1-T3 2024, investitorii locali au dominat piața în regiune, contribuind cu 72,3% din volumul total de investiții (peste 1,5 miliarde de euro). În România observăm un trend diferit, unde investitorii locali reprezintă doar 17%, cei mai activi fiind din Belgia (32%).

Rezultatul din primele șase luni plasează România în topul celor mai mari șase piețe din Europa Centrală și de Est (ECE) în care mai intră Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia.

Volumul de investiții s-a ridicat la 500 de milioane de euro în 2023, fiind generat în principal de sectorul industrial și de cel al birourilor.

Pe partea de birouri, cererea nouă a fost moderată în S1 2024, fiind închiriate spații în suprafață totală de 160.000 mp în București. Cererea nouă a atins circa 64.000 mp, în creștere cu 7% față de 2023.

Anul acesta a fi livrată o singură clădire de aproximativ 16.000 mp în București, în timp ce livrările noi ar putea crește semnificativ începând cu 2026.

În zona de retail, experții Colliers estimează că pragul de 5 milioane mp de spații comerciale moderne va fi depășit în 2026-2027, de la un stoc de 4,6 milioane mp în prezent.

Pe segmentul industrial, stocul total a atins 7,3 milioane mp de spații închiriable, iar în fază de dezvoltare se află alți 800.000 mp care ar trebui finalizați până la finalul anului 2025.

În zona rezidențială, presiunea pe cerere este ridicată în timp ce volumul de noi livrări este limitat pe fondul activității reduse de autorizare a noilor proiecte.

Pe segmentul terenurilor, anul acesta se dovedește propice pentru achiziții strategice, fiind potențial de dezvoltare pentru proiectele de regenerare urbană.

În cazul lucrărilor de construcții, România a atins recorduri aproape istorice pe fondul investițiilor masive finanțate din fonduri europene.

Cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale în perioada de referință. Astfel, cele prezentate se referă la perioada actuală și evoluția viitoare din această perspectivă.

Piața terenurilor este în creștere fiind încă în revenire în urma crizei generale care s-a manifestat pe piața imobiliară, criză cunoscută în toate mediile de afaceri sau sociale. Spre deosebire de celelalte piețe, piața imobiliară nu se



autoreglează, ea fiind deseori influențată de reglementările guvernamentale sau locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, întotdeauna existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă destul de greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața specifică a acesteia. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan care se pretează la o dezvoltare specifică activităților economice, amplasat în zona mediană a comunei Livada.

Elementele care stau la baza unui studiu de vandabilitate se referă la dimensiunea și activitatea pieței imobiliare: proprietăți total, proprietăți în piață, proprietăți vândute, prețuri solicitate, prețuri obținute și previziuni privind piața.

Pentru o cât mai mare acuratețe a rezultatelor studiului de vandabilitate, se delimitează zona luată în calcul, la zona periferică, mediană și centrală a comunei Livada. Datele referitoare la piață au fost culese din presa de specialitate și de la agențiile imobiliare.

La analizarea terenului s-au avut în vedere parcelele similare cu suprafețe mari amplasate în zonele adiacente, zone în care prețurile unitare ale terenurilor oferite spre vânzare sunt cuprinse în intervalul 50 euro/mp (pentru terenuri situate în zona periferică a localității), până la 59 euro/mp (pentru cele situate în zona mediană și centrală a localității), în funcție de amplasament și de accesul acestora la arterele principale ale comunității.

În privința chiriei de piață, din informațiile de pe piața imobilelor pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese că în Arad și județul Arad, chiria medie pe metrul pătrat de suprafață utilă este de 4 – 8 euro/lună pentru apartamente și case, de 2,5 – 6 euro/lună pentru hale cu destinația de spații industriale, 4 – 14,5 euro/lună pentru birouri și magazine și 1,5–3 euro/lună pentru spații de depozitare și 1 – 1,5 euro pentru platforme de depozitare. În zonele rezidențiale nou dezvoltate ale comunei Livada chiria medie pe metrul pătrat de suprafață utilă se încadrează în intervalul 3 – 3,39 euro/lună pentru case nou construite, care respectă toate standardele actuale recunoscute de piață.

3.3.3. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar.

CAPITOLUL IV

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

Dintre toate utilizările alternative rezonabile, acea utilizare care fructifică cea mai mare valoare actualizată a terenului, după remunerarea muncii și a capitalului este considerată cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, în ipoteza că terenul este sau poate deveni liber prin demolarea oricăror construcții.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Terenul evaluat se află într-o zonă în care există tendința de restricționare a traficului pentru autovehiculele de mare tonaj. În viitorul apropiat acest lucru va afecta accesul normal pentru aprovizionare, pentru transportul deșeurilor rezultate din procesele tehnologice, cât și expedierea produselor finite către beneficiari. O tendință majoră însă ce se manifestă este cea de relocare a spațiilor productive spre zonele industriale, special dezvoltate în acest sens. Un alt aspect important este cel al protecției mediului, zona având o densitate urbanistică foarte bine dezvoltată iar restricțiile privind agenții poluanți sunt în permanentă creștere.

Zona în care se află proprietatea este o zonă cu o dezvoltare mixtă, bine cotate pe piața imobiliară. Reglementările pentru această zonă sunt cuprinse în – Regulament aferent P.U.G. – RLU, zonă destinată construcțiilor rezidențiale și a celor dezvoltate pentru comerț și servicii.

Având în vedere cele expuse anterior, dotările și amplasarea, cea mai bună utilizare este cea de teren liber pentru o eventuală dezvoltare rezidențială, amplasarea fiind cea mai potrivită pentru aceasta activitate, cât și caracteristicile demografice manifestate în zonă, populație cu densitate mare.

4.2 Moduri de obținere a valorii

Evaluarea terenului folosind:

- **Abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe**

Aceasta metoda presupune analizarea proprietății și compararea ei cu proprietăți care s-au vândut recent sau pentru care există oferte de vânzare și se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru aplicarea metodei s – a folosit analiza comparativă, termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparații au fost proprietarii de terenuri, agențiile imobiliare și presa de specialitate. În zonă s-au identificat oferte ale unor terenuri cu suprafețe mari care se pretează la dezvoltări multiple.

În cazul proprietății imobiliare s-au analizat o serie de factori pornind de la tipul proprietății pentru a se putea identifica piața specifică a acesteia. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan care se pretează la o amenajare rezidențială, amplasat în zona mediană a comunei Livada. Comparabilitatea cu alte terenuri se poate realiza la nivelul parcelelor învecinate sau din zone adiacente. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat, aceasta devenind o piață a cumpărătorilor începând cu ultima parte a anului 2008. Numărul tranzacțiilor a scăzut brusc iar nivelul prețurilor s-a redus. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta, context de criză coroborat cu scăderea numărului de tranzacții pe segmentul imobiliar. La analizarea terenului s-au avut în vedere parcelele similare amplasate în zonele adiacente, zone în care prețurile unitare ale terenurilor oferite spre vânzare sunt cuprinse în intervalul 50 euro/mp (pentru terenuri situate în zona periferică a localității), până la 59 euro/mp (pentru cele situate în zona mediană și centrală a localității), în funcție de amplasament și de accesul acestora la arterele principale ale comunității.

Analizele au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din ofertele unor proprietăți imobiliare, oferte verificate în teren de către evaluator și ale căror caracteristici sunt prezentate mai jos:

- Comparabila A: teren intravilan, formă poligonală, situat în zona

periferică a localității Sânleani, suprafață de 1.090 mp, front stradal 22 ml, acces direct pe cale amenajată, toate utilitățile în zonă, se solicită 50 euro/mp – ofertă în luna septembrie 2025 – comparabila este situată în zonă adiacentă terenului supus analizei, în zonă industrială, comercială și de servicii similară terenului supus analizei, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

- **Comparabila B:** teren intravilan, formă poligonală, situat în zona mediană a localității Sânleani, suprafață de 1.063 mp, front stradal 18,50 ml, acces direct pe cale amenajată, toate utilitățile în zonă, se solicită 55,97 euro/mp – ofertă în luna septembrie 2025 – comparabila este situată în apropierea terenului supus analizei, se pretează la aceleași dezvoltări, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are front stradal mare, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

- **Comparabila C:** teren intravilan, formă poligonală, situat în zona mediană a localității Sânleani cu acces direct de pe drum amenajat, suprafață de 590 mp, front stradal 21 ml, toate utilitățile în zonă, se solicită 59,32 euro/mp – ofertă în luna septembrie 2025 – comparabila este situată în apropierea terenului supus analizei, se pretează la aceleași dezvoltări, are aceleași caracteristici, aceeași planeitate, are un front stradal, beneficiază de aceleași utilități, se încadrează în același plan de dezvoltare urbanistic, fapt ce îi conferă caracter de comparabilă similară și relevantă.

