

# RAPORT DE EVALUARE

**Nr. 7621 / 9 aprilie 2026**

**« Teren intravilan în cota indiviză și construcție tip apartament »**

**AMPLASAREA  
PROPRIETATII:**

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 347416-C1-U2 Arad); CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; cotă teren: 41/346 mp

Construcție - unitate individuală (apartament) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2, et. I, ap. 3; CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; suprafața construită 50/419 mp; anul construirii 1851

**PROPRIETAR:**

STATUL ROMAN

**CLIENT:**

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

**Adresa / sediul:**

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

**UTILIZATOR:**

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU, 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 2026



În atenția:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU și direcțiile/ compartimentele de specialitate

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « **Teren intravilan în cota indiviză și construcție tip apartament** » localizate astfel:

○ Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 347416-C1-U2 Arad); CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; cotă teren: 41/346 mp

○ Construcție - unitate individuală (apartament) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2, et. I, ap. 3; CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; suprafața construită 50/419 mp; anul construirii 1851

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 24786/18.03.2026), 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, descrise anterior, deținute de STATUL ROMAN.

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

Cu stima,

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



## SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin Bojan Nicolae - Emanoil, leg. 17634 valabilă 2026.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub nr. Nr. 7621 / 9 aprilie 2026.

Data de referință a evaluării: aprilie 2026

Data predării raportului: 9 aprilie 2026

Utilizarea desemnată (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

Tipul valorii estimate:

- ✓ «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.

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925.

Utilizatorul raportului: PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIULUI, alte entități conform legislației în vigoare.

Imobil evaluat (activ evaluat):

- Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 347416-C1-U2 Arad); CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; cotă teren: **41/346 mp**;
- Construcție - unitate individuală (apartament) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2, et. I, ap. 3; CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; suprafața construită **50/419 mp**; anul construirii **1851**.

Proprietar conform CF: STATUL ROMÂN

Cea mai bună utilizare (CMBU): utilizarea actuală (a se vedea capitolul 3).

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.14 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: Factorii ESG relevanți au fost analizați indirect în cadrul matricei de utilitate publică, fără aplicarea unor ajustări suplimentare specifice.

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

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor<sup>1</sup>, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor

<sup>1</sup> Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards),



datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

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

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

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

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

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

#### CENTRALIZATOR VALORI JUSTE

| Imobilizare                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Valoare justă     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Valoare apartament (rotunjit): Construcție - unitate individuală (apartament) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2, et. I, ap. 3; CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; suprafața construită <b>50/419 mp; anul construirii 1851</b> | <b>13.378 lei</b> |
| Valoare aport teren (rotunjit): Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 347416-C1-U2 Arad); CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; cotă teren: <b>41/346 mp</b>                   | <b>10.627 lei</b> |



## Cuprins

|      |                                                                                     |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....                                             | 2  |
| 1.1  | Identificarea și competența evaluatorului.....                                      | 2  |
| 1.2  | Identificare/Descrierea raportului.....                                             | 3  |
| 1.3  | Identificarea clientului (solicitantul).....                                        | 3  |
| 1.4  | Identificarea destinatarului.....                                                   | 3  |
| 1.5  | Identificarea utilizatorului raportului.....                                        | 3  |
| 1.6  | Scopul evaluării .....                                                              | 3  |
| 1.7  | Data evaluării.....                                                                 | 3  |
| 1.8  | Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării) .....                  | 4  |
| 1.9  | Cadrul juridic al reevaluării.....                                                  | 4  |
| 1.10 | Extrase din practica evaluatorului / Standarde .....                                | 6  |
| 1.11 | Tipul și premisa valorii.....                                                       | 7  |
| 1.12 | Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora..... | 7  |
| 1.13 | Natura și sursa informațiilor utilizate.....                                        | 8  |
| 1.14 | Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative .....                        | 8  |
| 1.15 | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....                               | 9  |
| 1.16 | Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări .....                       | 9  |
| 2    | PREZENTAREA DATELOR .....                                                           | 11 |
| 2.1  | Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....             | 11 |
| 2.2  | Fotografii imobil.....                                                              | 11 |
| 2.3  | Cea mai bună utilizare.....                                                         | 12 |
| 2.4  | Factori ESG. Indicatori ESG .....                                                   | 13 |
| 3    | ANALIZA PIEȚEI .....                                                                | 13 |
| 4    | Abordări în evaluare .....                                                          | 14 |
|      | Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor .....                   | 15 |
| 5    | ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....                              | 18 |
| 6    | ANEXE .....                                                                         | 19 |
| 6.1  | Documente.....                                                                      | 19 |





# 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
  - CUI 31041884, nr. de înregistrare J02/1450/2012
  - 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](mailto:arad@justeval.ro); [justeval2012@gmail.com](mailto: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 2026;

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

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

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

Confirmăm că:

- Nu s-a convenit cu Clientul/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 semnatar.

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

### Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae - Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17634 valabilă 2026, "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 cauză, 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. 7621 / 9 aprilie 2026 în baza de date a evaluatorului;

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

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

## 1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 2, 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 24786/18.03.2026.

## 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

Data de referință a evaluării este considerată luna aprilie 2026

Data predării raportului 9 aprilie 2026.



**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:

Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 347416-C1-U2 Arad); CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; cotă teren: 41/346 mp

Construcție - unitate individuală (apartament) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2, et. I, ap. 3; CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; suprafața construită 50/419 mp; anul construirii 1851

Conform înscrierilor din cartea funciară, dreptul de proprietate aparține STATUL ROMAN.

Evaluatorul a avut la dispoziție copii extras de carte funciară, pus la dispoziție de către client, anexat prezentului raport și considerate parte integrantă.

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

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

**Clasa activelor evaluate:**

✓ Terenuri

Terenuri

Evidența terenurilor se ține separat pentru:

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

Construcții:

- Construcțiile se evidențiază pe:
- grupe, subgrupe, clase și subclase

**1.9 Cadrul juridic al reevaluării**

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

Evaluarea inițială:

Activele fixe trebuie să fie evaluate la:

- ✓ costul de achiziție, pentru cele procurate cu titlu oneros;

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

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

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

Extras:

**Art. 2**

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

**Art. 2<sup>1</sup>**

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. 2<sup>2</sup>**

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. 2<sup>1</sup>, 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. 2<sup>3</sup>**

- (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. 2<sup>1</sup>, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

**Art. 7**

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

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

**Art. 9**

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





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

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

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

d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;

e) terenurile;

f) bunurile din patrimoniul cultural național;

g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;

h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

.....

## Art. 12

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

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

## Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

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



### 1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

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

#### Valoare justă

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

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

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

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

### 1.11 Tipul 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 102 Tipuri ale valorii (IVS 102), Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR

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

Cost net /cost depreciat

- ✓ « Costul de înlocuire/de reconstruire de nou minus deprecierea activului »

Potențialul de servicii

- ✓ « reprezintă capacitatea unui activ de a furniza beneficii publice sau de a sprijini desfășurarea activităților instituționale, indiferent dacă acesta generează sau nu fluxuri de numerar. El exprimă utilitatea economică a activului pentru comunitate, pentru stat sau pentru entitățile care îl administrează »



Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0903 lei.

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

### 1.12 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

| Specificații | Amploarea | Restricții și limitări |
|--------------|-----------|------------------------|
|--------------|-----------|------------------------|



|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Identificarea proprietății</b>                                                          | Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții.                                                                                                                                                               | Nu a fost cazul                                     |
| <b>Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării</b>                            | Evaluatorul a culesse 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 inspecției.                                                                 | Lipsă expertiză tehnică, privind uzura construcției |
| <b>Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)</b> | 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                                     |
| <b>Analize, interpretări și calcule</b>                                                    | În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.                                                                                                                                                                                         | Nu a fost cazul                                     |

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):

- Extrase de carte funciară;

Date preluate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate
- 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 Națională de Strategie și Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Alte informații specifice.

### 1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative generale:

- Se presupune că dreptul de proprietate este valabil, opozabil și liber de sarcini care ar afecta valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru aspectele juridice ale dreptului de proprietate, nefiind efectuate investigații suplimentare în arhive sau litigii.
- Evaluarea se bazează pe informații considerate corecte și complete, fără verificări exhaustive.
- Proprietatea este liberă de vicii ascunse, cu excepția celor menționate.
- Nu există litigii sau sarcini suplimentare care să afecteze valoarea (în afara celor din CF).
- Imobilul respectă reglementările urbanistice și legale în vigoare.
- Dreptul de uzufruct înscris (4/30) poate influența valoarea și lichiditatea, însă *nu a fost cuantificat distinct în analiza valorii*, ipoteză care poate conduce la ajustarea valorii în cazul unei evaluări detaliate a drepturilor dezmembrate.
- Cota indiviză asupra părților comune și terenului reflectă dreptul proporțional al proprietarului.
- Terenul nu este delimitat fizic exclusiv, ci utilizat în comun.
- Valoarea terenului este proporțională cu cota indiviză (41/346 din CF).
- Nu există restricții suplimentare de utilizare între coproprietari.



- Suprafața și compartimentarea sunt cele din schița atașată prezentului raport.
- Instalațiile și structura sunt în stare de degradare, parțial sau total nefuncționale, fără expertize tehnice detaliate.
- Nu s-au identificat situații de contaminare sau riscuri de mediu; în cazul existenței unor astfel de condiții, opinia de valoare poate necesita reconsiderare.
- Informațiile furnizate de terți au fost considerate credibile, fără a putea fi garantate integral.

#### **Ipoteze privind starea fizică**

- Imobilul se află **într-o stare avansată de degradare, necesitând lucrări semnificative de reparații / renovare capitală.**
- Costurile de reabilitare nu sunt determinate prin deviz tehnic, ci estimate global, ca parte din costul de înlocuire net.
- Nu s-au efectuat expertize structurale (rezistență, instalații, umiditate, mușgai etc.).
- Nu au fost realizate investigații privind stabilitatea elementelor structurale sau existența infiltrațiilor, igrasiei ori a degradărilor ascunse.

#### **Ipoteze speciale semnificative:**

- Valoarea a fost estimată în ipoteza utilizării proprietății în starea actuală („as-is”), fără realizarea lucrărilor de reabilitare necesare.
- Alternativ, orice analiză bazată pe potențialul de reabilitare implică incertitudini privind costurile reale și durata lucrărilor.
- Se presupune că imobilul poate fi adus la o stare funcțională prin lucrări de renovare / reparație capitală.
- Piața imobiliară penalizează proprietățile aflate în stare degradată, ceea ce influențează negativ lichiditatea și nivelul valorii estimate

### **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 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.

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

**Legislația aplicabilă:**

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

**Devieri de la standarde:**

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

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

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

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



## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

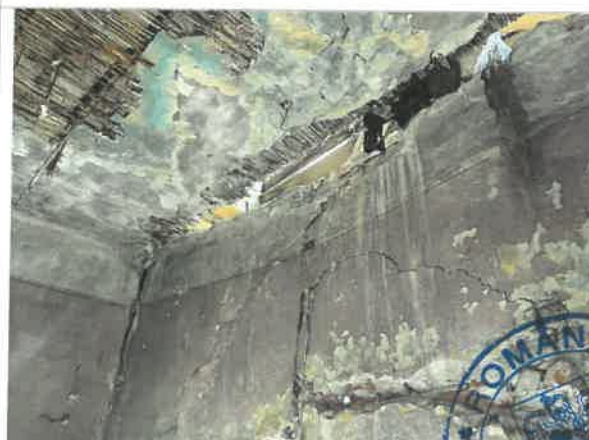
- Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 347416-C1-U2 Arad); CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; cotă teren: **41/346 mp**
- Construcție - unitate individuală (apartament) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2, et. I, ap. 3; CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; suprafața construită **50/419 mp; anul construirii 1851**

### 2.2 Fotografii imobil

Construcția de bază



Apartamentul





### 2.3 Cea mai bună utilizare

Analiza CMBU reprezintă o etapă esențială în procesul de evaluare, definește contextul în care participanții la piață — sau, după caz, utilizatorii publici — ar selecta și valorifica informațiile relevante pentru determinarea valorii.

Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă utilizarea probabilă, justificată și fezabilă a proprietății care conduce la obținerea celei mai mari valori, în conformitate cu standardele de evaluare aplicabile.

Analiza CMBU se realizează pe baza următoarelor criterii:

#### Posibilitatea fizică

- Proprietatea este reprezentată de un apartament situat într-o casă, cu o stare fizică degradată, ceea ce limitează utilizările alternative. Configurația și suprafața permit menținerea funcțiunii rezidențiale,



condiționat de realizarea lucrărilor de reabilitare pentru întreaga construcție, nu numai pentru apartamentul supus evaluării.

### Permisibilitatea legală

○ Utilizarea rezidențială este permisă conform reglementărilor urbanistice și drepturilor de proprietate. Existența terenului în cotă indiviză nu permite dezvoltări independente.

### Fezabilitatea financiară

- Lucrările de renovare sunt justificate economic, fiind inferioare valorii potențiale post-reabilitare.
- Utilizările alternative nu sunt atractive financiar.

### Maximizarea valorii

○ Dintre utilizările analizate, menținerea destinației rezidențiale, cu reabilitare, conduce la maximizarea valorii proprietății.

### Concluzie CMBU

○ Cea mai bună utilizare a proprietății este **menținerea utilizării rezidențiale, cu realizarea lucrărilor de reabilitare**, terenul în cotă indiviză având rol auxiliar și nepermițând utilizări independente.

## 2.4 Factori ESG. Indicatori ESG

În analiza evaluării au fost luați în considerare potențiali factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) relevanți pentru proprietăți de tip spații tip apartament cu teren aferent în cota indiviză, inclusiv aspecte privind performanța energetică, conformarea la reglementări, accesibilitatea și utilizarea sustenabilă. Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, nu au fost identificați factori ESG semnificativi care să influențeze valoarea estimată.

## 3 ANALIZA PIEȚEI

Analiza pieței are rolul de a identifica factorii care influențează formarea valorii proprietății evaluate, respectiv cererea, oferta și tendințele specifice segmentului analizat.

### Delimitarea pieței relevante

Proprietatea se încadrează pe segmentul **rezidențial – apartamente în case**, situate în municipiul Arad. Piața este locală, influențată de caracteristicile zonei (acces, utilități, vecinătăți).

### Analiza cererii

Cererea este specifică utilizatorilor finali și investitorilor, fiind influențată de:

- nivelul veniturilor populației;
- accesul la finanțare;
- preferința pentru locuințe individuale sau în regim mixt.

Pentru imobilele degradate, *cererea este limitată și orientată preponderent către investitori*.

### Analiza ofertei

Oferta este compusă din proprietăți similare (apartamente în case sau case vechi).

Se remarcă:



- ofertă relativ constantă;
- diferențiere semnificativă în funcție de stare și amplasament.

### Echilibrul pieței

Piața se caracterizează printr-un echilibru relativ, cu tendință de ușoară favorizare a cumpărătorului în cazul proprietăților degradate.

### Tendențe și factori de influență

- creșterea costurilor de construcție;
- interes pentru renovări;
- sensibilitate la stare tehnică.

### Concluzie

Valoarea este influențată negativ de starea de degradare, iar lichiditatea este inferioară proprietăților similare în stare bună.

## 4 Abordări în evaluare

Metodologia de evaluare utilizată a fost selectată în funcție de scopul evaluării (raportare financiară), natura activului și disponibilitatea datelor de piață, urmărind estimarea valorii juste.

### 1. Abordarea prin cost (construcție)

S-a utilizat metoda costului de înlocuire depreciat, adecvată pentru un imobil vechi, degradat, pentru care informațiile de piață sunt limitate. Valoarea a fost determinată prin estimarea costului de înlocuire de nou și deducerea depreciilor (fizică, funcțională și economică).

### 2. Abordarea prin venit (teren în cotă indiviză)

Pentru teren s-a aplicat metoda actualizării fluxurilor de numerar (DCF), tratând dreptul ca unul **limitat (cotă indiviză)**, fără posesie exclusivă.

Valoarea a fost estimată pornind de la dreptul deplin, ajustat pentru:

- limitările juridice (indiviziune);
- lichiditate redusă;
- incertitudinea valorificării (ex. partaj).

### 3. Principiul economic aplicat

Valoarea reflectă **beneficiile economice viitoare** și potențialul de utilizare al activului, inclusiv limitările dreptului de proprietate.

### 4. Justificarea selecției metodelor

- lipsa comparabilelor relevante;
- caracterul atipic și degradat al construcției;
- necesitatea estimării valorii juste în scop contabil

### Metoda costului de înlocuire

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

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii justă, în cazul nostru, a proprietății prin estimarea costurilor de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea justă, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă). După aplicarea ajustărilor enumerate anterior costul este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat sau cost de înlocuire net.

După finalizarea estimării costurilor pentru întreaga proprietate, a fost alocat pentru apartament cota parte din construcție și cota parte din aportul terenului, fiind o indiviză.



## Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor

Pentru estimarea costului de înlocuire depreciat s-a pornit de la un cost de înlocuire (bazat pe o copie a utilității activului supus evaluării, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia) denumit și cost de înlocuire brut (CIB) apoi au fost scăzute diferitele forme de depreciere fizice și depreciere relevante) după formula:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (CIN}^2\text{)} = \{[(\text{CIB} - D_{\text{fizică}}) - D_{\text{funcțională}}] - D_{\text{externă}}\}$$

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" 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 construcțiilor:

## 1. Adresa:

Arad, str. Soarelui nr. 2

## 2. Data de referință

Data 20-mar.-26

an construcție / renovare

1851

Curs 1 € = 5,0959 lei

suprafața teren aferent

346 mp

suprafața subsol

139,7 mp

suprafața construită

139,7 mp

suprafața desfasurată

419 m.p.

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

INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL 2025-2026

## 3. CALCUL CIB

K1 1,0000

K2 1,0000

| S. CALCUL CIB                          |              |                |                      | K1 1,0000                  |               | K2 1,0000     |              |
|----------------------------------------|--------------|----------------|----------------------|----------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Denumire                               | Simbol       | Cost unitar    | coeficienti corectie | CIB corectat unitar cu TVA |               | CIB /mp - TVA | Valoare      |
| 1                                      | 2            | 3              | 4                    | 5                          |               | 6             | 7            |
| Fundatie / subsol total                | FSUBSTOTAL   | 3.637,8 lei/mp | K3 1,0               | 3.637,8 lei/mp             | 713,9 €/mp    | 714 €/mp      | 99.704,66 €  |
| Structura parter                       | 6ZIDCAR37PS  | 2.075,5 lei/mp | K3 1,0               | 2.075,5 lei/mp             | 407,3 €/mp    | 407 €/mp      | 56.884,59 €  |
| Structura Etaj                         | 6ZIDCAR37EFS | 1.887,1 lei/mp | K3 1,0               | 1.887,1 lei/mp             | 370,3 €/mp    | 370 €/mp      | 51.720,98 €  |
| Invelitoare                            | INVTIG       | 593,3 lei/mp   | K3 1,0               | 593,3 lei/mp               | 116,4 €/mp    | 116 €/mp      | 16.260,96 €  |
| Finisaj                                | FOBFS        | 2.694,7 lei/mp | K3 1,0               | 2.694,7 lei/mp             | 528,8 €/mp    | 529 €/mp      | 147.710,81 € |
| Finisaj exterior                       | FVINAR       | 340,3 lei/mp   | K3 1,0               | 340,3 lei/mp               | 66,8 €/mp     | 67 €/mp       | 18.653,65 €  |
| Finisaj scara                          | SCAGRES      | 7.837,0 lei/mp | K3 1,0               | 7.837,0 lei/mp             | 1.537,9 €/mp  | 1.538 €/mp    | 1.537,90 €   |
| Instalatii incalzire                   | INCCONV      | 307,8 lei/mp   | K3 1,0               | 307,8 lei/mp               | 60,4 €/mp     | 60 €/mp       | 25.308,83 €  |
| Instalatii sanitare                    | DUSLAWC      | 6.172,6 lei/mp | K3 1,0               | 7.365,5 €/buc              | 1.445,4 €/buc | 1.445,4 €/buc | 4.336,1 €    |
| Instalatii electrice                   | ELINGR       | 339,0 lei/mp   | K3 1,0               | 339,0 lei/mp               | 66,5 €/mp     | 67 €/mp       | 27.874,25 €  |
| Total valoare la suprafata desfasurata |              |                |                      |                            |               |               | 449.992,78 € |

Cost de înlocuire brut (rotunjit)

2.293.000 lei

echivalent

450.000 €

La data de 20-mar.-26

curs folosit în calcul 1 € = 5,0959 lei

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

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



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

- deteriorarea fizică \_ o formă a deprecierei în care pierderea de valoare sau utilitate deplină a unui activ este atribuită cauzelor fizice, cum sunt uzura fizică și expunerea la diverși factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenți atmosferici, etc.);
- deprecierea funcțională \_ o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenti 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.

<sup>2</sup>Costul de înlocuire reprezintă costul de obținere al unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă (echivalent modern cu aceeași funcționalitate).

- Deprecierea economică (externă) \_ pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exterior 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 solicit evaluatorului să analizeze separate 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 depreciere

| Uzura fizică recuperabilă - reparatii |                               |                    |                   |                  |
|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Element                               | Structura si compartimentarea | Finisaje           | Instalatii        | Total            |
| Cost brut                             | 224.571 €                     | 167.902 €          | 57.519 €          | 449.992 €        |
| Pondere din valoare                   | 49,91%                        | 37,31%             | 12,78%            | 100%             |
| Necesar de reparatii                  | 0                             | 0 €                | 0,00 €            |                  |
| <b>Uzura fizică recuperabilă</b>      | 0                             | 0 €                | 0                 | 0 €              |
| <b>Cost depreciat</b>                 | <b>224.571,0 €</b>            | <b>167.902,4 €</b> | <b>57.519,0 €</b> | <b>449.992 €</b> |

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

| Element                                       | Finisaje         | Instalatii      | Total            |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>CIB- Uzura fizică recuperabilă</b>         | 167.902 €        | 57.519 €        |                  |
| Uzura fizică nerecuperabilă (%)               | 100,00%          | 100,00%         |                  |
| <b>Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)</b> | <b>167.902 €</b> | <b>57.519 €</b> | <b>225.421 €</b> |

Deteriorarea elementelor cu viața scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viața scurtă. Varsta cronologică a fost estimată din informațiile primite de la proprietar / reprezentant și "observare" (varsta pe care o arată) elementul la data inspecției.

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

| Element                                       | Valoare          |
|-----------------------------------------------|------------------|
| CIB - Total                                   | 449.993 €        |
| Elemente cu viața scurtă                      | 225.421 €        |
| Cost element cu viața lungă                   | 224.571 €        |
| Varsta efectivă "pe care o arată"             | 90 ani           |
| Durata de viața utilă                         | 100 ani          |
| Uzura fizică nerecuperabilă (%)               | 90,00%           |
| <b>Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)</b> | <b>202.114 €</b> |

Uzura elementelor cu viața lungă s-a cuantificat prin estimarea raportului varsta - durata de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire scăzut cu elementele cu viața scurtă ajustate cu uzura specifică (fiecărui element în parte). Varsta cronologică a fost preluată din declarația / documentele puse la dispoziție de proprietar / reprezentant.

#### 4.c. Neadekvare funcțională recuperabilă.

|                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Costul de nou a unui element ce trebuie adăugat / instalat în structura existentă de un potențial cumpărător | 0 €        |
| Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început         | 0 €        |
| <b>Total 1</b>                                                                                               | <b>0 €</b> |
| Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost                            | 0 €        |
| Minus uzura fizică deja aplicată                                                                             | 0 €        |
| Minus valoarea recuperabilă                                                                                  | 0 €        |
| <b>Total 2</b>                                                                                               | <b>0 €</b> |
| Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat                                        | 0 €        |
| <b>Total 3</b>                                                                                               | <b>0 €</b> |
| <b>Total Neadekvare funcțională</b>                                                                          | <b>0 €</b> |

Nu au fost considerate depreciere funcțională nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă. Prin folosire costurilor de înlocuire anumite depreciere funcțională sunt eliminate automat.



#### Deprecieri externe - nu au fost aplicate

| Centralizator calcul valori - CIN                      |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Element                                                | Valoare          |
| Total CIB                                              | 449.993 €        |
| Uzura fizică recuperabilă                              | 0 €              |
| Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă | 225.421 €        |
| Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă  | 202.114 €        |
| <b>Subtotal uzura fizică</b>                           | <b>427.536 €</b> |
| Neadekvare funcțională                                 | 0 €              |
| Depreciere externă                                     | 0 €              |
| <b>Cost de înlocuire net construcții</b>               | <b>22.457 €</b>  |

Modul de calcul a fost CIB - UZF - Neadekvare funcțională - Depreciere externă



## Opinia abordării prin cost (construcții)

|                                                                             |          |            |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| Valoarea construcția de bază<br>întreaga clădire de amplasare<br>(rotunjit) | 22.000 € | echivalent | 112.110 lei |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-------------|

Estimarea valorii aportului terenului:

Abordare utilizată a ținând cont de ipoteze privind piața, riscul, durata dreptului de indiviză și utilizarea economică.

S-a aplicat *abordarea prin venit (DCF)* pentru estimarea valorii unui drept limitat (teren în cotă indiviză / dezmembrământ), prin actualizarea fluxurilor viitoare generate de utilizare, pe o perioadă de 25 ani.

**Principiul de bază:** Valoarea este determinată ca *valoare prezentă a beneficiilor economice viitoare*, reflectând pierderea de utilizare a dreptului deplin.

S-a avut în vedere faptul că, în condiții de piață, coproprietarii pot realiza ieșirea din indiviziune prin partaj, inclusiv în situația în care bunul este utilizat de unul dintre aceștia sau în urma unor investiții (ex: reparații/modernizări), ceea ce poate conduce la individualizarea drepturilor.

Deși în anumite condiții juridice există posibilitatea transformării sau consolidării dreptului asupra terenului (ex. ieșirea din indiviziune sau conversia dreptului de folosință), aceste situații sunt incerte și nu conduc la anularea valorii actuale a terenului, ci pot influența nivelul acesteia

## Etapile aplicate

- o determinarea valorii terenului liber (ca o mediană a valorilor unitare din analiza de piață);
- o estimarea fluxului anual (beneficiu/pierdere);
- o stabilirea ratei de actualizare ( $r_f$  + risc specific);
- o considerarea unei rate de creștere;
- o actualizarea fluxurilor pe durata dreptului.

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| Valoarea de piață unitară teren liber, la data evaluării | 100 €/mp |
| Suprafața teren                                          | 346 mp   |
| Valoarea de piață teren liber, la data evaluării         | 34.600 € |

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| $r$ = Rata de actualizare (YTM RO + $R_s$ )         | 8,5% |
| Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)                   | 6,0% |
| Prima de risc specifică dreptului evaluat ( $R_s$ ) | 2,5% |

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Perioada luată în calcul pentru recuperare | 25 ani     |
| Recuperarea legală / an                    | 1.384 €/an |

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| Creșterea anuală a pierderii din utilizare drept deplin | 2,6% |
|---------------------------------------------------------|------|

PV - valoarea prezentă flux

CF = fluxul de numerar

$r$  = rata de actualizare

$g$  = creșterea

$n$  = perioada



Factor de actualizare =  $[1 - ((1+g)/(1+r))^n] / (r - g)$

Valoarea prezentă a dezmembrământului =  $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| Factor actualizare                               | 12,715   |
| Valoarea prezentă drept limitat, intregul teren) | 17.598 € |

Nota\* valoarea aportului terenului reflectă implicit limitările acestuia, fără aplicarea unui discount explicit

#### Alocarea valorii

|                                                        |         |            |        |            |
|--------------------------------------------------------|---------|------------|--------|------------|
| Cota construcție                                       | 50 mp   | din 419 mp | 11,93% |            |
| Valoare apartament (rotunjit)                          | 2.625 € | echivalent |        | 13.378 lei |
| Cota teren                                             | 41 mp   | din 346 mp | 11,85% |            |
| Valoare drept limitat asupra terenului (cotă indiviză) |         | 17.598 €   |        |            |
| Valoare aport teren (rotunjit)                         | 2.085 € | echivalent |        | 10.627 lei |

Rezultatul obținut reflectă valoarea economică a dreptului limitat analizat, în condițiile ipotezelor asumate și ale incertitudinilor specifice coproprietății.

