

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7512 / 7 noiembrie 2025

« Terenuri intravilane, cote indivize »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării)

PROPRIETAR:

Mun. Arad și STATUL ROMÂN

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU - SERVICIUL
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. 17364 valabilă 2025



SINTAZA VALORILOR

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafata totala teren	Cota indiviză		Valoare justă
3	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 301409-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852	Statul Român	348 mp	57 mp	16,4%	2.572,56 lei
	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a	Statul Român	1.601 mp	25 mp	1,6%	1.128,32 lei
	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II	Statul Român	1.601 mp	32 mp	2,0%	1.444,24 lei
	Total cote teren STATUL ROMÂN					5.145,12 lei



Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața totală teren	Cota indiviză		Valoare justă
1	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U33 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247	Municipiul Arad	1.604 mp	91 mp	5,7%	4.107,07 lei
2	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248	Municipiul Arad	1.604 mp	22 mp	1,4%	992,92 lei
3	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808	Municipiul Arad	1.604 mp	22 mp	1,4%	992,92 lei
4	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad	Municipiul Arad	1.604 mp	8 mp	0,5%	361,06 lei
5	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277, cotă teren 15 mp/1.664 mp	Municipiul Arad	1.604 mp	15 mp	0,9%	676,99 lei
Total cote teren MUN. ARAD						7.130,96 lei
TOTAL						12.276,07 lei

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	Scopul evaluării	2
1.7	Data evaluării	2
1.8	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării).....	3
1.9	Cadrul juridic al reevaluării.....	4
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde.....	7
1.11	Tipul și premisa valorii.....	8
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	9
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	9
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	10
2	Cea mai bună utilizare.....	11
3	Abordări în evaluare.....	12
4	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
5	ANEXE.....	24



RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17364 valabilă 2025;

Declarăm că acest raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor, 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 scopului declarat și utilizatorului desemnat menționat în cuprins. Orice altă utilizare a raportului în afara acestor limite nu beneficiază de conformitate garantată cu SEV 2025 și exonerează evaluatorul de orice răspundere profesională.

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17364 valabilă 2025, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

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



1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7512 / 7 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, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii 95165/22.10.2025.

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Scopul evaluării

Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar - contabile, a activelor fixe din patrimoniul instituției. 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.

Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată 22 octombrie 2025

Data predării raportului 7 noiembrie 2025.



1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

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

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafata totala teren	Cota indiviză	
1	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, jud. Arad, CF nr. 321695-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852	Statul Român	348 mp	57 mp	16,4%
2	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a	Statul Român	1.601 mp	25 mp	1,6%
3	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II	Statul Român	1.601 mp	32 mp	2,0%
4	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U33 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247	Municipiul Arad	1.604 mp	91 mp	5,7%
5	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248	Municipiul Arad	1.604 mp	22 mp	1,4%
6	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808	Municipiul Arad	1.604 mp	22 mp	1,4%
7	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad	Municipiul Arad	1.604 mp	8 mp	0,5%
8	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277, cotă teren <u>15 mp/1.664 mp</u>	Municipiul Arad	1.604 mp	15 mp	0,9%

Proprietăți situate în pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării), iar conform înscrisurilor din cartea funciară aparține Mun. Arad și STATUL ROMÂN, proprietar.

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

Ipoteza: Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, legalitatea înscrisurilor 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 zăcămintele, terenuri cu construcții și altele.
- Amenajările la terenuri cuprind lucrări cum ar fi: racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică, lucrările de acces, împrejurimile și altele asemenea.
- Potrivit legii terenurile nu sunt supuse amortizării, dar amenajările la terenuri se amortizează pe o durată de 10 ani



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;

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ fix corporal după achiziționarea, finalizarea acestuia sau primirea cu titlu gratuit care au drept scop menținerea parametrilor funcționali stabiliți inițial, se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate (reparații curente);

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului fix corporal atunci când au ca efect îmbunătățirea performanțelor față de parametrii funcționali stabiliți inițial (modernizări) sau mărirea duratei de viață utile (reparații capitale) și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare;

Obținerea de beneficii economice viitoare se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, creșterea potențialului de servicii furnizate, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare;

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambient sau reabilitarea și modernizarea termica a acestora;

La expirarea contractului de închiriere valoarea investițiilor efectuate la activele fixe luate cu acest titlu, se scad din contabilitatea instituției publice care le-a efectuat și se înregistrează în contabilitatea instituției care le are în patrimoniu sau a agentului economic, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe respective, potrivit contractelor încheiate;

Evaluarea la data întocmirii situațiilor financiare



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

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

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

de caracterul permanent sau provizoriu al deprecierei activelor fixe corporale.

Ajustări pentru depreciere

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

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

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

Deprecierea unui activ fix corporal poate apare în situațiile:

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

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

Extras:

Art. 2

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

Art. 2¹

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

Art. 2²

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



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

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

Art. 7

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

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

Art. 9

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

- a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;
- b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natură economică, a căror uzură fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;
- c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;
- d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;
- e) terenurile;
- f) bunurile din patrimoniul cultural național;
- g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
- h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

.....

Art. 12

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

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

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

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



ORDIN Nr. 3471 din 25 noiembrie 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras:

ART. 1

- (1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimonial Instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
- (2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.
- (3) 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. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață
- (4) Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

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

Instrucțiuni de aplicare

IPSAS 17 abordează modelul costului după cum urmează:

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

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

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

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.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,083 lei (cursul valabil publicat de BNR)

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	Amplarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amplarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanții.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	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.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și concluzii	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, alte documente specifice;

Date preluate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.), informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunurilor (extrase de carte funciară și centralizator conform comandă) și a identificat proprietățile conform datelor din OCPI.

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

- Se presupune că terenul își păstrează destinația de *teren intravilan – curți-construcții* și rămâne în aceeași categorie de folosință pe întreaga durată a dreptului evaluat.
- Se presupune că dreptul de utilizare / folosință aferent cotei indivize rămâne valabil și opozabil pe toată perioada analizată, fără suspendări, anulări sau restrângeri legale.
- Evaluarea are în vedere faptul că cota indiviză nu conferă *posesie exclusivă*, nu permite separarea fizică a terenului și nu generează un drept independent asupra unui lot delimitat. Evaluarea nu presupune partajul și nici posibilitatea valorificării cotei în mod independent de construcții și de restul coproprietarilor.
- Se presupune că valoarea economică a cotei provine exclusiv din fluxurile de venit (taxă de folosință) și nu din posibilitatea vânzării terenului liber sau a obținerii unei folosințe exclusive asupra unei porțiuni determinate.
- Se presupune că taxa anuală de folosință este încasată regulat, fără întârzieri, și se ajustează anual conform ratei de creștere estimate. Evaluatorul nu poate garanta stabilitatea taxei sau politicile fiscale ale autorității locale.
- Se presupune că asupra dreptului evaluat nu există litigii, dezmembrări, executări silite sau proceduri sucesorale care să afecteze transferabilitatea sau utilizarea cotei indivize.
- Evaluarea se bazează pe premisa că toate construcțiile existente pe teren sunt conforme cu autorizațiile de construire și reglementările de urbanism aplicabile.
- Nu s-a analizat posibilitatea ieșirii din indiviziune; se presupune că situația juridică actuală se menține pe perioada evaluată.
- Se presupune că nu există piață activă pentru tranzacționarea cotei indivize (doar împreună cu construcțiile edificate pe teren), iar valoarea de piață nu poate fi determinată prin metoda comparației de piață.

- Metoda de evaluare prin venit (DCF) este justificată deoarece cota indiviză nu poate fi valorificată autonom în piață, iar venitul recurent reprezintă singurul beneficiu economic identificabil.
- Evaluarea nu reprezintă o opinie juridică; evaluatorul se bazează pe documentele furnizate de client (contracte, CF, acte HCL).
- Nu s-a verificat situația urbanistică sau cadastrală în detaliu, astfel evaluatorul nu poate fi răspunzător pentru situația urbanistică sau cadastrală prezentată.

B. Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

C. Concluzie: Valoarea rezultată din evaluare reprezintă valoarea economică a dreptului aferent cotei indivize, nu valoarea de piață a terenului în integralitate. Cota indiviză nu poate fi valorificată independent, iar beneficiul proprietarului rezultă exclusiv din fluxul de venit aferent utilizării / deținerii terenului.

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

- 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

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 nr. 347/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice;
- Ordinul nr. 1915/2005 *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 Cea mai bună utilizare

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

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public sau privat al UAT – urilor, se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).
- ❖ Pentru terenul analizat, proprietatea este *deținută în cotă indiviză* (co-proprietate), iar pe teren există construcții. Cota indiviză *nu conferă posesie exclusivă*, nu permite utilizare separată și nu poate fi tranzacționată ca teren „liber de sarcini” fără acordul coproprietarilor.

CMBU	Evaluare în cazul cotei indivize de teren
Legal permisă	Teren intravilan, înscrisă în CF, Utilizarea actuală este legală
Fizic posibilă	Cota indiviză nu permite separarea fizică a unei suprafețe determinate
Fezabilă financiar	Proprietarul nu poate dezvolta, închiria sau utiliza exclusiv terenul
Maxim productivă	Cea mai bună utilizare nu este dezvoltarea terenului, ci valorificarea dreptului economic (venitul)



3 Abordări în evaluare

În cazul prezent, obiectul evaluării îl constituie o cotă indiviză dintr-un teren intravilan categoria „curți-construcții”, fără posesie exclusivă asupra vreunei porțiuni determinate a terenului și fără dreptul de a dispune independent de aceasta. Cota indiviză este asociată în mod direct unei construcții existente, iar drepturile coproprietarilor sunt interdependente.

Întrucât cota indiviză nu poate fi valorificată distinct pe piață, nu poate genera folosință exclusivă, nu poate fi dezmembrată și nici nu poate fi tranzacționată ca un teren liber de sarcini, metoda de evaluare bazată pe comparații de piață nu este aplicabilă. Nu există tranzacții suficiente, reprezentative și verificabile cu cote indivize de teren, astfel că piața nu este activă pentru acest tip de drepturi.

În situația în care dreptul evaluat nu este asupra activului fizic în integralitate, ci asupra unui *drept economic* derivat, evaluatorul a determinat *valoarea economică a dreptului*. S-a pornit de la ipoteza că:

1. dreptul evaluat generează un beneficiu economic măsurabil, și
2. dreptul evaluat nu poate fi valorificat prin vânzare sau folosință exclusivă.

În cazul de față, *beneficiul economic măsurabil* este reprezentat de *taxa anuală de folosință a terenului*, proporțională cu cota indiviză deținută. Valoarea cotei nu rezultă din valoarea matematică a terenului (Valoare teren $\times$ Cotă), ci din dreptul de a încasa un flux de numerar viitor garantat pe durata deținerii dreptului.

Pentru determinarea valorii acestui drept s-a utilizat *Abordarea prin venit – metoda capitalizării fluxurilor de numerar (DCF)*, prin actualizarea fluxurilor viitoare de venit (taxa anuală), pe durata de 100 ani, cu o rată de actualizare corespunzătoare riscului aferent (8%/an) și o rată de indexare (creștere) de 2,6% anual.

Formula aplicată:

Valoarea prezentă a veniturilor generate de deținere cota indiviză (PV) = $CF_1 \times$ factor de actualizare

Unde:

PV - valoarea prezentă fluxuri

CF = fluxul de numerar

r = rata de actualizare

g = creșterea

n = perioada

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

Astfel, valoarea rezultatului reprezintă valoarea economică a dreptului, nu valoarea de piață a terenului în integralitate. Metoda reflectă faptul că, din perspectiva coproprietarului, cota indiviză nu generează drept de folosință asupra terenului, ci generează exclusiv un flux de venit.

În concluzie, aplicarea abordării prin venit este justificată deoarece:

- o este singura metodă care reflectă natura dreptului evaluat,
- o nu există piață pentru cote indivize de teren,
- o valoarea reală pentru proprietar derivă din *venitul obținut*, nu din terenul fizic.

Pentru a evalua robustețea rezultatului și gradul de dependență al valorii față de variabilele utilizate în modelul DCF, s-a realizat o analiză de sensibilitate asupra celor două variabile critice ale modelelor pe venit:

- o rata de actualizare (r) – reflectă riscul asociat fluxurilor viitoare de numerar și gradul de incertitudine privind încasarea taxei;
- o rata de creștere a taxei (g) – reprezintă ipoteza de indexare anuală a taxei încasate (influențată de inflație, decizii ale autorității publice etc.).

Analiza a fost efectuată pe mai multe scenarii (Pesimist, Mediu, Optimist) și pe o matrice $r \times g$, pentru a observa cum variază valoarea economică a dreptului în funcție de aceste inputuri. Prin modificarea simultană a celor două variabile, modelul pune în evidență sensibilitatea valorii finale la schimbarea ratelor de creștere și a ratelor de actualizare.

Rezultatele arată că:

- o creștere a ratei de actualizare (r) determină o scădere a valorii economice, deoarece viitoarele încasări devin mai puțin valoroase în prezent;
- o creștere a ratei de indexare (g) determină o creștere a valorii economice, deoarece fluxurile viitoare cresc pe durata contractului;
- valoarea obținută în scenariul „Mediu” este stabilă și se situează între extreme, ceea ce validează ipotezele de lucru.

