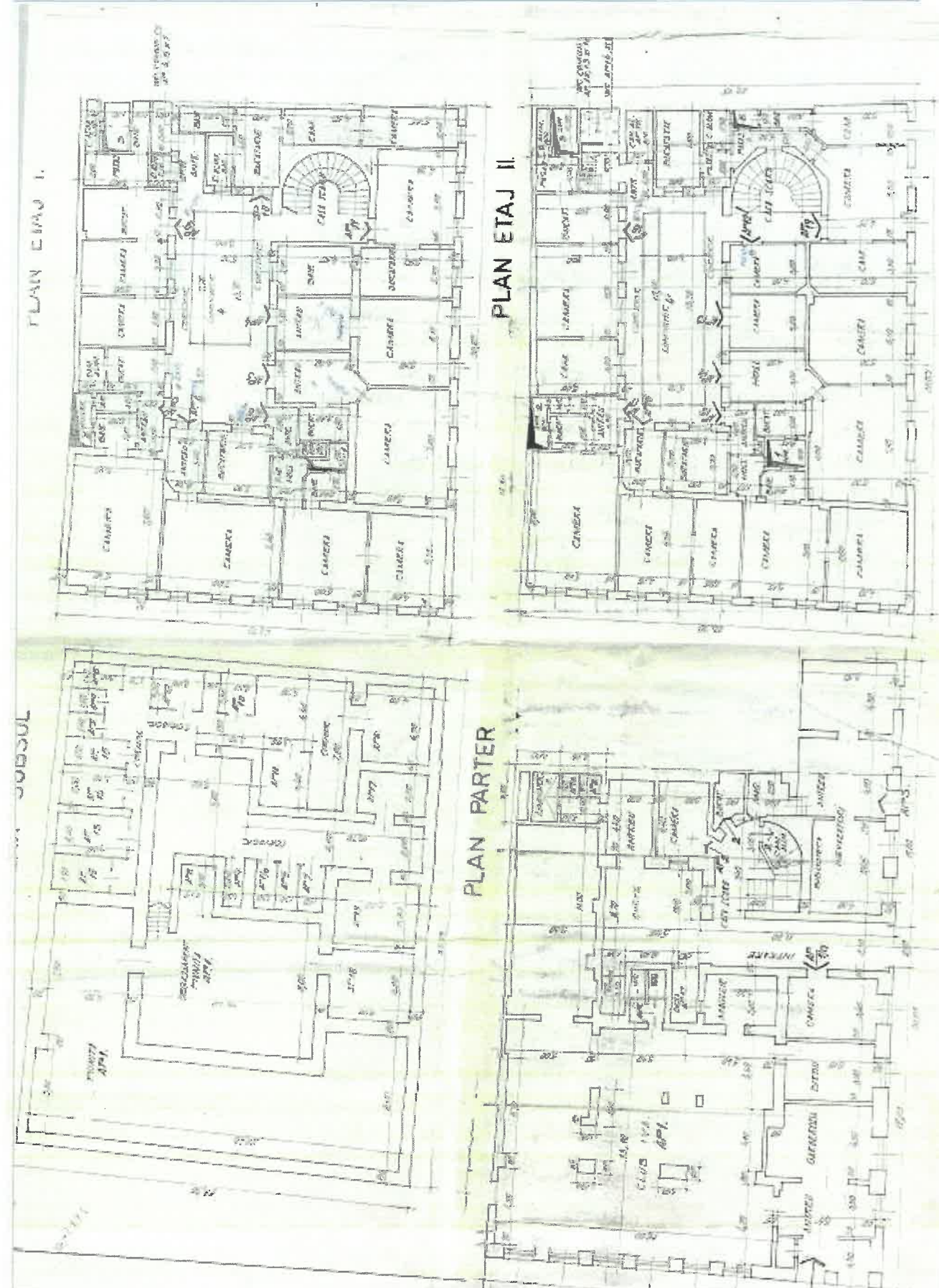


1930 FLYNN & M. J. LAMBERT



D. Pomschi
03.07.2025

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. II
Nr. 58865 data 30 IUN. 2025

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7390 / 27 iunie 2025

« Apartament cu terenul în cota indiviză aferent (unitate individuală) »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

Mun. Arad, str. Grigore Alexandrescu, nr. 1, ap. 2

PROPRIETAR:

STATUL ROMÂN

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL FOND
LOCATIV, 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

8.3 Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 303637-C1-U22 Arad

Nr. cerere	56082
Ziua	11
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100189162208



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:37364

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Gr. Alexandrescu, Nr. 1, Ap. 2
Părți comune: teren, curte, intrare cu poartă uscată, casa scării, coborâre piviță, coridor acces la boxe, coridor suspendat et.I și II cu antreu de acces la wc et.I și II urcare la pod și podul instalatii.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 975/a/II	-	-	48/2659	12/701	in suprafata de 48 mp compus din 1 camera, baie, bucatarie, camera alimente, wc in curte, boxa in pivnita teren af. ap. proprietate stat in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3534 / 25/04/1983		
Act nr. 5777/1983 I/GCL-ECRAL, din 01/01/1983 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de nationalizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 303637-C1-U22 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Gr. Alexandrescu, Nr. 1, Ap. 2
Părți comune: teren, curte, intrare cu poartă uscată, casa scării, coborâre pînă la, coridor acces la boxe, coridor suspendat et. I și II cu antreu de acces la wc et. I și II urcare la pod și podul, instalații.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 975/a/II	-	-	48/2659	12/701	in suprafata de 48 mp compus din 1 camera, baie, bucatarie, camera alimente, wc in curte boxa in pivnita teren af. ap. proprietate stat in folosinta

