NR. PMA 89738/1 DIN 14.10.2026

ANEXA 1

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7750 / 14 octombrie 2026

ANEXA Nr _____
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
Nr. 617 din 28.10.2026

« Teren liber »

AMPLASAREA PROPRIETATII:	Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu (fără nr.), Zona Industrială Vest, jud. Arad
PROPRIETAR:	MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată)
CLIENT:	MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925
Adresa / sediul:	Mun. Arad, B-dul Revoluţiei, nr. 75, jud. Arad
UTILIZATOR:	PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECŢIA PATRIMONIU, alte entităţi conform legislaţiei în vigoare

Evaluator JUST EVAL INVEST SRL, Aut. membru Corporativ ANEVAR 0366, administrator Bojan Nicolae Emanoil, prin evaluator autorizat Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 valabilă 2026

ROMÂNIA Județul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

În atenţia:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECŢIA PATRIMONIU, alte entităţi conform legislaţiei în vigoare

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietăţii imobiliare tip « Teren liber » localizată în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu (fără nr.), Zona Industrială Vest, jud. Arad:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ŞI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafaţa MP
1	Teren intravilan - curţi construcţii - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu (Zona Industrială Vest), CF nr. 369278 Arad, nr. cadastral 369278, lot 1	Municipiul Arad	368 mp
TOTAL			

Stimaţi domni,

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 89738/ 07.10.2026), vă înaintăm acest raport de evaluare elaborat de JUST EVAL INVEST SRL pentru a furniza o estimare a valorii juste pentru înregistrarea în evidenţe financiar -contabile a proprietăţii imobiliare – teren intravilan în suprafaţă de 368 mp, CF nr. 369278 Arad – localizată în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu (fără nr.), Zona Industrială Vest, jud. Arad, deţinută de MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată), conform cu solicitarea de evaluare primită.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediţia 2025, valabile la data evaluării, şi este structurat astfel: o secţiune iniţială cuprinzând sinteza evaluării, urmată de corpul raportului care conţine prezentarea proprietăţii evaluate, analiza pieţei, analiza celei mai bune utilizări, metodologia de evaluare şi evaluarea, precum şi 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

JUST EVAL INVEST S.R.L. C.U.I. 31041884 J2/1450/2012 ARAD - ROMÂNIA

ROMÂNIA Judeţul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

SINTEZA EVALUĂRII

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

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub Nr. 7750 / 14 octombrie 2026.

Data de referință a evaluării: 12 octombrie 2026

Data predării raportului: 14 octombrie 2026.

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

Tipul valorii estimate:

- ✓ *«Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv ».*
- ✓ Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.
- ✓ Fiind vorba despre active de utilitate publică, sau aflate în domeniul privat sau public al UAT, valoarea estimată ține cont de utilitatea specifică în cadrul serviciului public deservit, de capacitatea acestuia de a contribui la îndeplinirea funcției publice și de restricțiile aferente.
- ✓ În acest context, valoarea nu este analizată exclusiv prin prisma unei utilizări economice, ci prin raportare la utilitatea economică și funcțională pe care activul o poate genera pentru entitatea publică deținătoare.

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

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

Imobil evaluat (activ evaluat):

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ȘI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafața
1	Teren intravilan - curți construcții - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu (Zona Industrială Vest), CF nr. 369278 Arad, nr. cadastral 369278, lot 1	Municipiul Arad	368 mp

Dreptul de proprietate evaluat: Deplin (Integral)

Cea mai bună utilizare (CMBU): utilizarea actuală (a se vedea capitolul 2).

Ipoteze semnificative / speciale: În cap. 1.14 sunt prezentate ipotezele semnificative și ipoteze speciale.

Factori ESG importanți: Factorii ESG relevanți au fost analizați, fără aplicarea unor ajustări suplimentare specifice ESG.

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

Descrierea raportului: Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor[1], ediția 2025, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

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

Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părţile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislaţiei) au acces la informaţiile din prezentul raport.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea faţă de terţi 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 acţiunilor 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 evidenţele financiar – contabile), aceasta nu poate fi utilizată în combinaţie cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă.

CENTRALIZATOR VALORI JUSTE

Nr. crt.	Adresa	Teren (St în mp)			
		Nr. CF	Suprafaţa (mp)	Opinie asupra valorii	
1	Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu (fără nr.), jud. Arad – Zona Industrială Vest; fâșie între CF 310277 și CF 367966 (dom. public)	369278 Arad	368 mp	10.304 €	54.995,54 lei
Total			368 mp		

ROMÂNIA Județul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

[1] *Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, orice trimitere din legislaţia în vigoare la Standardele Internaţionale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.*

Cuprins

1 TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII 1
1.1 Identificarea şi competenţa 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 5
1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde 8
1.11 Tipul şi premisa valorii 9
1.12 Natura şi amploarea activităţii evaluatorului şi oricare limitări ale acestora 9
1.13 Natura şi sursa informaţiilor utilizate 10
1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative 10
1.15 Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii 11
1.16 Factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă (ESG) 11
1.17 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.18 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări 12
2 Cea mai bună utilizare 14
3 Analiza pieţei 15
3.1 Consideraţii privind piaţa şi segmentul de piaţă al proprietăţii evaluate 15
3.2 Analiza cererii pentru terenuri intravilane industriale / logistice 15
3.4 Corelarea cerere–ofertă pentru terenuri intravilane industriale 16
4 Abordări în evaluare 17
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 21
6 ANEXE 22

ROMÂNIA Județul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

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

Certificare

Prezenta evaluare a fost realizată de către JUST EVAL INVEST SRL, Membru Corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), autorizație nr. 0366, prin Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR, Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 valabilă 2026;

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 proprietății 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. 17634 valabilă 2026, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilul în cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;

b) nu avem nici un interes direct sau indirect asupra imobilului supus evaluării;

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub Nr. 7750 / 14 octombrie 2026 în baza de date a evaluatorului;

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

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referinţă ai evaluării cuprinşi în contractul subsecvent de servicii nr. 48558 / 26.05.2026.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza Comenzii conform contractului de servicii evaluare nr. 89738/ 07.10.2026.