Prin această analiză se demonstrează că valoarea dreptului nu este rezultatul unei ipoteze unice, ci rezultatul unei verificări pe intervale de variație rezonabile ale inputurilor critice, ceea ce crește credibilitatea concluziei de evaluare.

Analiza de sensibilitate confirmă faptul că valoarea dreptului aferent cotei indivize nu este accidentală sau dependentă de un singur set de ipoteze, ci rămâne consistentă într-un interval rezonabil de variație a parametrilor. Aceasta validează metodologia și ipotezele adoptate.

Calculul pentru fiecare poziție de cotă teren se prezintă astfel:



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, jud. Arad, CF nr. 321695-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852

Amplasarea (zonarea)	A
----------------------	---

Suprafața totală teren	348 mp
Suprafata teren în indiviza	57 mp
Cota	16%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp

Curs la data de referinta 1 € =	5,083 lei
---------------------------------	-----------

r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%

Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	26,65 €/an

Creșterea anuală a fluxului	2,6%
-----------------------------	------

PV - valoarea prezentă fluxuri

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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Factor actualizare

18,988

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)

506,09 €

2.572,56 lei

Analiza de senzitivitate asupra valorii:

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	499,69 €	471,19 €	457,70 €	422,00 €
g2	2,3%	508,96 €	479,48 €	465,54 €	428,69 €
g3	2,6%	538,82 €	506,09 €	490,66 €	450,06 €
g4	3,0%	584,06 €	546,18 €	528,41 €	481,94 €
g5	3,5%	651,30 €	605,33 €	583,90 €	528,30 €



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a

Amplasarea (zonarea)	A
Suprafața totală teren	1601 mp
Suprafața teren în indiviza	25 mp
Cota	1,6%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp
Curs la data de referință 1 € =	5,083 lei
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	11,69 €/an
Creșterea anuală a fluxului	2,6%

PV - valoarea prezentă fluxur

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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Factor actualizare 18,988

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF) 221,97 €
1.128,32 lei

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	219,16 €	206,66 €	200,74 €	185,09 €
g2	2,3%	223,23 €	210,30 €	204,18 €	188,02 €
g3	2,6%	236,33 €	221,97 €	215,20 €	197,40 €
g4	3,0%	256,17 €	239,55 €	231,76 €	211,38 €
g5	3,5%	285,66 €	265,50 €	256,09 €	231,71 €



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II

Amplasarea (zonarea)	A
----------------------	---

Suprafața totală teren	1601 mp
Suprafata teren în indiviza	32 mp
Cota	2,0%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp

Curs la data de referinta 1 € =	5,083 lei
---------------------------------	-----------

r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%

Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	14,96 €/an

Creșterea anuală a fluxului	2,6%
-----------------------------	------

PV - valoarea prezentă fluxur

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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Factor actualizare

18,988

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)

284,12 €

1.444,24 lei

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	280,53 €	264,53 €	256,95 €	236,91 €
g2	2,3%	285,73 €	269,18 €	261,35 €	240,67 €
g3	2,6%	302,50 €	284,12 €	275,46 €	252,67 €
g4	3,0%	327,90 €	306,63 €	296,65 €	270,56 €
g5	3,5%	365,64 €	339,84 €	327,80 €	296,59 €



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U33 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247

Amplasarea (zonarea)	A
Suprafața totală teren	1604 mp
Suprafața teren în indiviza	91 mp
Cota	5,7%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp
Curs la data de referință 1 € =	5,083 lei
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	42,55 €/an
Creșterea anuală a fluxului	2,6%
PV - valoarea prezentă fluxur 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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$	
Factor actualizare	18,988
Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)	807,97 € 4.107,07 lei

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	797,75 €	752,26 €	730,71 €	673,72 €
g2	2,3%	812,55 €	765,49 €	743,22 €	684,41 €
g3	2,6%	860,22 €	807,97 €	783,33 €	718,52 €
g4	3,0%	932,45 €	871,98 €	843,60 €	769,41 €
g5	3,5%	1.039,80 €	966,41 €	932,19 €	843,43 €



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248

Amplasarea (zonarea)	A
----------------------	---

Suprafața totală teren	1604 mp
Suprafața teren în indiviza	22 mp
Cota	1,4%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp

Curs la data de referință 1 € =	5,083 lei
---------------------------------	-----------

r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%

Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	10,29 €/an

Creșterea anuală a fluxului	2,6%
-----------------------------	------

PV - valoarea prezentă fluxur

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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Factor actualizare 18,988

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF) 195,33 €
992,92 lei

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	192,86 €	181,86 €	176,66 €	162,88 €
g2	2,3%	196,44 €	185,06 €	179,68 €	165,46 €
g3	2,6%	207,97 €	195,33 €	189,38 €	173,71 €
g4	3,0%	225,43 €	210,81 €	203,95 €	186,01 €
g5	3,5%	251,38 €	233,64 €	225,36 €	203,91 €



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808

Amplasarea (zonarea)	A
----------------------	---

Suprafața totală teren	1604 mp
Suprafata teren în indiviza	22 mp
Cota	1,4%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp

Curs la data de referinta 1 € =	5,083 lei
---------------------------------	-----------

r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%

Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	10,29 €/an

Creșterea anuală a fluxului	2,6%
-----------------------------	------

PV - valoarea prezentă fluxur

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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Factor actualizare 18,988

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF) 195,33 €
992,92 lei

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	192,86 €	181,86 €	176,66 €	162,88 €
g2	2,3%	196,44 €	185,06 €	179,68 €	165,46 €
g3	2,6%	207,97 €	195,33 €	189,38 €	173,71 €
g4	3,0%	225,43 €	210,81 €	203,95 €	186,01 €
g5	3,5%	251,38 €	233,64 €	225,36 €	203,91 €



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad

Amplasarea (zonarea)	A
----------------------	---

Suprafața totală teren	1604 mp
Suprafața teren în indiviza	8 mp
Cota	0,5%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp

Curs la data de referință 1 € =	5,083 lei
---------------------------------	-----------

r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%

Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	3,74 €/an

Creșterea anuală a fluxului	2,6%
-----------------------------	------

PV - valoarea prezentă fluxur

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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$

Factor actualizare 18,988

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)	71,03 €
	361,06 lei

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	70,13 €	66,13 €	64,24 €	59,23 €
g2	2,3%	71,43 €	67,30 €	65,34 €	60,17 €
g3	2,6%	75,62 €	71,03 €	68,86 €	63,17 €
g4	3,0%	81,97 €	76,66 €	74,16 €	67,64 €
g5	3,5%	91,41 €	84,96 €	81,95 €	74,15 €



Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277, cotă teren 15 mp/1.664 mp

Amplasarea (zonarea)	A
Suprafața totală teren	1604 mp
Suprafața teren în indiviza	15 mp
Cota	0,9%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp
Curs la data de referință 1 € =	5,083 lei
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	1,0%
Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	7,01 €/an
Creșterea anuală a fluxului	2,6%
PV - valoarea prezentă fluxur 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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times \text{factor de actualizare}$	
Factor actualizare	18,988
Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)	133,18 € 676,99 lei

g \ r	r1	r2	r3	r4	r5
	7,0%	7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	131,50 €	124,00 €	120,45 €	111,05 €
g2	2,3%	133,94 €	126,18 €	122,51 €	112,81 €
g3	2,6%	141,80 €	133,18 €	129,12 €	118,44 €
g4	3,0%	153,70 €	143,73 €	139,05 €	126,83 €
g5	3,5%	171,40 €	159,30 €	153,66 €	139,03 €



Centralizator valori:

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Cota indiviză		Valoare justă
1	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, jud. Arad, CF nr. 321695-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852	57 mp	16,4%	2.572,56 lei
2	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a	25 mp	1,6%	1.128,32 lei
3	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II	32 mp	2,0%	1.444,24 lei
4	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U33 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247	91 mp	5,7%	4.107,07 lei
5	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248	22 mp	1,4%	992,92 lei
6	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808	22 mp	1,4%	992,92 lei
7	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad	8 mp	0,5%	361,06 lei
8	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277, cotă teren <u>15 mp/1.664 mp</u>	15 mp	0,9%	676,99 lei
TOTAL				12.276,07 lei



4 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafata totala teren	Cota indiviză		Valoare justă
1	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, str. Vârful cu Dor nr. 40, parter, ap. 3, jud. Arad, CF nr. 321695-C1-U3 Arad, nr. top: 792/b/1/a/2/III, nr. CF vechi: 57852	Statul Român	348 mp	57 mp	16,4%	2.572,56 lei
2	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 28A, subsol, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U32 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a	Statul Român	1.601 mp	25 mp	1,6%	1.128,32 lei
3	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 24, ap. 30A, parter, jud. Arad, CF nr. 301409-C1-U33 Arad, nr. CF vechi: 45386, nr. top: 275-295/a/a/1/1/1/XXX/II	Statul Român	1.601 mp	32 mp	2,0%	1.444,24 lei
Total cote teren STATUL ROMÂN						5.145,12 lei

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafata totala teren	Cota indiviză		Valoare justă
1	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 3, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U33 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/3, nr. CF vechi: 68247	Municipiul Arad	1.604 mp	91 mp	5,7%	4.107,07 lei
2	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 4, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U3 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/4, nr. CF vechi: 68248	Municipiul Arad	1.604 mp	22 mp	1,4%	992,92 lei
3	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 5, parter, corp C, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U26 Arad, nr. top: 232/8-11/V, nr. CF vechi: 59808	Municipiul Arad	1.604 mp	22 mp	1,4%	992,92 lei
4	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 6, parter, corp D, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U40 Arad, nr. top: 232/8-11/VI Arad, nr. CF vechi: 59809 Arad	Municipiul Arad	1.604 mp	8 mp	0,5%	361,06 lei
5	Cota indiviză, teren intravilan - situat în loc. Arad, Bdul Revoluției nr. 45, ap. 33, corp A, jud. Arad, CF nr. 302024-C1-U34 Arad, nr. top: 232/8-11/I-III/33, nr. CF vechi: 68277, cotă teren 15 mp/1.664 mp	Municipiul Arad	1.604 mp	15 mp	0,9%	676,99 lei
Total cote teren MUN. ARAD						7.130,96 lei

TOTAL						12.276,07 lei
--------------	--	--	--	--	--	----------------------

Membru Titular ANEVAR

Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17364 valabilă 2025



Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366

JUST EVAL INVEST SRL
Adm. Bojan Nicolae Emanoil

5 ANEXE

Extrase CF



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 321695-C1-U3 Arad

Nr. cerere 126227
Ziua 29
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100181233949



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 57852

Adresa: Loc. Arad, Str. Virful Cu Dor, Nr. 40, Et. parter, Ap. 3, Jud. Arad

Părți comune: Parti comune: terenul, coridorul de acces, podul, instalatiile comune de apa-canal-electricitate
termoficare, - servitute de trecere in favoarea imobilului cu nr. top. 792/b/1/a/1 Arad

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 792/b/1/a/2/III	-	-	25/153	25/348- L112/95, 32/348	in suprafata de 25 mp, compus din spatiu cu alta destinatie. Teren aferent apartamentului 25/348-L112/95 si 32/348

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2727 / 25/02/1999	
Dispozitie nr 116/1999, din 01/01/1999 emis de :	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de apartamentare, anterior nationalizare, Inch nr 2661/1963, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Document care este protejat de dreptul de proprietate personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 301409-C1-U32 COPIE

Carte Funciară Nr. 301409-C1-U32 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 24, Ap. 28A, Jud. Arad, subsol

Părți comune: terenul pe durata existenței construcției, casa scării, condoare exterioare cu grupurile sanitare, podul, racord instalații electrice, apă canal.

Nr. CF vechi: 45386

Nr. topografic: 275 295/a/a/1/1/1/XXVII-XXVIII/a

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301409-C1-U32	59	-			compus din 2 boxe, cota din parti comune 59/3786, teren af. ap. 25/1601-proprietate stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13169 / 04/08/1993		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVAȚII (provenita din conversia CF 45386)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Document cu caracter personal, protejat de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 2



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 301409-C1-U33 COPIE

Carte Funciară Nr. 301409-C1-U33 Arad

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi 45386

Nr. topografic: 275-295/a/1/1/1/XXX/II

Adresa: Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 24, Ap. 30 A, Jud. Arad, parter

Părți comune: terenul pe durata existenței construcției, casa scării, coridoare exterioare cu grupurile sanitare, podul, racord instalații electrice, apa-canal.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	301409 C1 U33	76	-			compus din: coborare pivnița, 2 boxe. 76/3786 cota din construcții, 32/1601 cota din teren proprietate de stat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13169 / 04/08/1993		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 45386)		

C. Partea III. SARCINI

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U33 Arad

Nr. cerere 152075
Ziua 27
Luna 10
Anul 2023

Conf. verificare
100159896242



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68247

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 3, jud. Arad, corp A

Părți comune: terenul, împrejurinile, intrarea poartă pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scării, casa lifturilor, 2 debarate la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fațadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/I-III/3	298	-			

apartament compus din: DEMISOL: 1 atelier electromecanic, 2 pasaje, 2 magazine, 1 grup sanitar, 1 vestiar, 1 fisier, 1 debara, ETAJ I: centrala telefonică, ETAJ II: 2 birouri; cota construită 298/5474; teren aferent apart. în cota de 91/1664 parte proprietatea Ministerului Sănătății

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20164 / 23/11/2004	
Hotărare nr. 354/2004 emis de Consiliul Local Municipal Arad:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIMAȚIA în rangul încheierii nr. 12244/2004, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68247)	

C. Partea III. SARCINI

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



Arad, 23.11.2004

Pagina 1 din 2



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 302024-C1-U3 COPIE

Carte Funciară Nr. 302024 C1-U3 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68248

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 4, Jud. Arad

Parti comune: terenul, împrejuririle, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II, III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistenta a cladirii, fatadele, racordurile la instalatii pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 etaj la etaj II.

Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 232/8-11/1-III/4				22/1664 proprietate personala	In suprafata de 72 mp compus din 3 sali de sterilizare comune petru ap. 5,6,7,10,11,14,28,30, 72/5474, 22/1664 proprietate personala a Ministerului Sanatatii.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
20164 / 23/11/2004		
Hotarare nr. 354/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE stare de cf neschimbata, domeniu privat in favoarea lui, dobandit prin Lege, cota actuala 6/48, cota initiala 1/8 1) MUNICIPIUL ARAD OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	A1
5289 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 558/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/48, cota initiala 1/8 1) STIUCA SERACU FLORIN EUGEN- casatorit cu in cota de 1/2-a parte 2) STIUCA SERACU MONICA GABRIELA- in cota de 1/2-a parte OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.16, B.17 A1
5322 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 565/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/48, cota initiala 1/8 1) ZAVOIANU MIRCEA- casatorit cu 2) ZAVOIANU IOANA MONICA SMARANDA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.13 A1
5295 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 562/2007;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/16 1) COTAN MARIA- necasatorita OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.15 A1
5351 / 07/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 571/2007;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/48, cota initiala 1/24 1) CIOBANU CELUS- necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 68248)	/ B.19 A1

Document care contine date cu caracter personal, protectie de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 5





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 302024-C1-U26 COPIE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U26 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 59808

Adresa: Loc. Arad, Bdul REVOLUTIEI, Nr. 45, Ap. 5, Jud. Arad, parter, corp C.

Părți comune: terenul, împrejuririle, intrarea poartă pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fațadele, racordurile la instalații pentru apt. 18, 21, 22, 23, 24, 25 și la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/V	74	-			compus din 5 parcuri acoperite, cota din părți comune 74/5474, teren af.ap.22/1664-proprietatea Ministerului Sănătății

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
12244 / 21/07/2004			
Act nr. 75/2004;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL ARAD		
	OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 59808)		

C. Partea III. SARGINI

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



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 302024-C1-U40 Arad

Nr. cerere	148281
Ziua	27
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100159895291	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 59809 Arad

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 6, Jud. Arad, parter, corp D
Părți comune: terenul, împrejurimile, intrarea poarta pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scarilor, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fațadele, racordurile la instalații pentru apt. 18,21,22,23,24, 1 fisier la etaj II.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 232/8-11/VI Arad	-	-	-	-	in supraf. de 25 mp, compus din 2 magazine. Cota parte din constructii: 25/5474. Cota parte din teren: 8/1664 in propr. Ministerului Sanatatii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12244 / 21/07/2004		
Hotărare nr. 75/2004 emis de CLM Arad:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat -, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD		
OBSERVAȚII: (provenita din conversie CF 59809 Arad)		

C. Partea III. SARCINI.

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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 302024-C1-U34 Arad

Nr. cerere 348277
Ziua 27
Luna 10
Anul 2023
Cod verificare
400159894249

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 68277

Adresa: Loc. Arad, Bdul Revoluției, Nr. 45, Ap. 33, Jud. Arad, corp A

Părți comune: terenul, împrejurimile, intrarea poartă pentru corpurile A,B,C,D,E,F pentru corp A apt. 1-33, coridoarele de la demisol, holurile de la parter, etaj I, II și III, casele scării, casa lifturilor, 2 debarale la parter, grupurile sanitare de la parter, etaj I, II, III, scara de evacuare P.S.I., structura de rezistență a clădirii, fatadele, racordurile la instalații pentru apt. 18, 21, 22, 23, 24, 1 fisier la etaj II.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top. 232/8-11/I-III/33	50	-	-	-	apartament compus din 518 m ² sala sindicat, 1 hol; cota construită 50/5474; teren aferent apart. în cota de 15/1664 parte proprietatea Ministerului Sănătății

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20164 / 23/11/2004	
Hotărâre nr. 354/2004 emis de Consiliul Local Municipal Arad;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, în rangul încheierii nr. 12244/2004, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68277)	

C. Partea III. SARCINI

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7516 / 12 noiembrie 2025

« Terenuri »

ANEXA Nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 686 din 17.12.2025

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării)

PROPRIETAR:

Mun. Arad și STATUL ROMÂN

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU - SERVICIUL
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. 17364 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 « Terenuri » localizate pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării)

Stimați domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 98299/03.11.2025), va înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii juste pentru înregistrarea în evidențe financiar -contabile a proprietăților imobiliare, localizate pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării), deținute / administrate de Mun. Arad și STATUL ROMÂN, conform cu solicitarea de evaluare primită.

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

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

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

Reprezentant legal Nicolae – Emanoil Bojan

Prin evaluator autorizat Nicolae Emanoil Bojan, leg. 17364 valabilă 2025

Data predării raportului 12 noiembrie 2025

Active aflate în proprietatea / administrarea Mun. Arad, proprietari Mun. Arad și STATUL ROMÂN, conform centralizator:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața MP	Cota	
1	Teren extravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Măslinului, CF nr. 339888 Arad, nr. cadastral 339888, tarla 201, parcela De 1764	Municipiul Arad	422 mp	422 mp	100,0%
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	Statul Român	3.105 mp	3.105 mp	100,0%
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	Statul Român	1.365 mp	1.365 mp	100,0%
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	Statul Român	615 mp	615 mp	100,0%
5	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Toth Sandor, CF nr. 367435 Arad, nr. cadastral 367435	Municipiul Arad	68.587 mp	68.587 mp	100,0%
6	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Gh. Sion nr. 20, CF nr. 345032 Arad, nr. top.: 352-353/a/1/8	Comuna Mureșel	494 mp	494 mp	100,0%
7	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Piața Gării nr. 1, bl. A, sc. G, ap. 27, parter, CF nr. 300526-C1-U72 Arad, nr. top.: 12-15-20-25/a/1/1/3-9-11/3/XXVII, cotă teren 40/2.658 mp	Statul Român	2.658 mp	40 mp	1,5%
TOTAL				74.628	

Client **MUNICIPIUL ARAD**, cod fiscal 3519925

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

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

Tipul valorii:

- ✓ «Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv¹».
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Descrierea raportului

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



¹ Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005

Restricții:

Acest raport de evaluare este destinat numai utilizării desemnate (valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile) 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;



SINTAZA VALORILOR

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața Mp	Cota	Valoare justă
1	Teren extravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Măslinului, CF nr. 339888 Arad, nr. cadastral 339888, tarla 201, parcela De 1764	Municipiul Arad	422 mp	422 mp 100,0%	2.553,22 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	Statul Român	3.105 mp	3.105 mp 100,0%	1.488.843,88 lei
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	Statul Român	1.365 mp	1.365 mp 100,0%	654.514,95 lei
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	Statul Român	615 mp	615 mp 100,0%	294.892,08 lei
5	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Toth Sandor, CF nr. 367435 Arad, nr. cadastral 367435	Municipiul Arad	68.587 mp	68.587 mp 100,0%	818.862,10 lei
6	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Gh. Sion nr. 20, CF nr. 345032 Arad, nr. top.: 352-353/a/1/8	Comuna Mureșel	494 mp	494 mp 100,0%	229.754,40 lei
7	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Piața Gării nr. 1, bl. A, sc. G, ap. 27, parter, CF nr. 300526-C1-U72 Arad, nr. top.: 12-15-20-25/a/1/1/3-9-11/3/XXVII, cotă teren 40/2.658 mp	Statul Român	2.658 mp	40 mp 1,5%	1.805,31 lei
TOTAL				74.628	3.491.225,93 lei

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	1
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	2
1.4	Identificarea destinatarului.....	2
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	2
1.6	Scopul evaluării	2
1.7	Data evaluării	2
1.8	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)	3
1.9	Cadrul juridic al reevaluării.....	3
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde.....	7
1.11	Tipul și premisa valorii.....	8
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	8
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	9
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	9
1.15	Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii.....	10
1.16	Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	10
1.17	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.18	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări	10
2	Cea mai bună utilizare.....	12
3	Analiza pieței.....	13
3.1	Considerații privind piața și segmentul de piață al proprietății evaluate.....	13
3.2	Analiza cererii pentru terenuri intravilane (dezvoltare comercială / retail).....	13
3.4	Corelarea cerere-ofertă pentru terenuri intravilane (în special comerciale).....	14
4	Abordări în evaluare	15
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
6	ANEXE.....	26



RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17364 valabilă 2025;

Declarăm că acest raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor, 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 scopului declarat și utilizatorului desemnat menționat în cuprins. Orice altă utilizare a raportului în afara acestor limite nu beneficiază de conformitate garantată cu SEV 2025 și exonerează evaluatorul de orice răspundere profesională.

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17364 valabilă 2025, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

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

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7516 / 12 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 Acordul – cadru 32385/07.04.2025, contractul subsecvent de servicii nr. 1 la acordul cadru nr. 38234/25.04.2025.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii 98299/03.11.2025.

Clientul (solicitantul) prezentului raport este MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, adresa / sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, jud. Arad..

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 fixe din patrimoniul instituției. Raportul de evaluare sau valorile opiniate în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;

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

1.7 Data evaluării

Data de referință a evaluării este considerată 3 noiembrie 2025

Data predării raportului 12 noiembrie 2025.

1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

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

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața MP	Cota	
1	Teren extravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Măslinului, CF nr. 339888 Arad, nr. cadastral 339888, tarla 201, parcela De 1764	Municipiul Arad	422 mp	422 mp	100,0%
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	Statul Român	3.105 mp	3.105 mp	100,0%
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	Statul Român	1.365 mp	1.365 mp	100,0%
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	Statul Român	615 mp	615 mp	100,0%
5	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Toth Sandor, CF nr. 367435 Arad, nr. cadastral 367435	Municipiul Arad	68.587 mp	68.587 mp	100,0%
6	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Gh. Sion nr. 20, CF nr. 345032 Arad, nr. top.: 352-353/a/1/8	Comuna Mureșel	494 mp	494 mp	100,0%
7	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Piața Gării nr. 1, bl. A, sc. G, ap. 27, parter, CF nr. 300526-C1-U72 Arad, nr. top.: 12-15-20-25/a/1/1/3-9-11/3/XXVII, cotă teren 40/2.658 mp	Statul Român	2.658 mp	40 mp	1,5%
TOTAL				74.628	

Proprietăți situate în pe raza UAT Mun. Arad (conform centralizator din sinteza evaluării), iar conform înscrisurilor din cartea funciară aparține Mun. Arad și STATUL ROMÂN, proprietar.

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

Ipoteza: Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, legalitatea înscrisurilor 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 zăcămintele, terenuri cu construcții și altele.
- Amenajările la terenuri cuprind lucrări cum ar fi: racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică, lucrările de acces, împrejurimile și altele asemenea.
- Potrivit legii terenurile nu sunt supuse amortizării, dar amenajările la terenuri se amortizează pe o durată de 10 ani

Nota*

Prezenta evaluare nu cuprinde amenajările la terenuri, valorile opinat sunt doar pe terenuri

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;

Cheltuieli ulterioare

Cheltuielile ulterioare efectuate cu un activ fix corporal după achiziționarea, finalizarea acestuia sau primirea cu titlu gratuit care au drept scop menținerea parametrilor funcționali stabiliți inițial, se înregistrează în conturile de cheltuieli atunci când sunt efectuate (reparații curente);

Cheltuielile ulterioare vor majora costul activului fix corporal atunci când au ca efect îmbunătățirea performanțelor față de parametrii funcționali stabiliți inițial (modernizări) sau mărirea duratei de viață utile (reparații capitale) și conduc la obținerea de beneficii economice viitoare;

Obținerea de beneficii economice viitoare se poate realiza fie direct prin creșterea veniturilor, creșterea potențialului de servicii furnizate, fie indirect prin reducerea cheltuielilor de întreținere și funcționare;

În cazul clădirilor, investițiile efectuate trebuie să asigure protecția valorilor umane și materiale și îmbunătățirea gradului de confort și ambient sau reabilitarea și modernizarea termica a acestora;

La expirarea contractului de închiriere valoarea investițiilor efectuate la activele fixe luate cu acest titlu, se scad din contabilitatea instituției publice care le-a efectuat și se înregistrează în contabilitatea instituției care le are în patrimoniu sau a agentului economic, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe respective, potrivit contractelor încheiate;

Evaluarea la data întocmirii situațiilor financiare

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

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

Ajustările de valoare pot fi ajustări permanente, denumite și amortizări, și/sau ajustări provizorii, denumite ajustări pentru depreciere în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al deprecierei activelor fixe corporale.