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
11/05/2025. 19:33

În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL FOND LOCATIV și direcțiile/ compartimentele de specialitate

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Apartament cu terenul în cota indiviză aferent (unitate individuală) » localizate Mun. Arad, str. Grigore Alexandrescu, nr. 1, ap. 2

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 57420/24.06.2025), 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, localizate Mun. Arad, str. Grigore Alexandrescu, nr. 1, ap. 2, deținute de STATUL ROMÂN, conform cu solicitarea de evaluare primită.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, 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



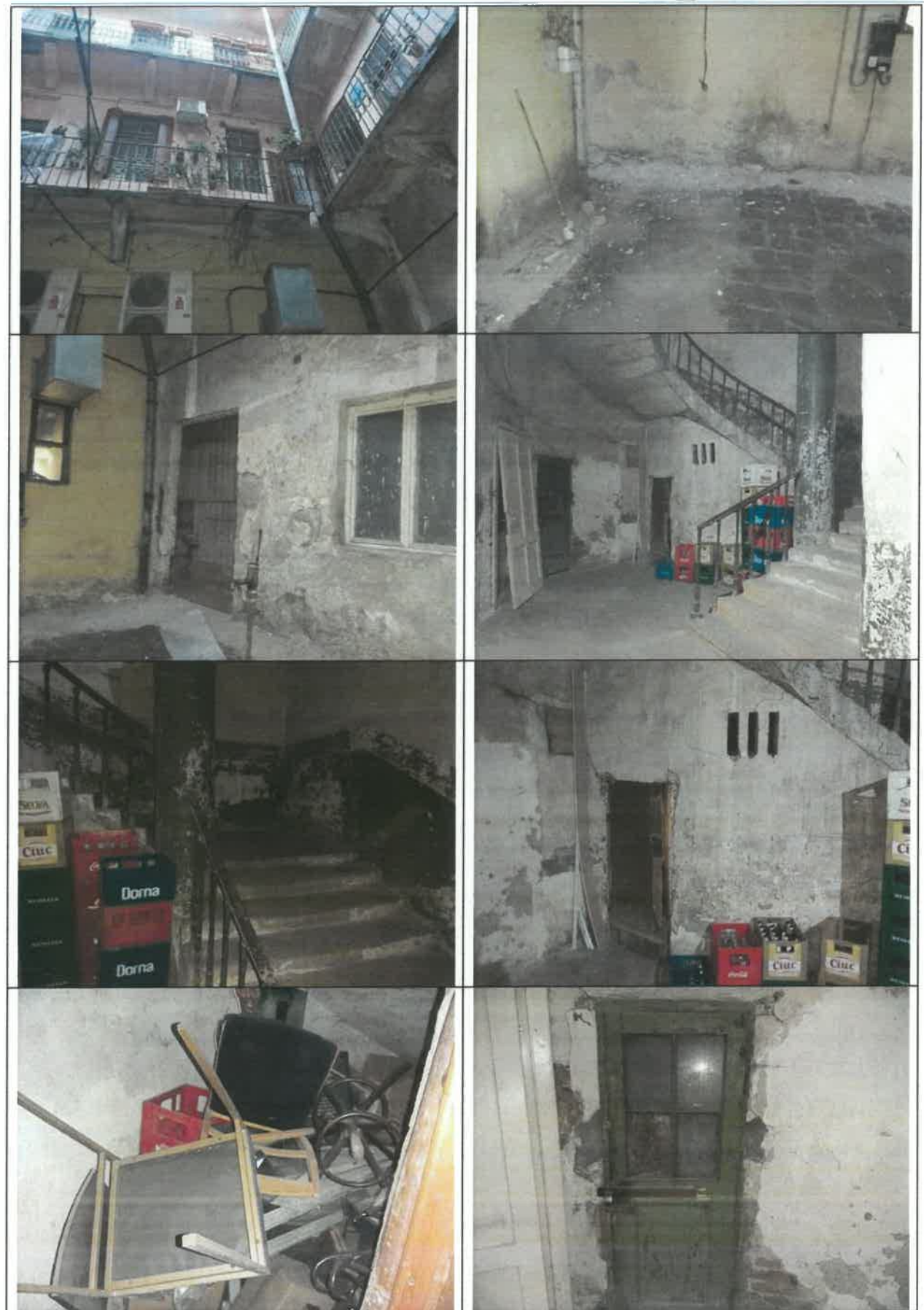
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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	Suprafata (mp)	CF	Proprietar	Scopul evaluării	Valoare justă
1	Teren intravilan - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, aferent ap. 2, în cotă de 12/701 mp, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	cota indiviză 12 / 701	303637-C1-U22 Arad	Statul Român	înregistrare în evidențe financiar – contabile	136.936 lei
2	Construcție - unitate individuală - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	48	303637 Arad	Statul Român	înregistrare în evidențe financiar – contabile	4.565 lei





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	27 iunie 2025

Activ aflat în proprietatea STATUL ROMÂN				
Nr. crt.	Obiectiv	Adresa	Suprafata (mp)	CF
1	Teren intravilan - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, aferent ap. 2, în cotă de 12/701 mp, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	Mun. Arad, str. str. Grigore Alexandrescu nr. 1, aferent ap. 2, în cotă de 12/701 mp	cota indiviză 12 / 701	303637-C1-U22 Arad
2	Construcție - unitate individuală - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	Mun. Arad, str. str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2	48	303637 Arad
Client MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925				
Utilizator: PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU – SERVICIUL FOND LOCATIV, alte entități conform legislației în vigoare.				
Scopul evaluării (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 103 Raportare (IVS 103).				
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;				

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 2022, 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/Proprietarul sau 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 proprietăților evaluate;
- În realizarea raportului nu s-a beneficiat de asistență semnificativă din partea altor persoane decât evaluatorul semnat.

