

Raport nr. 23.3/03.12.2025 de verificare a valorii de piață a Anexa S+P (garaj cu pivniță) situată în Arad, str. Flacăra nr. 12-13, intabulată în CF314675 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare Raport de evaluare nr. 7511 / 6 noiembrie 2025 (RESV)



Autor Raport evaluare verificat	JUST EVAL INVEST S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	Bojan Nicolae Emanoil / 17634
Clientul raportului de evaluare supus verificării (RESV)	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării în RESV	06.11.2025
Data RESV	06.11.2025
Data de referință a VOE	03.12.2025
Data raportului de verificare	03.12.2025
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verifcator

Denumire

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

*

Adresa

Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20

*

CUI

9586710

*

Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

0115

*

prin evaluator verifcator autorizat / Legitimatie ANEVAR

MANAŢE DANIEL / 13.804

*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire

JUST EVAL INVEST S.R.L.

*

Adresa

Arad, str. Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad

*

CUI

RO31041884

*

Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

0366 / 17634

*

prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR

Bojan Nicolae Emanoil / 17634

*

Raportul de evaluare supus verificării

Raport de evaluare nr. 7511 / 6 noiembrie 2025 (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra clădirii Anexa S+P (garaj cu pivniță) situată în Arad, str. Flacăra nr. 12-13, intabulată în CF314675 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat

Clientul raportului de evaluare supus verificării (RESV)

Client

Municipiul Arad

*

Tip

Persoana Juridica

CUI

3519925

*

Calitatea

Proprietar teren

*

Utilizator desemnat al evaluării

Adresa

Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

*

Judet

Arad

*

Clientul verificării

Cod fiscal

Adresa

Municipiul Arad

3519925

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

*

Judet

Arad

*

Utilizator desemnat al verificării

Adresa

Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat

Arad

*

Judet

Arad

*

Utilizarea verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verifcator a propriei opinii asupra valorii de piață a anexei, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatari. Opinia verifcatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:

Adresă	Denumire	Suprafața construită desfășurată (Acd) înscrisă în CF (mp)	Suprafața construită la sol, înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate / folosință	Valoare de piață Drept Deplin din RESV	Elemente cheie din RESV
str. Flacăra nr. 12-13	Anexa S+P (garaj cu pivniță)	40	28	proprietari pe terenul aferent Anexei: !	8.136 lei1.600 €	Anexa S+P (garaj cu pivniță) situată în Arad, str. Flacăra nr. 12-13, intabulată în CF314675 Arad; Ac Parter = 28 mp, Ac Subsol = 12 mp,
Data evaluării în RESV	Abordări	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoare de piață unitară Drept Deplin din RESV		

06.11.2025	Cost - Cost de Înlocuire Net	EE	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea unei eventuale vânzări.	203,4 lei/mp	40,0 €/mp	Acđ = 40 mp; data PIR: 1937; Utilitați: energie electrică; Valoare de inventar = 11.681 Lei.
Tipul valorii estimate "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." si reprezinta rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.						
Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism. Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.						
Comunicarea cu evaluatorul Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.						
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din rRESV. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral, mai puțin Fișa de cost, care a fost completată de verificator cu Infrastructură cu subsol total. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.						
Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (03.12.2025)	
06.11.2025	03.12.2025	5,0851	06.11.2025	03.12.2025 *	5,0910	
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.						
Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare			Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025		Tip verificare Cu inspecție	
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu exista la data realizării raportului de evaluare.						
Ipoteze relevante VOE Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor						

	Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verficator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verficatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verficatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.
Ipoteze speciale relevante utilizate în VOE Nu este cazul	
Factori ESG luați în considerare în VOE Reprezentantul clientului nu a prezentat evaluatorului verficator nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorii de piață a obiectului verificării cu obiectiv extins. RESV nu menționează nici un impact asupra valorii de piață estimate a factorilor ESG. Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare a acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluatorul verficator, astfel încât nu sunt luate în considerare în VOE.	
Utilizarea unui specialist Având în vedere că evaluatorul verficator deține competențele tehnice, experiența, informațiile și cunoștințele necesare pentru a efectua verificarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii	
Declararea utilizării unor Modele Automate de Evaluare (AVM) În Metoda Costului de Înlocuire Net a fost folosit Programul informatic Kost Plus care utilizează sursa publică de cost: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, respectiv cataloagele de costuri ANEVAR pentru toate tipurile de clădiri și construcții speciale, editura IROVAL București, edițiile 2016, autor C. Șchiopu, cu indicii de actualizare aferenți. Kost Plus este un soft promovat de ANEVAR în scopul utilizării sale de către evaluatorii autorizați, auditat periodic pentru verificarea conformării cu sursa publică de cost prezentată mai sus.	
Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE) Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia. Verficatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil. Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verficatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verficatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verficatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verficator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verficator de către un evaluator autorizat în calitate de verficator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat. RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus. RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport: - Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale; - În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale; - Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar) - Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;	

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

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

Declarația privind verificarea

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

Cuprins

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

Semnatura
Stampila



Tip verificare



Fără inspecție; fotografii preluate din RESV



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea cu obiectiv extins a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața construită desfășurată (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren rezultată în urma VOE	
Anexa S+P (garaj cu pivniță)	40 mp	Arad	str. Flacăra nr. 12-13	2.345 €	11.938 lei

Semnatura
Stampila



ANEXA

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Metoda costului – Costul de Înlocuire Net

Metoda costului de înlocuire net

Program Kost – bazat pe Cataloagele IROVAL – Șchiopu, editate de ANEVAR

Rezultate estimare

RAPORT DE EVALUARE nr. VOE 23.3

Beneficiar raport: Municipiul Arad - Direcția Patrimoniu Destinatar: Mun. Arad
Proprietate Evaluată: nerezidențială
ARAD, ARAD, str. Flacăra, nr. 12-13

Data evaluării: 30.09.2025 / Curs la data evaluării: 5,091 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		Anexa S+P (garaj cu pivniță)	1937	S	88	60	40	99.503	19.545	88	0	0	11.940	2.345	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					40	99.503	19.545				11.940	2.345		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														

FISA NR. 1 - Anexa S+P (garaj cu pivniță)

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJBCA7	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stalpisor de beton armat, pe fundatii din cuzineti armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	S	28	1.196,97	33.515,16	100,00	33.515	0	3	54
2	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	S	28	128,54	3.599,12	100,00	3.599	0	3	56
3	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiele interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivisita.		mp Ad	S	40	138,56	5.542,40	100,00	5.542	0	3	56
4	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	S	2	88,24	176,48	100,00	176	0	3	56
5	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	S	12	2.805,75	33.669,00	100,00	33.669	0	1	13
6	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiele cu stropi		mp Ad	S	47	464,33	21.823,51	100,00	21.824	0	3	56
7	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	S	1	1.176,97	1.176,97	100,00	1.177	0	3	56
		TOTAL FISA						99.503		99.503	0		

ANEXA

Raportul de Evaluare Supus Verificării (RESV)