Ajustări pentru depreciere

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

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

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

Deprecierea unui activ fix corporal poate apare în situațiile:

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

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

Extras:

Art. 2

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

Art. 2¹

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

Art. 2²

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

Art. 2³

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

- (2) (2) Reevaluarea se efectuează, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform

reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7

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

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

Art. 9

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

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

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

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

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

e) terenurile;

f) bunurile din patrimoniul cultural național;

g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;

h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

.....

Art. 12

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

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

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

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

ORDIN Nr. 3471 din 25 noiembrie 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras:

ART. 1

- (1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimonial Instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.
- (2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.
- (3) 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. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață
- (4) Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

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

Instrucțiuni de aplicare

IPSAS 17 abordează modelul costului după cum urmează:

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

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

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

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.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,0861 lei (cursul valabil publicat de BNR)

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

1.12 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

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

Specificații	Amploarea	Restricții și limitări
Identificarea proprietății	Amploarea investigațiilor este limitată la analiza documentelor și informațiilor așa cum au fost acestea prezentate evaluatorului de către client prin reprezentanți.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culesse date cu privire la tipul și natura imobilului, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilului au fost primite de la client (prin reprezentant) cu ocazia realizării inspecție.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți prin identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, informații despre proprietăți comparabile (vânzări, cotații, oferte, venituri și cheltuieli, rate de actualizare/capitalizare, etc.)	Nu a fost cazul
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele 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 (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc);
- Informații din baza de date a evaluatorului, colectate cu ocazia altor evaluări de patrimonii sau monitorizări de proiecte.
- Informații existente pe Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Informații publicate de Comisia Națională de Strategie și Prognoza: <https://cnp.ro/>
- Informații din baza de date <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- Informații cuprinse în baza de date <https://www.kroll.com/en/cost-of-capital>
- Alte informații specifice.

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunurilor (extrase de carte funciară și centralizator conform comandă 98299/03.11.2025) și a identificat proprietățile conform datelor din OCPI și/sau a documentelor primite.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Valoarea opinată în raport se bazează pe dreptul de proprietate deplin asupra terenului, liber de sarcini, litigii, servituți sau alte restricții de natură juridică care ar putea afecta valoarea;
- Se presupune că terenul își păstrează categoria de folosință și destinația urbanistică conform reglementărilor aplicabile la data evaluării;
- Se presupune că terenul are acces legal și că utilitățile prezentate (dacă este cazul) sunt disponibile în condițiile descrise;
- Nu s-au fost luat în considerare modificări ale reglementărilor urbanistice (PUG/PUZ) care să afecteze drepturile de construire sau utilizarea terenurilor supuse analizei. Evaluarea nu constituie opinie juridică și nu presupune verificări suplimentare ale situației urbanistice, cadastrale sau fiscale;
- Nu au fost identificate elemente care să afecteze utilizarea terenului: poluare, risc geotehnic, arheologic, de mediu etc. În lipsa studiilor tehnice, se presupune că nu există astfel de riscuri (excepție parțial terenul identificat în CF 367435 Arad, categoria de folosință neproductiv, teren neîmprejmuit-inundabil, suprafața de 59.965 mp;
- Nu au fost analizate costurile necesare pentru demolări, dezafectări sau relocări de utilități, dacă este cazul;
- Valoarea opinată reflectă condițiile pieței la data evaluării și nu anticipează evoluții viitoare ale pieței, cererii sau politicilor fiscale locale;
- Se presupune că dreptul de utilizare / folosință aferent cotei indivize (din CF 300526-C1-U72 Arad) rămâne valabil și opozabil pe toată perioada analizată, fără suspendări, anulări sau restrângeri legale;
- Evaluarea terenului în cota indiviză, are în vedere faptul că cota indiviză nu conferă *posesie exclusivă*, nu permite separarea fizică a terenului și nu generează un drept independent asupra unui lot delimitat. Evaluarea nu presupune partajul și nici posibilitatea valorificării cotei în mod independent de construcții și de restul coproprietarilor;

- Se presupune că valoarea economică a cotei provine exclusiv din fluxurile de venit (taxă de folosință) și nu din posibilitatea vânzării terenului liber sau a obținerii unei folosințe exclusive asupra unei porțiuni determinate;
- Se presupune că taxa anuală de folosință este încasată regulat, fără întârzieri, și se ajustează anual conform ratei de creștere estimate. Evaluatorul nu poate garanta stabilitatea taxei sau politicile fiscale ale autorității locale;
- Se presupune că nu există piață activă pentru tranzacționarea cotei indivize (doar împreună cu construcțiile edificate pe teren), iar valoarea de piață nu poate fi determinată prin metoda comparației de piață.
- Metoda de evaluare a cotei indiviză, prin venit (DCF) este justificată deoarece cota indiviză nu poate fi valorificată autonom în piață, iar venitul recurent reprezintă singurul beneficiu economic identificabil.

B. Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt.

1.15 Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

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

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

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

Evaluatorul nu a identificat factori ESG care să influențeze valoarea opinată, valoare justă

1.17 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

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

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

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

1.18 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 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

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 Cea mai bună utilizare

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

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

CMBU pentru terenul analizat (drept deplin, proprietate UAT / STATUL ROMÂN)

Evaluarea a fost realizată în raport cu cele patru criterii cumulative:

CMBU	Concluzie evaluator
Legal permisă	Utilizarea este guvernată de reglementările urbanistice (PUG / PUZ / Reglementări UTR). UAT poate decide concesionarea, închirierea sau valorificarea terenului doar în condițiile legii.
Fizic posibilă	În cazul terenurilor libere, aparținând UAT / STAT, se permite dezvoltarea unor construcții compatibile cu parametrizarea urbanistică (POT / CUT, retrageri, acces, utilități, etc).
Fezabilă financiar	O dezvoltare este fezabilă financiar <i>doar dacă terenul este pus în circuit economic</i> (concesiune, închiriere, licitație etc.). În lipsa unei folosiri economice, terenul nu generează valoare de piață.
Maxim productivă	Cea mai bună utilizare este <i>utilizarea permisă urbanistic care poate genera valoare de piață sau venit economic</i> (ex.: construire și concesionare). Pentru scopuri patrimoniale ale UAT, cea mai bună utilizare poate fi și una <i>non-economică</i> , dacă maximizează beneficiul social.

- ❖ Pentru terenul analizat în CF 300526-C1-U72 Arad, proprietatea este *deținută în cotă indiviză* (coproprietate), iar pe teren există construcții. Cota indiviză *nu conferă posesie exclusivă*, nu permite utilizare separată și nu poate fi tranzacționată ca teren „liber de sarcini” fără acordul coproprietarilor.

CMBU	Evaluare în cazul cotei indivize de teren
Legal permisă	Teren intravilan, înscrisă în CF, Utilizarea actuală este legală
Fizic posibilă	Cota indiviză nu permite separarea fizică a unei suprafețe determinate
Fezabilă financiar	Proprietarul nu poate dezvolta, închiria sau utiliza exclusiv terenul
Maxim productivă	Cea mai bună utilizare nu este dezvoltarea terenului, ci valorificarea dreptului economic (venitul)

3 Analiza pieței

3.1 Considerații privind piața și segmentul de piață al proprietății evaluate

Piața imobiliară reprezintă cadrul în care are loc schimbul de proprietăți între cumpărători și vânzători, prin negocierea prețului, într-un context influențat de raportul cerere-ofertă și de utilitatea percepută a proprietății. În cazul terenurilor intravilane cu potențial de dezvoltare, decizia de achiziție este puternic influențată de utilizarea posibilă (urbanism – POT, CUT), de fluxul de clienți și vizibilitatea comercială.

Proprietatea evaluată — *teren intravilan, cu destinație pentru dezvoltare* — se încadrează într-un segment de piață relativ *activ*, orientat către investiții imobiliare cu randament. Segmentul este caracterizat de:

- o poziționare urbană,
- o interes din partea dezvoltatorilor privați,
- o lichiditate ridicată dacă terenul are vizibilitate, acces și PUZ / POT / CUT favorabile.

Piața este *locală*, iar valoarea este determinată de atractivitatea zonei, densitatea populației și accesibilitatea terenului.

3.2 Analiza cererii pentru terenuri intravilane (dezvoltare comercială / retail)

Factori determinanți ai cererii

Cereri pentru terenuri intravilane comerciale îi sunt specifice următoarele:

- o Dinamica dezvoltării urbane — extinderea rețelelor de retail (supermarketuri, bricolaj, medical).
- o Traficul auto și pietonal — terenurile vizibile, cu acces facil, au cerere constantă.
- o Randamente investiționale (yield) — investitorii urmăresc chirii predictibile și randamente 6–8%.
- o Reglementări urbanistice clare (POT/CUT) — terenurile cu PUZ aprobat sunt cele mai atractive.

Profilul cumpărătorilor

- o Retaileri mari / ancore comerciale (supermarketuri, farmacii, bricolaj).
- o Dezvoltatori imobiliari (retail parc, showroom, birouri mici).
- o Investitori individuali interesați de chirii comerciale stabile.

Tendențe actuale

- o cerere ridicată pentru terenuri cu front stradal generos și acces multiplu;
- o interes crescut pentru terenuri în proximitatea cartierelor noi rezidențiale;
- o retailerii concurează pentru locațiile cu vizibilitate mare → prețuri peste media pieței.

Cerere potențială / latentă

Se activează în cazul:

- o apariției unui PUZ favorabil,
- o autorizării unei noi zone rezidențiale,
- o dezvoltării unor noi artere rutiere.

Concluzie cerere: Cerere **constantă și selectivă**, orientată către terenuri cu potențial de dezvoltare imediată.

3.3. Analiza ofertei de terenuri intravilane

Caracteristici ale ofertei

Oferta de terenuri pentru dezvoltări este relativ redusă în zonele consolidate și vizibile.

Factori care influențează oferta

- o PUZ-ul existent — terenurile fără urbanism aprobat au lichiditate redusă.
- o Frontul stradal — accesul și vizibilitatea determină prețul.
- o Disponibilitatea utilităților — energie electrică + apă + canalizare = condiție esențială pentru retail.

Tendențe în ofertă

- o terenurile bune sunt achiziționate rapid de retaileri (piață "off-market");
- o multe proprietăți apar ocazional și dispar repede.

Comportamentul ofertanților

- o Vânzătorii solicită adesea prețuri ridicate, bazate pe percepția „valoarea este dată de potențial”.
- o Negocierea este obișnuită, în special dacă terenul nu are PUZ / POT/CUT clar.

Concluzie ofertă: Oferta este *limitată și neomogenă*, prețurile fiind influențate puternic de parametrii urbanistici și de poziționare.

3.4 Corelarea cerere-ofertă pentru terenuri intravilane (în special comerciale)

În municipiul Arad, piața terenurilor comerciale se caracterizează prin:

- cerere ridicată pentru terenuri cu vizibilitate și trafic intens;
- ofertă redusă, în special în zone centrale sau pe artere principale;
- tendință de creștere a prețurilor pe segmentele premium.

Observații de piață:

- Terenurile cu PUZ comercial și front stradal mare au valori > 200 €/mp.
- Terenurile fără documentație urbanistică clară se tranzacționează la 100–150 €/mp.

Concluzii:

Piața terenurilor intravilane pentru dezvoltări comerciale este o piață a vânzătorului, caracterizată prin:

- cerere ridicată,
- ofertă limitată,
- prețuri în creștere pe segmentele vizibile.

Tendențele generale ale pieței terenurilor în zona respectivă (rurală/urbană, extravilan/intravilan);

- Extravilan - creștere
- Intravilan - ușoară creștere, cu reducerea numărului de tranzacții



4 Abordări în evaluare

Pentru terenurile identificate:

Teren extravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Măslinului, CF nr. 339888 Arad, nr. cadastral 339888, tarla 201, parcela De 1764	Municipiul Arad	422 mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	Statul Român	3.105 mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	Statul Român	1.365 mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	Statul Român	615 mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Gh. Sion nr. 20, CF nr. 345032 Arad, nr. top.: 352-353/a/1/8	Comuna Mureșel	494 mp

Tehnica comparațiilor relative și a analizei prin clasament

Având în vedere caracteristicile specifice ale pieței imobiliare – în mod natural imperfectă – precum și particularitățile terenurilor evaluate, s-a considerat adecvată utilizarea *analizei comparațiilor relative* ca metodă principală de fundamentare a opiniei de valoare.

Această tehnică implică evaluarea relațiilor dintre tranzacțiile / ofertele comparabile, fără a realiza ajustări cantitative exacte. În cadrul acestei abordări, se analizează vânzări sau oferte de proprietăți similare, cu scopul de a stabili dacă acestea sunt superioare, inferioare sau echivalente proprietății subiect, din perspectiva caracteristicilor relevante. Diferențele între comparabile nu sunt exprimate procentual sau valoric, ci sunt reflectate prin poziționări calitative (de tip interval).

În completarea acestei metode, s-a utilizat și *tehnica clasamentului comparabilelor*, care constă în ordonarea vânzărilor analizate în funcție de gradul de similaritate generală cu subiectul evaluat. Această abordare permite observarea sensibilității pieței față de elementele specifice de comparație și conduce la identificarea poziției relative a fiecărei vânzări față de proprietatea evaluată.