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 2022 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. 7390 / 27 iunie 2025 în baza de date a evaluatorului;

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/apartament-o-camera-zona-centrala/4h6623i119627gf2d875e91i3238ig66.html>

Apartament o camera, zona centrala

280 EUR

Arad, Arad Sanu Maracine Vezi pe harta

Valabil din 6/26/2025 2:59:01 AM



Specificații

Suprafata utila	35 m ²
Numar bai	1
Etaj	parter
Compartimentare	semidecomandal
Confort	1
Anul constructiei	1970
Locuri parcare	1
Numar bucatarii	1
Disponibilitate proprietate	Imedial
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Podete	Gresie, Parchet
Pereti	Faianta, Vopsea lavabila

Descriere

ID CP2450738
Golden Real Estate vă propune spre închiriere un apartament cu o cameră, complet mobilat și utilat, situat la parter, localizat în zona centrală.

Locuința dispune de o suprafață de 35 mp utili și este compartimentat astfel: o cameră mobilată, cu pat de dormitor, șifonier și TV, o bucatărie utilată cu mașină de spălat rufe, plită, cuptor, frigider, baie dotată cu geam pentru aerisire și cabină de duș și terasă.

Ca amenajări apartamentul dispune de geamuri termopan, parchet laminat, gresie și faianță.

Preț: 280 euro/lună.
Agent Golden Real Estate



Andrea Miclea

Vezi toate anunțurile

0371546700

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

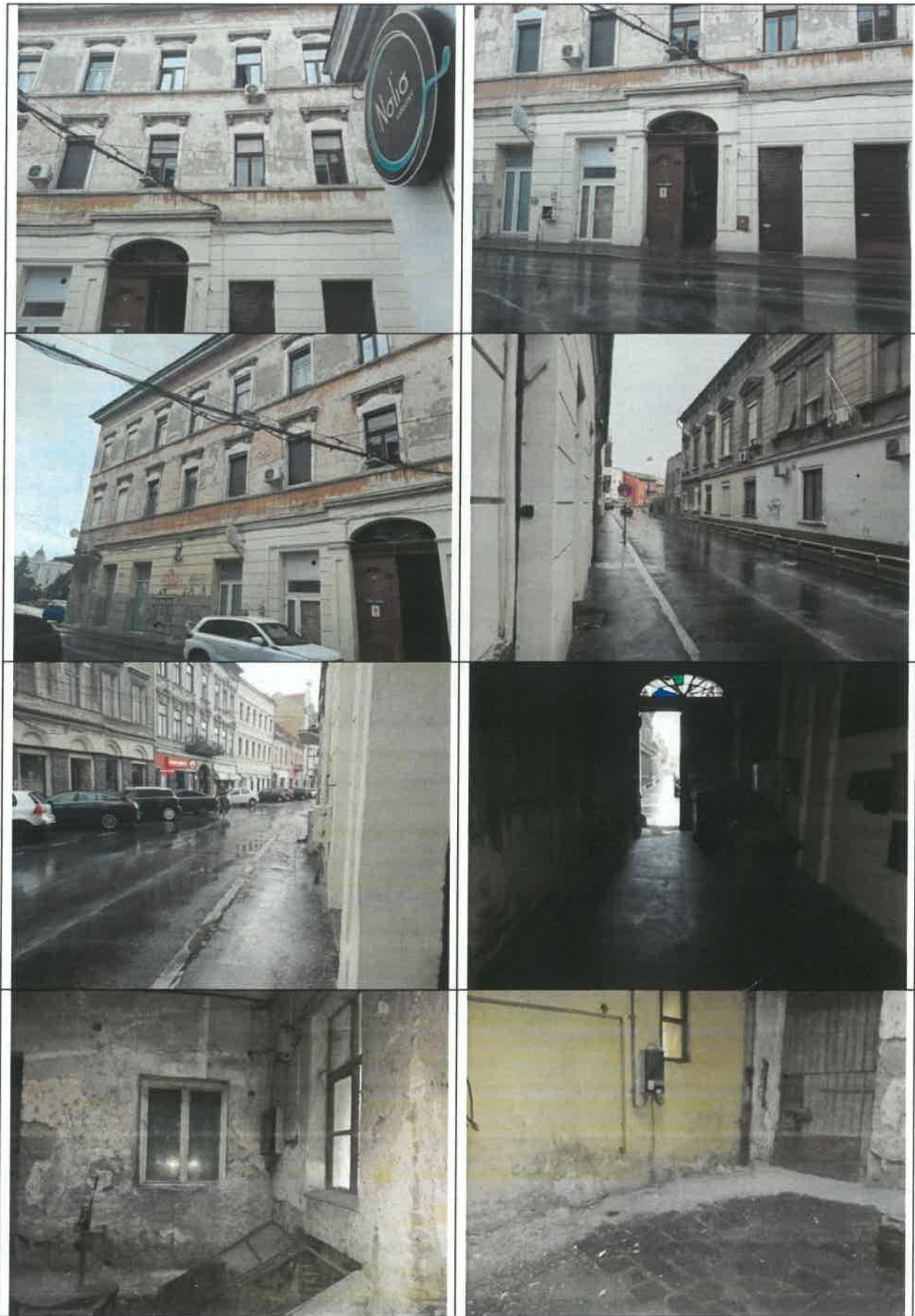
Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