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

1.4 Identificarea destinatarului

Destinatarii prezentului raport sunt MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925, direcţiile/compartimentele de specialitate, precum şi alte entităţi conform legislaţiei în vigoare.

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părţi din acesta, niciunei terţe părţi în afara Utilizatorului prezentat anterior, şi nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părţilor în drept în cazul în care un terţ ar deţine şi utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar faţă de Utilizatorul desemnat şi nu poate fi extinsă faţă de niciun terţ.

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

Orice terţ care deţine o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificat de către evaluator ca utilizator, sau fără a avea atribuţii 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 referinţă a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidenţele financiar – contabile, a activului teren din patrimoniul instituţiei. Raportul de evaluare sau valorile opinate în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea niciodată şi în nicio altă circumstanţă sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri.

1.7 Data evaluării

Data de referinţă a evaluării este considerată 12 octombrie 2026

Data predării raportului 14 octombrie 2026.

ROMÂNIA Judeţul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

În conformitate cu comanda de evaluare primită, activul supus evaluării (în scopul înregistrării în evidenţele financiar contabile) este:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ŞI CARACTERISTICI	Proprietar	Suprafaţa MP	Cota	
1	Teren intravilan - curţi construcţii - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu (Zona Industrială Vest), CF nr. 369278 Arad, nr. cadastral 369278, lot 1	Municipiul Arad	368 mp	368 mp	100,0%

Proprietatea este situată în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu (fără nr.), Zona Industrială Vest, jud. Arad, iar conform înscrierilor din cartea funciară nr. 369278 Arad aparţine MUNICIPIULUI ARAD, proprietate privată (intabulare B1, încheierea nr. 85929/15.06.2026, în baza Actului administrativ nr. 277/27.05.2026 emis de Primăria Municipiului Arad). În partea a III-a a cărţii funciare nu sunt înscrise sarcini.

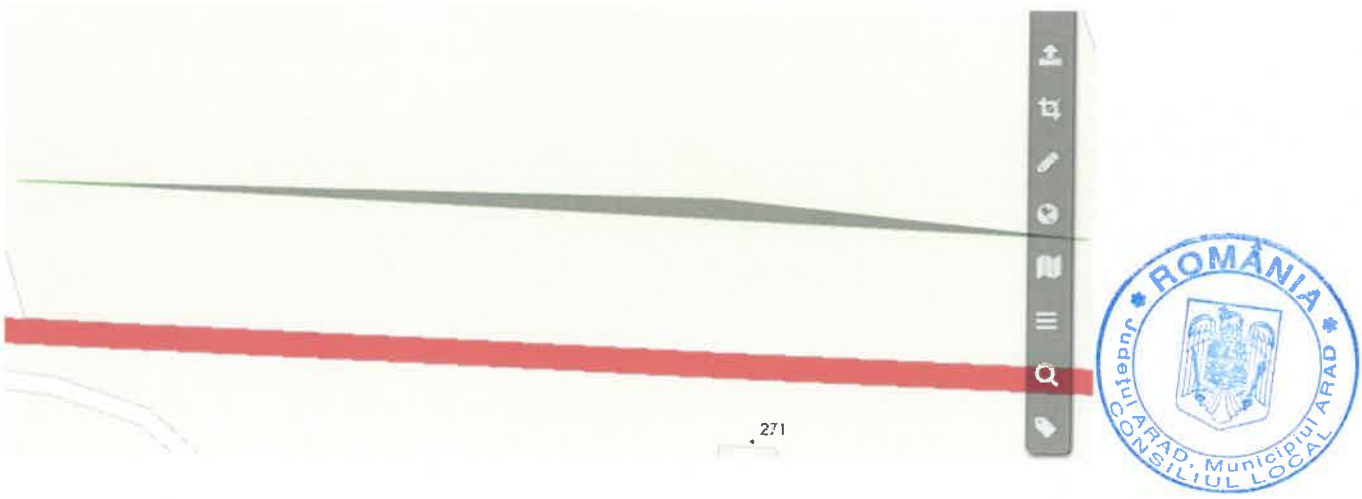
Evaluatorul a avut la dispoziţie copia extrasului de carte funciară nr. 369278 Arad, pusă la dispoziţie de către client, anexată prezentului raport şi considerată parte integrantă.

Ipoteza: Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini, legalitatea înscrierii în evidenţele financiar contabile fiind considerată legală;

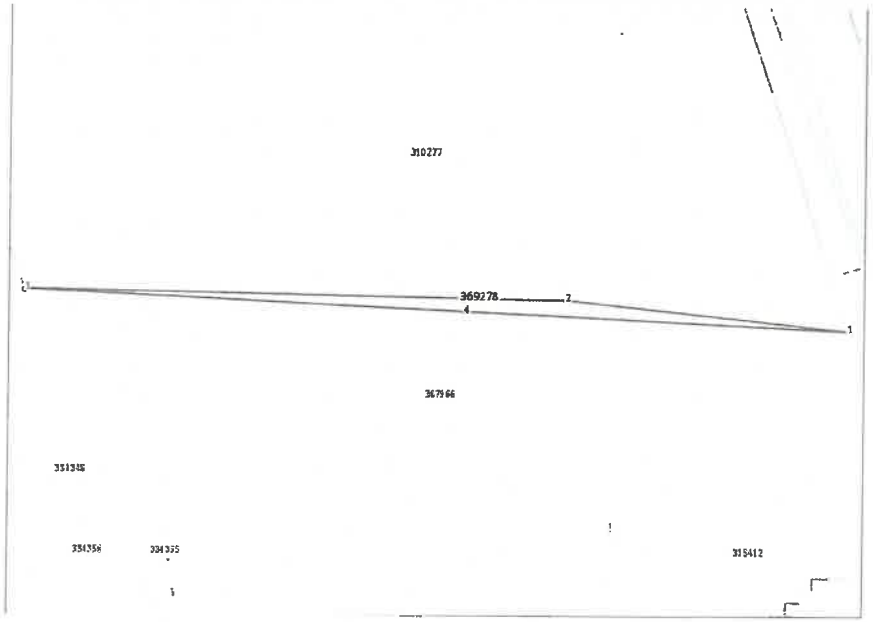
Evaluatorului nu i s-a adus la cunoştinţă existenţa unui titlu definitiv şi executoriu care să ştirbească integritatea dreptului de proprietate.