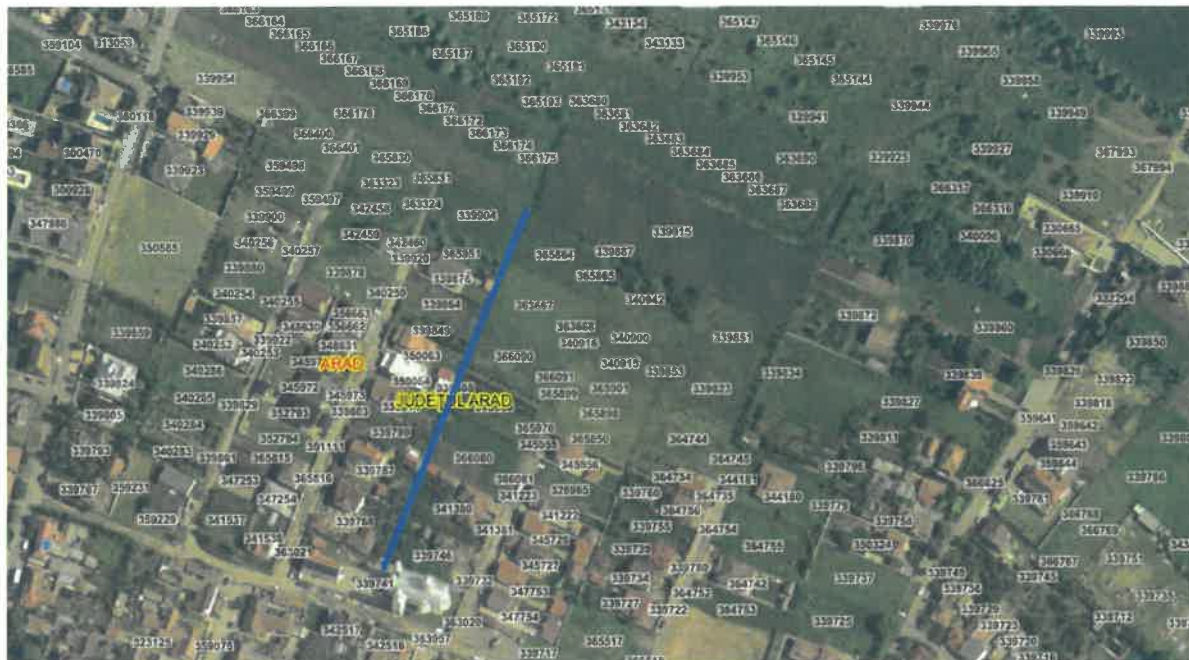
În situațiile în care intervalul de prețuri rezultate este restrâns și comparabilele sunt omogene din punct de vedere al caracteristicilor, opinia asupra valorii poate fi exprimată sub forma unei *valori punctuale*, reflectând comportamentul tipic al pieței la data evaluării.

În cazul de față, au fost aplicate ambele metode menționate, asigurând astfel un cadru solid pentru formularea unei concluzii bine fundamentate privind valoarea justă.



1. Teren extravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Măslinului, CF nr. 339888 Arad, nr. cadastral 339888, tarla 201, parcela De 1764

Amplasare:



Elementul de COMPARAȚIE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Identificare	CF 335895, tarla 19	CF 338203	CF 338403	CF 319380	CF 338341	CF 302896
Suprafața	1,15 Ha	1,50 Ha	1,00 Ha	0,92 Ha	2,67 Ha	5,00 Ha
Pret total vanzare / ofertare	13.977 €	14.782 €	9.858 €	15.000 €	20.018 €	73.911 €
Preț unitar- unitatea de comparatie	12.154 € / Ha	9.855 € / Ha	9.858 € / Ha	16.304 € / Ha	7.497 € / Ha	14.782 € / Ha
Tip comparabilă	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.	oferta preem.
Marja de negociere (%) / absoluta	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Pret de vanzare ajustat	12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
Ajustări specifice tranzacționării						
1. Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%) / total	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha
Preț ajustat	12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
2. Restricții legale / de mediu	extravilan arabil/nu se cunosc	extravilan arabil/nu se cunosc	extravilan arabil/nu se cunosc	extravilan arabil/nu se	extravilan arabil/nu se	extravilan arabil/nu se cunosc
Ajustare (%) / total	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha
Preț ajustat	12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
3. Situația la "CF" (CF/Titlu de proprietate/schijă cadastral)	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
Cheltuieli intabulare, schite cadastrale	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total	0,0% 0 € / Ha	0,0% 0 € / Ha	0,0% 0 € / Ha	0,0% 0 € / Ha	0,0% 0 € / Ha	0,0% 0 € / Ha
Preț ajustat	12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
4. Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%) / total	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha
Preț ajustat	12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
5. Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%) / total	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha
Preț ajustat	12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha
6. Condiții ale pieței	03-Nov-25	23-Sep-25	18-Jul-25	14-May-25	12-Aug-25	19-Sep-25
Ajustare (%) / total	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha	0% 0 € / Ha
Preț ajustat	12.150 € / Ha	9.850 € / Ha	9.860 € / Ha	16.300 € / Ha	7.500 € / Ha	14.780 € / Ha

min 0,75 €/mp
max 1,63 €/mp
median 1,19 €/mp

Valoare justă 502 €

Comparabilele în baza de date a evaluatorului

2. Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738, suprafața 3.105 mp
3. Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI, suprafața 1.365 mp
4. Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad), suprafața 615 mp



Aplicarea ajustărilor calitative, pentru elementele care nu pot fi cuantificate valoric dar influențează decizia investitorilor: au fost considerate, suprafața, utilitățile zonei, accesul la transport public / parcări, vadul comercial / flux pietonal și auto, densitate populație în zona de captare

Clasificarea comparabilelor pe baza nivelului de similaritate globală și a prețurilor ajustate.

Metoda comparațiilor relative reflectă modul în care participanții la piață iau decizii de achiziție: prin compararea alternativelor existente și ajustarea relativă a caracteristicilor fiecărei opțiuni.

În acest context, metoda este cea mai potrivită pentru terenul analizat, întrucât există suficiente comparabile relevante în piața.

Ținând cont de faptul că pe teren sunt edificate construcții aparținând altui proprietar, a fost selectat valoarea similară minimă din interval



Elementul de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	ARED IMAR	Confecții	Strada Eftimie Murgu	Strada Andrei Saguna
PREȚ TRANZACȚIE / OFERTARE	139.341 €	790.000 €	285.000 €	2.030.350 €
Suprafata	657 mp	6.335 mp	2.728 mp	5.801 mp
Prețul de vânzare / ofertare unitar	212,09 €/mp	124,70 €/mp	104,47 €/mp	350,00 €/mp
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică	-20% -42 €	-20% -25 €	-20% -21 €	-20% -70 €
Preț unitar ajustat	169,67 €/mp	99,76 €/mp	83,58 €/mp	280,00 €/mp

Ajustări specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)

Drept de proprietate transmis	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €
Preț ajustat	169,67 €/mp	99,76 €/mp	83,58 €/mp	280,00 €/mp
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan / medii	intravilan / mari	#REF!	#REF!
Ajustare (%) / total	-5,0% -8,48 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	-5,0% -4,18 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp	99,76 €/mp	79,40 €/mp	280,00 €/mp
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp	99,76 €/mp	79,40 €/mp	280,00 €/mp
Condiții de vânzare	tranzactie nepărtinitoare	tranzactie nepărtinitoare	tranzactie nepărtinitoare	tranzactie nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp	99,76 €/mp	79,40 €/mp	280,00 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp	99,76 €/mp	79,40 €/mp	280,00 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp	99,76 €/mp	79,40 €/mp	280,00 €/mp
Circumstanțele vânzării	asa cum este	asa cum este	asa cum este	asa cum este
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	161,19 €/mp	99,76 €/mp	79,40 €/mp	280,00 €/mp

Ajustări specifice imobilului

Localizare	ARED UTA	Confecții	Strada Eftimie Murgu	Strada Andrei Saguna
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	5,0% 5 €	10,0% 8 €	-10,0% -28 €
Preț ajustat	161,19 €/mp	104,75 €/mp	87,34 €/mp	252,00 €/mp
Utilizare (curți construcții)	rezidențial	rezidențial	mixt, comercial	comercial
Ajustare (%) / Ajustare valorică	-10,0% -16,12 €/mp	-10,0% -10,48 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	145,07 €/mp	94,28 €/mp	87,34 €/mp	252,00 €/mp

AJUSTĂRI CALITATIVE

Suprafața	lot mic	mare	mediu	mare
Calificativ	superior	similar	superior	similar
Utilitățile zonei	complete	complete	complete	complete
Calificativ	similar	similar	similar	similar
Acces la transport public / parcare	DA / suficiente	DA / suficiente	DA / mai reduse	DA / suficiente
Calificativ	similar	similar	inferior	similar
vad comercial / flux pietonal și auto	mediu	mai redus	mai redus	mare
Calificativ	inferior	inferior	inferior	superior
Densitate populație în zona de captare	mare	mai mare	mare redusă	mare
Calificativ	similar	superior	inferior	similar

Preț ajustat (rotunjit)	145,07 €/mp	94,28 €/mp	87,34 €/mp	252,00 €/mp
-------------------------	-------------	------------	------------	-------------

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Calificativ "inferior"	1	1	3	0
Calificativ "superior"	1	1	1	1
Calificativ "similar"	3	3	1	4
Total Calificativ	similar	similar	inferior	superior

Analiza clasamentului	Calificativ	Opinie comparabila
Comparabila 3	inferior	87,34 €/mp
Comparabila 2	similar	94,28 €/mp
Comparabila 1	similar	145,07 €/mp
Comparabila 4	superior	252,00 €/mp

Valoare justă	94,28 €
---------------	---------

5. Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Toth Sandor, CF nr. 367435 Arad, nr. cadastral 367435, suprafața 68 587 mp



Abordarea prin venit

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- Capitalizarea directă, numită și capitalizarea veniturilor, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății folosind o rată de capitalizare sau prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat aceluși tip de venit.
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, dar și luând în considerare caracteristicile proprietății evaluate, s-a selectat o rată de capitalizare de 6,8 % Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON).

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

Calculul se prezintă astfel:

Nr. Crt.	Denumire: teren	Aria	Explicatii
1.1	Teren categoria neproductiv	59.965 mp	neproductiv, inundabil
1.2	Teren curți construcții	2.525 mp	Teren imprejmuit-Patru terenuri de tenis amenajate
1.3	Teren curți construcții	4.900 mp	Teren imprejmuit-Opt terenuri de tenis amenajate
1.4	Teren curți construcții	695 mp	Teren neîmprejmuit-un teren de tenis amenajat
1.5	Drum	502 mp	Teren neîmprejmuit-Drum și parcare
1	Total teren conform CF	68.587 mp	conform documente
2	Chirie potențială	575 €/luna	media pieței 0,8 €/mp
3	Venit Brut Potențial Anual (VBP)	6.898 €	crt. 2 x 12 luni
4	Grad de ocupare	100%	Conform analiza de piață
5	Total 1 Venit Brut Efectiv (VBE)	6.898 €	ctr. 3 x crt. 4
6	Cheltuieli exploatare	0 €	a+b+c
7	Venit net din exploatare	6.898 €	ctr. 5 - crt. 6
8	Rata de capitalizare	6,8%	rata medie capitalizare
9	Valoare proprietate în exploatare ~ 8.120 mp	100.990 €	crt. 10 / crt. 11
	unitară medie:	12 €/mp	Val. unitara raportata la suprafata utila
10	Total 2 Teren neproductiv, contributor	59.965 €	considerat 59.965 mp
	unitara teren neproductiv:	1,0 €/mp	media pieței
11	Valoarea proprietății în starea de la data evaluării (rotunjit)	161.000 €	ctr. 9 + crt. 10
		818.862 lei	
	Valoare unitara pentru întreaga proprietate	2,35 €/mp	
	Data evaluării	03-nov.-25	
	Curs 1 € =	5,0861 lei	

6. Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Gh. Sion nr. 20, CF nr. 345032 Arad, nr. top.: 352-353/a/1/8



Elementul de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Arad, str. Gh. Sion nr. 20	Teren intravilan 501 mp în zona Aradul Nou	cartierul rezidențial Dumbrava Noua - Aradul Nou	Cartier Toscana Residence Arad	loc de casa-zona Aradul Nou	cartierul rezidențial Dumbrava Noua - Aradul Nou
PREȚ TRANZACȚIE / OFERTARE	55.000 €	179.000 €	35.000 €	47.000 €	50.000 €
Suprafața	501 mp	1.566 mp	367 mp	400 mp	400 mp
Prețul de vânzare / ofertare unitar	109,78 €/mp	114,30 €/mp	95,37 €/mp	117,50 €/mp	125,00 €/mp
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică	-20% -22 €	-20% -23 €	-20% -19 €	-20% -24 €	-20% -25 €
Preț unitar ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Ajustări specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)					
Drept de proprietate transmis	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii	intravilan / medii
Ajustare (%) / total	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Condiții de vânzare	tranzacție nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fară	fară	fară	fară	fară
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Circumstanțele vânzării	mixt	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	76,29 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Ajustări specifice imobilului					
Localizare	Aradul Nou	str. Arhitect Milan Tabacovici	Toscana Residence, Aradul Nou	Aradul Nou.	Dumbrava Noua (Aradul Nou)
Ajustare (%) / Ajustare valorică	5,0% 0,00 €/mp	0,0% 0 €	5,0% 4 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	80,11 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp
Utilizare	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	87,82 €/mp	91,44 €/mp	80,11 €/mp	94,00 €/mp	100,00 €/mp

min 80,11 €/mp
max 100,00 €/mp
median 91,44 €/mp

Valoare justă 45.173 €

7. În cazul CF nr. 300526-C1-U72 Arad, obiectul evaluării îl constituie o cotă indiviză dintr-un teren intravilan categoria „curți-construcții”, fără posesie exclusivă asupra vreunei porțiuni determinate a terenului și fără dreptul de a dispune independent de aceasta. Cota indiviză este asociată în mod direct unei construcții existente, iar drepturile coproprietarilor sunt interdependente.