8.2 Fotografii



Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	2
1.1	Identificarea și competența evaluatorului.....	2
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	2
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)	3
1.9	Cadrul juridic al reevaluării	4
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde	7
1.11	Tipul și premisa valorii.....	8
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	9
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate	9
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative.....	10
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	11
2	PREZENTAREA DATELOR	13
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	13
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară).....	13
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	14
2.4	Date privind impozitele și taxele.....	14
2.5	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
3	Cea mai bună utilizare.....	14
4	ANALIZA PIEȚEI.....	15
4.1	Analiza cererii.....	15
4.2	Analiza ofertei.....	16
4.3	Echilibrul pieței.....	16
4.4	Condițiile pieței – Analiza prețurilor	17
5	Abordări în evaluare	18
5.1	Abordarea prin piață	18
5.2	Abordarea prin venit	18
6	Alocarea valorii	20
	Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor.....	20
7	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
8	ANEXE	24
8.1	Oferte / tranzacții	24
8.2	Fotografii	28
8.3	Documente.....	31

A. PROPRIETATE STATUL ROMÂN:

Nr. crt.	Obiectiv	Adresa	Suprafata (mp)	CF
1	Teren intravilan - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, aferent ap. 2, în cotă de 12/701 mp, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	Mun. Arad, str. str. Grigore Alexandrescu nr. 1, aferent ap. 2, în cotă de 12/701 mp	cota indiviză 12 / 701	303637-C1-U22 Arad
2	Construcție - unitate individuală - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	Mun. Arad, str. str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2	48	303637 Arad

Proprietăți situate în Mun. Arad, str. Grigore Alexandrescu, nr. 1, ap. 2, iar conform înscrierilor din cartea funciară aparține STATUL ROMÂN, proprietar.

Evaluatorul a avut la dispoziție copii extrase de carte funciară, puse la dispoziție de către client, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă.

Ipooteza: 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:

- ✓ Terenuri
- ✓ construcții

Terenuri

Evidența terenurilor se ține separat pentru:

- o terenuri;
- o amenajări la terenuri.
- o În evidența analitică, terenurile pot fi evidențiate pe următoarele grupe: terenuri agricole, silvice, terenuri fără construcții, terenuri cu zăcăminte, terenuri cu construcții și altele.
- o Amenajările la terenuri cuprind lucrări cum ar fi: racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică, lucrările de acces, împrejuririle și altele asemenea.
- o Potrivit legii terenurile nu sunt supuse amortizării, dar amenajările la terenuri se amortizează pe o durată de 10 ani

Construcțiile

- o Construcțiile se evidențiază pe:
- o 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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/inchiriez-apartament-1-camera-zona-ultracentrala-id-rh-42369-property/1fggff40de9677gg128ige254h94e5dd.html>

Inchiriez apartament 1 camera zona Ultracentrala - ID : RH-42369-property

270 EUR

Arad, Arad Ultracentrala

Validat din 8/26/2025 1:38:50 PM

**Specificații**

Suprafata utila	40 m ²
Numar camere	1 camera

Descriere

Inchiriez apartament zona Ultracentrala-P.ta Avram Iancu, format din 1 camera, baie, bucatarie, hol, utilitat, mobilat, decomandat, centrala proprie pe gaz, aer conditionat, suprafata utila 40 mp, etaj 2.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/inchiriere-1-cam-zona-centrala-vis-avis-de-cazinou/3h3f2f65d82d7806d189g8g1fdh8f0hg.html>

Inchiriere 1 cam. zona centrala vis avis de Cazinou

1 050 RON
negociabil

Arad, Arad Vezi pe hartă

Valabil din 6/26/2025 8:41:20 AM



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 32 m²
Numar camere 1 camera

Descriere

Propunem spre inchiriere apartament 1 camera format din : hol, sufragerie, bucatarie separata cu usa , coltar extensibil si un sitonier insumand o suprafata de 40 mp construiti si o suprafata de 32 mp suprafata utila , etaj 4 din 4 .
Situat intr-un imobil de apartamente cu acces facil si pietonal la 250 m de primarie, geamuri termopan, costuri foarte mici de intretinere - reparatii la agentul termic , boiler electric pt. apa calda.

Se preda cu mobilier complet inclusiv electrocasnice : combina frigo , cuptor aragaz, masina spalata , baie frumoasa cu vana , usa metalica la intrare, parchet din lemn masiv.

Detine certificat energetic clasa B deci costuri extrem de reduse , sistem climatizare A C .

Pozitionare buna cu soare dimineata pe ambele incaperi, adiacent marketuri , scola, gradinita, statie taxi - tramvai , zona accesibila la cele mai bune licee, in apropiere situandu-se Parcul Eminescu si malul Muresului , ideal pt.inchiriere pe perioada lunga elevi studenti.

Detine si Aer conditionat.

Ocupabil imediat .

