

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7407 / 28 iulie 2025

« Construcție - post trafo »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

Mun. Arad, Arad, Str FRATII NEUMANN, Nr. 2, identificată în CF Nr. 316036 Arad

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

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

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

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI ADMINISTRARE
DOMENIUL PUBLIC și direcțiile/ compartimentele de specialitate

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « *Construcție - post trafa* » localizate Mun. Arad, Arad, Str FRATII NEUMANN, Nr. 2, identificată în CF Nr. 316036 Arad

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 65419/17.07.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii juste pentru înregistrarea în evidențe financiar -contabile a proprietăților imobiliare, TIP CONSTRUCȚIE POST TRAFU, localizată Mun. Arad, Arad, Str FRATII NEUMANN, Nr. 2, identificată în CF Nr. 316036 Arad, deținute de MUNICIPIUL ARAD, conform cu solicitarea de evaluare primită.

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

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare JUST EVAL INVEST S.R.L.

Reprezentant legal Nicolae – Emanoil Bojan

Prin evaluator autorizat Nicolae - Emanoil Bojan, leg. 17634 valabilă 2025

Data predării raportului 28 iulie 2025

Activ aflat în proprietatea MUNICIPIUL ARAD

Nr. crt.	Obiectiv	suprafața construit / desfășurată	Proprietar	Scopul evaluării
1	Construcție - post trafo - regim de înălțime P; Sc=Scd= 25,58 mp, edificată în an 2020 pe imobilul - teren situat în Arad, str. Frații Neumann nr. 2, înscris în CF nr. 316036 Arad, nr. cadastral 316036	25,58 mp	MUNICIPIUL ARAD	înregistrare în evidențe financiar – contabile

Client MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

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

Utilizarea desemnată: Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile, a activelor supuse evaluării.

Tipul valorii:

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Descrierea raportului

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

Restricții:

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

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

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

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

Orice alocare a valorilor estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit (valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile), aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

CENTRALIZATOR VALORI JUSTE

Nr. crt.	Obiectiv	Valoare justă
1	Construcție - post trafo - regim de înălțime P; Sc=Scd= 25,58 mp, edificată în an 2020 pe imobilul - teren situat în Arad, str. Frații Neumann nr. 2, înscris în CF nr. 316036 Arad, nr. cadastral 316036	45.662 lei

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	2
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	3
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	3
1.4	Identificarea destinatarului.....	3
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	3
1.6	Scopul evaluării	3
1.7	Data evaluării	3
1.8	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării).....	4
1.9	Cadrul juridic al reevaluării.....	4
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde.....	7
1.11	Tipul valorii. Premise.....	7
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	8
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	9
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	9
1.15	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.....	10
1.16	Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG).....	10
1.17	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.18	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	11
2	PREZENTAREA DATELOR	12
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	12
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	12
3	Cea mai bună utilizare.....	13
4	ANALIZA PIETEI	13
5	Abordări în evaluare	13
	Ținând cont de scopul evaluării, abordarea principală recomandată este considerată abordarea prin cost. Abordarea prin piață sau venit nu sunt considerate adecvate.	13
	Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor	13
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
7	ANEXE.....	17
7.1	Fotografii.....	17
7.2	Documente.....	18



RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2025;

Declarăm că acest raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor SEV 2025, în vigoare la data redactării, precum și a Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat adoptat de ANEVAR.

Raportul a fost realizat în limitele cunoștințelor și informațiilor disponibile la data evaluării, fără a omite în mod deliberat informații relevante care pot influența concluziile.

Opinia de valoare exprimată reflectă exclusiv raționamentul profesional al evaluatorului, formulat în mod independent, obiectiv și nepărtinitor, fără influențe externe sau conflicte de interese.

Confirmăm că:

- Nu s-a convenit cu Clientul / Utilizatorul desemnat o anumită valoare sau un interval de valori care să fie atins prin evaluare;
- Remunerația pentru realizarea raportului nu este condiționată de rezultatul evaluării și nu depinde de obținerea unei anumite valori;
- Evaluatorul nu are un interes direct sau indirect asupra proprietății evaluate;
- În realizarea raportului nu s-a beneficiat de asistență semnificativă din partea altor persoane decât evaluatorul semnatar.

