

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7511 / 6 noiembrie 2025

« Anexa S+P (garaj cu pivniță) »

**AMPLASAREA
PROPRIETĂȚII**

Mun. Arad, str. Flacăra nr. 12-13, construcție identificată în CF
314675 Arad, sub A1.2

PROPRIETAR:

STATUL ROMÂN

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

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

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

În atenția:

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

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Anexa S+P (garaj cu pivniță) » localizat Mun. Arad, str. Flacăra nr. 12-13, construcție identificată în CF 314675 Arad, sub A1.2.

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda 95165/22.10.2025) și conform contractului de prestări servicii (nr. 38234/25.04.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii de piață, în scopul unei posibile tranzacții (vânzare).

Tranzacția propusă este vânzarea conform legislației aplicabile, a proprietății imobiliare „ Anexa S+P (garaj cu pivniță)”, Terenul este proprietat Localizarea construcției Mun. Arad, str. Flacăra nr. 12-13, construcție idenuicată în CF 314675 Arad, sub A1.2, deținută de STATUL ROMÂN.

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 2025.

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub 7511 / 6 noiembrie 2025.

Data de referință a evaluării / data inspecției: 06.11.2025

Data predării raportului: 6 noiembrie 2025

Utilizarea desemnată (scopul evaluării): Consultanță generală, servicii suport acordat Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate – vânzarea respectând condițiile legale)

Tipul valorii estimate:

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102):

« 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 ».

Clientul serviciilor de evaluare: MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925.

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

Identificarea imobilului supus evaluării:

« Anexa S+P (garaj cu pivniță) » în suprafață construită la sol 28 mp, suprafața desfășurată 40 mp. Construcția este localizată în Mun. Arad, str. Flacăra nr. 12-13, construcție identificată în CF 314675 Arad, sub A1.2.

Proprietar conform CF: STATUL ROMÂN

Dreptul de proprietate evaluat: dreptul deplin de proprietate.

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.11 sunt prezentate ipotezele semnificative. Ipoteze speciale – nu a fost cazul.

Factori ESG importanți: Nu sunt factori ESG relevanți care să influențeze valoarea proprietății evaluate.

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 bunurilor¹, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

¹ 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.

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, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Valoare obținută

1.600 € echivalent a 8.136 lei

Nota* Valoarea este valabilă, în cazul transferului de proprietate a construcției C2, către actualii proprietari asupra terenului, conform înscrierii din Cartea funciară 314675 Arad, Iosif Ionel și Iosif Elena.

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului	2
1.3	Identificarea clientului (solicitantul)	2
1.4	Identificarea destinatarului	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	2
1.6	Utilizarea desemnată	2
1.7	Identificarea proprietății (obiectul evaluării)	2
1.8	Tipul și premisa valorii	3
1.9	Data evaluării	3
1.10	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	3
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	4
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	4
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	5
1.14	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	5
2	Prezentarea datelor	6
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	6
2.2	Informații despre amplasament. Descriere fizică	6
2.3	Date privind impozitele și taxele	8
3	Cea mai bună utilizare	9
4	Analiza pieței	9
5	Evaluare	10
	Estimarea valorii clădirii	10
	Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcției	10
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	13
7	Anexe	14
7.1	Documente	14



RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

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

Certificare

Prezentă evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025; Evaluatorul posedă calificările, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a efectua prezenta evaluare în mod riguros și corespunzător naturii proprietății supuse evaluării;

Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Evaluatorul a acționat cu onestitate, fără părtinire sau influențe externe, păstrând confidențialitatea informațiilor și respectând standardele profesionale în vigoare. Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție;

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze Clientul / Utilizatorul sau a altor persoane care au interese legate de aceștia sau de proprietatea supusă evaluării și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul, acesta respectând Codul de etică al profesiei de evaluator adoptat de ANEVAR; Evaluatorul declară că raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), menționate expres în raport.