Se accepta doar perioada lunga de inchiriere.
Pret inchiriere 1.050 lei + garantie , disponibil imediat .
Ag.Imob. Isandra

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, 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 103 Raportare (IVS 103).

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 57420/24.06.2025.

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 opinat 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, Bogdan Micălăcian, în data de 27 iunie 2025.

Data de referință a evaluării este considerată data inspekției, respectiv 27 iunie 2025.

Data predării raportului 27 iunie 2025.

1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

În conformitate cu comanda de evaluare primită, activele supuse evaluării (în scopul înregistrării în evidențele financiar contabile) sunt:

(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.

7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului noile valori de înregistrare în contabilitate, pentru fiecare poziție sunt cele aferente coloanei VALOARE JUSTĂ

Nr. crt.	Obiectiv	Suprafata (mp)	CF	Valoare justă
1	Teren intravilan - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, aferent ap. 2, în cotă de 12/701 mp, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	cota indiviză 12 / 701	303637-C1-U22 Arad	136.936 lei
2	Construcție - unitate individuală - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	48	303637 Arad	4.565 lei

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin venit.
Alocarea pe componente a fost efectuată de evaluator scăzând costul de înlocuire depreciat al construcției din valoarea de piață a proprietății, rezultând aportul terenului (valoarea justă a terenului aferent proprietății).
Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării;
Valoarea estimată include și dreptul de folosință a cotelor părți indivize comune din imobilul în care este situat apartamentul.

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 
--	---

8 ANEXE

8.1 Oferte / tranzacții

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cozy-cu-o-camer-zona-central-IDDL5T>



Toate imaginile (10)

Apartment cozy cu o cameră, zona centrală

320 € /lună

[Calculați rata lunară](#)

Strada Cozia, Centru, Arad, Arad

Apartment de închiriat

Suprafață utilă:	36 m²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	parter/1
Stare:	gata de utilizare
Libertate la:	flexibil negociabil
Chirie:	flexibil negociabil
Garantii:	flexibil negociabil
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	flexibil negociabil

Căldire și materiale

Facilități

Descriere

Vă propunem spre închiriere un apartament cu o cameră, într-o curte liniștită, pe strada Cozia.

Apartmentul este recent renovat și amenajat modern, dispune de bucatărie cu loc de luat masa, living cu nișă de dormit, baie și curte comună.

Proprietatea se închiriază utilată și mobilată, are centrală proprie, internet și cablu TV.

Dacă doriți să fiți chiriașul acestui cochet apartament situat în centrul orașului, nu ezitați să ne contactați.

Augustin Dina - consultant imobiliar Property Lab
Telefon [Contactează](#)

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 apropierea 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

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 și premisa valorii

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 SEV 104, Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR

- ✓ «*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active 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 € = 5,0717 lei.

Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

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

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, reglementari 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.

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

Calculul se prezintă astfel:

4. Estimare deprecieri				
Uzura fizica recuperabila - reparatii				
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total
Cost brut	72.793 €	26.216 €	5.426 €	104.435 €
Pondere din valoare	69,70%	25,10%	5,20%	100%
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €	
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €
Cost depreciat	72.793,1 €	26.216,3 €	5.425,6 €	104.435 €

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

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					Deteriorarea elementelor cu viața scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului vârstă - durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă. Vârsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (vârsta pe care o arată) elementul la data inspecției.
Element		Finisaje	Instalații	Total	
CIB- Uzura fizică recuperabilă		26.216 €	5.426 €		
Vârsta efectivă "pe care o arată"		26 ani	30 ani		
Durata de viață utilă		30 ani	40 ani		
Uzura fizică nerecuperabilă (%)		86,67%	75,00%		
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)		22.721 €	4.069 €	26.790 €	

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă		Uzura elementelor cu viata lunga s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viata si aplicarea acestuia la costul de inlocuire scazut cu elementele cu viata scurta ajustate cu uzura specifica (fiecarui element in parte). Varsta cronologica a fost preluata din declaratia / documentele puse la dispozitie de proprietar / reprezentant.
Element	Valoare	
CIB - Total	104.435 €	
Elemente cu viata scurta	31.642 €	
Cost element cu viata lunga	72.793 €	
Varsta efectiva "pe care o arata"	70 ani	
Durata de viata utila	100 ani	
Uzura fizica nerecuperabila (%)	70,00%	
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	50.955 €	

Raport de evaluare		Întocmit: 
4.c. Neadecvare funcțională recuperabilă.		
Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumparator	0 €	Nu au fost considerate depreciere funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă. Prin folosire costurilor de înlocuire anumite depreciere funcționale sunt eliminate automat.
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 Neadecvare funcțională	0 €	
4.d. Deprecierea externă		
Depreciere externă aplicabilă	0 €	Nu au fost identificați factori care să ducă la depreciere externe

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea depreciierilor 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 - Neadecvare funcționala - Depreciere externă
Element	Valoare	
Total CIB	104.435 €	
Uzura fizică recuperabilă	0 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viața scurtă	26.790 €	
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viața lungă	50.955 €	
Subtotal uzura fizică	77.745 €	
Neadecvare funcțională	0 €	
Depreciere externă	0 €	
Cost de înlocuire depreciat construcții	26.690 €	
Opinia abordării prin cost (construcții)		
CIN (rotunjit)	27.000 €	

Din valoarea rezultată prin abordarea prin venit scăzând costul de înlocuire depreciat al construcției rezultă aportul terenului (valoarea justă a terenului aferent proprietății).