La evaluarea proprietății s-au urmărit atributele legate de drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăreia, de suprafața utilă, front stradal, utilități disponibile, zonare și utilizare așa cum reiese din grila comparațiilor prezentată mai jos:

Unitate de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro)		50.00	55.97	59.32
Tip tranzacție		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-2.50	-2.80	-2.97
Pret ajustat		47.50	53.17	56.35
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru drepturi transmise		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		47.50	53.17	56.35
Restricții legale	POT max 40%, CUT max 1,5	similar	similar	similar
Ajustare pentru restricții legale		0	0	0
Pret ajustat		47.50	53.17	56.35

Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare pentru Conditii de finantare		-	-	-
Pret ajustat		47.50	53.17	56.35
Conditii de vanzare	normale	similar	similar	similar
Ajustare pentru conditii de vanzare		-	-	-
Pret ajustat		47.50	53.17	56.35
Conditii de piata	data evaluarii	Sep-25	Sep-25	Sep-25
Ajustare pentru conditii de piata		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		47.50	53.17	56.35
Localizare	Livada/Sânleani median	Sânleani periferic	Livada/Sânleani median	Livada/Sânleani median
Ajustare pentru localizare		5.70	0.00	0.00
Pret ajustat		53.20	53.17	56.35
Suprafata	245.87/1069	1,090	1,063	590
Ajustare pentru suprafata		0.00	0.00	-3.38
Pret ajustat		53.20	53.17	52.97
Acces	da	da	da	da
Ajustare pentru front stradal		0.05	0.00	0.00
Pret ajustat		53.25	53.17	52.97
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare pentru utilitati		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		53.25	53.17	52.97
Zonare	servicii	servicii	servicii	servicii
Ajustare pentru zonare		-	-	-
Pret ajustat		53.25	53.17	52.97
Utilizare	servicii	servicii	servicii	servicii
Ajustare pentru utilizare		-	-	-
Pret ajustat		53.25	53.17	52.97
Ajustare totală netă		6	0	-3
Ajustare totală netă(%preț de vânzare)		11.51%	0.00%	-5.70%
Ajustare totală brută		6	0	3
Ajustare totală brută(%preț de vânzare)		11.51%	0.00%	5.70%
Valoare propusa teren - eur/mp	53,00			
Valoare propusa teren - euro	13.000,00			
Valoare propusa teren - lei	66.000,00			

În analiza de mai sus s – au făcut ajustări pentru:

- Tipul de tranzacție: prețul de ofertă a fost ajustat cu o marjă de negociere estimată la 5% (3-5 %interval considerat rezonabil pentru discrepanța existentă actualmente pe piață între prețul de oferta și cel la care s–ar putea realiza o tranzacție)
- Condiții de piață: prețul de ofertă nu a fost ajustat deoarece comparabilele sunt oferite spre vânzare în intervalul mai – septembrie 2025, interval în care cotațiile de preț nu au cunoscut fluctuații semnificative
- Localizare: prețul comparabilei A a fost ajustat cu 12%, ajustare rezultată din analiza pe perechi de date între comparabilele A și B, deoarece comparabila B este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; ajustarea este pozitivă în

cazul comparabilei A deoarece aceasta beneficiază de o localizare inferioară în comparație cu subiectul supus analizei

- Suprafață: prețul comparabilei C a fost ajustat cu 6%, ajustare rezultată din analiza pe perechi de date între comparabilele B și C, deoarece comparabila B este cea mai apropiată de subiectul supus evaluării; ajustarea este negativă în cazul comparabilei C deoarece aceasta beneficiază de o suprafață mai mică în comparație cu subiectul supus analizei
- Front stradal: nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele beneficiază de front stradal la fel ca subiectul supus analizei
- Utilități: nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele beneficiază de aceleași utilități la fel ca subiectul supus analizei
- Zonare: nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele sunt amplasate în zone destinate activităților comerciale și serviciilor ca și subiectul supus analizei
- Utilizare: prețul comparabilelor nu a fost ajustat deoarece toate comparabilele se pretează la aceeași dezvoltare care le maximizează profitul, ca și subiectul supus evaluării.

A fost aleasă comparabila B deoarece nivelul ajustării brute este cel mai mic, valoarea ajustată fiind de 53 eur/mp.

Astfel valoarea estimată a terenului, folosind abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe este:

Denumire activ	Suprafata mp	Valoare piata lei	Valoare piata euro
CF 307806 – C1 – U2			
Teren aferent apartament nr.1	245.87	66,000.00	13,000.00
Valoare teren CF 305711	245.87	66,000.00	13,000.00

Evaluarea construcției folosind:

*** Abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net**

Metoda cea mai completă și precisă pentru stabilirea valorii de piață a proprietății evaluate este metoda devizelor, în care se face un calcul ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesară. Apoi se adaugă cheltuielile conexe, regia și profitul.

Metoda devizului presupune folosirea unui set de proceduri prin care o indicație a valorii este dedusă pentru dreptul deplin într-o proprietate prin

estimarea costului curent de construire sau înlocuire a structurii existente; deducerea deprecierii cumulate din costurile de reproducție sau înlocuire, și adăugarea valorii estimate a terenului plus profitul promotorului.

Pentru a afla valoarea construcțiilor s – a calculat costul de înlocuire brut utilizând catalogul – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu, cu indicii de actualizare octombrie 2024 - septembrie 2025.

C1 – apartament nr.1 – spațiu rezidențial amplasat într-o clădire tip casă P

Tabel centralizator de calcul al CIN							
I. Infrastructura si suprastructura							
Nr.crt.	Tip fundatie	Sc (mp)	Cost/mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	FCBS-V2	51	606.55	30,934.29	0.997	0.965	29,768.20
Total infrastructura							29,768.20
Nr.crt.	Tip parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	7ZIDCAR24PS	51	1,691.09	86,245.71	0.997	0.965	82,994.63
Total parter							82,994.63
Total infrastructura si suprastructura							112,762.83
II. Finisaj interior si exterior							
Nr.crt.	Finisaj parter	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	FOBFS	51	2,156.64	109,988.57	0.997	0.965	105,842.49
Total finisaj interior							105,842.49
Nr.crt.	Tip invelitoare	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	INVTIG	76.5	584.71	44,730.00	0.997	0.965	43,043.88
Total invelitoare							43,043.88
Total finisaj interior,exterior si invelitoare							148,886.36
III. Instalatii functionale interioare							
Nr.crt.	Instalatii electrice	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	ELINGR	51	270.76	13,808.57	0.997	0.965	13,288.05
Total instalatii electrice							13,288.05
Nr.crt.	Obiecte sanitare	Simbol ansamblu	Cost/ansamblu	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	Parter	CALAWC	7,362.77	7,362.77	0.997	0.965	7,085.23
Total obiecte sanitare							7,085.23
Nr.crt.	Instalatii de incalzire	Sc (mp)	Cost/mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie nivel salarizare	Cost total corectat
1	Sobă	51.00	252.35	12,870.00	0.997	0.965	12,384.86
Total instalatii incalzire							12,384.86
Total instalatii functionale							32,758.14
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (lei)						brut	294,407.33
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE (euro)						brut	58,030.73
Depreciere fizica (DVE) = 65.5718%							193,048.30

Depreciere funcțională recuperabilă ce necesită modernizări = 2.4%	7,085.23
Depreciere economică temporară = 7%	6,599.17
TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (lei)	87,700.00
TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (euro)	17,300.00

Deprecierea reprezintă orice pierdere de valoare dacă este recunoscută de piață.

Formele recunoscute de depreciere a unei clădiri sunt:

- deprecierea fizică, este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuită construcția, de gradul de întreținere cât și de mediul normal sau agresiv în care se află clădirea; pentru aprecierea corectă s-a avut în vedere faptul că unele elemente ale clădirii au o durată de viață lungă, medie sau scurtă
- deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unor proiectări greșite, datorită modificărilor standardelor sau a lipsurilor care diminuează confortul
- deprecierea externă analizează pierderea de valoare din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine fiind cauzată de regulă de factori economici sau de localizare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale; deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă

Deprecierea fizică

Pentru estimarea deprecierei fizice s-au separat elementele care compuneau construcția în elemente cu viață lungă, medie și scurtă. S-au avut în vedere duratele normale de viață economică care au ca reglementare legală HGR 2139/2004 și Normativul P 135/1999 privind uzurile fizice ale construcțiilor funcție de caracteristicile constructive și care apreciază durata de viață fizică pentru întreaga clădire. Prin durata de viață economică așa cum este reglementată în România se înțelege durata în care se recuperează investiția. Vârsta efectivă este determinată de regulă de gradul de întreținere apreciat de evaluator ca fiind foarte bine întreținut, bine întreținut și satisfăcător.

Pentru a estima cuantumul deprecierei fizice s-a utilizat costul de înlocuire brut utilizând cataloagele – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – editate de Iroval București, autor Corneliu Șchiopu, Metoda costurilor segregate – editat de Iroval București, 2010, autor Corneliu Șchiopu și Deprecierea Construcțiilor – editat de Iroval București, 2009 – Colecția ANEVAR – martie 2009, autor Corneliu Șchiopu.

Clădiri tip parter						
Durata normala de viata conform HGR 2139/2005	60 ani					
Durata normala de viata conform P135/1999	100 ani					
Data PIF	1980					
Durata de viata ramasa estimata	55 ani					
Data reparatii - elemente cu viata medie	nu					
	Cost de inlocuire brut	Durata de viata	Varsta cronologica (ani)	Durata de viata utila (fizica) estimata (ani)	Grad de uzura fizica estimat	Uzura fizica estimata
Infrastructura						
Terasamente		mare	45	100	45%	
Fundatii din beton simplu		mare	45	100	45%	
Total	29,768.20				45%	13,395.69
Suprastructura						
Stalpi si centuri din beton armat		mare	45	100	45%	
Plansee de beton		mare	45	100	45%	
Zidarie caramida grosime 24 cm		mare	45	100	45%	
Total	82,994.63				45%	37,347.58
Invelitoare						
Sarpante din lemn pentru invelitori		medie	40	50	80%	
Invelitori din ceramica		medie	40	50	80%	
Total	43,043.88				80%	34,435.10
Finisaje exterioare						
Finisaj fatada cu mortar tip M50-T		medie	40	50	80%	
Finisaje interioare		medie	40	50	80%	
Tencuieli umede		medie	40	50	80%	
Zugraveli in culori de apa		medie	40	50	80%	
Pardoseala rece - ciment sclivisit		medie	40	50	80%	
Pardoseala calda - parchet clasic		medie	40	50	80%	
Usi interior si exterior din lemn		medie	40	50	80%	
Total	105,842.49				80%	84,673.99
Instalatii functionale						
Instalatii electrice						
Trasee pentru iluminat si prize conductori Al sau Cu		scurta	40	40	100%	
Total	13,288.05				100%	13,288.05
Instalatii sanitare						
Instalatii apa - teava Cu		medie	40	50	80%	
Trasee evacuare ape uzate		medie	40	50	80%	
Chiuvete si vase de toaleta		medie	40	50	80%	
Total	-				80%	-
Instalatii incalzire		medie	40	50	80%	
Total	12,384.86				80%	9,907.89
Total depreciere fizica estimata					65.57%	193,048

Deprecierea funcțională

Este pierderea din valoare datorită lipsei unor caracteristici constructive pe baza standardelor recunoscute de piață; deprecierea funcțională a fost estimată la

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

2,4% ca și cost minim de realizare a unei băi sau a unui grup sanitar, prin raportare la costul total al construcției.