Declarația evaluatorului:

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

- a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilele în 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. 7511 / 6 noiembrie 2025 în baza de date a evaluatorului;

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

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii nr. 1 la acordul cadru nr. 32385/07.04.2025, Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, adresa / sediul: Mun. Arad B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza comenzii nr. 95165/22.10.2025

1.4 Identificarea destinatarului

Destinatarii prezentului raport sunt MUNICIPIUL ARAD, CIF: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 Utilizarea desemnată

Consultanță generală, servicii suport acordat Utilizatorului în cadrul unei potențiale tranzacții, (transfer al dreptului de proprietate – vânzarea respectând condițiile legale).

1.7 Identificarea proprietății (obiectul evaluării)

Imobil « Anexa S+P (garaj cu pivniță) »

Imobilul este localizat în Mun. Arad, str. Flacăra nr. 12-13, construcție identificată în CF 314675 Arad, sub A1.2, având ca proprietar STATUL ROMÂN.

Terenul de amplasare aparține, conform înscrierii din cartea funciară, Iosif Ionel și Iosif Elena.

Dreptul de proprietate evaluat: A fost evaluat dreptul de proprietate deplin (integral).



Alte mențiuni ale evaluatorului: Evaluatorul a avut la dispoziție copie extras de carte funciară, pusă la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.

1.8 Tipul și premisa valorii

Conform prevederilor art. 4 alin (2) din prevederile LEGII nr. 85 din 22 iulie 1992 (**republicată**) (*actualizată*), s-a apelat la estimarea *valorii de piață*, denumită în legislație “valoare de circulație”, așa cu este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102):

Definiție:

“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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Exprimarea în lei a opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei „investiții similare”, cursul de schimb valutar și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică. Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0851 lei (valabil la data inspecției).

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

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U).

1.9 Data evaluării

Inspecția a fost efectuată de către evaluator autorizat ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, la data de 06.11.2025

Data de referință a evaluării, este considerată data inspecției, respectiv 06.11.2025.

Data predării raportului 6 noiembrie 2025.

1.10 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client.	Nu a fost cazul
Inspecția	Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către proprietara terenului pe care este edificată construcția C2, și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a	Evaluatorul a cules date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual.	Nu a fost cazul



activului supus evaluării	Informațiile cu privire la “starea tehnică și economică” a imobilului.	
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnice și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

Cu ocazia inspecției au fost culese date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare/exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la proprietara terenului cu ocazia realizării inspecției și observate de evaluator;

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

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- utilizatorul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF);
- Istoricul proprietății
- Utilizarea evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>)
- Costuri de edificare

1.12 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil), înscrierile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale sunt considerate valabile.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea opinată va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciară anexat și a identificat proprietatea împreună cu proprietara terenului de amplasare. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe, evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare,



din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

1.13 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.

1.14 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

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 203 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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. Nu au fost devieri de la standardele menționate anterior;

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

Imobil « Anexa S+P (garaj cu pivniță) »