Raportul este destinat exclusiv scopului declarat și utilizatorului desemnat menționat în cuprins. Orice altă utilizare a raportului în afara acestor limite nu beneficiază de conformitate garantată cu SEV 2025 și exonerează evaluatorul de orice răspundere profesională.

Declarația evaluatorului:

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

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



1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7407 / 28 iulie 2025 în baza de date a evaluatorului;

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

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 1 la acordul cadru nr. 32385/07.04.2025, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii 65419/17.07.2025.

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Scopul evaluării

Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile, a activelor supuse evaluării. Raportul de evaluare sau valorile opiniate în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri.

1.7 Data evaluării

Inspekția a fost efectuată de către evaluatorul autorizat ANEVAR, Bojan Nicolae-Emaniul, în data de 21 iulie 2025.

Data de referință a evaluării este considerată data inspecției, respectiv 21 iulie 2025.

Data predării raportului 28 iulie 2025.



1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

În conformitate cu comanda de evaluare primită, activul supus evaluării (în scopul înregistrării în evidențele financiar contabile):

- Construcție - post trafo - regim de înălțime P; Sc=Scd= 25,58 mp, edificată în an 2020 pe imobilul - teren situat în Arad, str. Frații Neumann nr. 2, înscris în CF nr. 316036 Arad, nr. cadastral 316036

Proprietate situată în Mun. Arad, Arad, Str FRATII NEUMANN, Nr. 2, identificată în CF Nr. 316036 Arad, iar conform înscrierilor din cartea funciară aparține MUNICIPIUL ARAD, proprietar.

Ipoteza: Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, înscrierea în evidențele financiar contabile fiind considerată legală;

Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

Clasa activelor evaluate:

- ✓ construcții

Construcțiile

- Construcțiile se evidențiază pe:
- grupe, subgrupe, clase și subclase potrivit Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin hotărâre a Guvernului

1.9 Cadrul juridic al reevaluării

Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, emis de MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, (actualizat) a prevederilor din ANEXA cuprinzând Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia *evaluarea se face astfel:*

Evaluarea inițială:

Activele fixe trebuie să fie evaluate la:

- ✓ costul de achiziție, pentru cele procurate cu titlu oneros;
- ✓ costul de producție, pentru cele construite sau produse de instituție;
- ✓ valoarea justă pentru cele dobândite gratuit. (ex. donații, sponsorizări).

Valoarea justă se determină pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite, sau pe baza unor evaluări efectuate de regula de evaluatori autorizați;

Evaluarea la data întocmirii situațiilor financiare

Un activ fix corporal trebuie prezentat în situațiile financiare la valoarea de intrare mai puțin ajustările cumulate de valoare.

Ajustările de valoare cuprind toate corecțiile destinate să țină seama de reducerile valorilor activelor individuale, stabilite la data întocmirii situațiilor financiare, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

Ajustările de valoare pot fi ajustări permanente, denumite și amortizări, și/sau ajustări provizorii, denumite ajustări pentru depreciere în funcție



de caracterul permanent sau provizoriu al deprecierei activelor fixe corporale.

Ajustări pentru depreciere

Instituțiile publice pot înregistra ajustări pentru deprecierea activelor fixe corporale la sfârșitul exercițiului financiar, pe seama cheltuielilor.

În situația în care ajustarea devine total sau parțial fără obiect, întrucât motivele care au dus la reflectarea acesteia au încetat să mai existe într-o anumită măsură, atunci acea ajustare trebuie diminuată sau anulată printr-o reluare corespunzătoare la venituri.

În situația în care se constată o depreciere suplimentară față de cea care a fost reflectată, ajustarea trebuie majorată.