Deprecierea economică

A fost estimată pe baza raportului cerere – ofertă a proprietăților imobiliare similare amplasate în aceeași zonă sau în zonele adiacente. Deși în actuala distribuție este dificil de stabilit o tendință generală a cererii pentru astfel de proprietăți, din analiza de piață reiese o ușoară creștere a acestora pentru active similare datorită dezvoltării unor obiective noi care corespund tuturor standardelor recunoscute de piață.

Deprecierea economică s-a estimat luându-se în considerare pierderea de venit aferentă gradului de neocupare; pentru apartamentul care poate fi închiriat s-a luat în considerare pierderea de venit astfel:

Deprecierea economică	
132,00	pierdere din neocupare
3.771,43	venitul net capitalizat aferent pierderilor
0,0650	procent estimat
7%	rotunjit

Astfel valoarea apartamentului obținută folosind abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net este:

Denumire activ	Suprafata mp	Valoare piata CIN lei	Valoare piata CIN euro
CF 307806-C1-U2			
C1 - apartament nr.1	40.00	87.700.00	17.300.00
Total apartament	40.00	87.700.00	17.300.00

Abordarea prin venit, capitalizarea directă a venitului net

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca și investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare.

Venitul brut potențial – reprezintă venitul total atribuibil unei proprietăți imobiliare, la grad de utilizare total, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare, luat în considerare de obicei pe un an.

Venitul brut efectiv - este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate, după deducerea alocărilor legate de gradul de neocupare și de neîncasarea chiriei.

Venitul net din exploatare: - reprezintă diferența dintre veniturile totale și cheltuielile totale de exploatare și se calculează înainte de scăderea amortizării contabile și a serviciului anual al datoriei

Veniturile generate de proprietăți constau în principal din chirii. Se cunosc cinci tipuri de chirii și anume:

- chiria contractuală – parte a venitului brut potențial, este cea specificată în contract și încasată în prezent ca și venit efectiv (poate fi mai mică, egală sau mai mare decât chiria de piață)
- chiria de piață – denumită și chiria economică, este cea la care o proprietate se oferă la piața liberă
- chiria excedentară – se calculează ca diferență între chiria contractuală și chiria de piață la data evaluării
- chiria procentuală – se întâlnește îndeosebi la închirierea spațiilor comerciale și se percepe procentual din volumul vânzărilor; se specifică de regulă prin clauze în contractele de închiriere
- chiria adițională – se plătește peste chiria de bază și poate fi egală cu chiria de piață, parțial chirie de piață, parțial exces de chirie

Exploatarea unei proprietăți presupune existența unor cheltuieli. Acestea pot fi:

- cheltuieli de exploatare – care reprezintă totalitatea cheltuielilor necesare pentru funcționarea în condiții normale a proprietății și generarea de venituri viitoare
- cheltuieli fixe – cele care nu depind de gradul de utilizare și trebuiesc plătite oricum
- cheltuieli variabile – cele care se schimbă în funcție de gradul de utilizare

În condiții normale de piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din revânzarea acestuia. Valoarea și venitul ce s-ar putea obține prin închirierea imobilului se pot aprecia prin substituie cu alte imobile similare la care se cunosc oferte de prețuri pentru chirii percepute pe m/p.

Rata de capitalizare a fost extrasă din piață folosind informațiile privind prețurile la care sunt oferite precum și gradele de ocupare ale unor obiective

similare activului supus analizei la data evaluării. Ofertele de preț au fost ajustate cu marja de negociere practică pe piață la data evaluării pentru spațiile rezidențiale similare.

Calculul ratei de capitalizare este prezentată în tabelul următor :

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	499	650	800
Venit Brut Potential (EUR/an)	5,988	7,800	9,600
<i>Grad de neocupare (10% din VBP)</i>	<i>598.8</i>	<i>780</i>	<i>960</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5,389	7,020	8,640
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (5% din VBE)</i>	<i>269.46</i>	<i>351</i>	<i>432</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	5,120	6,669	8,208
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	149,996	176,000	295,000
Discount negociere 5%	142,496	167,200	280,250
Rata de capitalizare (%)	3.6	4.0	2.9
Rata de capitalizare			3.5

Rata de capitalizare = VNE/ V

Rata de capitalizare extrasă este de 3,50%, iar rata de creștere este 0%. Factorul de actualizare se calculează folosind formula $1/(1+n)^n$, unde n reprezintă anii de previziune explicită, valoarea reziduală este venitul net actualizat din ultimul an de previziune/(a-g), iar valoarea reziduală actualizată este valoarea reziduală * factorul de actualizare din ultimul an de previziune explicită.

Se presupune că cea mai bună utilizare a proprietății constă în închirierea apartamentului.

Chiria lunară - luată din piață prin comparația cu închirierea unor imobile similare este: $V_{chirie} = [(3-3,39)E/mp]$ pentru case și teren aferent amplasate în comuna Livada, județul Arad.

La o rată de capitalizare de 3,50%, venitul net capitalizat ajustat cu necesarul minim de investiții estimat la abordarea prin cost, este de 156.257,65 lei, așa cum reiese din tabelul de mai jos:

SPECIFICATIE					
Chiria lunara		110		558	
Venit brut potential - euro		1,320		6,697	
Pierdere din neocupare		10%			
Venit brut efectiv - euro		1,188		6,027	
Cheltuieli cu imp, taxe, asig.		59		301	

Venit net		1,129		5,726	
Rata de actualizare - k	3.50%				
Rata de creștere - g	0.0%				
Rata de capitalizare - c	3.50%				
Venit netcapitalizat		32,246		163,592	
Necesar minim investiții (estimat la abordarea prin cost)		1,397		7,085	
Valoare proprietate		30,800.00	euro	156,300.00	lei
Valoare teren aferent		13,000.00	euro	66,000.00	lei
Valoare clădire		17,800.00	euro	90,300.00	lei

Valoarea proprietății imobiliare obținută folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării directe a venitului net, este:

Denumire activ	Suprafata mp	Valoare piata VNE lei	Valoare piata VNE euro
CF 307806-C1-U2			
C1 - apartament nr.1	40.00	90,300.00	17,800.00
Total apartament	40.00	90,300.00	17,800.00
Teren aferent apartament nr.1	245.87	66,000.00	13,000.00
Valoare închiriere CF 30786-C1-U2		156,300.00	30,800.00

Pornind de la valoarea de piață a proprietăților imobiliare și rata de capitalizare estimată pentru specificul activității, valorile unitare de închiriere, respectiv chiriile lunare aferente, sunt:

Denumire activ	Suprafata mp	Valoare închiriere/lună lei/mp	Valoare închiriere/lună euro/mp	Valoare închiriere/lună lei	Valoare închiriere/lună euro
CF 307806-C1-U2					
C1 - apartament nr.1	40.00	6.58	1.30	263.38	51.92
Total apartament	40.00				
Teren aferent (CP-23%)	245.87	0.78	0.15	192.50	37.92
Valoare închiriere CF 30786-C1-U2				455.88	89.83

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

☐ Analiza valorilor

- La abordarea prin piață, metoda comparației s-a folosit analiza pe perechi de date și studiul pieței deoarece valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile.
- La abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net s-a folosit metoda devizelor, considerată metoda cea mai completă și precisă pentru stabilirea valorii de piață a proprietății evaluate.
- La abordarea prin venit s-a folosit analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți acestea constituind punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare.

Având în vedere adecvarea, acuratețea și cantitatea de informații presupuse de ambele metode, în condițiile pieței actuale, septembrie 2025, evaluatorul consideră că abordarea prin metoda comparațiilor de piață pentru teren este cea mai relevantă, deși în acest moment nu există tranzacții pentru loturi mari de teren, iar rata de absorbție este redusă, respectiv metoda venitului net capitalizat pentru proprietatea imobiliară, deoarece s-a putut identifica o piață a prețurilor de închiriere a unor case rezidențiale cu teren afarent. Metoda costului de înlocuire a fost aplicată doar ca metodă de verificare a metodei principale aplicată, deoarece această metodă poate induce anumite incertitudini cu privire la evoluțiile viitoare ale situației economice care influențează indicii de cost global dar și deprecierile cumulate mai ales în cazul construcțiilor care nu sunt noi, respectiv a celor care nu sunt întreținute și se află în stare de degradare, conducând astfel la un rezultat ce trebuie analizat cu rezerve.

Astfel, valoarea de piață a tarifului lunar de închiriere a activelor imobilizate, situate în comuna Livada, nr. 107/A, ap.1, la data de 10.09.2025, este:

Denumire activ	Suprafata	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună	Valoare închiriere/lună
	mp	lei/mp	euro/mp	lei	euro
CF 307806-C1-U2					
C1 - apartament nr.1	40.00	6.58	1.30	263.38	51.92
Total apartament	40.00				
Teren aferent (CP-23%)	245.87	0.78	0.15	192.50	37.92
Valoare închiriere CF 30786-C1-U2				455.88	89.83

Valoarea este subiectivă, o predicție, evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport.

Valoarea nu conține TVA.