Alocarea valorii

Total valoare construcție și aport teren aferent	27.900 €	echivalent	141.500 lei
CIN construcție	27.000 €	echivalent	136.936 lei
Aport teren (valoarea justă teren)	900 €	echivalent	4.565 lei

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.

- o Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- o Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- o Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunurilor (extrase de carte funciară și centralizator conform comandă) și a identificat proprietățile 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;

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între o proprietate identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale în vigoare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la utilizator. 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 proprietăților și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor instalațiilor sau echipamentelor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. 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 proprietăților, 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 proprietăților, 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;

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rata de bază deflatată la care se adaugă o prima de risc.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, dar și luând în considerare caracteristicile proprietății evaluate, s-a selectat o rată de capitalizare de 8%.

Pentru atingerea performanțelor pieței, valoarea capitalizată trebuie ajustată cu necesarul de investit (cheltuieli de adecvare, dacă este cazul).

În cazul existenței de teren în exces, acesta se adună la valoarea capitalizată ajustată cu cheltuielile de adecvare rezultând valoarea proprietății.

Calculul abordării prin venit se prezintă astfel:

Calcul - Capitalizare directă									
Nr. Crt.	Denumire: C1 - Unitate individuală			Aria închiriabilă		Explicatii			
	Unitate individuală - apartament			27,14 mp					
1	Chirie potențială			250 €/luna		cca	9,2 €/mp		
2	Venit Brut Potențial Anual (VBP)			3.000 €		crt. 2 x 12 luni			
3	Grad de ocupare			90%		Conform analiza de piata			
4	Total 1 Venit Brut Efectiv (VBE)			2.700 €		ctr. 3 x crt. 4			
6	Cheltuieli exploatare			210 €		a+b+c+d			
	a. Impozite, asigurări			53 €		calculate anual			
	b. Întreținere spații comune și reparații			157 €		calculate anual			
	c. Management, contabilitate			0 €		calcul	~ 0 lei/luna		
	d. Comisioane pentru închiriere			0 €		nu este cazul			
	<i>Rata cheltuielilor de exploatare</i>			7,8%		crt.6 / crt. 5 (%)			
7	Venit net din exploatare			2.490 €		ctr. 5 - crt. 6			
8	Rata de capitalizare			8,0%		Conform analiza de piata			
9	Valoare proprietate în exploatare			31.125 €		crt. 10 / ctr. 11			
	unitară:			1.147 €/mp		Val. unitara raportata la suprafata utila			
10	Total 2 Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare			3.257 €		Cost total estimat cca 100 euro/mp pentru refacere finisaje și instalatii			
	unitara:			0 €/mp		Cost unitar			
11	(+) teren în exces / surplus			~ 0 mp		Conform piata (comparatia directa)			
	Valoare unitară teren în exces			0 €/mp					
	Valoare teren în exces			0 €					
12	Valoarea proprietății în starea de la data evaluării (rotunjit)			27.900 €		ctr. 9 - crt. 10 + crt.11			
				141.500 lei					
Data evaluării				27.06.2025					
Curs 1 € =				5,0717 lei					

Abordarea prin venit

27.900 € echivalent 141.500 lei

6 Alocarea valorii

Având în vedere că, de regulă, proprietățile imobiliare sunt înregistrate în situațiile financiare în două conturi distincte (teren și construcții), procesul de alocare în cazul situației de față poate fi realizat într-un singur mod și anume prin deducerea costului de înlocuire net al construcției din valoarea proprietății imobiliare, rezultând aportul terenului (ca valoare justă a terenului).

A doua metodă, prin deducerea valorii de piață a terenului din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea construcției nu poate fi aplicabilă (nu poate face obiectul acestui mod de alocare terenul în cotă parte indiviză aparținând apartamentelor situate în blocuri de locuințe, teren care nu poate fi tranzacționat separat de construcția aferentă);

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 deprecieri fizice și deprecieri relevante) după formula:

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

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 RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin catalogul “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE 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:

FISA DE CALCULABORDAREA PRIN COST - Constructie

1. Adresa: Mun. Arad, str. str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2

2. Data de referință Data 27.06.2025

an constructie / renovare 1900

suprafata construita demisol -

suprafata construita unitate 48,00 mp

suprafata desfasurata C1 2.659,00 m.p.

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (CORNELIU SCHIOPU)

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2025

3. CALCUL CIB K1 1,0000 K2 1,0000

Denumire	Simbol	Cost unitar	coeficienti corectie	CIB corectat unitar cu TVA		CIB /mp - TVA	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5		6	7	8
Infrastructura	FSUBSTOT	3.328,6 lei/mp	K3 1,0	3.162,2 lei/mp	623,5 €/mp	524 €/mp	380.592,77 €	2.176 €/mp
Suprastructură zidărie portantă cu planșeu de boltisoare	ZIDPORTCM	8.108,3 lei/mp	K3 1,0	8.108,3 lei/mp	1.598,7 €/mp	1.343 €/mp	3.572.297,57 €	
Învelitoare țiglă	INVTIG	695,8 lei/mp	K3 1,0	661,0 lei/mp	130,3 €/mp	110 €/mp	79.558,14 €	
Fațadă cu metope, ancadramente și basoreliefuri	FATMABCM	3.307,6 lei/mp	K3 0,9	2.976,8 lei/mp	587,0 €/mp	493 €/mp	321.590,03 €	
Finisaj interior	FOBFS	2.566,4 lei/mp	K3 1,0	2.566,4 lei/mp	506,0 €/mp	425 €/mp	1.130.686,39 €	
Instalație electrică	ELINSCM	401,0 lei/mp	K3 1,0	401,0 lei	79,1 €	66 €	176.669,75 €	
Instalație încălzire	INSINCCM	181,9 lei/mp	K3 1,0	181,9 lei/mp	35,9 €/mp	30 €/mp	80.140,22 €	
Instalație sanitară	INSSANCM	99,3 lei/mp	K3 1,0	99,3 lei/mp	19,6 €/mp	16 €/mp	43.748,89 €	
Total Valoarea la suprafata							5.785.283,76 €	
Cost de inlocuire brut (rotunjit)				29.341.000 lei	echivalent	5.785.300 €	2.176 €/mp	
La data de		27.06.2025						
curs folosit in calcul 1 € =		5,0717 lei						