Deprecierea unui activ fix corporal poate apare în situațiile:

- ✓ deteriorării fizice a activului;
- ✓ încetării sau apropierii încetării cererii sau nevoii de servicii furnizate de activ;
- ✓ bunul va fi inutilizabil sau trebuie cedat;
- ✓ există o decizie de oprire a construcției unui activ înainte de terminare sau punere în funcțiune;
- ✓ performanța sa în furnizarea serviciilor este inferioară celei preconizate;
- ✓ modificări de tehnologie sau legislație în domeniu.

ORDONANȚA nr. 81 din 28 august 2003 (*actualizată*) privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras:

Art. 2

- (1) Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare, vor inventaria și vor reevalua activele fixe corporale și activele fixe corporale în curs, aflate în patrimoniul lor.....”

Art. 2¹

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Art. 2²

Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Art. 2³

- (1) Se supun reevaluării activele fixe corporale aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în administrare regiilor autonome, care, potrivit art. 2 alin. (2) lit. c) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.

- (2) (2) Reevaluarea se efectuează, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7

(1) Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) au o valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului;
- b) au o durată normală de utilizare mai mare de un an.

Art. 9

Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;

b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natură economică, a căror uzură fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

- d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;
- e) terenurile;
- f) bunurile din patrimoniul cultural național;
- g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
- h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

.....

Art. 12

Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru activele fixe corporale și necorporale procurate cu titlu oneros;
- c) costul de producție pentru activele fixe corporale și necorporale construite sau produse de instituțiile publice;
- d) valoarea justă pentru activele fixe corporale și necorporale dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru terenurile procurate cu titlu oneros;
- c) valoarea justă pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.



1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obișnuite generatoare de numerar ca și active care nu generează numerar, precum și active *specializate*, care includ active de patrimoniu și active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalații pentru furnizarea serviciilor de utilități publice și active recreaționale.

Instrucțiuni de aplicare

IPSAS 17 abordează modelul costului după cum urmează:

„Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere.”

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

„Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului.

Cost și valoare justă

Costul de înlocuire Net (CIN) este o metodă de evaluare utilizată în raportarea financiară pentru a determina un înlocuitor pentru valoarea de piață a proprietăților specializate sau cu piețe limitate, pentru care informațiile de piață sunt limitate sau nu sunt disponibile.

CIN se bazează pe o estimare a valorii de piață pentru utilizarea existentă a terenului plus costul curent brut (de înlocuire sau de reconstrucție) al amenajării terenului și construcțiilor atașate din care se scade cota uzurii fizice și tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare.

Valoarea justă reprezintă, de asemenea, valoarea *potențialului* de servicii al unui activ pentru entitatea/unitatea sau pentru proprietarul activului, ca de exemplu beneficiile economice viitoare încorporate în activ sub forma capacității de a contribui, direct sau indirect, la fluxurile de numerar și de echivalente de numerar ale entității respective.

Potențialul de servicii este comensurat a fi nivelul capacității productive care ar trebui înlocuite dacă entitatea ar fi lipsită de respectivul activ.

În timp ce evaluatorul oferă o estimare a valorii activului pentru persoanele decidente din cadrul entității, aceștia sunt cei care vor decide dacă valoarea estimată trece de testul *valorii juste*.

Valoarea justă ia în considerare conceptul de *valoare de piață*. Cu toate acestea, termenul de *valoare justă* este un termen generic utilizat în contabilitate. Conceptul de *valoare justă* este mai larg decât cel al *valorii de piață*, care este specific proprietății. *Valoarea justă* poate include un surogat pentru *valoarea de piață*, în cazurile în care *valoarea de piață* nu poate fi identificată credibil.

1.11 Tipul valorii. Premise

Valoarea justă: „Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă”.

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea justă, Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia (*actualizată).

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Valoarea de piață, conform în SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102), *Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR*

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

Costul net (costul depreciat): *Costul de înlocuire net reprezintă costul de înlocuire / de reconstruire de nou minus deprecierea activului;*

Costul reprezintă suma de numerar sau echivalente de numerar plătită pentru a achiziționa un activ la momentul efectuării achiziției sau construcției activului;

Costul de nou reprezintă costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou;

Deprecierea reprezintă o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0736 lei.