TRANSILVANIEN CONTACTS SRL Arad
J02/307/2005 CUI 17240881

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Autorizația nr.0414

Ec. PUICAN BEATRICE IUNONA
Evaluator autorizat ANEVAR - legitimația 15592



ANEXA 1 HARTA DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Livada nr.107
județul Arad

Google Maps



Google Maps

Imagini ©2025 Airbus,CNES / Airbus,Maxar Technologies,Date cartografice ©2025 100 m

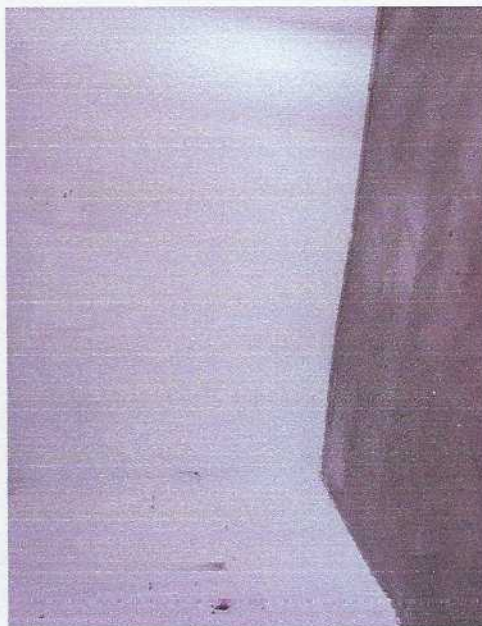
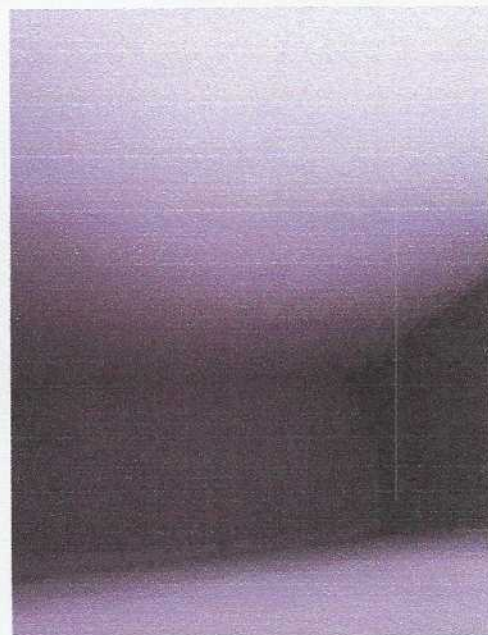
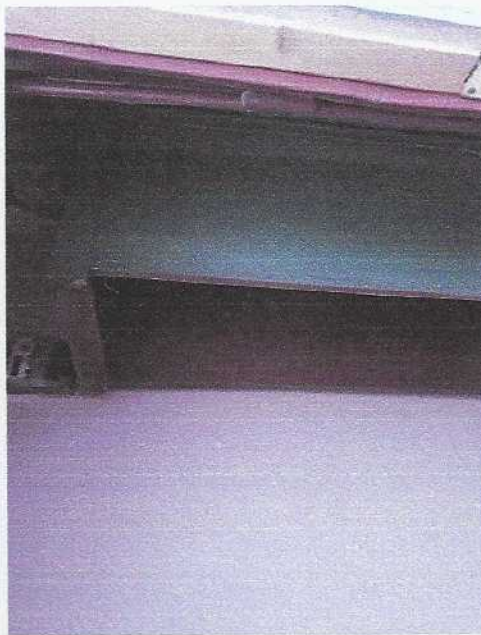
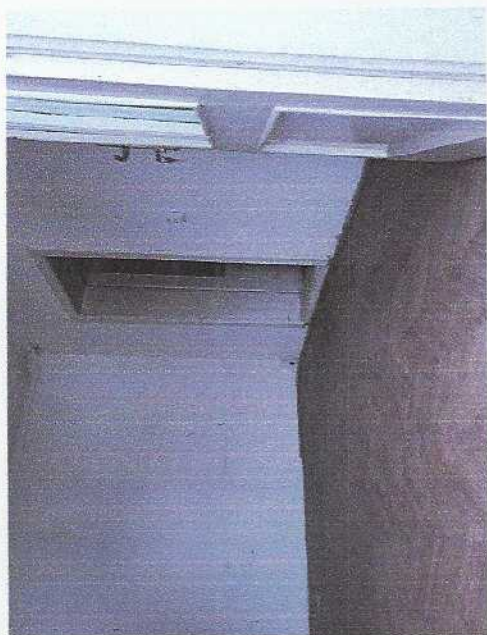
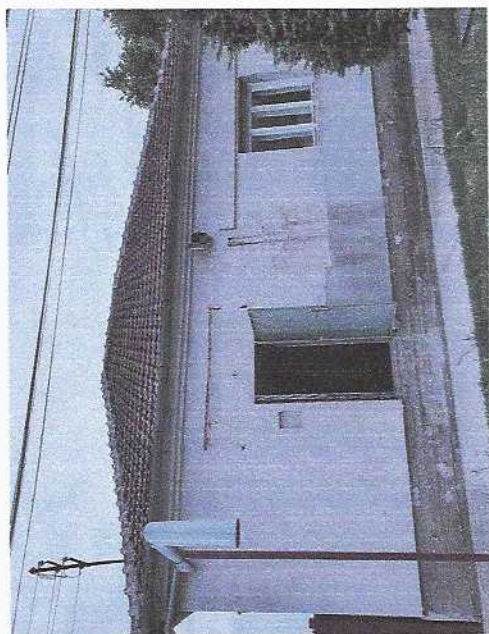


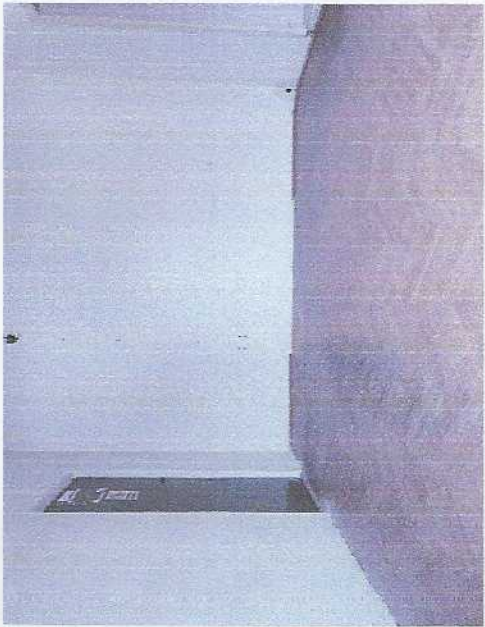
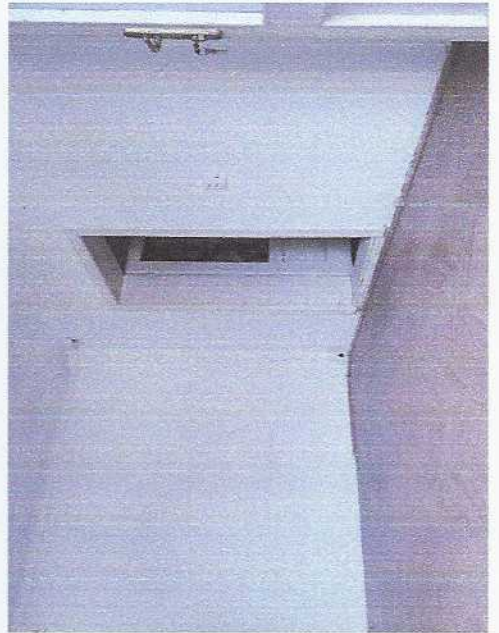
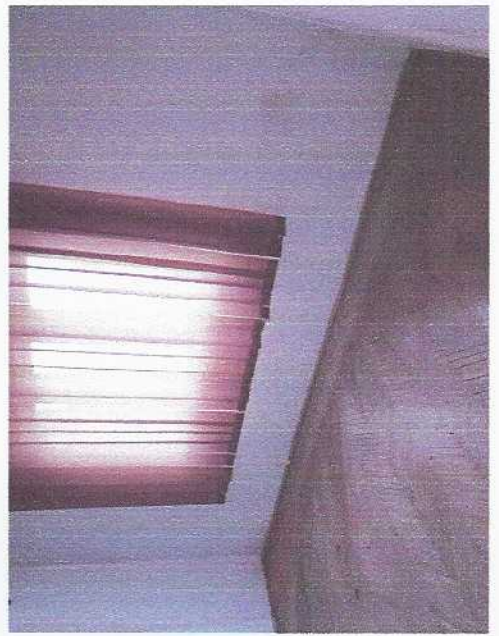
ANEXA 2 DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

2.1. Poze ale proprietății

2.2. Documente justificative







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307806-C1-U2 Livada

Nr. cerere	77383
Ziua	27
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190898077



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Arad, UAT Livada, Loc. Livada, Nr. 107/A, Et. P, Ap. 1

Părți comune: ALTE SPATII , ACOPERIS , POD

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	307806-C1-U2	51	40	212/276	821/1069	compus din: 2 camere, dresing, racord energie electrica, racord gaze naturale; cota parte din teren 23% - proprietate Stat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44957 / 29/03/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Livada); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 307806-C1-U2 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2.	A1
Act Notarial nr. 481/2006, din 01/01/2006 emis de BNP;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN , prin Consiliul Local al Comunei Livada	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2934)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arad, UAT Livada, Loc. Livada, Nr. 107/A, Et. P, Ap. 1

Părți comune: ALTE SPATII , ACOPERIS , POD

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	307806-C1-U2	51	40	212/276	821/1069	compus din: 2 camere, dresing, racord energie electrică, racord gaze naturale; cota parte din teren 23% - proprietate Stat.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
01-07-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
RADU MARC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

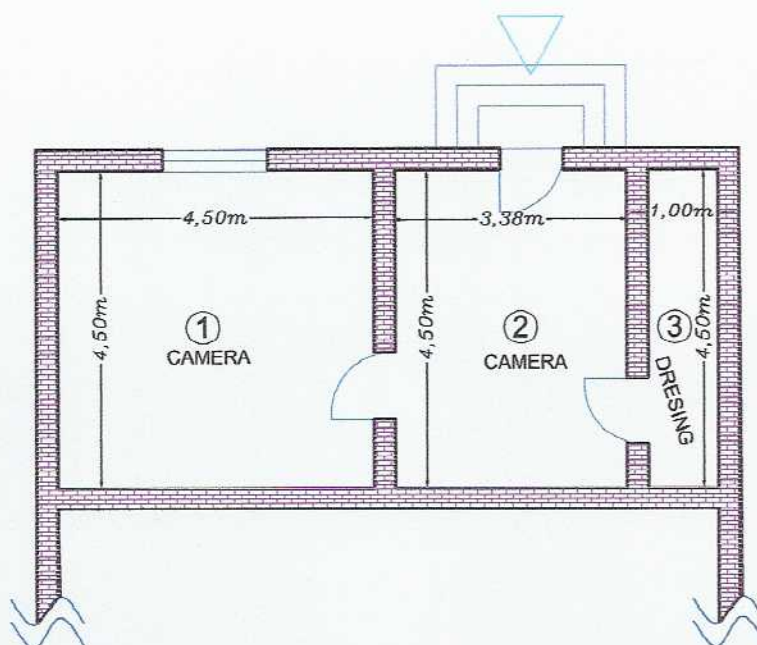
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului.	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
307806	821/1069	loc. LIVADA, nr.107A, ap.1	
CARTE FUNCIARA COLECTIVA	307806-C1	U.A.T.	LIVADA
COD UNITATE INDIVIDUALA	U2	CARTE FUNCIARA INDIVIDUALA	307806-C1-U2



COMPONENTA APARTAMENT			Observatii
Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)	
1	CAMERA	20,25	apartament 1
2	CAMERA	15,25	
3	DRESING	4,50	
Total suprafata utila ap.1		40,00	

Executant

S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.