Întrucât cota indiviză nu poate fi valorificată distinct pe piață, nu poate genera folosință exclusivă, nu poate fi dezmembrată și nici nu poate fi tranzacționată ca un teren liber de sarcini, metoda de evaluare bazată pe comparații de piață nu este aplicabilă. Nu există tranzacții suficiente, reprezentative și verificabile cu cote indivize de teren, astfel că piața nu este activă pentru acest tip de drepturi.

În situația în care dreptul evaluat nu este asupra activului fizic în integralitate, ci asupra unui *drept economic* derivat, evaluatorul a determinat *valoarea economică a dreptului*. S-a pornit de la ipoteza că:

1. dreptul evaluat generează un beneficiu economic măsurabil, și
2. dreptul evaluat nu poate fi valorificat prin vânzare sau folosință exclusivă.

În cazul de față, *beneficiul economic măsurabil* este reprezentat de *taxa anuală de folosință a terenului*, proporțională cu cota indiviză deținută. Valoarea cotei nu rezultă din valoarea matematică a terenului (Valoare teren × Cotă), ci din dreptul de a încasa un flux de numerar viitor garantat pe durata deținerii dreptului.

Pentru determinarea valorii acestui drept s-a utilizat *Abordarea prin venit – metoda capitalizării fluxurilor de numerar (DCF)*, prin actualizarea fluxurilor viitoare de venit (taxa anuală), pe durata de 100 ani, cu o rată de actualizare corespunzătoare riscului aferent (8%/an) și o rată de indexare (creștere) de 2,6% anual.

Formula aplicată:

Valoarea prezentă a veniturilor generate de deținere cota indiviză (PV) = CF₁ × factor de actualizare

Unde:

PV - valoarea prezentă fluxuri

CF = fluxul de numerar

r = rata de actualizare

g = creșterea

n = perioada

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

Astfel, valoarea rezultatului reprezintă valoarea economică a dreptului, nu valoarea de piață a terenului în integralitate. Metoda reflectă faptul că, din perspectiva coproprietarului, cota indiviză nu generează drept de utilizare asupra terenului, ci generează exclusiv un flux de venit.

În concluzie, aplicarea abordării prin venit este justificată deoarece:

- este singura metodă care reflectă natura dreptului evaluat,
- nu există piață pentru cote indivize de teren,
- valoarea reală pentru proprietar derivă din *venitul obținut*, nu din terenul fizic.

Pentru a evalua robustețea rezultatului și gradul de dependență al valorii față de variabilele utilizate în modelul DCF, s-a realizat o analiză de sensibilitate asupra celor două variabile critice ale modelelor pe venit:

- o rata de actualizare (r) – reflectă riscul asociat fluxurilor viitoare de numerar și gradul de incertitudine privind încasarea taxei;
- o rata de creștere a taxei (g) – reprezintă ipoteza de indexare anuală a taxei încasate (influențată de inflație, decizii ale autorității publice etc.).

Analiza a fost efectuată pe mai multe scenarii (Pesimist, Mediu, Optimist) și pe o matrice $r \times g$, pentru a observa cum variază valoarea economică a dreptului în funcție de aceste inputuri. Prin modificarea simultană a celor două variabile, modelul pune în evidență sensibilitatea valorii finale la schimbarea ratelor de creștere și a ratelor de actualizare.

Rezultatele arată că:

- o creștere a ratei de actualizare (r) determină o scădere a valorii economice, deoarece viitoarele încasări devin mai puțin valoroase în prezent;
- o creștere a ratei de indexare (g) determină o creștere a valorii economice, deoarece fluxurile viitoare cresc pe durata contractului;
- valoarea obținută în scenariul „Mediu” este stabilă și se situează între extreme, ceea ce validează ipotezele de lucru.

Prin această analiză se demonstrează că valoarea dreptului nu este rezultatul unei ipoteze unice, ci rezultatul unei verificări pe intervale de variație rezonabile ale inputurilor critice, ceea ce crește credibilitatea concluziei de evaluare.

Analiza de sensibilitate confirmă faptul că valoarea dreptului aferent cotei indivize nu este accidentală sau dependentă de un singur set de ipoteze, ci rămâne consistentă într-un interval rezonabil de variație a parametrilor. Aceasta validează metodologia și ipotezele adoptate.

Calculul se prezintă astfel:

Cota indiviză, teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Piața Gării nr. 1, bl. A, sc. G, ap. 27, parter, CF nr. 300526-C1-U72 Arad, nr. top.: 12-15-20-25/a/1/1/3-9-11/3/XXVII

Amplasarea (zonarea)	A
Suprafața totală teren	2658 mp
Suprafața teren în indiviza	40 mp
Cota	2%
Venituri unitare din deținerea dreptului	2,377 lei/mp
Curs la data de referință 1 € =	5,086 lei
r = Rata de actualizare (YTM RO + R_s)	7,8%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	6,8%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (R_s)	1,0%
Perioada luată în calcul pentru deținere	100 ani
Veniturile generate / an	18,69 €/an
Creșterea anuală a fluxului	2,6%

PV - valoarea prezentă fluxuri

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 veniturilor generate de deținere cota indiviză = $CF_1 \times$ factor de actualizare

Factor actualizare 18,988

Valoare finală a cotei indiviză = Valoarea Economică a dreptului (DCF)

354,95 €

1.805,31 lei

Analiza de senzitivitate asupra valorii:

g \ r		r1	r2	r3	r4
		7,5%	7,8%	8,0%	8,5%
g1	2,2%	350,46 €	330,47 €	321,01 €	295,97 €
g2	2,3%	356,96 €	336,29 €	326,51 €	300,67 €
g3	2,6%	377,91 €	354,95 €	344,12 €	315,66 €
g4	3,0%	409,64 €	383,07 €	370,60 €	338,01 €
g5	3,5%	456,80 €	424,55 €	409,52 €	370,53 €

Centralizator valori:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Cota	Abordarea / metoda	Valoare justă
1	Teren extravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Măslinului, CF nr. 339888 Arad, nr. cadastral 339888, tarla 201, parcela De 1764	422 mp	Comparații relative	502 €
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	3.105 mp	Comparații relative	292.728 €
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	1.365 mp	Comparații relative	128.687 €
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	615 mp	Comparații relative	57.980 €
5	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Toth Sandor, CF nr. 367435 Arad, nr. cadastral 367435	68.587 mp	Ab. prin venit	161.000 €
6	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Gh. Sion nr. 20, CF nr. 345032 Arad, nr. top.: 352-353/a/1/8	494 mp	Comparații relative	45.173 €
7	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Piața Gării nr. 1, bl. A, sc. G, ap. 27, parter, CF nr. 300526-C1-U72 Arad, nr. top.: 12-15-20-25/a/1/1/3-9-11/3/XXVII, cotă teren 40/2.658 mp	40 mp	Ab. prin venit	355 €
TOTAL		74.628		686.425 €

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

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața MP	Cota		Valoare justă
1	Teren extravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, zona str. Măslinului, CF nr. 339888 Arad, nr. cadastral 339888, tarla 201, parcela De 1764	Municipiul Arad	422 mp	422 mp	100,0%	2.553,22 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366738 Arad, nr. cadastral 366738	Statul Român	3.105 mp	3.105 mp	100,0%	1.488.843,88 lei
3	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 366756 Arad, nr. cadastral 366756, Lot 1 TDI,	Statul Român	1.365 mp	1.365 mp	100,0%	654.514,95 lei
4	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea 6 Vânători nr. 2-4, CF nr. 364775 Arad, nr. cadastral 364775, nr. top.: 8592/1 Arad (nr. CF vechi: 58507 Arad, CF el. nr. 302909 Arad, nr. top.: 8592/3 Arad)	Statul Român	615 mp	615 mp	100,0%	294.892,08 lei
5	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Toth Sandor, CF nr. 367435 Arad, nr. cadastral 367435	Municipiul Arad	68.587 mp	68.587 mp	100,0%	818.862,10 lei
6	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Gh. Sion nr. 20, CF nr. 345032 Arad, nr. top.: 352-353/a/1/8	Comuna Mureșel	494 mp	494 mp	100,0%	229.754,40 lei
7	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Piața Gării nr. 1, bl. A, sc. G, ap. 27, parter, CF nr. 300526-C1-U72 Arad, nr. top.: 12-15-20-25/a/1/1/3-9-11/3/XXVII, cotă teren 40/2.658 mp	Statul Român	2.658 mp	40 mp	1,5%	1.805,31 lei
TOTAL				74.628		3.491.225,93 lei

Membru Titular ANEVAR

Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17364 valabilă 2025

Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366

JUST EVAL INVEST SRL
Adm. Bojan Nicolae Emanoil

6 ANEXE

Extrase din CF



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 339888

COPIE

Carte Funciară Nr. 339888 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339888	422	Nr.976 din 2002-09-05 emis de GUVERNUL ROMANIEI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
84027 / 21/10/2013	
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 339888 ca urmare a înscrierii sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastrului general sub numărul 4773.	A1
Act Administrativ nr. 19, din 29/01/2002 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD (ADMINISTRATIVE 1);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATA	

C. Partea III. SARCINI

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 366738 COPIE

Carte Funciară Nr. 366738 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366738	3.105	parțial împrejmuit între punctele: 237, 119, 112, 114, 109, 232, 233, 226, 336, 108, 225, 84, 81, 90, 80, 224, 25, 27, 230 și 21

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	366738-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:2538 mp; S. construită desfasurată:2538 mp; platforma betonată P, edificată înainte de anul 2000
A1.2	366738-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:567 mp; S. construită desfasurată:567 mp; peron/terasa acoperită P, edificată înainte de anul 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
123153 / 22/10/2024		
Act Notarial nr. 4960, din 22/10/2024 emis de Lang Norbert Alex;		
B1	Se înființează cartea funciara 366738 a imobilului cu numărul cadastral 366738 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 364774 înscris în cartea funciara 364774;	A1
Act nr. - Încheierea nr. 19/1999, din 01/01/1999 emis de Judecătoria Cluj;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din registrul parcelar vol II pagina 243 cu titlu de aducere în circuitul funciar, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 364774/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 8082 din 24/06/1999; S-a deschis coala CF noua infiintata nr. 364774 Arad pentru nr. top.8592/1 Arad - adus din CF 58507 Arad cu starea de c.f. neschimbata sub B1-B2, ca urmare a indreptarii erorii materiale prin care s-a sistat coala CF 302909 Arad in rangul inch.c.: nr. 125894/2023	A1
Act nr. - Ordinul nr. 1301/1972 si nr. 358/1977, din 01/01/1972 emis de Ministerul Transporturilor si Telecomunicatiilor;		
B3	se noteaza administrarea, in favoarea Societatii Comerciale Transdara SA Arad OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 364774/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 8082 din 24/06/1999;	A1 / B-6
Act Administrativ nr. 15291, din 06/09/2023 emis de Primaria Municipiului Arad;		
B4	intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 alin.2 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata si republicata, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SE TRANSDARA SA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 364774/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 126381 din 06/09/2023;	A1.1, A1.2 / B-6
Act Administrativ nr. 119041, din 11/10/2024 emis de OCPI ARAD;		
B5	se noteaza admiterea receptiei propunerii de dezmembrare inregistrata sub nr. 119041/11-10-2024 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 364774/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 120935 din 16/10/2024;	A1
149520 / 10/12/2024		
Act Notarial nr. 5444, din 15/11/2024 emis de Lang Norbert Alex;		
B6	intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin	A1.1, A1.2 / B-1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 366756 COPIE