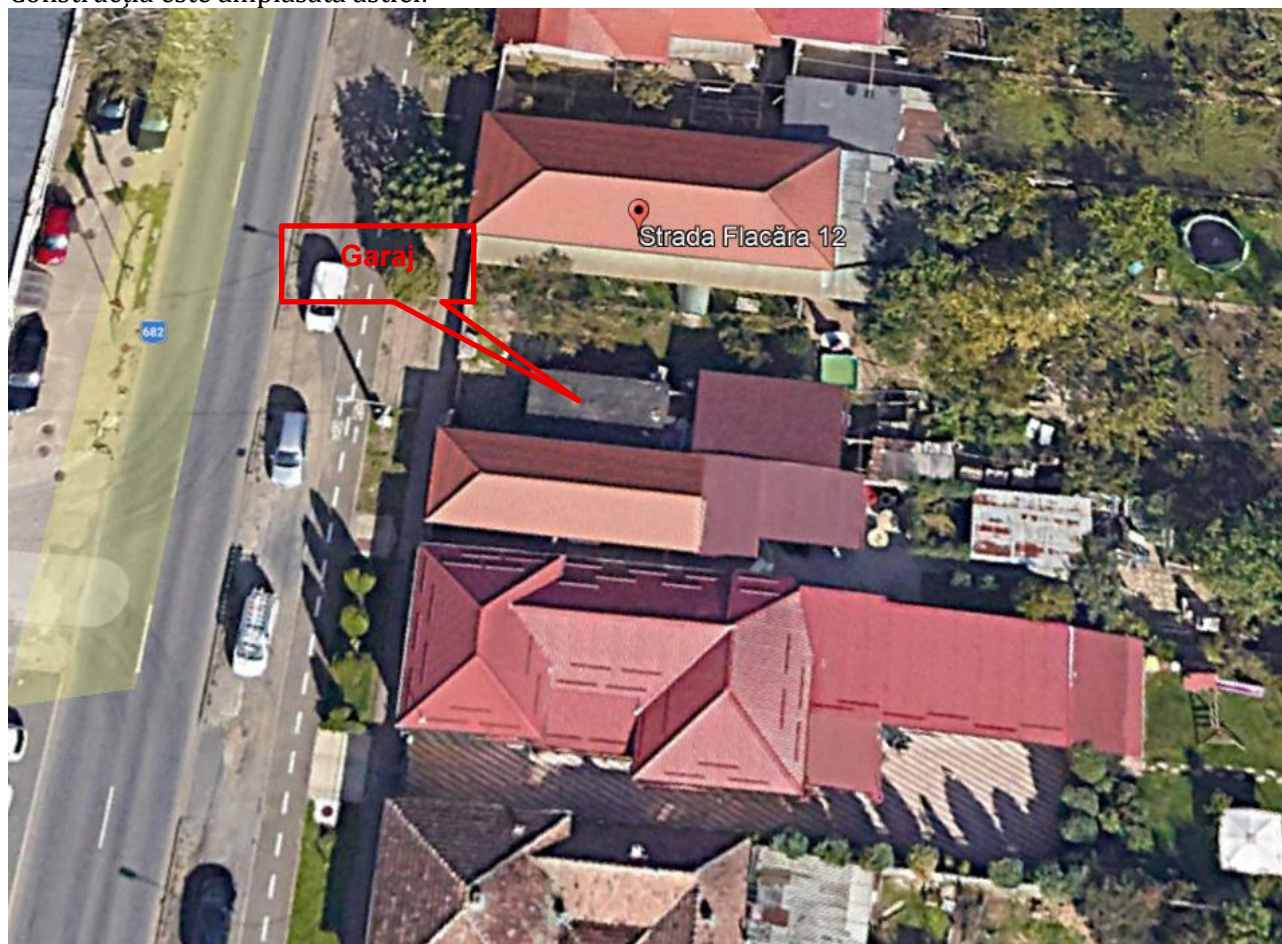
Imobilul este localizat în Mun. Arad, str. Flacăra nr. 12-13, construcție identificată în CF 314675 Arad, sub A1.2, având ca proprietar STATUL ROMÂN.

Descrierea din cartea funciară: «Anexa S+P, în suprafață construită la sol 28 mp, suprafața desfășurată 40 mp, anul construirii 1937 ».

Construcția este înscrisă în CF, în baza încheierii nr. 22471/20.02.2025, Hotărâre judecătorească nr. 3862 din 15.07.2002, emisă de Judecătoria Arad.

2.2 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Construcția este amplasată astfel:



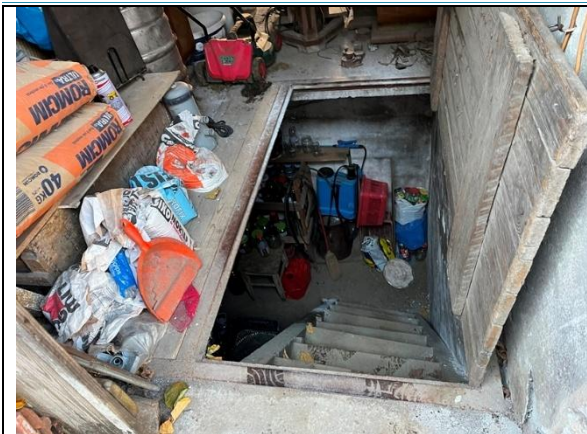
- Anexa S+P (garaj cu pivniță);
- Proprietate: STATUL ROMÂN, asupra construcției garaj
- Tipul terenului de amplasare aparține (conform CF)
- Suprafața construită la sol 28 mp, suprafața desfășurată 40 mp
- Anul construirii 1937