CLASA-III, seria:RO-B-J, numarul:2005

ING. MANN SEBASTIAN TOMA

cert.aut.cat.B, seria RO-AR-F-

NR.0092/26.03.2012.

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si

consonanta cu planul de teren.

Sebastian

Stampila si semnatura:

Data:

Toma MannDN: c=RO, cn=Sebastian-Toma Mann,
serialNumber=M516,
givenName=Sebastian-Toma Mann
Data: 2025.06.27 11:08:13 +03'00'Confirm intruducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral

Stampila BCPI

77383/27.06.2025

Semnat digital de Marta Costan

DN: c=RO, l=Arad, o=Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, cn=Marta

Costan, serialNumber=CM177, st=Arad, givenName=Marta, sn=Costan

Data: 2025.06.27 11:08:13 +03'00'

Data:



ENTARE PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN LOC. LIVADA NR 107/a
481-LIVADA CU NR.TOP.C.F. 78/6

Nivel	Componenta pe apartamente	Părți comune 100%	Supr. constr. - mp.			Cote părți		Obs.
			Apart.	Comun.	Total	Constr.	Teren	

RE

Inttravilan și casa Nr. 107/a St. 1069 mp.

A	P	2 camere, hal racord en. electrică racord gaze nat.	Structura de rezistență, șarpanta, învelitoare și podul de la cor. A, împrejurările, accesul strădi, terenul.	64	-	64	64	248	
							276	1069	
A	S	2 camere, buc, CAL baie, hol, pasaj, pivniță, racord en. electrică, racord apă.		64	-	64	64	276	248 1069
				156	-	156	212	821	
B	P	Buc. de vară, spăla- torie, cozină, padoc, cafet, culcar, w.c.		47	-	47			
C	P	Sopron		9	-	9	276	1069	
				212	-	212	212 276	821 1069	
				276	-	276	276	1069	
							276	1069	

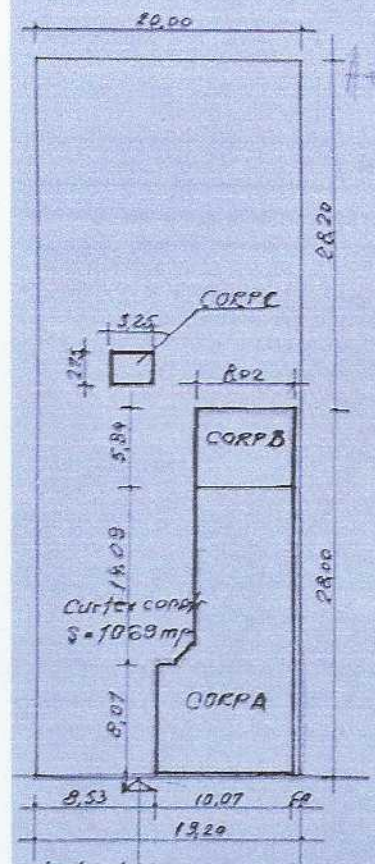
TEMPO S.R.L ARAD. D-Dub. N. MILEA 2-4			Beneficiar:		PR NR
			C.P. COM. LIVADA JUD. ARAD		256
					2004
					FAZA
Ing. Chiriac M.	Chiriac	Sonora	SCHITA DE APARTAMENTARE PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN LOC. LIVADA NR 107/a INSERIS IN CENR 2481-LIVADA		A.P.
Ing. Chiriac M.	Chiriac	1:200			
Moldovan S.	Chiriac	1:500			



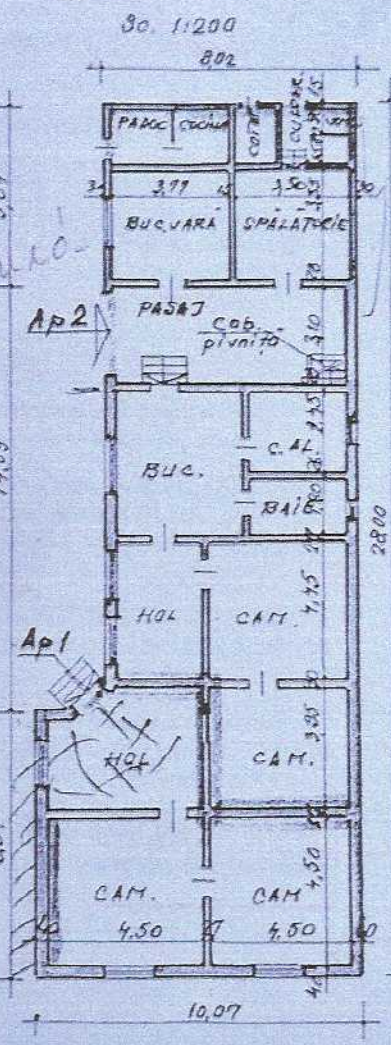
S
in

INTE DE APARTAMENTARE

PLAN DE SITUATIE
Sc. 1:500
LOC. LIVADA NR 107/a



DUPA APARTAMENTARE
PLAN PARTER
CORPA - CORPB



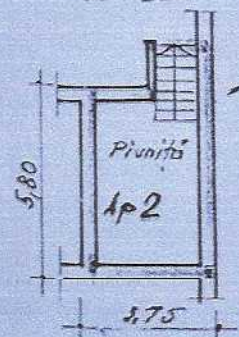
Adresa			Propri
Loc.	Str.	Nr.	
INAINTE			Statul Ro C.P. Liva. operativ C.A.P. Coop asupra te
Livada	-	107/a	
DUPA A			Statul 1 C.P. Liva. operativ
Livada	-	107/a	
TOTAL 1			Statul 1 C.P. Liva operativ
Livada	-	107/a	
TOTAL 2			TOTAL

ul strada -
- strada -

PLAN PARTER
CORP C
Sc. 1:200



PLAN SUBSOL
CORP A
Sc. 1:200



Arece 71.6
S. meste. 212
71.6
140



Închiriere Case-Vile, Livada ID: 4032819

De închiriat – casă modernă cu 4 camere, Livada Case_vile de inchiriat 4 camere, 236 m², Livada

800 €



Specificații

Număr camere 4

Suprafața utilă 236 m²

Suprafață teren 956 m²

An finalizare construcție 2014

Stare proprietate Bună

Niveluri imobil 2

Număr Băi 1

Utilități Curent, Apă

Tip tranzacție Închiriere

Tip vânzător Companie

Oportunitate de închiriere – casă spațioasă și modernă cu 4 camere, în Livada



Dacă îți dorești o locuință modernă, primitoare și bine poziționată, această casă cu 4 camere din Livada poate fi alegerea ideală. Situată într-o zonă liniștită, la doar câțiva kilometri de Arad, proprietatea oferă confortul unei case spațioase și dotări de top.

Casa are o suprafață utilă de 236 mp (285 mp desfășurați) și este amplasată pe un teren generos de 956 mp, cu front stradal de 30 ml. La parter găsim un dormitor, o baie, un hol și o sufragerie foarte spațioasă cu bucătărie open-space, iar la etaj două dormitoare luminoase, fiecare cu balcon, dormitorul matrimonial fiind prevăzut cu dressing și mobilier pe comandă.

Confortul este completat de garajul încălzit, cu ușa automată, terasa acoperită și încăperea tehnică dotată cu centrală pe lemne, puffer de 2000 litri, instalație de dedurizare și panouri solare pentru încălzirea apei. Curtea dispune de gazon tip rulou și sistem de irigații, iar casa beneficiază de încălzire în pardoseală, curent trifazic și izolație de calitate.

Construită în 2014 și renovată în 2020, proprietatea se închiriază complet mobilată și utilată, fiind pregătită să își primească noii chiriași. Este alegerea perfectă pentru cei care caută spațiu, liniște și un cămin modern, aproape de oraș.

Te invităm să descoperi personal tot ce are de oferit această casă. Programează chiar acum o vizionare și convinge-te de confortul, spațiul și liniștea pe care le poate oferi viitorul tău cămin din Livada!

Tranc Ilie Cristian

Consultant imobiliar

0748 125 408

<https://homezz.ro/de-inchiriat-casa-moderna-cu-4-camere-livada-4032819.html>





Tranc & Tranc - Imobiliare VR

[Tranc Imobiliare](#)

[0748 125 408](#)

Oportunitate de vânzare- casă spațioasă și modernă cu 4 camere, Livada

342 000 €

1 449 €/m²

[Livada, Livada, Arad](#)

Case de vânzare

Suprafață utilă: 236 m²

Numărul de camere: 4

Tip clădire: fără informații

Stare: gata de utilizare

Tip proprietate: locuință utilizată

Tip vânzător: agenție

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere



Dacă îți dorești o locuință modernă, primitoare și bine poziționată, această casă cu 4 camere din Livada poate fi alegerea ideală. Situată într-o zonă liniștită, la doar câțiva kilometri de Arad, proprietatea oferă confortul unei case spațioase și dotări de top.

Casa are o suprafață utilă de 236 mp (285 mp desfășurați) și este amplasată pe un teren generos de 956 mp, cu front stradal de 30 ml. La parter găsim un dormitor, o baie, un hol și o sufragerie foarte spațioasă cu bucătărie open-space, iar la etaj două dormitoare luminoase, fiecare cu balcon, dormitorul matrimonial fiind prevăzut cu dressing și mobilier pe comandă.

Confortul este completat de garajul încălzit, cu ușă automată, terasa acoperită și încăperea tehnică dotată cu centrală pe lemne, puffer de 2000 litri, instalație de dedurizare și panouri solare pentru încălzirea apei. Curtea dispune de gazon tip rulou și sistem de irigații, iar casa beneficiază de încălzire în pardoseală, curent trifazic și izolație de calitate.