Carte Funciară Nr. 366756 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	366756	1.365	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 366756-C1;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	366756-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146.3 mp; S. construita desfasurata:147 mp; terasa inchisa P, edificata inainte de anul 2000
A1.3	366756-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:79 mp; S. construita desfasurata:79 mp; terasa inchisa P, edificata inainte de anul 2000
A1.4	366756-C4	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vânători, Nr. 2-4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:365 mp; S. construita desfasurata:365 mp; terasa P, edificata inainte de anul 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48218 / 17/04/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata, nr. FN, din 17/04/2025 emis de Societatea Profesionala Notariala CIACHIR prin notar public Ciachir Petru; Act Notarial nr. 502, din 12/03/2025 emis de NP CIACHIR ADRIAN PETRU; Act Notarial nr. 9, din 30/04/2025 emis de NP CIACHIR ADRIAN PETRU;		
B1	Se infiinteaza cf. 366756 a imobilului cu nr. cad. 366756/Arad ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.301117/cf.301117; ~- nr.cad.366737/cf.366737;	A1
Dispozitie nr. 780/1999.		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE aducere în circuitul funciar, dobandit prin Lege, cota actuale 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 301117/Arad, inserisa prin incheierea nr. 13500 din 01/11/1999, (provenita din conversie CF 59036)</i>	A1 / B.11
B3	administrare, inch. nr. 0002/1999 1) S.C. TRANSDARA S.A. ARAD <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 301117/Arad, inserisa prin incheierea nr. 13500 din 01/11/1999, (provenita din conversie CF 59036)</i>	A1 / B.12
Act Administrativ nr. 123858, din 23/10/2024 emis de OCPI ARAD;		
B4	se noteaza admiterea receptiei propunerii de alipire inregistrata sub numarul 123858 din data 23-10-2024 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 301117/Arad, inserisa prin incheierea nr. 124142 din 24/10/2024;</i>	A1 / B.10, B.14
Act Notarial nr. 4960, din 22/10/2024 emis de Lang Norbert Alex;		
B5	Se infiinteaza cartea funciara 366737 a imobilului cu numarul cadastral 366737 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 364774 inscris in cartea funciara 364774; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 366737/Arad, inserisa prin incheierea nr. 123153 din 22/10/2024;</i>	A1
Act nr. - Incheierea nr. 19/1999, din 01/01/1999 emis de Judecatoria Cluj;		

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legea 190/2018

Pagina 1 din 6



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 364775**COPIE**

Carte Funciară Nr. 364775 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 58507 Arad (CF el. nr. 302909

Arad)

Nr. topografic: 8592/3 Arad

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	364775	615	parțial împrejmuit între punctele: 32, 229 și 223

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	364775-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 215 mp; S. construită desfășurată: 215 mp; platforma betonată P, edificată înainte de anul 2000
A1.2	364775-C2	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 85 mp; S. construită desfășurată: 85 mp; terasa P, edificată înainte de anul 2000
A1.3	364775-C3	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea 6 Vinători, Nr. 2-4	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 315 mp; S. construită desfășurată: 315 mp; terasa P, edificată înainte de anul 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8082 / 24/06/1999		
Act nr. - Încheierea nr. 19/1999, din 01/01/1999 emis de Judecătoria Cluj;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE adus din registrul parcelar vol II pagina 243 cu titlu de aducere în circuitul funciar, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: S-a deschis coala CF nou înființată nr. 364775 Arad pentru nr. top. 8592/3 Arad - adus din CF 58507 Arad cu starea de c.f. neschimbată sub B1-B2, ca urmare a îndreptării erorii materiale prin care s-a sistat coala CF 302909 Arad în rangul inch.c.f.nr. 125894/2023	A1 / B.3, B.7
Act nr. - Ordinul nr. 1301/1972 și nr. 358/1977, din 01/01/1972 emis de Ministerul Transporturilor și Telecomunicațiilor;		
B2	se notează administrarea, în favoarea Societății Comerciale Transdara SA Arad	A1 / B.3, B.11
125894 / 05/09/2023		
Act Administrativ nr. CERERE FN / 2023, din 05/09/2023 emis de SC TRANSDARA SRL ARAD;		
B3	S-a deschis coala CF nou înființată nr. 364775 Arad pentru nr. top. 8592/3 Arad - adus din CF 58507 Arad cu starea de c.f. neschimbată sub B1-B2, ca urmare a îndreptării erorii materiale prin care s-a sistat coala CF 302909 Arad în rangul inch.c.f.nr. 125894/2023	A1
126377 / 06/09/2023		
Inscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 06/09/2023 emis de Mann Sebastain Toma;		
B4	se actualizează datele tehnice ale imobilului conform documentației cadastrale anexate și se notează modificarea suprafeței de la 618 mp la 615 mp	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. 14858, din 30/08/2023 emis de Primăria Municipiului Arad;		
B5	se notează înscrierea construcțiilor C1, C2, C3	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza art. 37 alin. 2 din Legea 7/1996, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SC TRANSDARA SRL ARAD	A1.1, A1.2, A1.3

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 367435 COPIE

Carte Funciară Nr. 367435 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Toth Sandor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	367435	68.587	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60529 / 19/05/2025		
Act Administrativ nr. 226, din 30/04/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, domeniul privat	A1
82400 / 09/07/2025		
Act Administrativ nr. 82399, din 11/07/2025 emis de OCPI ARAD;		
B2	Se notează recepția propunerii de dezlipire, solicitată prin cererea cu nr. 82399/09.07.2025.	A1 / B4
130188 / 09/10/2025		
Act Administrativ nr. 510, din 30/09/2025 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B3	Se notează respingerea cererii depuse de Municipiul Arad având ca obiect anulare dezmembrare și numere cadastrale	A1
130682 / 10/10/2025		
Act Administrativ nr. 527, din 10/10/2025 emis de OCPI ARAD;		
B4	Se radiază B2	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 345032 COPIE

Carte Funciară Nr. 345032 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 219-Mureșel

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Gh. Sion, Nr. 20

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 352-353/a/1/8	454	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10071 / 18/11/1903		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesie factică de la localizare și în rangul încheierii nr. 4896/08.04.1996 în baza dispoziției Primarului Municipiului Arad nr. 626/1995, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) COMUNA MURESEL, ca și corporație morală		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 219-Mureșel)		

C. Partea III. SARCINI

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 300526-C1-U72 COPIE

Carte Funciară Nr. 300526-C1-U72 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 34426

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Piata Gării, Nr. 1, Bl. A, Sc. G, Ap. 27, parter

Părți comune: terenul în folosință pe durata existenței construcției, casa scărilor, pasaj trecere, 7 spălătorii, 7 uscătorii, instalații electrice, sanitare, încălzire centrală.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 12-15-20-25/a/1/1/3-9-11/3/XXVII	220	-			compus din sala servire, 5 ateliere, 2 garderoabe, 2 cabine proba, 3 pasaje, 2 grupuri sanitare, 2 WC. Terenul aferent ap. în cota de 40/2658 parte, proprietate de Stat, în folosință.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
654 / 18/01/1996			
Act nr. documentația anexată și Legea nr. 15/1990;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de construire și în baza Legii nr. 15/1990, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SOCIETATEA COOPERATIVĂ MESTESUGAREASCA ARTEX SCM OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 34426)		A1 / B.2, B.3
88750 / 07/08/2024			
Act Notarial nr. 3628, din 06/08/2024 emis de Lang Norbert Alex;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) BRINDUȘA AURORA , casatorită cu 2) BRINDUȘA MELU , bun comun		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) NESIU MONICA , casatorită cu 2) NESIU IOAN , bun comun		A1

C. Partea III. SARCINI

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

Comparabile oferte intravilane

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-uta-657mp-59200741>

Parcele de teren exclusiviste ARED IMAR (fara agentie)

UTA Arad Vezi Harta

139.341 €

212 C9 € / mp

Rate de la 3156 RON/lună  simulatează credit

Sup. teren:

 657 mp

Tip:

 Construcții

Andreea Szuchanski

Consultant imobiliar

ACASA Agentie imobiliara

Arad PRO



0742267773

0724200000



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunțActivează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai Vezi Hartă

Descriere teren

Vă oferim o oportunitate unică de a achiziționa parcele de teren într-un cartier exclusivist ce se conturează într-o zonă selectă, cu acces rezervat doar riveranilor.

Achiziționarea se face direct de la dezvoltator!

Ultimele loturi de teren în zona din Arad cu cea mai mare rată de dezvoltare, Cartier ARED IMAR.

Ofertă limitată până la 30.09.2025.

PRET cu TVA inclus, comision 0%

Acest proiect rezidențial de excepție se bucură de toate utilitățile necesare

Parc de aproape 2 ha. Pistă de alergat. Teren multi-sport ??? Arbori și zone verzi ? Amfiteatru ? Relaxare și păsări care ciripesc ? Toate acestea în mijlocul Aradului, la 2 minute de mers pe jos de Atrium Mall

Parcele de teren cu toate utilitățile și infrastructura incluse ?



Caracteristici teren :

- Acces auto
- Branșament apă
- Branșament curent
- Branșament gaz
- Canalizare
- Intravilan
- PUZ Aprobat
- Teren împrejmuit
- tip teren - Construcții

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-confectii-6335mp-81456>**Teren rezidențial cu PROIECT și AC**

Confecții, Arad - Vezi Hartă

790.000 € + TVA

124 70 € + TVA / mp

Rate de la 21 651 RON/lună  simulează credit

Sup. teren

 6 335 mp

Tip.

 Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

**Andrei Laluciu**
Chief Executive Officer
PROPERTY LAB**0753934085**
0574484484 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunțActivează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Descriere teren

Teren rezidențial cu PROIECT și AC

PropertyLab vă oferă în exclusivitate posibilitatea de a achiziționa un teren rezidențial cu PROIECT și AC. Terenul este foarte bine poziționat, cu proiect pentru 104 apartamente și 1900 de mp de spații comerciale.

Suprafața terenului este de aproximativ 6335 mp (suprafața exactă urmând a fi stabilită după dezmembrarea parcelei)

Suprafața construită este de aproximativ 1900 mp

Suprafața desfășurată este de aproximativ 9000 mp

Regim înălțime: P + 4

Cartierul Confecții este situat în partea de vest a orașului Arad. Numele cartierului provine de la Fabrica de Confecții, care a fost situată în acest cartier până acum câțiva ani.

Ca și mijloace de transport în comun, există în zonă o linie de tramvai care a fost schimbată recent, urmând să facă legătura, prin cartier, între zona UTA și cartierul Alfa, respectiv Boul Roșu.

Mai sunt și stații de autobuze în zonă, care fac legătura cu centru orașului și alte cartiere.

Străzile sunt asfaltate, zona e liniștită, iar autostrada este în apropiere. Autostrada ajută mult la evitarea traficului din oraș.

Marketuri în zonă ar fi Lidl și Profi, precum și un lung șir de magazine comerciale și alimentare de cartier.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-central-1616mp-75292>

Teren intravilan, rezidențial/comercial/servicii, zona Bou Rosu

Central Arad Vezi Hartă

307.000 € + TVA

189 98 € + TVA / mp

Rate de la 8 414 RON/lună  simulează credit



Salvează ?

ad

Administrator
Casadom Arad

0724249298

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează eror



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările



Sup. teren

Tip:

1.616 mp

Construcții



Descriere teren

- teren fara constructii;
- regim de inaltime P+3E.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X0CM1300D

Actualizat în: 24 Octombrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

25 m

Nr. fronturi stradale:

1

Alte detalii:

CASADOMI propune spre achizitie un teren intravilan, in zona Bou Rosu, 1616 mp, front stradal 25 m, fara constructii, toate utilitatile la limita terenului, regim de inaltime P+3E. Zona este ideala atat pentru constructii rezidentiale, cat si pentru spatii cu alta destinatie. In imediata vecinatate exista statie de tramvai, scoli, supermarket, clinica medicala, zone de agrement, faleza Muresului etc. Pret de vanzare 190 EUR/mp+TVA.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-parneava-2728mp-255615752>

Teren industrial 2728 Mp Arad / Strada Eftimie Murgu

Pârneava Arad **285.000 €**

104 47 € / mp

Rate de la 6 455 RON/lună 

Sup teren:

Tip

 2.728 mp Construcții Salvează**Teodora Tica**

Sales Associate

RE/MAX DYNAMIC **0771519566**

0741542809

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunț

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările



Descriere teren

Va oferim spre vanzare un teren industrial cu o suprafata de 2728 mp, situat intr-o locatie strategica, ideal pentru dezvoltare de afacerii . Terenul dispune de o hale care poat fi demolate sau renovate conform necesitatilor dvs. de afaceri.

Detalii:

Suprafata totala teren: 2728 mp

Front stradal: 32 mp

Hala existenta poate fi demolata sau renovata, in functie de proiectul dorit...