Descrierea terenului evaluat:

- Categoria de folosinţă: curţi construcţii, intravilan (lot 1); teren liber de construcţii, neîmprejmuit;
- Suprafaţa: 368 mp, determinată în planul de proiecţie Stereo 70;
- Configuraţie: fâşie îngustă şi alungită, în formă de pană, cu lungimea de cca. 193 m şi lăţime variabilă (lăţime medie de cca. 1,9 m); laturile conturului: 1-2 = 67,07 m; 2-3 = 126,15 m; 3-4 = 103,07 m; 4-1 = 89,99 m;
- Vecinătăţi: la nord – imobilul CF nr. 310277 Arad (teren intravilan, curţi construcţii, 24.193 mp, proprietate privată); la sud – imobilul CF nr. 367966 Arad (categoria de folosinţă „drum", 66.080 mp, domeniul public al Municipiului Arad);
- Acces: terenul are acces la drumul public CF nr. 367966 Arad pe întreaga latură sudică (laturile 3-4 = 103,07 m şi 4-1 = 89,99 m sunt comune cu conturul drumului); lăţimea redusă a fâşiei nu permite însă construirea sau exploatarea ei independentă;
- Poziţie faţă de terenul vecin: fâşia este interpusă între imobilul CF nr. 310277 Arad şi drumul public; laturile 1-2 = 67,07 m şi 2-3 = 126,15 m sunt comune cu conturul imobilului CF nr. 310277 Arad;
- Amplasare: Zona Industrială Vest a municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu.







Plan de amplasament – extras din CF nr. 369278 Arad (Anexa nr. 1 la Partea I)

Clasa activelor evaluate:

✓ Terenuri

Terenuri

Evidenţa terenurilor se ţine separat pentru:

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

ROMÂNIA Județul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

Nota* Prezenta evaluare nu cuprinde amenajările la terenuri, valorile opinate sunt doar pe teren.

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 FINANȚELOR 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

situaţiilor financiare, indiferent dacă acea reducere este sau nu definitivă.

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

Ajustări pentru depreciere

Instituţiile publice pot înregistra ajustări pentru deprecierea activelor fixe corporale la sfârşitul exerciţiului financiar, pe seama cheltuielilor.

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

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

Deprecierea unui activ fix corporal poate apare în situaţiile:

- ✓ 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 construcţiei unui activ înainte de terminare sau punere în funcţiune;
- ✓ performanţa sa în furnizarea serviciilor este inferioară celei preconizate;
- ✓ modificări de tehnologie sau legislaţie în domeniu.

ORDONANŢA nr. 81 din 28 august 2003 (*actualizată*) privind reevaluarea şi amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituţiilor publice

Extras:

Art. 2

(1) Instituţiile publice, indiferent de sursa de finanţare a cheltuielilor şi de subordonare, vor inventaria şi vor reevalua activele fixe corporale şi activele fixe corporale în curs, aflate în patrimoniul lor....."

Art. 2¹

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ţinându-se seama de inflaţie, utilitatea bunului, starea acestuia şi de preţul pieţei, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Art. 2²

Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcţiilor şi terenurilor aflate în patrimoniul instituţiilor publice vor fi reevaluate cel puţin o dată la 3 ani, în condiţiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice sau de evaluatori autorizaţi 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 aparţinând domeniului public al statului sau al unităţilor 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 şi stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.

(2) *(2)* Reevaluarea se efectuează, în condiţiile prevăzute la art. 2[1], de o comisie numită de conducătorul instituţiei publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituţiei 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 şi care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

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 instituţiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

a) bunurile care aparţin domeniului public al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investiţiile efectuate la acestea;

b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfăşoară activităţi de natură economică, a căror uzură fizică şi morală se recuperează prin tarif sau preţ, potrivit legii;

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

d) lacurile, bălţile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiţii;
e) terenurile;
f) bunurile din patrimoniul cultural naţional;
g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
h) bunurile de natura armamentului şi tehnicii de luptă.

.....

Art. 12

Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale şi necorporale se înţelege:

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

Art. 13

Prin valoarea de intrare a terenurilor se înţelege:

a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;

b) costul de achiziţie 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 specialişti şi cu aprobarea ordonatorului de credite.

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

Extras:

ART. 1

(1) Prin acţiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimonial Instituţiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situaţiile 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 bilanţului, ţinându-se seama de inflaţie, utilitatea bunului, starea acestuia şi de preţul pieţei, 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 şi componenţa situaţiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea şi conducerea contabilităţii instituţiilor publice, Planul de conturi pentru instituţiile publice şi instrucţiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanţelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările şi completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piaţă, valoarea justă este identică cu valoarea de piaţă
(4) Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizaţi conform reglementărilor legale în vigoare.

.....

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

Proprietatea imobiliară din sectorul public include active imobiliare obişnuite generatoare de numerar ca şi active care nu generează numerar, precum şi active *specializate*, care includ active de patrimoniu şi active protejate, active de infrastructură, clădiri publice, instalaţii pentru furnizarea serviciilor de utilităţi publice şi active recreaţionale.

Instrucţiuni de aplicare

Modelul valorii curente – IPSAS 45 / IPSAS 46

În modelul valorii curente, elementul este înregistrat la valoarea reevaluată. Aceasta este valoarea curentă de la data reevaluării, minus amortizarea şi pierderile din depreciere acumulate ulterior. Valoarea curentă poate fi:

- *valoarea operaţională curentă*, pentru activele deţinute în principal pentru potenţialul lor de servicii;
- *valoarea justă*, pentru activele deţinute în principal pentru capacitatea lor de a genera numerar.