Construită în 2014 și renovată în 2020, proprietatea se vinde complet mobilată și utilată, fiind pregătită să își primească noii proprietari. Este alegerea perfectă pentru cei care caută spațiu, liniște și un cămin modern, aproape de oraș.

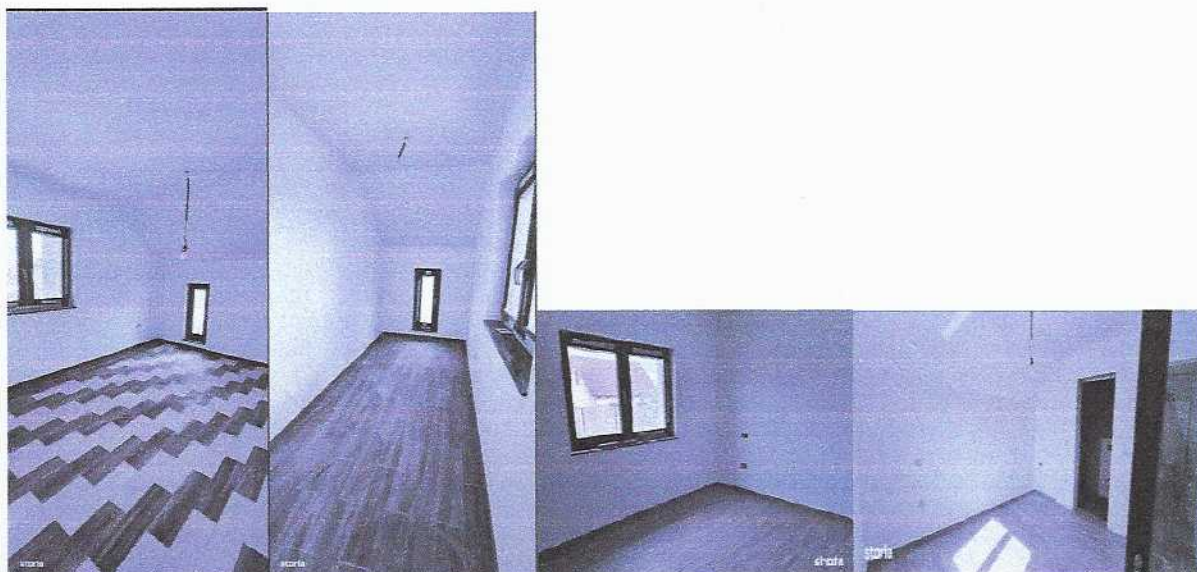
Te invităm să descoperi personal tot ce are de oferit această casă. Programează chiar acum o vizionare și lasă-te convins de confortul, spațiul și liniștea pe care le poate oferi noul tău cămin din Livada.

Mai puțin

ID: 9674568

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-vnzare-cas-spaioas-i-modern-cu-4-camere-livada-IDEANq?_gl=1*_cmcl6e*_gcl_aw*_R0NMLjE3NTYxMTU0OTluQ2p3S0NBandrN0RGQmhCQUVpd0FIWWJKc1V0YWJlamRMTVpTbVhHeFhmZ2lmX0I0TI9fLUJ5eXlIR0MzRE4zUG5WQ2I0cVF3X0IjMGtSb0NpVVVRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*_ODE1NDkzMzU2LjE3NTU5MzUwMzg.*_ga*_MTgwOTYxNzI3MC4xNDYyNjI0ODc3*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTc4NTA0NjckbzQwOCRnMSR0MTc1Nzg1MTE4MSRqMTckbDAkaDA.





Imobiliare Plus

[Imobiliare Plus](#)

[0740 680 263](#)

Inchiriez casa noua nemobilata in LIVADA

600 €/lună

[Livada, Livada, Arad](#)

Casă de închiriat

Suprafață utilă: 200 m²

Numărul de camere: 5

Tip clădire: singur in curte

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere

Casa spațioasă în Livada – locuința perfectă pentru familii sau muncitori, NEMOBILATA!

Îți dorești o casă nouă, cu toate utilitățile, unde să te muți imediat și să o amenajezi după gustul tău?
Aceasta este soluția ideală!



Suprafață generoasă de 120 mp → Spațiu suficient pentru toată familia sau pentru echipe de muncitori

5 camere bine compartimentate → Intimitate și confort pentru fiecare membru al familiei

4 dormitoare + living open space cu bucătăria → Locul perfect unde să te odihnești și să te aduni cu cei dragi

3 băi moderne → Confort și funcționalitate, fără aglomerație dimineața

2 intrări → Practic pentru 2 familii sau pentru organizare separată

Casă nouă, nemobilată → Libertatea de a-ți crea ambientul exact așa cum îți dorești

Încălzire în pardoseală + centrală pe gaz → Eficiență și confort termic pe tot parcursul anului

Localizare liniștită în Livada → Ai parte de aer curat și liniște, dar și acces rapid la drumul național spre Oradea

Pretabilă pentru 2 familii sau echipe de muncitori

Se închiriază pe termen lung

Sună acum și programează o vizionare – locuința ideală te așteaptă!

PRET 600 EURO NEG

tel

Contactează

R976-L / 10.6.24

Mai puțin

ID: 9678152

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-casa-noua-nemobilata-in-livada-IDEBJe?_gl=1*yfmqak*_gcl_au*RONMLjE3NTYxMTU0OTluQ2p3S0NBandrN0RGQmhCQUVpd0FIWWJkc1VOYWJlamRMTVpTbVhHeFhmZ2lmX0lOTl9fLUJ5eXlIR0MzRE4zUG5WQ2l0cVF3X0lJMGtSb0NpVWVQRXZEX0J3RQ..*_gcl_au*ODE1NDkzMzU2LjE3NTU5MzUwMzg.*_ga*MTgwOTYxNzI3MC4xNDYyNjI0ODc3*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTc4NTA0NjcjbzQwOCRnMSR0MTc1Nzg1MTE0NSRqNTMkbDAkaDA.



Inchiriez casa noua nemobilata in LIVADA

650 €

200 m²

4 camere

3,3 €/m²

19 august 2025 - [olx.ro](https://www.olx.ro)



Oportunitate de închiriere – casă spațioasă și modernă cu 4 camere, în Livada

800 €

18 august 2025 - [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)



De închiriat – casă modernă cu 4 camere, Livada

800 €

236 m²

4 camere

3,4 €/m²

18 august 2025 - [olx.ro](https://www.olx.ro) +2 altele



Vilă cu 4 dormitoare în Livada

499 € (negociabil)

Casă / Vilă cu 5 camere de închiriat

Livada

160 mp

2017



Oferte imobiliare Livada

Case de închiriat Livada

Vilă cu 4 dormitoare în Livada

PropertyLab vă prezintă o vilă cu 4 dormitoare în Livada. Vila spațioasă și luminoasă, cu multiple dotări, poziționată într-o zonă cu vile de jur împrejur, își caută noi chiriași.

Casa este structurată astfel:

-parterul este compus dintr-un hol de intrare generos, bucătărie complet mobilată și utilată, baie, dormitor, living precum și o terasă cu deschidere către grădină.

-mansarda cuprinde 3 dormitoare și o baie. Vila poate fi utilizată ca locuință a unei familii cu copii.

O locuință caldă și primitoare care merită văzută!

Pentru orice detalii și stabilirea unei vizite vă rog sa ne contactați la numărul de telefon : 0357 780 333

Firănescu Giorgiana – Consultant imobiliar Property Lab

E-mail: firănescu.giorgiana@propertylab.ro

Telefon 0752750787

Cod proprietate CP944902

- Număr camere 5
- Dormitoare 4
- Număr bucătării 1
- Număr băi 2
- Geam la baie Da
- Număr balcoane 1
- Număr terase 1
- Număr locuri parcare 2
- Disponibilitate Imediat
- Tip casă Individual
- Stare interior Finisat modern
- Suprafață utilă 160 mp
- Suprafață construită 180 mp



- Suprafață teren 300 mp
- Deschidere 15 m
- Acoperiș Țiglă
- Stadiu construcție Finalizată
- An construcție 2017
- Construcție nouă Da
- Tip construcție Căramidă
- Număr etaje clădire 1
- Are mansardă Da
- Cadastru Există
- Intabulare Există
- Mod de dobândire Autorizație de construire

Facilități

Apă

Apometre

Aragaz

Bucătărie mobilată

Bucătărie utilată

Cadă

Calorifere

Canalizare

CATV

Centrală proprie

Contor electric

Contor gaz

Curent

Curte



Debara

Dressing

Faianță

Ferestre PVC

Frigider

Gaz

Gresie

Hotă

Iluminat stradal

Internet

Izolație exterioară

Magazie

Mașină de spălat rufe

Mijloace de transport în comun

Parchet

Străzi asfaltate

Telefon

TV

Ușă intrare PVC

Vopsea lavabilă

<https://www.propertylab.ro/casa-vila-5-camere-de-inchiriat-livada-cp944902/?sid=GMydbihX>





Postat 21 august 2025

Casa superba in Livada

295 000 €

Prețul e negociabil

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 160 m²

Locuinta mobilata / utilata: Partial

Descriere

TCR Investments va propune o proprietate cu adevărat specială, situată într-o zonă rezidențială liniștită din Livada. Această casă îmbină perfect eleganța, funcționalitatea și liniște.

Detalii generale: P+E

- Teren de 600 mp, ideal compartimentat
- Amprentă la sol: 147 mp | Suprafață utila: 160 mp
- Curte amenajată cu zonă verde, spațiu de grătar, copaci ornamentali, magazie pentru depozitare, și garaj

Compartimentare eficientă și modernă:

Parter:

- Hol primitiv
- Baie modernă
- Living spațios, elegant mobilat, cu accente rustice și contemporane
- Bucătărie separată, utilata si mobilata la comanda
- Terasă acoperita, ideală pentru relaxare
- Ieșire către grădina amenajată cu gust

Etaj:

- 3 dormitoare luminoase și confortabile



- 1 baie spațioasă
- 2 balcoane ce oferă o priveliște minunată către împrejurimi

Dotări și avantaje:

- Mobilier de calitate, ales cu atenție la detalii (casa se vinde parțial mobilată)
- Finisaje calde, design armonios
- Luminozitate naturală excelentă
- Grădină amenajată cu gazon, flori și elemente decorative
- Spațiu exterior perfect pentru momente de relaxare alături de familie și prieteni

Locație excelentă:

Situată într-o zonă rezidențială liniștită din Livada, casa oferă intimitate și confort, dar și acces facil către oraș și punctele de interes.

