

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7706 / 29 iulie 2026

« Apartamente „la bloc” și terenurile aferente în cote indiviză »

**AMPLASAREA
PROPRIETATII:**

Conform centralizator

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ARAD

CLIENT:

MUNICIPIUL ARAD, cod fiscal 3519925

Adresa / sediul:

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

UTILIZATOR:

PRIMĂRIA MUN, ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU, alte entități conform legislației în vigoare

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

În atenția:

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

REF. Solicitare evaluare

Evaluarea proprietate imobiliară tip « Apartamente „la bloc” și terenurile aferente în cote indiviză » localizate astfel:

Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV; cotă teren aferent ap. 35: de 4 mp/366 mp
Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII; cotă teren aferent ap. 78: 6 mp/522 mp

În conformitate cu cererea de servicii evaluare (comanda nr. 65168/15.07.2026), vă 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, tip terenuri intravilane, extravilane și construcții, deținute de MUNICIPIUL ARAD.

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

Cu stima,

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



SINTEZA EVALUĂRII

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

Raportul este identificabil în baza de date a evaluatorului sub Nr. 7706 / 29 iulie 2026.

Data de referință a evaluării: 30 iunie 2026.

Data predării raportului: 29 iulie 2026.

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

Tipul valorii estimate:

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

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

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

Imobil evaluat (activ evaluat):

NR. CRT.	DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	Domeniul	SUPRAFAȚĂ
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV; cotă teren aferent ap. 35: de 4 mp/366 mp	Privat (drept de proprietate vacantă, dobândit prin succesiune)	4 m.p.
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII; cotă teren aferent ap. 78: 6 mp/522 mp	Privat	6 m.p.
1	Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV	Privat (drept de proprietate vacantă, dobândit prin succesiune)	17 m.p.
2	Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII	Privat (drept de proprietate vacantă, dobândit prin succesiune)	37 m.p.

Dreptul de proprietate evaluat: Deplin (Integral)

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

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

Factori ESG: În urma analizei caracteristicilor proprietăților și ale amplasamentelor, nu au fost identificați factori ESG care să necesite o ajustare distinctă a valorii. Starea tehnică, eficiența energetică și caracteristicile clădirilor au fost reflectate, în măsura în care au fost cunoscute, prin comparația cu proprietățile de piață.

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

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

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

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

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

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

CENTRALIZATOR VALORI JUSTE

NR. CRT.	DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	Valoare justă
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV; cotă teren aferent ap. 35: de 4 mp/366 mp	1.939,43 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII; cotă teren aferent ap. 78: 6 mp/522 mp	2.280,14 lei
1	Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV	41.566,68 lei
2	Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII	87.352,93 lei

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

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2	Identificare/Descrierea raportului.....	5
1.3	Identificarea clientului (solicitantul).....	6
1.4	Identificarea destinatarului.....	6
1.5	Identificarea utilizatorului raportului.....	6
1.6	Utilizarea (Scopul) evaluării	6
1.7	Data evaluării	6
1.8	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării).....	6
	Definiție.....	7
	Activele fixe corporale.....	7
	Terenuri	7
	Construcțiile	8
1.9	Cadrul juridic al reevaluării.....	8
1.10	Extrase din practica evaluatorului / Standarde.....	10
1.11	Tipul și premisa valorii.....	10
1.12	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	11
1.13	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	11
1.14	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative	12
1.15	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
1.16	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări.....	13
2	PREZENTAREA DATELOR.....	14
2.1	Identificarea activelor.....	14
3	Cea mai bună utilizare.....	15
4	ANALIZA PIETEI	16
5	Abordări în evaluare	19
	Abordarea prin piață pentru estimarea valorii apartamentelor	20
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
7	ANEXE.....	26
7.1	Documente.....	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
 - CUI 31041884, nr. de înregistrare J02/1450/2012
 - Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap.3, jud. Arad
 - Telefon: +40.257.338.429; 0744.871.229
 - E-mail: arad@justeval.ro; justeval2012@gmail.com
 - Reprezentant legal: Bojan Nicolae Emanoil – administrator

Certificare

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

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

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

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

Confirmăm că:

- Nu s-a convenit cu Clientul / Proprietarul sau Utilizatorul desemnat o anumită valoare sau un interval de valori care să fie atins prin evaluare;
- Remunerația pentru realizarea raportului nu este condiționată de rezultatul evaluării și nu depinde de obținerea unei anumite valori;
- Evaluatorul nu are un interes direct sau indirect asupra proprietăților evaluate;
- În realizarea raportului nu s-a beneficiat de asistență semnificativă din partea altor persoane decât evaluatorul semnat.