Fotografii ale proprietății



Subsol(pivnita)



2.3 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
Taxe și impozite locale, în conformitate cu HCL;



3 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

CMBU - este definită ca "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: Aparține proprietarilor STATUL ROMÂN, care au în proprietate și construcțiile C1, C3

Ținând cont de particularitatea juridică a proprietății, terenul aparține Iosif Ionel și Iosif Elena, construcția garaj, C3 aparține STATUL ROMÂN, destinația existentă a construcției, *cea mai bună utilizare probabilă, rezonabilă și justificată* pentru proprietatea analizată este *utilizarea actuală ca „Anexa S+P (garaj cu pivniță)”*.

Aceasta:

- este permisibilă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- și maxim productivă, întrucât nu implică costuri suplimentare.

4 Analiza pieței

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

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

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

Caracteristicile și elementele proprietății evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul Anexa S+P (garaj cu pivniță), piață locală.

Ca și areal analizat se poate vorbi de zona de amplasare a proprietății, mun. Arad.

Când vorbim de o construcție fără teren, ca și analiză a pieței se poate vorbi doar despre costurile de înlocuire ale construcției.



5 Evaluare

Estimarea valorii clădirii. 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 de piață 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. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele / profitul promotorului imobiliar.

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

Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcției

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 deprecieri fizice și deprecieri relevante) după formula:

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

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

Aplicând metodologia descrisă, rezultă următoarea valoare a construcției:

1. Adresa:

UAT Arad, str. Flacăra nr. 12-13, construcție identificată în CF 314675 Arad, sub A1.2

2. Data de referință

Data 6-nov.-25

an construcție / renovare

1937

Curs 1 € = 5,0851 lei

suprafața teren aferent

0 mp

suprafața construită sub sol

12 mp

suprafața construită parter

28 mp

suprafața desfasurată

40 mp

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL

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

3. CALCUL CIB

Denumire	Simbol	Cost unitar	Coeficienti corectie, punere in opera	CIB corectat unitar fara TVA	CIB /mp, luat in calcul	Valoare	CIB Unitar
1	2	3	4	5	6	7	8
Fundatie	FSUBSPAR	2.388,1 lei/mp	K3 1,0	2.388,1 lei/mp	469,6 €/mp	470 €/mp	5.635,48 €
Structura	GARA BCA6	1.103,9 lei/mp	K3 1,0	1.103,9 lei/mp	217,1 €/mp	217 €/mp	6.078,39 €
Finisaj + exterior	STROP	548,3 lei/mp	K3 1,0	548,3 lei/mp	107,8 €/mp	108 €/mp	2.264,32 €
	B1S	169,8 lei/mp	K3 1,0	169,8 lei/mp	33,4 €/mp	33 €/mp	1.068,53 €
	IOFTERMO	155,7 lei/mp	K3 1,0	155,7 lei/mp	30,6 €/mp	31 €/mp	857,33 €
Usi garaj	UMP2	1.423,5 lei/mp	K3 1,0	1.423,5 lei/mp	279,9 €/mp	280 €/mp	279,94 €
Instalatii electrice	EILFT	112,6 lei/mp	K3 1,0	112,6 lei/mp	22,1 €/mp	22 €/mp	620,01 €
Total valoare la suprafata desfasurata						16.803,99 €	420 €/mp

Cost de inlocuire brut (rotunjit)		85.000 lei	echivalent	16.800 €
La data de	06-nov.-25			
curs folosit in calcul 1 € =	5,0851 lei			

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

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 inerenți proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);
 - Prin folosirea costului de înlocuire anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate.
- Deprecierea economică (externă) _ pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exterior proprietății (cum ar fi localizarea, scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflația, etc.).