Valoarea operaţională curentă este o bază specifică sectorului public. Ea reflectă valoarea activului folosit pentru obiectivele de furnizare a serviciilor ale entităţii, la data evaluării, în utilizarea şi amplasamentul existente.

valoare justă

Valoarea justă reprezintă, de asemenea, valoarea *potenţialului* de servicii al unui activ pentru entitatea/unitatea sau pentru proprietarul activului, ca de exemplu beneficiile economice viitoare încorporate în activ sub forma capacităţii de a contribui, direct sau indirect, la fluxurile de numerar şi de echivalente de numerar ale entităţii 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 € = 5,3373 lei (cursul valabil publicat de BNR)

Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării – integrarea (alipirea / folosirea în comun) a fâșiei la terenul adiacent din Zona Industrială Vest.

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 reprezentanții.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a culese 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).	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasament, localitatea de amplasare, zonă, vecinătăți	Nu a fost cazul

amplasament, aria de piață *(localitate, 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.)	
Analize, interpretări și calcule	În urma analizei, evaluatorul a ales metodele cantitative, sistemele tehnicile și raționamentele de ordin calitativ utilizate pentru estimare.	Nu a fost cazul

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

1.13 Natura și sursa informațiilor utilizate

Documente avute la dispoziție (puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant):

- Extras de carte funciară nr. 369278 Arad; extrase de carte funciară nr. 310277 Arad și nr. 367966 Arad (imobile învecinate);

Date preluate de evaluator:

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

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative:

Evaluatorul a examinat documentele bunului (extrasele de carte funciară ale terenului evaluat și ale imobilelor învecinate, comanda de evaluare) și a identificat proprietatea conform datelor și 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;
- Terenul evaluat are acces la drumul public CF nr. 367966 Arad (domeniul public), însă, din cauza lățimii reduse, nu poate fi utilizat independent; s-a presupus că acesta se valorifică prin alipire / folosire împreună cu terenul adiacent, iar utilitățile nu au fost analizate distinct pentru fâșia evaluată;
- Nu s au fost luate 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;
- 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;

B. Ipoteze speciale semnificative: terenul identificat în CF nr. 369278 Arad este o fâșie îngustă (lățime medie de cca. 1,9 m), interpusă între drumul public CF nr. 367966 Arad și terenul CF nr. 310277 Arad, care, deși are acces la drum, nu poate fi construită sau exploatată independent și nu are o piață proprie. Valoarea

a fost estimată în ipoteza integrării (alipirii/folosirii) fâşiei cu terenul adiacent CF nr. 310277 Arad sau terenul identificat în CF 367966 Arad, valoarea unitară a fost determinată pentru terenul de referinţă rezultat (CF nr. 310277 împreună cu fâşia, cca. 24.561 mp), iar pentru fâşie s-a aplicat un coeficient de integrare de 1,00 (suprafaţă echivalentă = suprafaţa reală).

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 asistenţă 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 raţionamentul 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 şi de guvernanţă (ESG)

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

1.17 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale;

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

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea faţă de terţi în afara clientului şi utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terţ, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor 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 combinaţie cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă.

1.18 Controlul calităţii şi riscul evaluării

Controlul calităţii procesului de evaluare reprezintă o componentă fundamentală a activităţii desfăşurate de JUST EVAL INVEST S.R.L. Acesta are ca obiectiv furnizarea unor servicii de evaluare documentate corespunzător, obiective, transparente şi conforme cu Standardele de evaluare a bunurilor, cu cerinţele legale şi cu principiile etice aplicabile profesiei de evaluator autorizat.

Cadrul intern de control este susţinut de sistemele de management implementate la nivelul societăţii:

- sistemul de management al calităţii conform SR EN ISO 9001:2015 (ISO 9001:2015);
- sistemul de management al securităţii informaţiei conform SR ISO/CEI 27001:2023 (ISO/IEC 27001:2022).

Aplicarea acestor sisteme urmăreşte atât calitatea procesului profesional, cât şi protejarea confidenţialităţii, integrităţii şi disponibilităţii informaţiilor utilizate în cadrul misiunilor de evaluare.

Evaluatorul a implementat politici şi proceduri interne destinate să ofere o asigurare rezonabilă că misiunile de evaluare sunt planificate, realizate, verificate şi documentate în mod corespunzător. Acestea au în vedere următoarele obiective:

a) *Promovarea unei culturi interne bazate pe calitate*
b) *Independența și obiectivitatea evaluatorului*
c) *Acceptarea și continuarea relațiilor cu clienții și a misiunilor de evaluare*
d) *Competența personalului și a colaboratorilor*
e) *Documentarea și trasabilitatea procesului de evaluare*
f) *Securitatea și confidențialitatea informațiilor*

Verificarea internă a calității

Înainte de emiterea raportului de evaluare se realizează un proces intern de verificare a calității. Amploarea verificării este stabilită în funcție de:

- scopul și utilizarea desemnată a evaluării;
- identitatea și cerințele utilizatorului desemnat;
- tipul valorii;
- natura și caracteristicile subiectului evaluării;
- calitatea și suficiența informațiilor disponibile;
- metodele și modelele de evaluare utilizate;
- gradul de complexitate al misiunii;
- nivelul de semnificație și riscurile asociate concluziei asupra valorii.

Riscul evaluării

În sensul prezentului raport, riscul evaluării reprezintă posibilitatea ca limitările informaționale, incertitudinea pieței, complexitatea subiectului, caracterul estimativ al datelor de intrare sau aplicarea raționamentului profesional să influențeze în mod semnificativ concluzia asupra valorii.

Riscul evaluării este analizat în raport cu:

- scopul și utilizarea desemnată;
- utilizatorul desemnat;
- caracteristicile juridice, fizice și economice ale subiectului evaluării;
- disponibilitatea, calitatea și verificabilitatea informațiilor;
- gradul de activitate și transparență al pieței relevante;
- numărul și relevanța dovezilor de piață;
- complexitatea metodelor și modelelor utilizate;
- ipotezele semnificative și limitările evaluării;
- sensibilitatea rezultatului la modificarea principalelor date de intrare.



Procedurile de control al calității nu elimină în totalitate riscul inerent unei estimări de valoare, dar contribuie la identificarea, evaluarea și reducerea acestuia la un nivel rezonabil.

Având în vedere utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, caracteristicile subiectului evaluării, informațiile disponibile și complexitatea misiunii, evaluatorul apreciază *că riscul evaluării este gestionat în mod adecvat și se situează la un nivel acceptabil în raport cu scopul prezentei evaluări.*

Demersurile realizate pentru controlul calității și securitatea informațiilor au urmărit asigurarea unei evaluări obiective, transparente, imparțiale, trasabile și conforme cu Standardele de evaluare a bunurilor aplicabile.

1.19 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;
- Ordinul MF 3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice;
- Ordinul nr. 1.917 /2005 *actualizat
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Alte acte aplicabile domeniului

ROMÂNIA Județul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

2 Cea mai bună utilizare

Deşi conceptual de cea mai bună utilizare se foloseşte în special în valoarea de piaţă, analiza CMBU a unei proprietăţi este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanţii de pe piaţă şi evaluatorii selectează informaţiile comparabile de piaţă. În anumite situaţii o astfel de analiză este necesară şi adecvată.

- Pornind de la consideraţiile valorii proprietăţilor publice (ghidate de ţintele sociale şi 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 achiziţionate / construite).

- Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăţi) acestea nu răspund la forţele de piaţă, astfel de utilizări nu pot da naştere valorii de piaţă, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăţilor) publice sau private din cadrul UAT-urilor, poate fi exprimată numai prin prisma potenţialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

CMBU pentru terenul analizat (drept deplin, proprietate privată a Municipiului Arad)

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 condiţiile legii.
Fizic posibilă	În cazul terenurilor libere, aparţinând UAT / STAT, se permite dezvoltarea unor construcţii compatibile cu parametrizarea urbanistică (POT / CUT, retrageri, acces, utilităţi, etc).
Fezabilă financiar	O dezvoltare este fezabilă financiar *doar dacă terenul este pus în circuit economic* (concesiune, închiriere, licitaţie etc.). În lipsa unei folosiri economice, terenul nu generează valoare de piaţă.
Maxim productivă	Cea mai bună utilizare este *utilizarea permisă urbanistic care poate genera valoare de piaţă sau venit economic* (ex.: construire şi concesionare). Pentru scopuri patrimoniale ale UAT, cea mai bună utilizare poate fi şi una *non-economică*, dacă maximizează beneficiul social.

- Terenul analizat (CF nr. 369278 Arad) este o *fâşie îngustă, cu lăţime medie de cca. 1,9 m*, care are acces la drumul public CF nr. 367966 Arad pe latura sudică, dar *nu permite o utilizare independentă*. Utilitatea economică a fâşiei rezultă din integrarea/folosirea ei cu terenul adiacent (CF nr. 310277 Arad), situat în Zona Industrială Vest, căruia îi măreşte suprafaţa şi îi asigură front la drumul public pe această latură.

CMBU	Evaluare în cazul fâşiei înguste de teren
Legal permisă	Teren intravilan, curţi construcţii, înscris în CF; alipirea / folosirea împreună cu terenul adiacent este permisă legal.
Fizic posibilă	Deşi fâşia are acces la drumul public, lăţimea redusă (medie cca. 1,9 m) nu permite construirea sau exploatarea ei independentă.
Fezabilă financiar	Utilizarea independentă nu este fezabilă; integrarea în terenul adiacent îi măreşte suprafaţa utilă şi îi asigură front la drumul public pe latura sudică.
Maxim productivă	Alipirea la terenul adiacent din Zona Industrială Vest, cu utilizare industrială / logistică.

3 Analiza pieței

3.1 Considerații privind piața și segmentul de piață al proprietății evaluate

Piaţa imobiliară reprezintă cadrul în care are loc schimbul de proprietăţi între cumpărători şi vânzători, prin negocierea preţului, într-un context influenţat de raportul cerere-ofertă şi de utilitatea percepută a proprietăţii. În cazul terenurilor intravilane din zonele industriale, decizia de achiziţie este influenţată de reglementările urbanistice (funcţiuni industriale / logistice, POT, CUT), de accesul la reţeaua rutieră majoră (centura municipiului, autostrada A1), de suprafaţa şi configuraţia parcelei şi de disponibilitatea utilităţilor.

Proprietatea evaluată — *fâşie de teren intravilan, curţi construcţii, în Zona Industrială Vest a municipiului Arad* — aparţine segmentului terenurilor intravilane cu destinaţie industrială / logistică. Segmentul este caracterizat de:

- parcele de suprafeţe medii şi mari (terenul supus evaluării împreună cu terenul alăturat),
- interes din partea investitorilor în producţie, depozitare şi logistică,
- lichiditate dependentă de acces, front la drum, utilităţi şi reglementări urbanistice (PUZ).

Piaţa este locală / regională, iar valoarea este determinată de poziţionarea faţă de reţeaua rutieră (centură, autostradă), de suprafaţă, configuraţie şi de echiparea edilitară.

3.2 Analiza cererii pentru terenuri intravilane industriale / logistice

Factori determinanţi ai cererii

Cererii pentru terenuri intravilane industriale îi sunt specifice următoarele:

- Dezvoltarea activităţilor de producţie, depozitare şi logistică în zonele industriale ale municipiului (Vest, Sud, Nord).
- Accesul la centura municipiului şi la autostrada A1 — terenurile cu acces pentru transport greu au cerere constantă.
- Disponibilitatea utilităţilor (energie electrică, apă, canalizare, gaz) şi a capacităţilor de racordare.
- Reglementări urbanistice clare (PUZ cu funcţiuni industriale / logistice).

Profilul cumpărătorilor

- Companii de producţie şi distribuţie care îşi extind activitatea.
- Dezvoltatori de spaţii industriale şi logistice (parcuri industriale, hale de închiriat).
- Proprietarii terenurilor învecinate, interesaţi de extinderea sau regularizarea incintelor existente.

Tendinţe actuale

- cerere orientată către parcele cu suprafeţe mari, configuraţie regulată şi acces direct pentru transport greu;
- interes pentru terenurile din proximitatea centurii şi a nodurilor de autostradă;
- parcelele mici, înguste sau fără acces au cerere redusă, fiind de interes în principal pentru proprietarii învecinaţi.

Cerere potenţială / latentă

Se activează în cazul:

- aprobării unor PUZ-uri pentru funcţiuni industriale / logistice,
- extinderii reţelelor de utilităţi în zona industrială,
- realizării unor noi investiţii rutiere (acces la centură / autostradă).

Concluzie cerere: Cerere **moderată şi selectivă**, orientată către terenuri industriale de suprafeţe medii şi mari, cu acces şi utilităţi.

3.3. Analiza ofertei de terenuri intravilane industriale

Caracteristici ale ofertei

Oferta de terenuri industriale în municipiul Arad şi în imediata vecinătate este relativ bogată, cu parcele în zonele industriale Vest, Sud şi Nord şi în localităţile limitrofe.

Factori care influenţează oferta

- Reglementările urbanistice — terenurile fără PUZ aprobat au lichiditate redusă.

- Accesul și frontul la drum — accesul pentru transport greu determină prețul.
- Disponibilitatea utilităților — energie electrică, apă, canalizare, gaz.

Tendințe în ofertă

- ofertele pentru parcele de 5.000–10.000 mp sunt cele mai frecvente;
- prețurile cerute se situează, în general, între cca. 26 și 45 €/mp, în funcție de poziționare, acces și utilități.

Comportamentul ofertanților

- Vânzătorii solicită prețuri care includ o marjă de negociere, mai ales pentru terenurile fără PUZ sau fără utilități.
- Negocierea este obișnuită; în prezenta evaluare s-a considerat o marjă de negociere de 10%-15%.

Concluzie ofertă: Oferta este *relativ bogată, dar neomogenă,* prețurile fiind influențate de poziționare, acces, suprafață și utilități.

3.4 Corelarea cerere-ofertă pentru terenuri intravilane industriale

În municipiul Arad, piața terenurilor industriale se caracterizează prin:

- cerere moderată, orientată către parcele cu acces la centură / autostradă;
- ofertă relativ bogată în zonele industriale și în localitățile limitrofe;
- prețuri relativ stabile, cu marjă de negociere.

Observații de piață:

- Terenurile industriale cu acces și utilități sunt ofertate în intervalul de cca. 25–45 €/mp (preț cerut).
- Parcelele înguste, fără posibilitate de utilizare independentă, nu au o piață proprie; ele se valorifică, de regulă, prin vânzare către proprietarii învecinați.

Concluzii:

Piața terenurilor intravilane industriale este o piață relativ echilibrată, caracterizată prin:

- cerere moderată și selectivă,
- ofertă relativ bogată,
- prețuri relativ stabile, cu marjă de negociere.

ROMÂNIA Județul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

4 Abordări în evaluare

Teren intravilan - curţi construcţii - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu (Zona Industrială Vest), CF nr. 369278 Arad, nr. cadastral 369278, lot 1	Municipiul Arad	368 mp

Contribuţia fâşiei la valoarea grupului de active

Fâşia de teren identificată în CF nr. 369278 Arad are acces la drumul public CF nr. 367966 Arad (domeniul public al Municipiului Arad) pe întreaga latură sudică, de cca. 193 m. Lăţimea ei medie este însă de numai cca. 1,9 m, aşa că nu poate fi construită sau exploatată independent. *Ca urmare, fâşia nu are o cea mai bună utilizare economică distinctă ca activ de sine stătător şi nici o piaţă proprie.*

Conform SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A90.5, „cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situaţie în care trebuie luată în considerare contribuţia acelui activ la valoarea totală a grupului de active". Raţionamentul corespunde principiului contribuţiei.

Grupul de active relevant este terenul de referinţă care rezultă din integrarea / folosirea fâşiei cu terenul adiacent CF nr. 310277 Arad (cca. 24.561 mp, Zona Industrială Vest). Fâşia este interpusă între acest teren şi drumul public, astfel că prin integrare îi măreşte suprafaţa utilă şi îi asigură front la drum pe latura sudică. Contribuţia fâşiei a fost estimată ca produsul dintre suprafaţa ei (368 mp) şi valoarea unitară a terenului de referinţă (28,00 €/mp), cu un coeficient de integrare de 1,00.

Poziţia fâşiei poate reprezenta un avantaj pentru ambii proprietari, valoarea opinată nu include valoarea sinergiei (de comasare) care ar putea fi obţinută numai de un anumit cumpărător. Coeficientul de 1,00 reflectă contribuţia fiecărui metru pătrat al fâşiei la nivelul mediu al terenului de referinţă, fără vreo primă pentru acest avantaj special.

Tehnica comparaţiilor relative şi a analizei prin clasament

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

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

În completarea acestei metode, s-a utilizat şi *tehnica clasamentului comparabilelor*, care constă în ordonarea vânzărilor analizate în funcţie de gradul de similaritate generală cu subiectul evaluat. Această abordare permite observarea sensibilităţii pieţei faţă de elementele specifice de comparaţie şi conduce la identificarea poziţiei relative a fiecărei vânzări faţă de proprietatea evaluată.

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

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

Având în vedere lipsa informațiilor suficiente pentru cuantificarea credibilă a fiecărei ajustări, comparabilele au fost analizate relativ, prin raportarea caracteristicilor lor la proprietatea subiect. Valoarea concluzionată a fost poziționată în intervalul delimitat de reperele inferior și superior rezultate din clasament, ca urmare a compensării influențelor favorabile și nefavorabile, și nu reprezintă o medie mecanică neanalizată.

1. Teren intravilan - curți construcții - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu (Zona Industrială Vest), CF nr. 369278 Arad, nr. cadastral 369278, lot 1 – 368 mp

Fâșia evaluată are acces la drumul public, dar, din cauza lățimii reduse, nu poate fi utilizată independent, motiv pentru care nu există o piață proprie pentru acest tip de teren. Cumpărătorul cel mai probabil este proprietarul terenului adiacent, pentru care fâșia reprezintă o extindere a incintei și a frontului la drumul public. Prin urmare, analiza comparativă a fost efectuată pentru terenul de referință rezultat din integrarea fâșiei cu terenul adiacent CF nr. 310277 Arad (cca. 24.561 mp, Zona Industrială Vest, Calea Aurel Vlaicu), iar valoarea unitară obținută a fost aplicată suprafeței fâșiei.

Comparabile utilizate (oferte de vânzare active, verificate la data de 12.10.2026):

Element	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Descriere	Teren industrial intravilan lângă Centura Vest Arad, front 34 m	Teren industrial în Zona Industrială Nord Arad, lângă centura Arad Nord	Teren logistic, acces Centura Arad, PUZ aprobat	Teren Zona 6 Vânători, lângă Centura Nord Arad (cu PUZ)	Teren intravilan pentru investiție, ieșire din Arad / Livada	Teren intravilan la coborârea de pe autostradă spre Zădăreni, Zona Industrială Sud
Sursa informației	targulnationalimobiliar.ro	storia.ro	storia.ro	storia.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro
Tip informație	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Preț ofertă (€)	48.227	232.500	131.000	210.000	200.000	450.000
Suprafață (mp)	1.663	7.500	5.000	7.000	5.000	9.972
Preț unitar ofertă (€/mp)	29,00	31,00	26,20	30,00	40,00	45,13
Negociere (%)	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Preț unitar ajustat (€/mp)	**26,10**	**27,90**	**23,58**	**27,00**	**36,00**	**40,61**

Sursele ofertelor:

C1: https://targulnationalimobiliar.ro/imobiliare/terenuri_1/oportunitate-teren-industrial-1-663-mp-langa-centura-vest-arad_i15232

C2: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-7500mp-cu-puz-zona-ind-nord-cu-pos-de-a-parcela-n2-IDIbFy

C3: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-logistic-de-vnzare-5-000-mp-acces-centura-arad-puz-aprobat-IDCqO5

C4: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7000-mp-zona-6-vnatori-lng-centura-nord-arad-cu-puz-ideal-IDGqtu

C5: https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-livada-5000mp-275710898

C6: https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-sud-9972mp-275018634

Ajustări specifice tranzacției

Pentru elementele de comparație legate de tranzacție nu au fost identificate diferențe față de subiect, iar prețurile cerute au fost corectate numai cu marja de negociere de 10%.

Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar

Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cheltuieli imediat după cumpărare	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Condiții ale pieței	12.10.2026	Ofertă activă	Ofertă activă	Ofertă activă	Ofertă activă	Ofertă activă	Ofertă activă
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Preț ajustat (€/mp)		**26,10**	**27,90**	**23,58**	**27,00**	**36,00**	**40,61**

Ajustări specifice proprietății – comparații relative

Fiecare comparabilă a fost poziționată, pe criterii ponderate, ca inferioară, similară sau superioară terenului de referință. Scorul ponderat (–1 / 0 / +1 × pondere) stabilește poziția generală a comparabilei (prag ±0,05).

Criteriu	Pondere	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Localizare / poziționare	20%	Inferioară	Inferioară	Inferioară	Inferioară	Inferioară	Similară
Accesibilitate	20%	Similară	Inferioară	Inferioară	Inferioară	Similară	Superioară
Suprafață	10%	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară
Formă / configurație	10%	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară	Superioară
Categorie de folosință / utilitate	10%	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară
Posibilitatea exploatării	10%	Similară	Similară	Superioară	Similară	Similară	Similară
Situație juridică / restricții	10%	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară	Similară
Utilități	10%	Inferioară	Inferioară	Similară	Similară	Similară	Similară
Total ponderi	**100%**						

Scor, clasament și relevanță

Indicator	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Scor ponderat	-0,10	-0,30	-0,10	-0,20	0,00	+0,40
Poziție generală față de subiect	**Inferioară**	**Inferioară**	**Inferioară**	**Inferioară**	**Similară**	**Superioară**
Preț ajustat (€/mp)	26,10	27,90	23,58	27,00	36,00	40,61
Relevanță (1–3)	3	3	1	2	2	1
Reper inferior (€/mp)	26,10	27,90	23,58	27,00	–	–
Reper superior (€/mp)	–	–	–	–	–	40,61
Elemente inferioare / similare / superioare	2 / 4 / 2	3 / 3 / 2	2 / 3 / 3	2 / 4 / 2	1 / 5 / 2	0 / 5 / 3
Grad de diferențiere	50,0%	62,5%	62,5%	50,0%	37,5%	37,5%
Comparabilitate orientativă	Medie	Redusă	Redusă	Medie	Medie	Medie

Rezultate și concluzie

Indicator	Valoare	Control
Minim serie	23,58 €/mp	
Maxim serie	40,61 €/mp	
Mediană	27,45 €/mp	abatere concluzie: +2,0%
Medie ponderată cu relevanța	29,35 €/mp	
Limită inferioară din clasament	27,90 €/mp	
Limită superioară din clasament	40,61 €/mp	
Valoare unitară concluzionată	**28,00 €/mp**	în interval; între reperele de clasament

Comparabilele C1–C4 sunt, per ansamblu, inferioare terenului de referință, cea mai ridicată valoare dintre acestea (27,90 €/mp, C2) constituind reperul inferior; comparabila C6 este superioară (40,61 €/mp) și constituie reperul superior, iar C5 este similară (36,00 €/mp). Valoarea unitară concluzionată, de 28,00 €/mp, se situează în intervalul seriei (23,58 – 40,61 €/mp), între reperele de clasament și apropiat de mediană (27,45 €/mp), având în vedere suprafața mare și poziționarea terenului de referință în Zona Industrială Vest.

Valoarea fâșiei CF nr. 369278 Arad

Valoarea fâșiei = suprafață × valoare unitară a terenului de referință × coeficient de integrare:

Element	Valoare	U.M.	Observații
Suprafața fâșiei (CF 369278)	368	mp	conform CF

Element	Valoare	U.M.	Observaţii
Coeficient de integrare	1,00	-	suprafaţă echivalentă = 368 mp
Valoare unitară (teren de referinţă)	28,00	€/mp	din clasament
Valoare justă	**10.304 €**	€	368 mp × 28 €/mp × 1,00

Centralizator valori:

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI ŞI CARACTERISTICI	Suprafaţa MP	Abordarea / metoda	Valoare justă (€)	Valoare justă (lei)
1	Teren intravilan - curţi construcţii - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu (Zona Industrială Vest), CF nr. 369278 Arad, nr. cadastral 369278, lot 1	368 mp	Comparaţii relative, clasament	10.304 €	54.995,54 lei
TOTAL		**368**		**10.304 €**	**54.995,54 lei**

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanţa şi precizia acestora, informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informaţiilor) şi scopul evaluării, în opinia evaluatorului noua valoare de înregistrare în contabilitate este cea aferentă coloanei VALOARE JUSTĂ:

Valoarea justă estimată pentru terenul CF nr. 369278 Arad este de **54.995,54 lei** (echivalent 10.304 €).

Membru Titular ANEVAR	Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0366
Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 valabilă 2026	JUST EVAL INVEST SRL Adm. Bojan Nicolae Emanoil

6 ANEXE

Extras de carte funciară nr. 369278 Arad

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 369278
COPIE

Carte Funciară Nr. 369278 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Calea AUREL VLAICU

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	369278	368	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
85929 / 15/06/2026		
Act Administrativ nr. 277, din 27/05/2026 emis de Primaria Municipiului Arad;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ARAD, PROPRIETATE PRIVATA	

C. Partea III. SARCINI .

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

ROMÂNIA Județul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

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

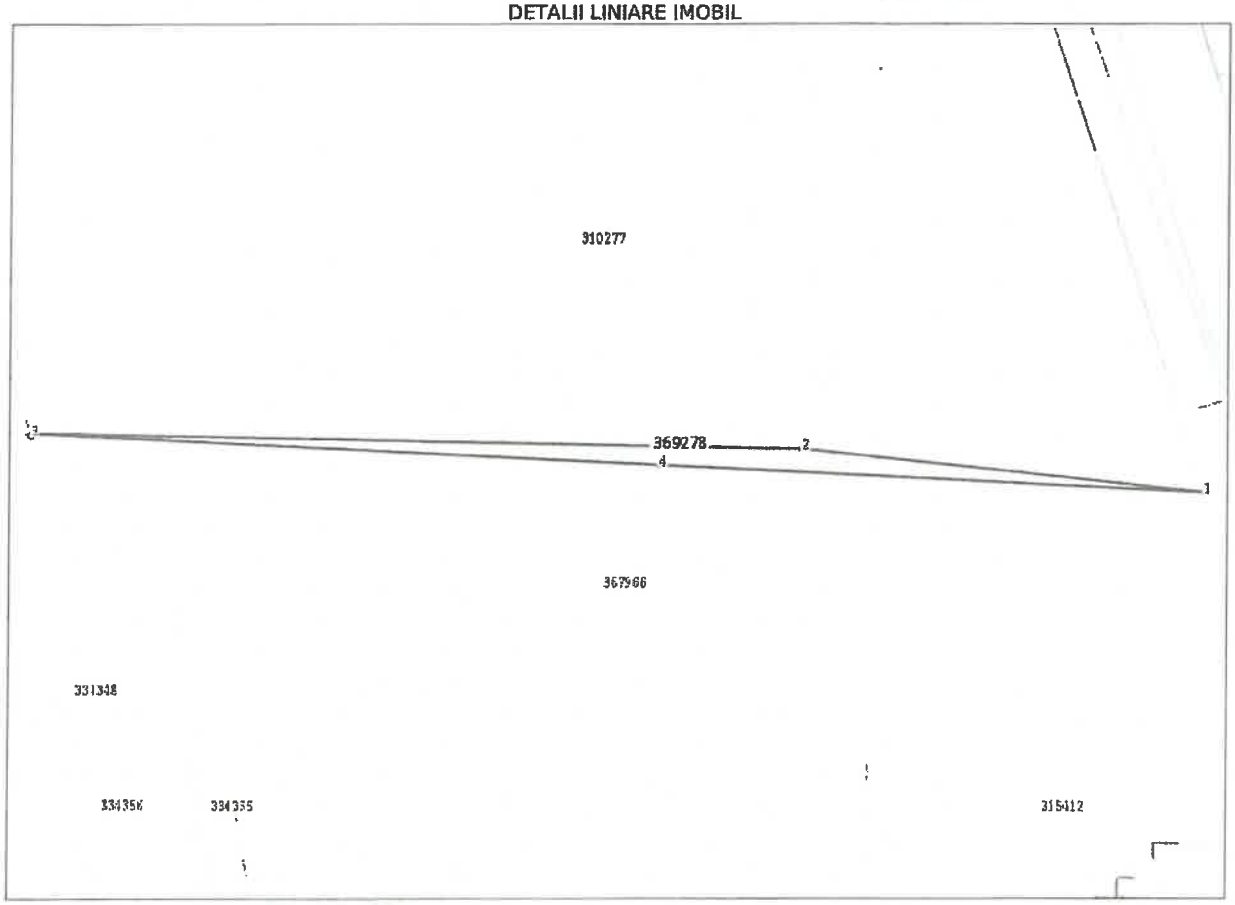
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
369278	368	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	368	-	-	-	lot 1

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	67.071
2	3	126.151
3	4	103.069
4	1	89.986

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

ROMÂNIA Județul ARAD, Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL

Neautorizat în circuitul public

ROMÂNIA
Județul ARAD, Municipiul ARAD
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 617/2026 a Consiliului Local al Municipiului Arad

Lista L2 – domeniul privat – Municipiul Arad – I, Anexa nr. 2

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau numărul de inventar	U/M	CANTITĂŢI	Preţ unitar	VALOAREA	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosinţă	Situaţia juridică actuală
1	zona Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 369278 Arad, nr. cad. 369278	36012076	mp	368	149.4 lei	54.995.54 lei	teren	Zona Calea Aurel Vlaicu, CF nr. 369278 Arad, nr. cad. 369278, curţi construcţii, intravilan, Vecinătăţi: • N (CF nr. 310277 Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 284) • S (CF nr. 367966 Arad, teritoriul de stradă, domeniul public, Calea Aurel Vlaicu) • E (CF nr. 367966 Arad, teritoriu de stradă, domeniul public, Calea Aurel Vlaicu) • V (CF nr. 356273 Arad, teritoriu de stradă, domeniul public, str. Fântânii)	2/20/1991	HCLM nr. 277/2026

ROMÂNIA Județul ARAD Municipiul ARAD CONSILIUL LOCAL