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

Declarația evaluatorului:

Bojan Nicolae - Emanoil, evaluator autorizat ANEVAR, leg. 17634 valabilă 2026, "Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

- a) nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilele în 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. 7706 / 29 iulie 2026 în baza de date a evaluatorului;



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

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

1.3 Identificarea clientului (solicitantul)

Conform termenilor de referință ai evaluării cuprinși în contractul subsecvent de servicii, la acordul cadru, 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 65168/15.07.2026.

1.4 Identificarea destinatarului

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

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

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

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

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

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

1.6 Utilizarea (Scopul) evaluării

Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării), ca valori juste pentru înregistrare în evidențele financiar – contabile, a activelor supuse evaluării. Raportul de evaluare sau valorile 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 30 iunie 2026

Data predării raportului 29 iulie 2026.

1.8 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

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



NR. CRT.	DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV; cotă teren aferent ap. 35: de 4 mp/366 mp	4 m.p.
1.1.	Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV	17 m.p.
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII; cotă teren aferent ap. 78: 6 mp/522 mp	6 m.p.
2.1	Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII	37 m.p.

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

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

Conform extrasului de carte funciară analizat, asupra apartamentului nr. 78 sunt înscrise sarcini și notări, constând în ipoteci legale și urmărire silită. Acestea au fost prezentate în scop informativ și nu au fost reflectate în cuantumul valorii juste, evaluarea având ca obiect dreptul de proprietate considerat liber de sarcinile financiare care nu constituie caracteristici ale activului imobiliar. Radierea, menținerea și efectele juridice ale acestor sarcini nu fac obiectul prezentei evaluări.

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

Clasa activelor evaluate (Active fixe corporale):

Definiție

- Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului și o durată normală de utilizare mai mare de un an;

Activele fixe corporale

- terenuri și amenajări la terenuri;
- construcții;

Terenuri

Evidența terenurilor se ține separat pentru:

- terenuri
- amenajări la terenuri
- În evidența analitică, terenurile pot fi evidențiate pe următoarele grupe: terenuri agricole, silvice, terenuri fără construcții, terenuri cu zăcăminte, terenuri cu construcții și altele.
- Amenajările la terenuri cuprind lucrări cum ar fi: racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică, lucrările de acces, împrejuririle și altele asemenea.



- Potrivit legii terenurile nu sunt supuse amortizării, dar amenajările la terenuri se amortizează pe o durată de 10 ani

Construcțiile

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

1.9 Cadrul juridic al reevaluării

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

Evaluarea inițială:

Activele fixe trebuie să fie evaluate la:

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

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

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, și/sau ajustări provizorii, denumite ajustări pentru depreciere în funcție de caracterul permanent sau provizoriu al deprecierei activelor fixe corporale.

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.

1.10 Extrase din practica evaluatorului / Standarde

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

Valoare justă

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

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

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

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

1.11 Tipul și premisa valorii

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

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea justă, Conform ORDINULUI nr. 1.917 din 12 decembrie 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia (*actualizată).

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



Valoarea de piață, conform SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102), Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR

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

Cost net /cost depreciat

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

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 5,2417 lei, cursul mediu al lunii iunie 2026.

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 reprezentanții.	Nu a fost cazul
Analiza tehnică și economică a activului supus evaluării	Evaluatorul a cules date cu privire la tipul și natura imobilelor, modul de utilizare / exploatare actual. Informațiile cu privire la "starea tehnică și economică" a imobilelor au fost primite de la client (prin reprezentant), și observate de evaluator cu ocazia inspecției.	Nu a fost cazul
Colectarea datelor despre amplasament, aria de piață (localitate, zonă, vecinătăți)	Evaluatorul a realizat o documentare relevantă despre amplasamente, 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, 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.

Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice, măsurători cadastrale, expertiză tehnică a construcției sau verificări distructive ale instalațiilor și elementelor structurale.

1.13 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Extrase de carte funciară;
- Hotărâri CL, anexate raportului

Date preluate de evaluator:

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

1.14 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

A. Ipoteze semnificative generale:

- Se presupune că dreptul de proprietate este valabil, opozabil și liber de sarcini care ar afecta valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru aspectele juridice ale dreptului de proprietate, nefiind efectuate investigații suplimentare în arhive sau litigii.

Unitatea de cont

- Evaluarea are ca obiect dreptul de proprietate *asupra apartamentului*, împreună cu cota indiviză aferentă din părțile comune ale clădirii și din terenul pe care aceasta este amplasată. Aceste componente au fost analizate ca o singură unitate de cont, întrucât sunt legate juridic și funcțional și, în condiții normale de piață, nu pot fi tranzacționate separat.

- S-a considerat că dreptul asupra cotei indivize de teren este valabil, opozabil și transmisibil împreună cu dreptul asupra apartamentului, în limitele prevăzute de documentele juridice puse la dispoziția evaluatorului. Cota indiviză nu conferă un drept exclusiv de folosință asupra unei porțiuni fizic delimitate din teren.