Pentru calculul depreciierilor s-a folosit o metodă de segregare a depreciierilor. Metoda 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 deprecierei

Uzura fizica recuperabila - reparatii				
Element	Structura si compartimentarea	Finisaje	Instalatii	Total
Cost brut	11.714 €	4.470 €	620 €	16.804 €
Pondere din valoare	69,71%	26,60%	3,69%	100%
Necesar de reparatii	0	0 €	0,00 €	
Uzura fizica recuperabila	0	0 €	0	0 €
Cost depreciat	11.714,0 €	4.470,0 €	620,0 €	16.804 €

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

4.a. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă			
Element	Finisaje	Instalatii	Total
CIB- Uzura fizica recuperabila	4.470 €	620 €	
Uzura fizica nerecuperabila (%)	90,00%	100,00%	
Uzura fizica nerecuperabila (absoluta)	4.023 €	620 €	4.643 €

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

4.b. Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă	
Element	Valoare
CIB - Total	16.804 €
Uzura fizica - elemente cu viață scurtă	5.090 €

Raport de evaluare	Întocmit: 
Cost element cu viață lungă	11.714 €
Vârsta efectivă "pe care o arată"	90 ani
Durata de viață utilă	100 ani
Uzura fizică nerecuperabilă (%)	90,00%
Uzura fizică nerecuperabilă (absolută)	10.543 €

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

4.c. Neadecvare funcțională recuperabilă.

Total Neadecvare funcțională	0 €
-------------------------------------	------------

Prin folosirea costurilor de înlocuire, deprecierea funcțională sunt eliminate.

Centralizator calcul valori - CIN construcție	
Element	Valoare
Total CIB	16.804 €
Uzura fizică recuperabilă	0 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viața scurtă	4.643 €
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viața lungă	10.543 €
<i>Subtotal uzura fizică</i>	<i>15.186 €</i>
Neadecvare funcțională	0 €
Depreciere externă	0 €
Cost de înlocuire net construcții	1.618 €

Opinia abordării prin cost (construcție)			
Valoare construcție (rotunjit)	1.600 €	echivalent	8.136 lei



6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și credibilitatea acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea și calitatea informațiilor), precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată, a proprietății imobiliare descrise este:

1.600 € echivalent a 8.136 lei

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

Evaluator Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 - valabilă 2025	
Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366 JUST EVAL INVEST SRL Adm. Bojan Nicolae Emanoil	



7 Anexe

7.1 Documente



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 314675 COPIE

Carte Funciară Nr. 314675 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 1532-Sanicolaul Mic
Nr. topografic: 684-686/1/2/228/a

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Flacara, Nr. 12-13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	314675	1.148	Teren împrejmuit; parțial cu gard de beton, gard de plasă și construcții cu calcan

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	314675-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Flacara, Nr. 12-13	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 161 mp; S. construita desfasurata: 161 mp; Casă P, anul construirii 1937
A1.2	314675-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Flacara, Nr. 12-13	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 28 mp; S. construita desfasurata: 40 mp; Anexă S+P, anul construirii 1937
A1.3	314675-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Flacara, Nr. 12-13	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 30 mp; S. construita desfasurata: 30 mp; Anexă P, anul construirii 1937

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
40233 / 21/05/2008			
Sentinta Civila nr. 962/2008;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare casa si 197 mp in baza L. 112/1995 in rangul inch. nr. 8246/1999 si impropietariere asupra restului de teren in rangul inch. nr. 12151/2003, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1, A1.1
OBSERVAȚII: (provenit din conversia CF 1532-Sanicolaul Mic)			
2071 / 13/01/2020			
Act Notarial nr. 4262, din 12/11/2019 emis de SPN BOTOȘ-GAVRILESCU & HUPLEA;			
B2	se actualizeaza datele tehnice ale imobilului, se modifica suprafata din 1169 mp in 1148 mp ssi se inscriu constructiile C 2 anexa S+P si C3 anexa P		A1, A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art. 37 alin. 2 din L. 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1.3 / B.5 A1.2
1) _____ si 2) _____			
OBSERVAȚII: -			
22471 / 20/02/2025			
Hotarare judecatoreasca nr. 3862, din 15/07/2022 emis de JUDECATORIA ARAD;			
B4	se noteaza rectificarea cartii funciare in sensul ca asupra constructiei C2(garaj) este proprietar Statul Roman si nu IOSIF IONEL, si IOSIF ELENA		A1.2
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1.2
1) STATUL ROMAN			