Nota 1* K1 - coeficient transport. K2 - coeficient manopera. K3 -punerea in opera(CIB corectat unitar = Cost unitar x K1 xK2 x K3)

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

Suprafata aferentă apartament 48,00 mp valoare alocata apartamentului 104.435 €

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

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	Amplarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amplarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții.	Nu a fost cazul
Inspecția	Inspecția 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 fostcazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a cules date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la “starea tehnică și economică” a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant) cu ocazia realizării inspecție.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnicile și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

Cu ocazia inspecției au fost cules 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 privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Naționala de Strategie si Prognoza: <https://cnp.ro/>

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.

4.4 Condițiile pieței – Analiza prețurilor

Chirii / Oferta închiriere	C1	https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cozy-cu-o-camer-zona-central-IDDL5T	320 € / lună
	C2	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/inchiriez-apartament-1-camera-zona-ultracentrala-id-rh-42369-property/1fggff40de9677gg128ige254h94e5dd.html	270 € / lună
	C3	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/inchiriere-1-cam-zona-centrala-vis-avis-de-cazinou/3h3f2f65d82d7806d189g8g1fdh8f0hg.html	207 € / lună
	C4	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/apartament-o-camera-zona-centrala/4h6623i119627gf2d875e91i3238ig66.html	280 € / lună
Marje de negociere la închiriere:			Min : 2% Max: 5%

5 Abordări în evaluare

Ținând cont de scopul evaluării, abordarea principală recomandată este considerată abordarea prin venit.

5.1 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit evaluatorul analizează capacitatea imobilizărilor de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate, principiul fundamental este cel al anticipării.

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- o capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.
- o fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei *capitalizării veniturilor din închiriere*.

Formula de calcul utilizată: $V_{randament} = \text{Venitul net din exploatare} / c$

Venitul brut potențial (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor activului evaluat, fie identificându-l cu așa numită capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera activul (proprietatea imobiliară: teren + construcții) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a ajustat VBP cu gradul de neocupare (*pierderile din neocupare și necolectarea chiriei din intervalul de piață al proprietăților asemănătoare*).

Scăzând cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE). Acesta a fost capitalizat (împărțit la rata de capitalizare) rezultând valoarea capitalizată.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

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 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; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii evaluare. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

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

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

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

1.16 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

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

- o SEV 100 – Cadrul general
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- o SEV 102 – Documentare și conformare
- o SEV 103 – Raportare
- o SEV 104 - Tipuri ale valorii
- o SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- o SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- o GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Legislația aplicabilă:

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Mun. Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *159.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;

Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;

Amplasarea proprietăților

2.4 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;

Taxe și impozite locale, în conformitate cu HCL;

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria de piață.

2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Conform înscrierilor din CF;

Nu se cunoaște de evaluator ca proprietatea să fi fost pusă la vânzare (ofertată pe piață).

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 terenului și construcțiilor aparținând domeniului privat al UAT (ex. terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, proprietăți comerciale propuse spre închiriere, alte proprietăți cu caracter economic), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile și constituie ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare în cazul domeniului privat ar fost 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.

4 ANALIZA PIETEI

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul « *Apartament cu terenul în cota indiviză aferent (unitate individuală)* », piață *locală*, amplasată în municipiul Arad.

Ca și areal explorat se poate vorbi de zone din Mun. Arad.

4.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordantă cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

- **Localizarea** – Proximitatea față de instituții publice, școli, zone comerciale și atracții culturale crește atractivitatea locuințelor din centru: *avantaj*;
- **Accesibilitatea** – Prezența infrastructurii urbane (transport, utilități, parcuri) *sporește cererea*;
- **Populația din “aria” proprietății**: *avantaj*;
- **Profilul cumpărătorului** – Cererea este generată de persoane singure, studenți, profesioniști mobili și investitori interesați de chirii pe termen scurt.
- **Randamentul investițional** – Zona centrală permite obținerea unor chirii mai ridicate, ceea ce atrage investitori privați.
- **Calitatea construcțiilor** din vecinătate – Clădirile istorice renovate sau cele noi cu dotări moderne au o cerere crescută față de blocurile vechi neevaluate energetic.
- **Venitul și puterea de cumpărare** – *Nivelul veniturilor medii pe gospodărie determină capacitatea de achiziție. În zone cu salarii peste media națională, cererea tinde să fie mai solidă.*
- **Acces la credit ipotecar** – *Disponibilitatea și costul finanțării bancare influențează cererea. Dobânzile mari sau cerințele stricte de creditare o pot reduce.*
- **Preferințe sociale și stil de viață** – *Creșterea interesului pentru locuințe mai mici sau moderne, în proximitatea facilităților (muncă, școli, parcuri), amplifică cererea*;
- **Așteptările privind prețurile** – *Populația percepe că prețurile vor crește, ceea ce poate grăbi achizițiile. Dacă sunt percepute ca foarte ridicate, cererea poate scăde temporar.*
- **Locația și accesibilitatea** – *Apropierea de centru, transportul public și infrastructura influențează atractivitatea unei zone și implicit cererea*.

Concluzii:

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu spre mare din partea potențialilor cumpărători*;
- potențialii cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, *“persoană fizică cu venituri medii (putere economică normală) capabilă să obțină o finanțare și să susțină rambursarea”, în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății*

4.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă, în cazul proprietății subiect, se referă disponibilitatea produsului imobiliar:

Factorii importanți analizați:

- **Oferta redusă** – Numărul limitat de apartamente cu 1 cameră în zona centrală /ultracentrală accentuează competiția și menține cererea ridicată.
- **Stocul existent de locuințe** – Zona centrală deține un fond locativ mai vechi, dar cu valoare arhitecturală sau istorică. Proprietățile renovate sau reabilitate sunt rare și atractive.
- **Costurile de construcție** – Acestea au crescut constant în ultimii ani, influențând prețurile de vânzare ale apartamentelor noi și decizia de dezvoltare imobiliară.
- **Disponibilitatea terenurilor** – În zona ultracentrală, terenurile disponibile pentru construcții noi sunt extrem de limitate, ceea ce reduce volumul de ofertă nouă.
- **Reglementările urbanistice** – Condițiile impuse de PUG și PUZ pot limita densitatea, înălțimea și utilizarea clădirilor, ceea ce afectează fezabilitatea unor proiecte.
- **Ritmul autorizării construcțiilor** – Procedurile administrative (în zonele centrală / ultracentrală) întârzie introducerea de noi proiecte pe piață.
- **Situația economică și financiară** – Accesul la finanțare pentru dezvoltatori și incertitudinile macroeconomice influențează ritmul noilor investiții imobiliare.

Concluzii:

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mic spre mediu";
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată "mică spre medie";
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt proprietăți construite *atât vechi cât și noi*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea rezidențială): *Nu există*.

4.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
Da	“Echilibru relativ”: <i>Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții</i>
Nu	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

În zona centrală/ultracentrală din Arad, datele recente indică un *echilibru relativ*, dar cu tendințe ușor favorabile cumpărătorilor. Oferta este limitată, dar cererea este de asemenea temperat afectată de accesul la finanțare și costul ridicat al proprietăților.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Nr. crt.	Obiectiv	Suprafata (mp)	CF	Proprietar	Scopul evaluării
1	Teren intravilan - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, aferent ap. 2, în cotă de 12/701 mp, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	cota indiviză 12 / 701	303637-C1-U22 Arad	Statul Român	înregistrare în evidențe financiar – contabile
2	Construcție - unitate individuală - str. Grigore Alexandrescu nr. 1, ap. 2, CF nr. 303637-C1-U22 Arad, nr. CF vechi: 37364, nr. top: 975/a/II	48	303637 Arad	Statul Român	înregistrare în evidențe financiar – contabile

Proprietăți situate în Mun. Arad, str. Grigore Alexandrescu, nr. 1, ap. 2, iar conform înscrierilor din cartea funciară proprietatea aparține STATUL ROMÂN.

Totalitatea terenului de amplasare în suprafață de 701 mp poate fi identificat în Cartea Funciară Nr. 303637 Arad (Nr. CF vechi:16442) iar construcția de bază în Carte Funciară Nr. 303637-C1 Arad (CARTE FUNCIOARĂ COLECTIVĂ). Numărul topografic pentru terenul de amplasare și pentru construcția de bază este: 975/a.

Părțile comune specificate: teren, curte, intrare cu poartă uscată, casa scării, coborâre pivniță, coridor acces la boxe, coridor suspendat et. I și II cu antreu de acces la wc et. I și II, urcare la pod și podul, instalații.

Cartea funciară 303637-C1-U22 Arad

Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 3534/25.04.1983, în baza Act nr. 5777/1983 IJGCL-ECRAL din 01.01.1983 este întabulat dreptul de proprietate cu titlu de naționalizare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Cotele părți comune reprezintă 48/2659 iar cota de teren aferentă apartamentului 2 reprezintă 12/701.

Ca și observații înscrise în CF apare apartamentul în suprafață de 48 mp compus din 1 cameră, baie, bucătărie, cămară alimente, wc în curte, boxa în pivniță teren af. ap.-proprietate stat în folosință.

Nota* Proprietatea imobiliară trebuie privită ca un tot unitar (aport teren valoare justă teren + construcție)

Terenul aferent proprietății nu poate fi tranzacționat pe piață (în cotă parte indiviză aparținând apartamentelor situate în blocuri de locuințe, teren care nu poate fi tranzacționat separat de construcția aferentă, etc.).

Nota** În evaluarea pentru raportare financiară, evaluatorului îi este solicitată alocarea valorii proprietății imobiliare între teren și construcția care compun proprietatea imobiliară, este și cazul de față al proprietăților supuse evaluării. De regulă, valoarea de piață a proprietății imobiliare este alocată pe cele două componente, rezultând astfel valorile juste ale componentelor.

În capitolul 6 este prezentat modul de alocare a celor două componente.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;