Pentru orice detalii sau vizionare nu ezitati sa ne contactati!

ID: 291566483 Vizualizări: 413

Contactează vânzătorul

Trimite mesaj

075 766 1534

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-superba-in-livada-IDjJnLd.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7>



Tip clădire: singur in curte

Stare: gata de utilizare

Tip proprietate: locuință nouă

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz panouri solare

Informații suplimentare: aer condiționat

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere

Vand vila noua P+M,an constructie 2015,suprafata construita 180 mp.,din caramida porotherm, izolatii exterioare de 10, la tot imobilul, suprafata teren 300 mp.

Utilitatile introduse: apa,centrala pe gaz(termoteca)si inclusiv instalatie cu panouri solare care asigura consumul de enrgie electrica la intreg imobil, cu incalzire in pardoseala la parter, combinat si cu calorifere,iar la etaj cu calorifere.

Totodata este acest imobil este dispus astfel : Imobilul este pozitionat in curte, in fata casei are spatiu verde gazon si multe flori, balansoar, o mini cascada cu pesti,inclusiv acces auto.

In lateralul casei cu gazon,flori,terasa acoperita, iar in curte cu foisor,gazon,loc de agrement,grill, de asemenea in spatele casei,un spatiu depozitare,o camera tehnica pentru centrala si pentru instalatia de panouri solare cu instalatie de 4,86 kw.

Imobilul este dispus astfel : la parter cu o camera de zi mare si cu bucatarie, separat un dormitor, apoi o baie mare deosebita(de exceptie), inclusiv o debara, iar la etaj cu 3 dormitoare,baie,hol(dressing).

Acest imobil este finalizat total, renovat,se vinde complet mobilat si utilat modern si nu mai este necesar investitii, se vinde la cheie.

Pret 176.000 euro.

Telefon 0758/299714.

Mai puțin

ID: 9015481

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-vila-in-livada-an-constr-2015-p-m-moderna-sc-180-mp-IDBPkZ? gl=1*1tuphf5* gcl aw*RONMLjE3NTYxMTU0OTluQ2p3S0NBandrN0RGQmhCQUVpd0FIWWJKc1V0YWJlamRMTVpTbVhHeFhmZ2lmX0I0TI9fLUJ5eXlIR0MzRE4zUG5WQ2l0cVF3X0lJMGtSb0NpVVVRQXZEX0J3RQ..* gcl au*ODE1NDkzMzU2LjE3NTU5MzUwMzg.* ga*MTgwOTYxNzI3MC4xNDYyNjI0QDc3* ga 1XTP46N9VR*cZ E3NTY4MDMzNDQkbzQwMiRnMSR0MTc1NjgwNDkyNiRqNjAkBDaKaDA.





Marian Lazar

[Lazar Top Estate](#)

[0755 114 074](#)

Casă 3 camere de vânzare in Livada

149 996 €

1 667 €/m²

[Calculeaza rata lunara](#)



Livada, Livada, Arad

Case de vânzare

Suprafață utilă: 90 m²

Numărul de camere: 3

Tip clădire: singur în curte

Stare: gata de utilizare

Tip proprietate: locuință nouă

Liber de la: 2025-08-21

Tip vânzător: agenție

Tip încălzire: centrală pe gaz

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere

Casă individuală tip parter, construcție nouă – 300 mp teren, 110 mp utili

Vă oferim spre vânzare o casă individuală, pe un singur nivel (tip parter), situată pe un teren generos de 300 mp, cu o suprafață totală construită de 110 mp. Proprietatea se remarcă prin calitatea superioară a materialelor folosite și prin compartimentarea eficientă, ideală pentru o familie.

Caracteristici principale:

- Construcție din cărămidă Porothersm cu izolație de 80–100 cm
- Acoperiș Bramac cu astereală și folie anticondens
- Tâmplărie PVC originală, profil german cu 3 tipuri de sticlă, montată profesional cu holțsuruburi, garanție 10 ani
- Încălzire în pardoseală, centrală proprie pe gaz – marca Bosch
- Sistem electric monofazic
- Apă din fântână forată (40 m adâncime), sistem cu hidrofor
- Prister pentru canalizare – capacitate 6000 l
- Granit montat la intrarea în casă

Compartimentare:

- 3 camere
- 1 bucatărie spațioasă
- 1 baie
- 1 terasă

Utilități: gaz, apă, electricitate, canalizare (prister)



Casa se predă la cheie, fiind realizată cu atenție la detalii și materiale durabile, ideală pentru cei care caută confort, eficiență și un stil de viață liniștit într-o locuință modernă pe un singur nivel.

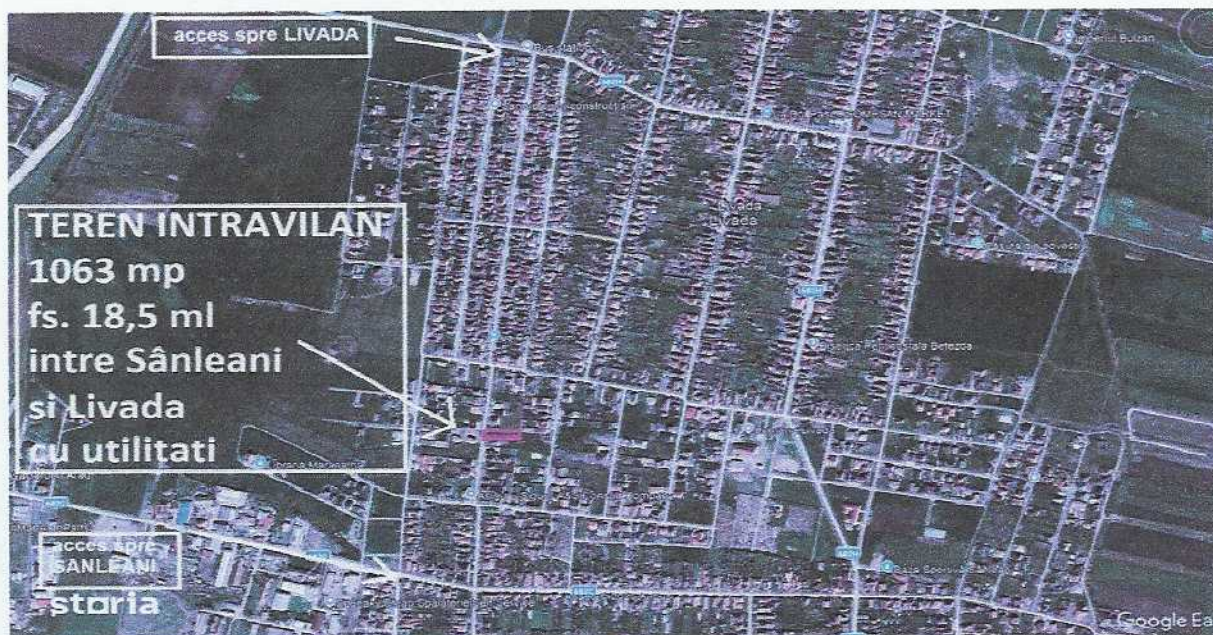
Mai puțin

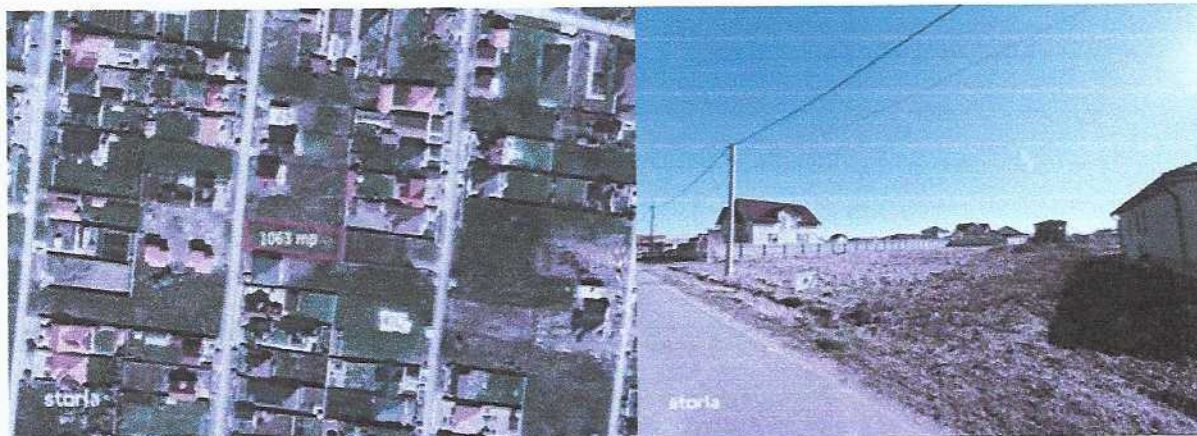
ID: 9587286

Raportează

ID intern: CP2610785

https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-3-camere-de-vnzare-in-livada-IDe5E?_gl=1*1rh6n9f*_gcl_au*RONMLjE3NTYxMTU0OTluQ2p3S0NBandrN0RGQmhCQUVpd0FIWWJKc1V0YWJlamRMTVpTbVhHeFhmZ2lmX0I0TI9fLUJ5eXlIR0MzRE4zUG5WQ2I0cVF3X0IJMGtSb0NpVVVROXZEX0J3RQ..*_gcl_au*ODE1NDkzMzU2LjE3NTU5MzUwMzg.*_ga*MTgwOTYxNzI3MC4xNDYyNjI0ODc3*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTY4MDMzNDQkbzQwMiRnMSR0MTc1NjgwMzgyNSRqNTkkaDAkaDA.





imobiliare you vlad

[Imobiliare 4 You](#)

[0746 055 126](#)

Teren intravilan 1063 mp Livada/Sanleani fs.19 ml,cu utilitati(asfalt)

59 500 €

56 €/m²

[Livada, Livada, Arad](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1063 m²

Tip teren: intravilan

Tip acces: asfaltat

Media: electricitate apă curentă gaz

Tip vânzător: agenție

Descriere

Damacus Vlad de la Imobiliare4you vă oferă spre vânzare un teren intravilan in suprafata de 1063 mp, situat intre **Sanleani si Livada**, o zona rezidențială in apropiere de Primarie .