Carte Funciară Nr. 314675 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

C. Partea III. SARCINI .

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

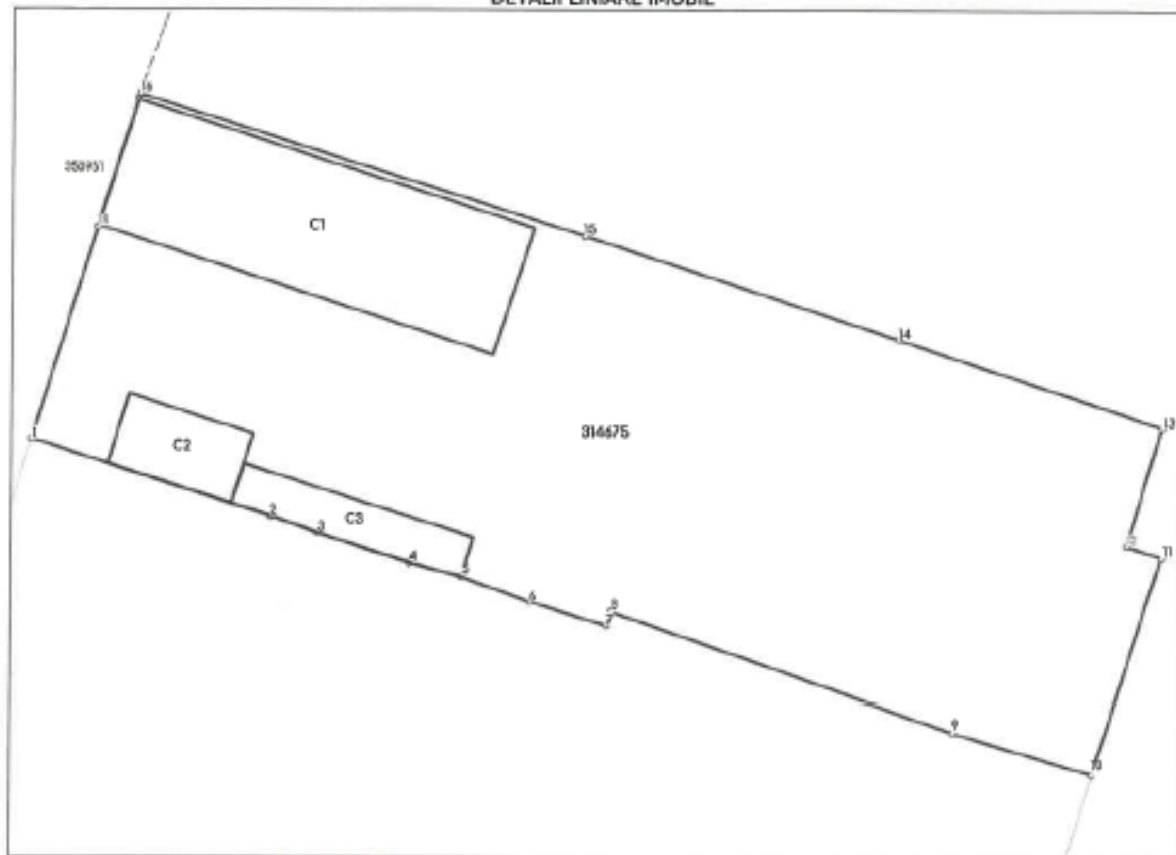
Neutilizabil în circuitul
civil

Carte Funciară Nr. 314675 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
314675	1.148	parțial cu gard de beton, gard de plasă și construcții cu calcan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilă	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.148	-	-	684-686/1/2/228/a	Imobil împrejmuit parțial cu gard de beton, gard de plasă și construcții cu calcan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	314675-C1	construcții de locuințe	161	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:161 mp; S. construită desfășurată:161 mp; Casă P, anul construirii 1937
A1.2	314675-C2	construcții anexa	28	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:28 mp; S. construită desfășurată:40 mp; Anexă S+P, anul construirii 1937
A1.3	314675-C3	construcții anexa	30	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:30 mp; S. construită desfășurată:30 mp; Anexă P, anul construirii 1937