Valoarea estimată integrează implicit limitările dreptului de proprietate în cotă indiviză, fără a presupune o utilizare exclusivă a terenului, eventual, ulterior unor lucrări de reabilitare

## 5 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

| Imobilizarea                                                                                                                                                                                                                                            | Valoare justă |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Construcție - unitate individuală (apartament) - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2, et. I, ap. 3; CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; suprafața construită 50/419 mp; anul construirii 1851 | 13.378 lei    |
| Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Soarelui nr. 2 (teren aferent ap. 3 înscris în CF nr. 347416-C1-U2 Arad); CF nr. 347416-C1-U2 Arad; nr. top.: 1245/III; nr. CF vechi: 62923; cotă teren: 41/346 mp                    | 10.627 lei    |



## 6 ANEXE

## 6.1 Documente



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

### CARTE FUNCİARĂ NR. 347416-C1-U2 COPIE

Carte Funciară Nr. 347416-C1-U2 Arad

#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 62923

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Soarelui, Nr. 2, Et. I, Ap. 2

Părți comune: teren, pasaj poarte, casa scării, coridor subsol, boxa cam, coridor deschis, urcare pod, pod, acoperis sarpanta, fatada, instalatii electrice, instalatii sanitare.

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                   |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 1245/III | -                    | -                    | 50/419            | 41/346     | in suprafata de 50 mp compus din 1 camera, bucatarie, camera alimente, wc teren af. ap. proprietate stat |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                                                                                           |                 | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 16261 / 21/11/2001                                                    |                                                                                                                                                           |                 |           |
| Act nr. 281/2001, din 01/01/2001 emis de CONSILIUL ARAD;              |                                                                                                                                                           |                 |           |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior cu titlu de nationalizare DL 92/1950 inch nr.5779/1961, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 | 1) STATUL ROMAN | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                        |                                                         | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 62920 / 21/11/2001                                                                               |                                                                                                        |                                                         |           |
| Act nr. -, din 01/01/2001 emis de -;                                                             |                                                                                                        |                                                         |           |
| C1                                                                                               | Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER in rangul inch nr.316/1941, cota actuala 4/30, cota initiala 4/30 | 1) VADUVA CULDR. HENDL ADALBERT NASCUTA MARESCH MATILDA | A1        |



Carte Funciară Nr. 347416-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Soarelui, Nr. 2, Et. I, Ap. 3

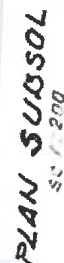
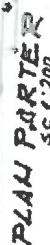
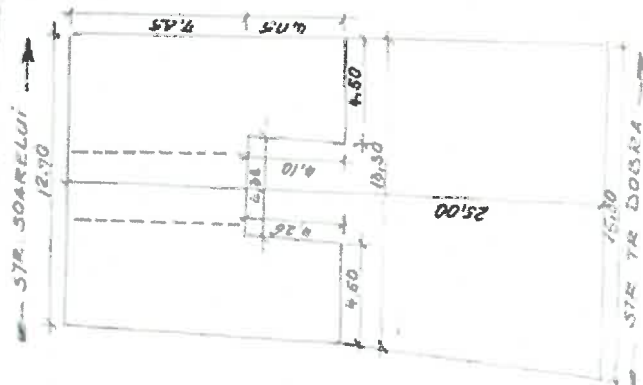
Părți comune: teren, pasaj poarte, casa scarii, coridor subsol, boxa cam, coridor deschis, urcare pod, pod, acoperis sarpanta, fatada, instalatii electrice, instalatii sanitare.

| Nr crt | Nr cadastral  | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                   |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 1245/III | -                    | -                    | 50/419            | 41/346     | in suprafata de 50 mp compus din 1 camera, bucatarie, camera alimente, wc teren af. ap.-proprietate stat |

Neutilizabil în circuit civil



# PLAN DE SITUATION



- Componenta corespunzătoare contractului de vânzare - cumpărare

Componenta corespunde cu controlul de inchidere.

|                                      |                                      |                                      |                                      |                                                                                    |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| BROU-CARACTARI<br>SI VANZARI LOCUITE |                                      | ARAD<br>STR. SOARELUI NR 2           |                                      | PLAN DE TRANSPORT<br>PARC DE APARTAMENTE<br>BUCURESTI-UNIVERSITATE<br>IN CF NR 553 |                                      |
| Sez. 616<br>Rebulet                  | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc                                               | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc |
| Dr. 616<br>Verilesc                  | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc                                               | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc |
| Dr. 616<br>Verilesc                  | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc                                               | Ing. Bodoc<br>443 Cioban<br>Verilesc |