Terenul are un front stradal de 19 ml și este pretabil pentru construcția de case individuale sau duplex,in vecinatatea terenului fiind deja construite case .

Dispune de toate utilitatile pe strada in afara de canalizare :**apa,curent,gaz ,inclusiv drum asfaltat**.

Se pot gasi terenuri intravilane si mai ieftine ,dar fara utilitati ,de aceea recomandam tuturor clientilor sa se informeze cat mai bine despre acest aspect.

Pret 59500 euro negociabil .



Pentru mai multe informații și programarea unei vizionari, vă rog să mă contactați la numărul afișat mai jos.

agent imobiliar exclusiv - DAMACUS VLAD LIVIU - IMOBILIARE4YOU

-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 .

ID: 9338362

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1063-mp-livada-sanleani-fs-19-ml-cu-utilitatisfalt-IDDbkK?_gl=1*14p55zl*_gcl_au*MTIzMMDM3OTQwOS4xNzQ2Nzk3MjEz*_ga*MTgwOTYxNzI3MC4xNDYyNjI0ODc3*_ga_NK3K3T1FT5*_czE3NDc4NDEyMTMkbzE4NyRnMCR0MTc0Nzg0MTIxMyRqMCRsMCRoMA..*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NDc4NDEyMTQkbzM1NSRnMSR0MTc0Nzg0MTIxNCRqMCRsMCRoMA..
A..





MIHAI ROSCA

[Original Imobiliare](#)

[0746 100 348](#)

TEREN 590 MP LOC DE CASA FS 21 ML PRET 35000 EURO

35 000 €

59 €/m²

[Sanleani, Livada, Arad](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 590 m²

Tip teren: de construit

Localizare: suburbana

Dimensiuni: 21-28 m

Media: electricitate apă curentă gaz

Tip vânzător: agenție

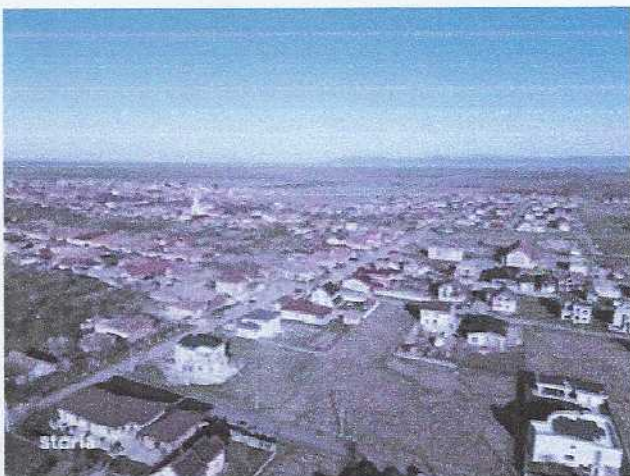
Descriere

Original Imobiliare va ofera spre vanzare un loc de casa in suprafata de 590 mp, in cartier nou, utilitati in apropiere, FS 21 ML, PRET 35000 EURO NEGOCIABIL

ID: 9429525

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-590-mp-loc-de-casa-fs-21-ml-pret-35000-euro-IDDz37>





Alexandra Valea

PROPERTY LAB - ARAD

0746 756 071

Teren 1.090mp, Livada

54 500 €

50 €/m²

Livada, Livada, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1090 m²

Tip teren: intravilan

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: apă curentă gaz electricitate canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Vă prezentăm un teren cu un potențial deosebit, situat în Livada, într-o zonă liniștită, dar foarte aproape de centrul localității.

Proprietatea dispune de o suprafață generoasă de 1.090 mp și un front stradal de 22 metri, ideal pentru construirea unei locuințe sau pentru o investiție pe termen lung.

Utilități în apropierea terenului: apă, gaz și curent electric.

Alexandra Valea - consultant imobiliar

Emanuel Ghereben - Consultant imobiliar

CP2391695

ID: 9346551

ID în birou: CP2458193

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-090mp-livada->

[IDDdsP?_gl=1*48jc72*_gcl_au*MTIzMDM3OTQwOS4xNzQ2Nzk3MjEz*_ga*MTgwOTYxNzI3MC4xNDYyNjI0ODc3*_ga_NK3K3T1FT5*czE3NDc4NDEyMTMkbzE4NyRnMCR0MTc0Nzg0MTIxMyRqMCRsMCRoMA..*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDc4NDEyMTQkbzM1NSRnMSR0MTc0Nzg0MTI1MCRqMCRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-090mp-livada-IDDdsP?_gl=1*48jc72*_gcl_au*MTIzMDM3OTQwOS4xNzQ2Nzk3MjEz*_ga*MTgwOTYxNzI3MC4xNDYyNjI0ODc3*_ga_NK3K3T1FT5*czE3NDc4NDEyMTMkbzE4NyRnMCR0MTc0Nzg0MTIxMyRqMCRsMCRoMA..*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDc4NDEyMTQkbzM1NSRnMSR0MTc0Nzg0MTI1MCRqMCRsMCRoMA..)



ANEXA 3

Calificarea evaluatorului



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0414

Se acordă societății:

TRANSILVANIEN CONTACTS SRL

Cu sediul în județul ARAD, cod unic de înregistrare 17240881

**Data emiterii: 01.01.2025
Valabil până la: 31.12.2025**

**Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Popa".

2025

**Curriculum vitae
Europass**



Informații personale

Nume / Prenume	Puican Beatrice Iunona
Adresa	Strada Câmpia Turzii Nr.46A, Cod 310246, Arad, România
Telefon	Mobil: 0040 / 722 / 542130
Fax	0040 / 357 / 407506
E-mail	puicanbea@yahoo.com
Cetățenia	Română
Data nașterii	12 Noiembrie 1970

Experiența profesională

Perioada	1999 – iulie 2017
Funcția sau postul ocupat	Economist
Principalele activități și responsabilități	Coordonarea activității de distribuire a dividendelor alocate după repartizarea profitului Comunicare cu investitorii, rezidenți și nerezidenți
Numele și adresa angajatorului	Societatea de Investiții Financiare “Banat – Crișana” SA Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad
Tipul activității sau sectorul de activitate	Investiții financiare
Perioada	1997 – 1999 1993 – 1997
Funcția sau postul ocupat	Agent de valori mobiliare Referent
Principalele activități și responsabilități	Activități specifice de brokeraj, tranzacționare acțiuni pe piața de capital Preluare certificate de proprietate și preschimbare în acțiuni
Numele și adresa angajatorului	Interfond SA Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad Fondul Proprietății Private “Banat – Crișana” Calea Victoriei Nr.35A cod 310158 Arad
Tipul activității sau sectorul de activitate	Servicii si investiții financiare Investiții financiare

Educație și formare

Perioada	1993 – 1998 2004 – 2005
Calificarea / diploma	Economist - diplomă de licență



obținută	Expert Evaluator – certificat de absolvire Expert Tehnic Judiciar – autorizație MJ																				
Domenii principale studiate / competențe dobândite	Management turistic și comercial Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Evaluarea Intreprinderii, Tutore – secțiunea E.P.I.- coordonarea activității de stagiu																				
Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare	Universitatea “Babeș - Bolyai” Cluj – Napoca – Facultatea de Științe Economice Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR Ministerul Justiției																				
Nivelul de clasificare a formei de învățământ / formare	Superior Specializare																				
Perioada	2010-2011																				
Calificarea / diploma obținută	Master Finanțarea și Managementul Proiectelor																				
Numele și tipul instituției de învățământ / furnizorului de formare	Universitatea „Aurel Vlaicu” Arad Facultatea de Științe Economice																				
Aptitudini și competențe personale																					
Limba(i) maternă(e)	Română																				
Limba(i) străină(e) cunoscute	Germană, Engleză, Franceză, Maghiară																				
Autoevaluare																					
Nivel european (*)																					
Germană, Franceză Engleză, Maghiară	<table><tr><th colspan="2">Comprehensiune</th><th colspan="2">Vorbit</th><th>Scris</th></tr><tr><td>Abilități de ascultare</td><td>Abilități de citire</td><td>Interacțiune</td><td>Exprimare</td><td></td></tr><tr><td>Foarte bune</td><td>Foarte bune</td><td>Foarte bună</td><td>Foarte bună</td><td>Foarte bine</td></tr><tr><td>Bune</td><td>Bune</td><td>Bună</td><td>Bună</td><td>Bine</td></tr></table>	Comprehensiune		Vorbit		Scris	Abilități de ascultare	Abilități de citire	Interacțiune	Exprimare		Foarte bune	Foarte bune	Foarte bună	Foarte bună	Foarte bine	Bune	Bune	Bună	Bună	Bine
Comprehensiune		Vorbit		Scris																	
Abilități de ascultare	Abilități de citire	Interacțiune	Exprimare																		
Foarte bune	Foarte bune	Foarte bună	Foarte bună	Foarte bine																	
Bune	Bune	Bună	Bună	Bine																	
(*) Cadrului european de referință pentru limbi																					
Competențe și abilități sociale	Abilități de comunicare, spirit de echipă dobândite în timpul colaborării cu alte persoane, în diferite medii în care comunicarea este importantă și în situații în care munca în echipă este esențială, adaptabilitate rapidă la orice condiții de muncă dobândită în cadrul colectivului în care mi-am desfășurat activitatea până în prezent.																				
Competențe și aptitudini organizatorice	Abilități de organizare și coordonare acțiuni , abilități de lider, dobândite la locul de muncă actual.																				
Competențe și cunoștințe de utilizare a calculatorului	Procesare texte, redactare, editare word, excel, internet, dobândite în cadrul studiilor absolvite și perfecționate la locul actual de muncă																				
Competențe și aptitudini artistice	Simț estetic și muzical																				
Permis de conducere	Categoria B																				
Portofoliu de lucrări	Peste 2.000 de rapoarte de evaluare proprietăți imobiliare, active imobilizate și circulante pentru raportare financiară, tranzacții, declanșarea procedurii de insolvență și evaluarea afacerii.																				