Carte Funciară Nr. 314675 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.59
2	3	2.666
3	4	5.248
4	5	2.879
5	6	3.973
6	7	4.339
7	8	0.806
8	9	19.587
9	10	7.836
10	11	12.215
11	12	2.032
12	13	6.666
13	14	15.14
14	15	17.815
15	16	25.251
16	17	0.256
17	18	7.273
18	1	11.977

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 314675, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad,
Str. Flacara, Nr. 12-13

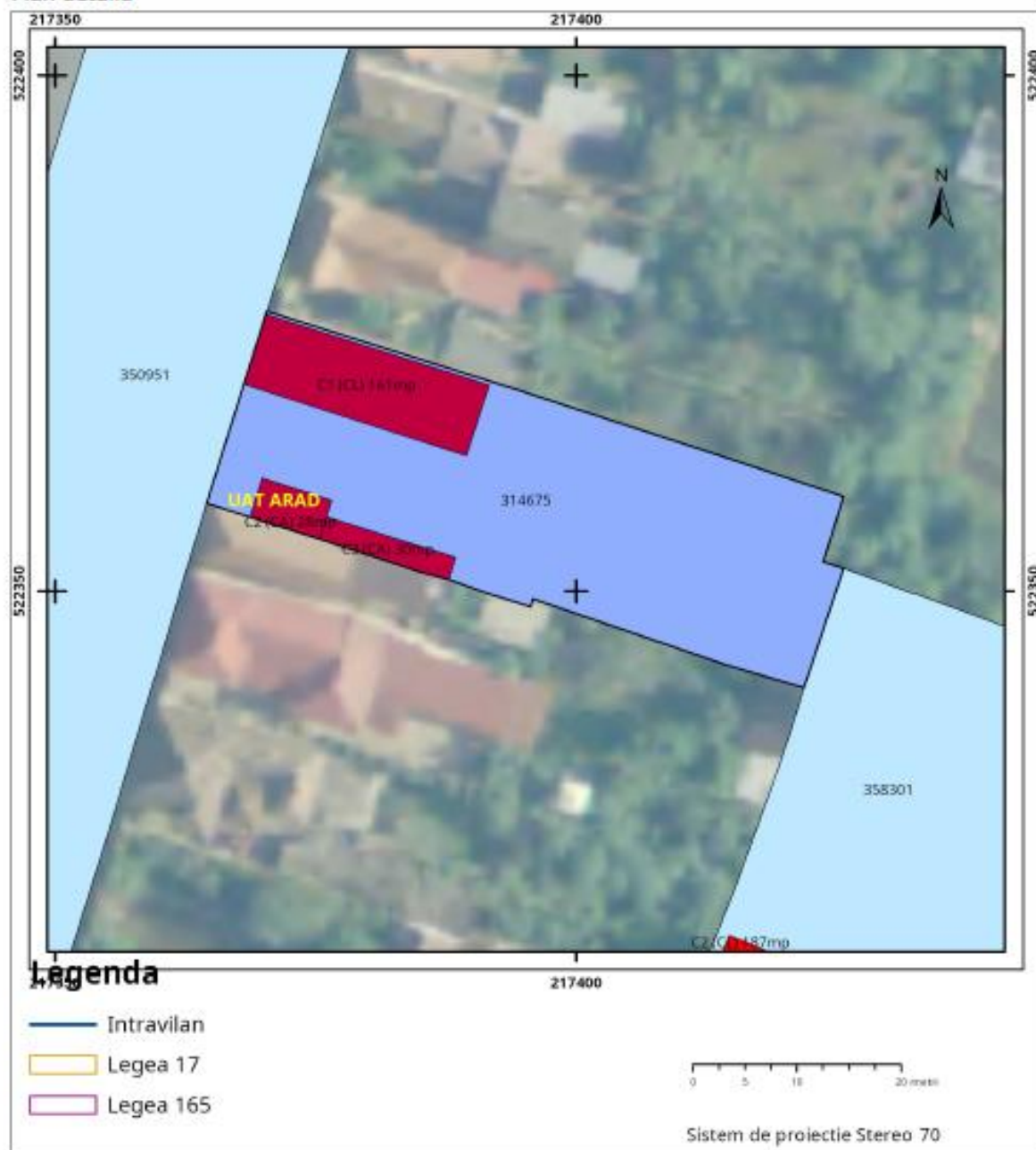
Nr. cerere	134731
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025