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XAJV130G5

Actualizat în: 10 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Suprafață construită:

745 mp

Front stradal:

32 m

Nr. fronturi stradale:

1

Lățime drum acces:

5 m

Utilități

Utilități

Amenajare străzi

Utilități în zonă

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-central-5801mp-205977636>

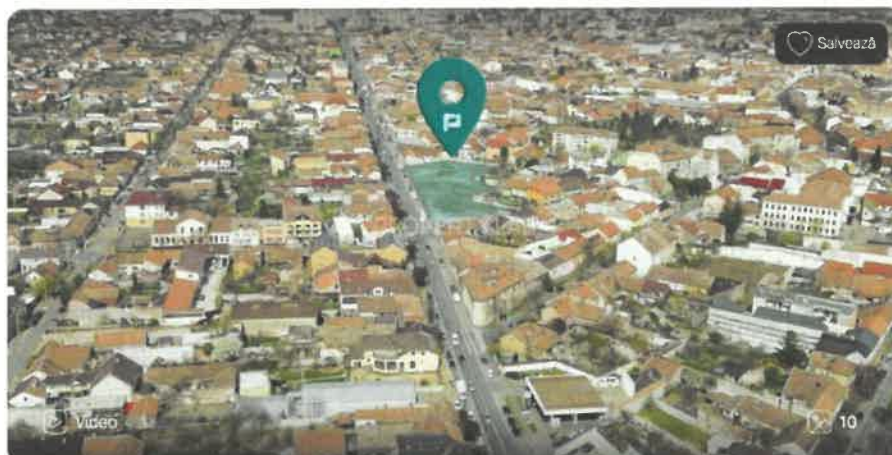


Teren intravilan de 5801 mp pe Andrei Șaguna, Arad

Centru Arad Vezi Hartă

2.030.350 €

350 € / mp



Salvează

Parteneri Imobiliare.ro Finance

**Tudor Trasca**

Real Estate Consultants Arad

PROPERTY LAB

**0730650235**

037484484

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Sup. teren

Tip:

5.801 mp

Construcții

Descriere teren

Teren intravilan de 5801 mp pe Strada Andrei Șaguna, Arad PUZ în lucru - Pretabil Comercial Caracteristici principale: Suprafață: 5801 mp Front stradal (FS): 136 metri Zonă: Strada Andrei Șaguna, Arad Descriere: Amplasat într-una dintre cele mai căutate zone din Arad, acest teren intravilan reprezintă o oportunitate unică pentru investitori interesați de dezvoltarea de proiecte rezidențiale sau de supermarketuri. Beneficii și avantaje: Localizare strategică: Acces facil la principalele artere rutiere și la centrul orașului. Suprafață generoasă: 5801 mp de teren disponibil pentru construcție. Front stradal extins: 136 de metri liniari asigură vizibilitate și acces ușor la proprietate. Potențial de dezvoltare: Ideal pentru proiecte rezidențiale de lux sau pentru supermarketuri mari. Perspective de investiție: Dezvoltare rezidențială exclusivistă Construcție de supermarket sau hipermarket Proiecte mixte rezidențiale-comerciale

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-arad-aradul-nou-501mp-255936624>

Teren intravilan 501 mp în zona Aradul Nou

Aradul Nou, Arad [Vezi Hartă](#)

55.000 €

109,78 €/mp

Rate de la 1 246 RON/lună [Simulează credit](#)Sup. teren: 501 mp
Tip: Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance



Carol Szekeres

Real Estate Consultant Arad
PROPERTY LAB

0729966649

0374484484



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Descriere teren

Oportunitate excelentă de investiție!

Propertylab vă propune în exclusivitate un teren intravilan situat în Aradul Nou, într-o zonă nou-dezvoltată, aproape de ieșirea către Zădăreni și cu acces facil la autostradă.

Suprafață: 501 mp

Front stradal generos: 16 m - ideal pentru construcția unei locuințe sau a unei afaceri.

Utilități disponibile: Apă, canalizare, curent electric - gata pentru viitoarea ta construcție.

Toate parcelele din vecinătate sunt deja vândute, ceea ce confirmă potențialul ridicat al zonei.

Pentru mai multe detalii vă aștept la un telefon

Szekeres Carol-consultant imobiliar

Tel: 0729966649 [Apelează acum](#) Email: [carol****](#) [Trimite email](#)

CP2431464

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X511130NF

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:

16 m

Actualizat în: 01 Noiembrie 2025

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-400mp-256608325>**Loc de casa in cartierul rezidential Dumbrava Noua - Aradul Nou**Aradul Nou, Arad [Vezi Harta](#)**50.000 €**

125 € / mp

Rate de la 1132 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren Tip
400 mp Construcții

Descriere teren

ID: CP2446639

Dumbrava Nouă este un ansamblu rezidențial nou, cu un design arhitectural elegant și funcțional, conceput pentru a oferi un stil de viață confortabil și modern, cu acces rapid la facilitățile urbane.

Ansamblul va cuprinde un număr de 20 de construcții (case individuale și duplexuri), pe stradă privată cu acces securizat.

Parcelele au suprafața între 400 și 513 mp și se livrează cu toate utilitățile: gaz, canalizare, apă, curent.
PUZ aprobat, regim de înălțime S+P+E+M.

Preț 125 euro/ mp

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7ANi30B2

Actualizat în: 12 Noiembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-367mp-270646242>

Teren intravilan, cartier Toscana Residence Arad, comision 0%

Aradul Nou, Arad Vezi Hartă

35.000 €

95,37 €/mp

Rate de la 793 RON/lună  [simulează credit](#)

Sup. teren: 367 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

ID CP2760466

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață totală de 367 mp, în Cartierul Toscana Residence din Aradul Nou, loc. Arad.

Terenul are un front stradal de 12 m, iar utilitățile sunt la limita de proprietate: apă, canalizare, gaz, inclusiv bransamentul la curent.

Pentru acest teren există certificat de urbanism, iar proprietatea beneficiază de acces de pe Calea Timișorii, ideal pentru construcția unei locuințe.

Preț: 35.000 euro, negociabil.

Agent Golden Real Estate.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7AN130CP

Actualizat în: 14 Octombrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal:**12 m****Utilități**

Amenajare străzi

Comision

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

standard

Iluminat stradal

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-loc-de-casa-zona-aradu-nou-IDEan3>

Imobiliare Plus >

< Înapoi

 Distribuie  Salvează

Vand loc de casa-zona Aradu Nou

47 000 € 118 €/m² Aradu Nou, Arad, Arad

Imobiliare Plus

Imobiliare Plus

Nume*

Te rugăm să completezi acest camp

E-mail*



Teren de vânzare

Suprafață utilă:	400 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	20*20 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand loc de casa – cu toate utilitățile în fata

Locație excelentă în plina dezvoltare

Suprafață: 400 mp

Front stradal: 20 m

Toate utilitățile pe teren: apă, canalizare, gaz, curent

Acces facil, drum amenajat

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-400mp-256608325>

Loc de casa in cartierul rezidential Dumbrava Noua - Aradul Nou

Aradul Nou, Arad Vezi Hartă

Rate de la 1132 RON/lună [simulează credit](#)

Sup teren: 400 mp
Tip: Construcții

Viorela Pantis
Sales Associate
GOLDEN REAL ESTATE
(PRO)

0371546700
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Telegram](#) [Copy link](#)

Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

ID: CP2446639

Dumbrava Nouă este un ansamblu rezidențial nou, cu un design arhitectural elegant și funcțional, conceput pentru a oferi un stil de viață confortabil și modern, cu acces rapid la facilitățile urbane.

Ansamblul va cuprinde un număr de 20 de construcții (case individuale și duplexuri), pe stradă privată cu acces securizat.

Parcelele au suprafața între 400 și 513 mp și se livrează cu toate utilitățile: gaz, canalizare, apă, curent.
PUZ aprobat, regim de înălțime S+P+E+M.

Preț 125 euro/ mp

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7AN130B2

Actualizat în: 12 Noiembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Utilități

Amenajare străzi

Comision

Asfaltat Mijloace de transport în comun

2%

Iluminat stradal

Preturi inchirieri teren

[Acasă](#) ▾ [Achiziții](#) [Servicii oferite](#) ▾ [Producție / Construcții](#) [Informații de Interes Public](#) ▾ [Legislație](#) [C](#)

S.C. RECONS S.A. cu sediul în Arad, b-dul Iuliu Maniu, nr. FN, tel: 0257-

281386, punct de lucru Ștrandul Neptun Arad, telefon 0257-281157, în baza H.C.L.M.

Arad 511 din 30.09.2019, HCLM Arad nr. 653 din 28 noiembrie 2022, organizează,

în data de 12.05.2023 de la ora 11:00, licitație publică în vederea închirierii

următoarelor căsuțe de agrement din incinta Ștrandului Neptun:

Nr.crt.	Numărul căsuței	Suprafața căsuței	Suprafața terenului aferent căsuței	Preț pomire licitație căsuță	Preț teren aferent
1	303	12mp	189mp	280 euro/an	1 euro/mp/an
2	318	12mp	106mp	280 euro/an	1 euro/mp/an
3	196	9mp	67mp	250 euro/an	1 euro/mp/an
4.	284	12mp	221mp	280 euro/an	1 euro/mp/an

Preturi terenuri extravilane (anuntul complet), in baza de date a evaluatorului





CAD: 40765

579

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata(*1) ALDEA MONICA-IRENNE, CNP având adresa de
 comunicare în: localitatea str. județul/sectorul
 codul postal vând teren agricol
 situat în extravilanul municipiului ARAD, în suprafață de 1,15 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la preț de
 70.800 lei (*) șaptezeci de mii opsute (lei)

(Prețul se va scrie în cifre și litere.)

Condițiile de vânzare(*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: tarla 19, parcela A220/4/3, identificată cu număr cadastral 335895,
 înscrisă în Cartea funciară nr. 335895.

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință(*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)		Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
		C	Cotă- parte *5)						
Se completează de către	Arad, jud. Arad	1,15	1/1	335895	335895	19	220/4/3	A	
Vânzător.									
Verificat primărie*4)									

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan NU face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri
 judecătorești, care să țină loc de contract de vânzare.





NR: 8562
DATA: 23/09/2025
COT: 30610
8830

• Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata*1) BOREȘ DOREL GHEORGHE 3
ISMAELSON FLORENTINA ANTONIA 3
 CNP
 având adresa de comunicare în: localitatea ARAD, str.
 nr., bl., sc., ct., ap., județul/sectorul AR, codul postal
 e-mail tel.
 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1.500 (ha), reprezentând cota parte 1/1,
 la prețul de (*) 15000 / 7500 lei / 1000 lei + 1000 lei (lei)
 (Prețul se va scrie în cifre și litere).

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**),

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr perceală (**)			
	(*)	C	Cotă- parte *5)						
Se completează de către vânzător.	ARAD	1.500	1/1	338203	338403	172	16305		
Verificat primărie*4)									

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

ID: 65544
DATA: 18/07/2025
COD: 44444

1. Subsemnata, DIMA ELENA, CNP [redacted] având adresa de comunicare în ARAD, str. [redacted] nr. 10, județul ARAD codul poștal 310317,
2. Subsemnatul DIMA GHEORGHIIE, CNP [redacted] având adresa de comunicare în ARAD, str. [redacted] jud. ARAD, codul postal 310295,
3. Subsemnatul DIMA CATALIN-MARIO, CNP [redacted] având adresa de comunicare în ARAD, str. [redacted] 1. ARAD, cod postal 310280,

vindem teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,0000 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de 50.000 lei (cincizecimii)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: conform L17/2014

Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare		Informații privind amplasamentul terenului						A	B
Drăgăș / Comuna / Județul (*)	Suprafață (ha) C	Cotă parte *5)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tărlă / lot (**)	Număr parcele (**)			
Se completează de către vânzător.	ARAD	1,00	1/1	338403	338403	169	1611/3/15	A	
Verificat primărie*4)									

Declarăm că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA ☒ NU ☐

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și

Vânzători: [redacted] Elena

[redacted] Ghe

[redacted] Dima Catalin Mario



OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN



Subsemnata KIVADER RADMILA-DIANA, CNP _____
localitatea Arad, str. _____

vând adresa de domiciliu în:
Județul Arad, codul poștal 310092, tel. _____

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,9200 (ha),

reprezentând cota parte 1/1, la preț de 76.000 (sapezecisiasemii) lei
(contravaloarea a 15.000 euro)

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele: conform Legii 17/2014
Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabloul de mai jos este următoarea:

A - Categoria de folosință*3) (**);

B - Observații;

C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/ lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	ARAD/ARAD	0,9200	1/1	319380	319380	lot 1	A	
Verificat primărie*4)								

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri
judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU/

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu
modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător: Kivader Radmila-Diana
(numele și prenumele în clar)

Data
14. 05. 2025

Semnatura ...



- Formular pentru persoane fizice -

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN


 AR: 73059
 Data: 12/03/2025
 Cod: 6191E
 SS02

Subsemnatul/Subsemnata*1) HOLDOVAN DANIEL, CNP, având adresa de
 comunicare în: localitatea, bl., sc., et., ap.,
 județul/sectorul, codul poșta, e-mail, tel/, vând
 teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2,67 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul
 de (*) 101,400 (lei). costă une mi patru sute lei

Condițiile de vânzare*2) sunt următoarele:
 Date privind identificarea terenului:

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

- A - Categoria de folosință*3) (**);
 B - Observații;
 C - Suprafața totală (*).

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							A	B
	Orașul/ Comuna/ Județul {*}	Suprafață (ha)		Număr cadastral {**}	Număr de carte funciară {**}	Număr tarla/ lot {**}	Număr parcelă {**}		
		C	Cotă- parte {*5}						
Se completează de către vânzător.	ARAD	2,67	1/1	238341	338341	170	A1620 B/5		
Verificat primărie*4)									

(*) Denumirea comunelor este înscrisă în alfabetul latin.

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA ☒ NU



Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 686/17.12.2025

<u>Nr. crt.</u>	<u>Adresă</u>	<u>Nr. C.F.</u>	<u>Nr. topografic/cadastral</u>	<u>Suprafață (mp)</u>	<u>Mod dobândire</u>
1.	Calea 6 Vânători nr. 2-4	366738 Arad	366738	3.105	art. 1 și art. 4 din H.G. nr. 834/1991
2.	Calea 6 Vânători nr. 2-4	366756 Arad	366756	1.365	art. 1 și art. 4 din H.G. nr. 834/1991
3.	Calea 6 Vânători nr. 2-4	364775 Arad	8592/1	615	art. 1 și art. 4 din H.G. nr. 834/1991
4.	Ghe. Sion nr. 20	345032 Arad	352-353/a/1/8	494	art.36 alin.(1) din Legea nr.18/1991

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Sergiu-Cosmin VLAD

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU