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă.

1.12 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții.	Nu a fost cazul
Inspekția	Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți	Nu a fost cazul



amplasament, aria de piață (<i>localitate, zonă, vecinătăți</i>)	prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

Cu ocazia inspecției au fost culese date cu privire la tipul și natura constructivă a imobilelor, uzura fizică și adecvarea funcțională a construcțiilor, modul de utilizare/exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la reprezentantul proprietarului cu ocazia realizării inspecției și observate de evaluator;

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

1.13 Natura și sursa informațiilor utilizate

Documente avute la dispoziție (puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant):

- Extras de carte funciară;

Date preluate de evaluator:

- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunului (extras de carte funciară, Autorizație de construire, Certificat de atestare a edificării construcției) și a identificat proprietatea conform datelor din OCPI. Locația indicată și limitele proprietăților supuse evaluării se consideră a fi corecte;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și negrevat de sarcini. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăților nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Evaluatorul nu este topograf / topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietăților imobiliare cuprinse în evaluare sunt așa cum au fost ele indicate de reprezentantul proprietarului;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale în vigoare;

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii (construcției speciale), nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcției. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra



valorii. Evaluatorul recomandă instituțiilor preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii componente care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasamente a unor contaminanți;

Situația actuală a proprietății, scopul prezentei evaluări (evaluare și reevaluare) 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 probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii juste a proprietăților evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietăți așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

B. Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

1.15 Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

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

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

1.16 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Nu a fost cazul

1.17 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

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

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

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

1.18 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

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

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (SEV 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Legislația aplicabilă:

- O.G. nr.81/2003 actualizată – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimonial instituțiilor publice;
- H.G. nr. 1553/2003 privind reevaluare imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe;
- Ordinul MF 3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice;
- Ordinul nr. 1.917 /2005 *actualizat
- Alte acte aplicabile domeniului

Devieri de la standarde:

În prezentul raport pot exista devieri de la SEV, justificarea acestora fiind rezultatul legislației aplicabile, iar efectul în evaluare NU este o evaluare care induce erori.

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

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

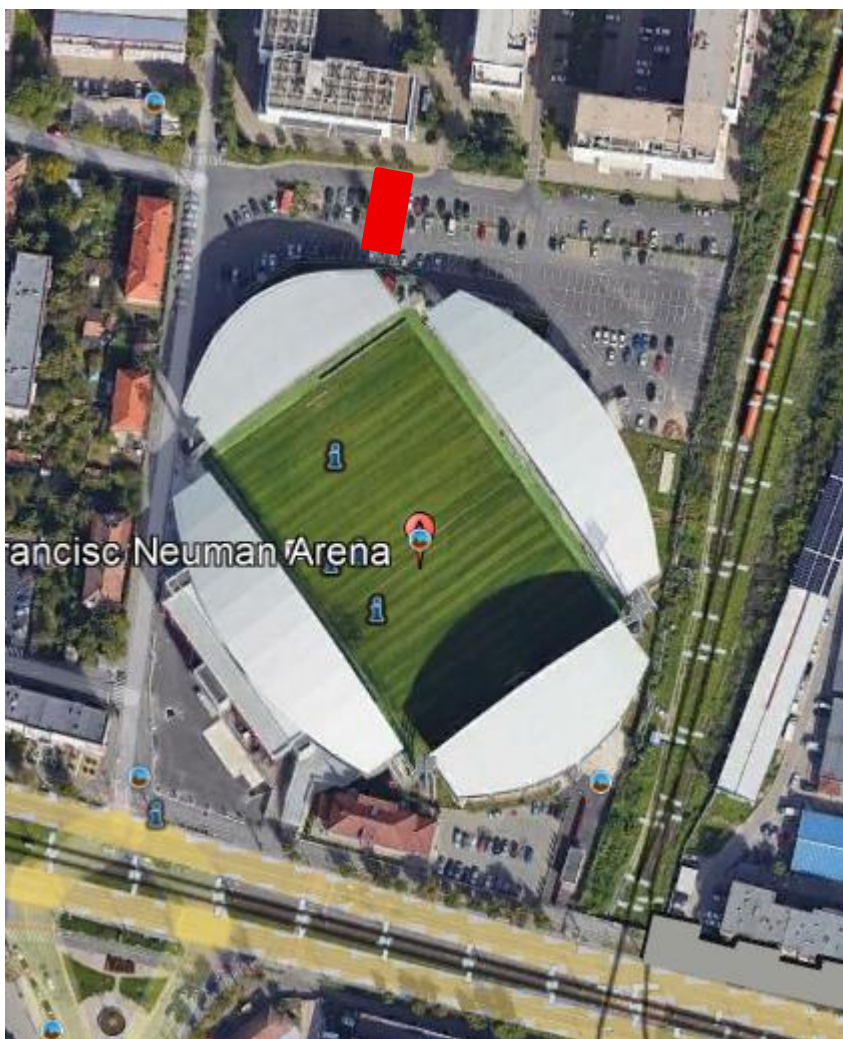
Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

- Construcție - post trafo - regim de înălțime P; Sc=Scd= 25,58 mp, edificată în an 2020 pe imobilul - teren situat în Arad, str. Frații Neumann nr. 2, înscris în CF nr. 316036 Arad, nr. cadastral 316036.
- Construcția a fost edificată în baza Autorizației de construire 759/30 septembrie 2020.
- Edificarea construcției este prezentată în Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 104392/A2/15.01.2024

Amplasarea la data inspecției:



2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

3 Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

În cazul de față (construcție post trafo) acesta reprezintă CMBU

4 ANALIZA PIEȚEI

În cazul de față, analiza pieței se rezumă la costurile de edificate a unei construcții cu aceeași utilizare.

Ca și costuri de înlocuire se poate vorbi de un interval destul de mare 300 – 500 €/mp.

5 Abordări în evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, abordarea principală recomandată este considerată abordarea prin cost. Abordarea prin piață sau venit nu sunt considerate adecvate.

○ Metoda costului de înlocuire

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

Scopul metodei costului de înlocuire este stabilirea valorii de piață a proprietății subiect prin construirea unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare.

Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele / profitul promotorului imobiliar. În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere externă (economică).

După aplicarea ajustărilor enumerate anterior costul este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat sau cost net.

Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor

Pentru estimarea costului de înlocuire depreciat (CIN) s-a pornit de la un cost de înlocuire (bazat pe o copie a utilității activului supus evaluării, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia) denumit și cost de



înlocuire brut (CIB) apoi au fost scăzute diferitele forme de depreciere fizice și depreciere relevante) după formula:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (CIN}^1\text{)} = \{[(\text{CIB} - D_{\text{fizică}}) - D_{\text{funcțională}}] - D_{\text{externă}}\}$$

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, Editor IROVAL" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI, Editor IROVAL 2024-2025," corectate cu un coeficient de corectie "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrări cunoscute de acesta la data evaluării.

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

1. Adresa:

Arad, Str FRATII NEUMANN, Nr. 2

2. Data de referință

Data 21-iul.-25

an construcție

2020

Curs 1 € = 5,0736 lei

suprafața construită

25,58 mp

suprafața desfasurată

25,58 m.p.

COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, Editor IROVAL

INDICI DE ACTUALIZARE, Editor IROVAL 2025

3. CALCUL CIB

K1 1,0000

K2 1,0000

S. CALCUL CIB		K1 1,0000		K2 1,0000			
Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienți	CIB corectat unitar cu TVA	CIB /mp - TVA	Valoare	
1	2	3	4	5	6	7	
Structura	GARAJCR7	1.733,3 lei/mp	K3 1,0	1.646,7 lei/mp	324,6 €/mp	273 €/mp	6.976,61 €
FATADA	STROP	550,9 lei/mp	K3 1,0	550,9 lei/mp	108,6 €/mp	91 €/mp	2.334,05 €
FINISAJ INTERIOR	B1S	164,4 lei/mp	K3 1,0	156,2 lei/mp	30,8 €/mp	26 €/mp	661,70 €
HIDROIZOLATIE	IOFTERMO	152,5 lei/mp	K3 0,9	137,3 lei/mp	27,1 €/mp	23 €/mp	581,50 €
Total valoare la suprafata desfasurata							10.553,87 €

Cost de înlocuire brut (rotunjit)		54.000 lei	echivalent	10.554 €
La data de	21-iul.-25			
curs folosit în calcul	5,0736 lei			

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 - punerea în opera (CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 x K2 x K3)

Nota 2* Valoare = CIB fără TVA x suprafața sau elementul

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

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

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

¹Costul de înlocuire reprezintă costul de obținere al unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă (echivalent modern cu aceeași funcționalitate).

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

Calculul se prezintă astfel:

4. Estimare depreciere

Uzura fizică recuperabilă - reparații					S-au considerat cheltuieli cu reparațiile "neefectuate la timp" ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou
Element	Structura și compartimentarea	Finisaje	Instalații	Total	
Cost brut	6.977 €	3.577 €	0 €	10.554 €	
Pondere din valoare	66,10%	33,90%	0,00%	100%	
Necesar de reparații	0	0 €	0,00 €		
Uzura fizică recuperabilă	0	0 €	0	0 €	
Cost depreciat	6.976,6 €	3.577,3 €	0,0 €	10.554 €	

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă

Element	Finisaje	Instalații	Total	Deteriorarea elementelor cu viața scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viața scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
CIB - Uzura fizică recuperabilă	3.577 €	0 €		
Varsta efectivă "pe care o arată"	4 ani	0 ani		
Durata de viață utilă	20 ani	0 ani		
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	20,00%	0,00%		
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	715 €	0 €	715 €	

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă

Element	Valoare	Uzura elementelor cu viața lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viața scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.
CIB - Total	10.554 €	
Elemente cu viața scurtă	3.577 €	
Cost element cu viața lungă	6.977 €	
Varsta efectivă "pe care o arată"	4 ani	
Durata de viață utilă	36 ani	
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	11,11%	
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	775 €	

4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.

Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător	0 €	Nu au fost considerate deprecieri funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă. Prin folosirea costurilor de înlocuire anumite deprecieri funcționale sunt eliminate automat.
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0 €	
Total 1	0 €	
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0 €	
Minus uzura fizică deja aplicată	0 €	
Minus valoarea recuperabilă	0 €	
Total 2	0 €	
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0 €	
Total 3	0 €	
Total Neadekvare funcțională	0 €	

4.d. Deprecierea externă

Depreciere externă aplicabilă	0 €	Nu au fost identificați factori care să ducă la deprecieri externe
--------------------------------------	------------	--

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea depreciilor din costul de înlocuire de nou (brut) rezultă costul de înlocuire depreciat (net) al construcției:

Centralizator calcul valori - cost de înlocuire depreciat (CIN)		Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare funcțională - Depreciere externă
Element	Valoare	
Total CIB	10.554 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	715 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	775 €	
Subtotal uzura fizică	1.491 €	
Neadekvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de înlocuire depreciat construcții	9.063 €	

Opinia abordării prin cost (construcții)	
CIN (rotunjit)	9.000 €

Abordarea prin cost

9.000 € echivalent 45.662 lei

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului noile valori de înregistrare în contabilitate este

Nr. crt.	Obiectiv	Proprietar	Scopul evaluării	Valoare justă
1	Construcție - post trafo - regim de înălțime P; Sc=Scd= 25,58 mp, edificată în an 2020 pe imobilul - teren situat în Arad, str. Frații Neumann nr. 2, înscris în CF nr. 316036 Arad, nr. cadastral 316036	MUNICIPIUL ARAD	înregistrare în evidențe financiar – contabile	45.662 lei

Valoarea a fost determinată folosind abordarea prin cost.

Evaluator
Membru Titular ANEVAR
Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2025



Verificator intern al calității procesului de evaluare
Membru Titular ANEVAR
Micălăcian Bogdan, leg. 18781 valabilă 2025





7 ANEXE

7.1 Fotografii





7.2 Documente

F.11

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 67329 din 18.09.2020

**AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

Nr. 459 din 30 SEP. 2020

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL ARAD pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. REVOLUTIEI , nr. 75, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail , înregistrată la nr. 67329 din 18.09.2020 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

+

LUCRARI DE CONSTRUIRE,PENTRU OBIECTIVUL MARIREA CAPACITATII PELUZELOR STADIONULUI UTA-FRANCISC NEUMAN ARAD,IN REGIM DE INALTIME D +P +2E (DATORATE MODIFICARILOR DE TEMA ,CONSTRUCTIE AUTORIZATA CU AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE NR. 424 DIN 12.05.2015 SI AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE NR.1360 DIN 11.12.2019).
Sc = 8.560,23 MP, Sd = 14.247,39 MP

În următoarele condiții:

*)respectarea documentației autorizate vizată spre neschimbare.

*)respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normativelor NTSM și NPSI.

Se vor respecta prevederile Legii nr.215/1997 privind Casa Socială a Constructorilor.

Titularii autorizației au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, conform art.17,alin.3, din Legea nr.211/2011 rep.cu modificările și completările ulterioare.

Se va anexa Certificatul de performanță energetică la Cartea Tehnică a construcției.

Accesele nu vor afecta spațiul verde de aliniament existent.

pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. FRATII NEUMANN , nr. 2, bloc , sc. , etaj , ap. .

Cartea funciară: NR.316036 ARAD

Fișa bunului imobil sau număr cadastral: NR.CADASTRAL 316036

- lucrări în valoare de CONFORM A.C. NR. 424 DIN 12.05.2015 lei.

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.), nr. 262, din 2014, a fost elaborat de S.C. ATELIER CAAD S.R.L., cu sediul în județul TIMIȘ, localitatea TIMISOARA, sectorul , cod poștal , Str. REMUS , nr. 7A, bloc , sc. , etaj , ap. , respectiv de ARH.DRĂGOS BOCAN -arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 297, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale TIMIȘ a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D) - vizată spre neschimbare - , împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15) din Legea nr. 50-1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul în Construcții al județului , împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul de Stat în Construcții Regionala Vest , odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D) vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze execuția lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul;
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției"(vezi anexa Nr.8 la Normele metodologice).
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
12. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
13. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
14. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate , în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor)



F.6

PMA-A4-12

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este 12 Luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este 12 Luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Calin Bibart

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioua Stăpănoiu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Radu Dragan

Taxa pentru autorizare în valoare de lei, a fost achitată conform chitanței seria nr. din și chitanței de urgență lei seria nr. din.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct (prin poștă) la data de _____ însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele obținute, vizate spre schimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de _____ la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ prin poștă.

Ing. Karpati Manuela

**MUNICIPIUL ARAD**

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ropma@primariaarad.ro**ARHITECT ȘEF****SERVICIUL DATE URBANE ȘI SPAȚIALE, EVIDENȚĂ CONSTRUCȚII**

Nr.104392/A2/15.01.2024

CERTIFICAT

de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire

Urmarea cererii depuse de către _____ înregistrată cu numărul de _____ mai sus, confirmăm că pe imobilul situat _____, str. Frații Neumann, nr. 2, înscris în cartea funciară nr. 316036-Arad, cu nr. cadastral 316036, există construcții proprietatea MUNICIPIULUI ARAD identificat prin CIF 3519925, edificate în anul 2020.

Edificarea/extinderea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire nr.759/30.09.2020, nr. 1360/11.12.2019, nr.424/12.05.2015 și există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.91284/21.12.2020

Construcția/Extinderea are următoarea descriere:

- destinația: tribuna oficială (1)
- număr unități individuale: nu este cazul
- număr locuri de parcare: 45 (10 locuri parcare oficiali la demisol, 35 locuri de parcare pentru personalități la exteriorul parterului)
- regimul de înălțime: D+P+2E
- suprafața construită la sol: 2978.59 mp
- suprafața desfașurată: 7591.80 mp

Alte mențiuni - tribuna oficială (1) înglobează funcțiunile necesare pentru suportivi, oficialități, V.I.P., presă, hotel și restaurant; la nivelul tribunelor se află 2638 locuri pentru public.

Construcția/Extinderea are următoarea descriere:

- destinația: tribuna 2
- număr unități individuale: nu este cazul
- număr locuri de parcare: 219 (parcare spectatori)
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 2309.86 mp
- suprafața desfașurată: 2755.96 mp

Alte mențiuni - tribuna 2 înglobează funcțiuni secundare adăpostite sub gradene spații tehnice, grupuri sanitare, servicii; la nivelul tribunelor se află 3637 locuri pentru public.

Construcția/Extinderea are următoarea descriere:

- destinația: peluza nord
- număr unități individuale: nu este cazul
- număr locuri de parcare: nu este cazul
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 1525.29 mp
- suprafața desfașurată: 1833.85 mp

Alte mențiuni – peluza nord înglobează funcțiuni secundare adăpostite sub gradene spații tehnice, grupuri sanitare, servicii; la nivelul tribunelor se află 2398 locuri pentru public.

Construcția/Extinderea are următoarea descriere:

- destinația: peluza sud
- număr unități individuale: nu este cazul
- număr locuri de parcare: nu este cazul
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 1525.29 mp
- suprafața desfașurată: 1844.58 mp

Alte mențiuni – peluza nord înglobează funcțiuni secundare adăpostite sub gradene spații tehnice, grupuri sanitare, servicii; la nivelul tribunelor se află 2402 locuri pentru public.

Construcția/Extinderea are următoarea descriere:

- destinația: casă de bilete peluza sud
- număr unități individuale: nu este cazul
- număr locuri de parcare: nu este cazul
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 35.17 mp
- suprafața desfașurată: 35.17 mp

Alte mențiuni – se compune din casă de bilete, grup sanitar, depozitare.

Construcția/Extinderea are următoarea descriere:

- destinația: rezervor de apă și cameră tehnică
- număr unități individuale: nu este cazul
- număr locuri de parcare: nu este cazul
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 160.45 mp
- suprafața desfașurată: 160.45 mp

Alte mențiuni – nu este cazul.

Construcția/Extinderea are următoarea descriere:

- destinația: post trafo
- număr unități individuale: nu este cazul
- număr locuri de parcare: nu este cazul
- regimul de înălțime: P



- suprafața construită la sol: 25.58 mp
- suprafața desfașurată: 25.58 mp

Alte mențiuni – nu este cazul.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției/extinderii în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin.(1) din Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată și completările ulterioare.

p. PRIMAR
Călin BIBART

VICEPRIMAR
Lazăr Căpă



Funcția	Numele și Prenumele	Semnătură	Data
ARHITECT ȘEF	Arh. Ciurariu Emilian Sorin		
ȘEF SERVICIU	Miron Lucian Laurențiu		15.01.2025
CONSILIER	Mihel Tania-Claudia		

Extras din memoriu arhitectură

Rezervor de apa si camera tehnica

Nivel	Număr zonă	Denumire spațiu	Arie utilă [m²]	Arie construită [m²]
Subteran	-	REZERVOR APA	118.85	
Cota -1.40	-	CAMERA TEHNICA	22.21	
		TOTAL Rezervor + camera tehnica	141.06	160.45

Post trafo

Nivel	Număr zonă	Denumire spațiu	Arie utilă [m²]	Arie construită [m²]
Parter		Post trafo	20	
		TOTAL Post trafo	20	25.58