Teren: 1.148 mp

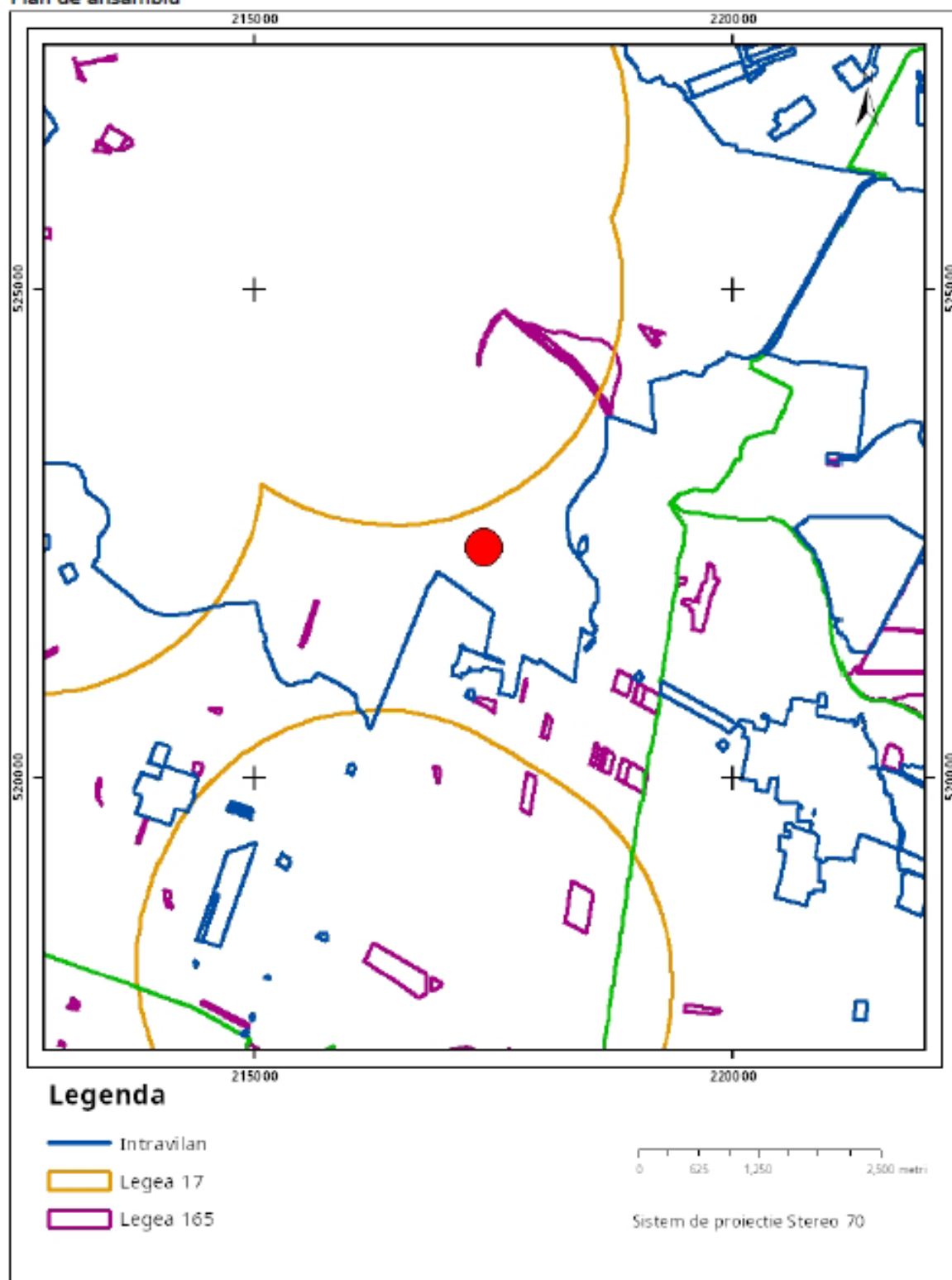
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1148mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-01-2020
Data și ora generării: 17-10-2025 12:11