- S-a presupus că datele de identificare, suprafețele, cotele indivize și celelalte informații înscrise în documentele puse la dispoziție corespund situației juridice și faptice a proprietății. Eventualele diferențe semnificative pot conduce la modificarea concluziei asupra valorii.

- S-a considerat că apartamentul beneficiază, în mod legal și funcțional, de accesul și utilizarea părților comune ale condominiului: casa scării, holurile, instalațiile și rețelele comune, structura clădirii, acoperișul, terenul și celelalte elemente comune, proporțional cu cota indiviză aferentă.

- Evaluarea a fost realizată pe baza inspecției vizuale și a informațiilor disponibile, fără efectuarea unei expertize tehnice privind structura de rezistență, instalațiile, finisajele sau eventualele vicii ascunse. S-a presupus că nu există defecte structurale, contaminări, materiale periculoase ori deficiențe ascunse care să afecteze semnificativ valoarea, cu excepția celor observate sau comunicate evaluatorului.

- S-a presupus că proprietatea beneficiază de acces legal și funcțional și că racordarea la utilități este legală, funcțională și suficientă pentru utilizarea curentă a apartamentului.

- Cea mai bună utilizare a fost considerată continuarea utilizării rezidențiale actuale, aceasta fiind apreciată ca fiind posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și generatoare a valorii maxime dintre utilizările rezonabil probabile.

- Valoarea justă a fost estimată din perspectiva participanților pe piața principală sau, în lipsa acesteia, pe piața cea mai avantajoasă la data evaluării, fără a lua în considerare avantaje sau dezavantaje specifice exclusiv Municipiului Arad.

- Valoarea justă nu include costurile unei eventuale tranzacții, taxele, onorariile notariale, comisioanele, costurile de finanțare sau alte cheltuieli aferente transferului dreptului de proprietate.

- Informațiile primite de la reprezentanții Municipiului Arad și din documentele puse la dispoziție au fost considerate corecte, complete și relevante. Acestea au fost verificate de evaluator în măsura în care a fost rezonabil și practic posibil, fără asumarea obligației de audit.

Ipoteze speciale:

- În lipsa unei suprafețe utile înscrise în extrasul CF, suprafața utilă a fost estimată pe baza măsurătorilor efectuate la inspecție/raportului dintre suprafața construită și cea utilă specifică tipului de apartament



- În cadrul prezentei evaluări nu au fost formulate alte ipoteze speciale, concluzia asupra valorii fiind fundamentată pe situația juridică, fizică și economică existentă la data evaluării, astfel cum aceasta a rezultat din documentele și informațiile disponibile.

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; 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.

1.16 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

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

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

Legislația aplicabilă:

- O.G. nr.81/2003 actualizată – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul 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 patrimoniul instituțiilor publice;
- Ordinul nr. 1.917 /2005 *actualizat
- Alte acte aplicabile domeniului

Devieri de la standarde:

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, cu luarea în considerare a particularităților specifice raportării financiare în sectorul public.



Metodologia aplicată reflectă natura activului evaluat și scopul evaluării, fără a afecta concluzia privind valoarea determinată.

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);

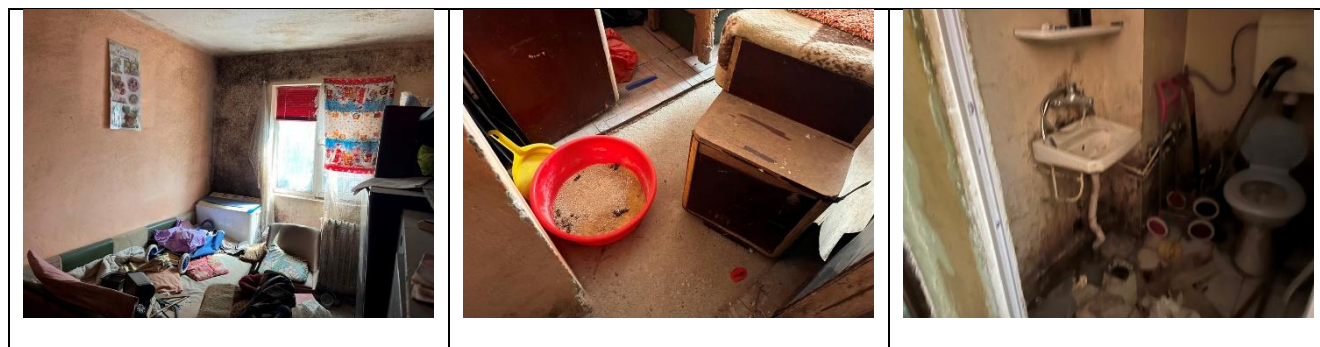
Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională.

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea activelor

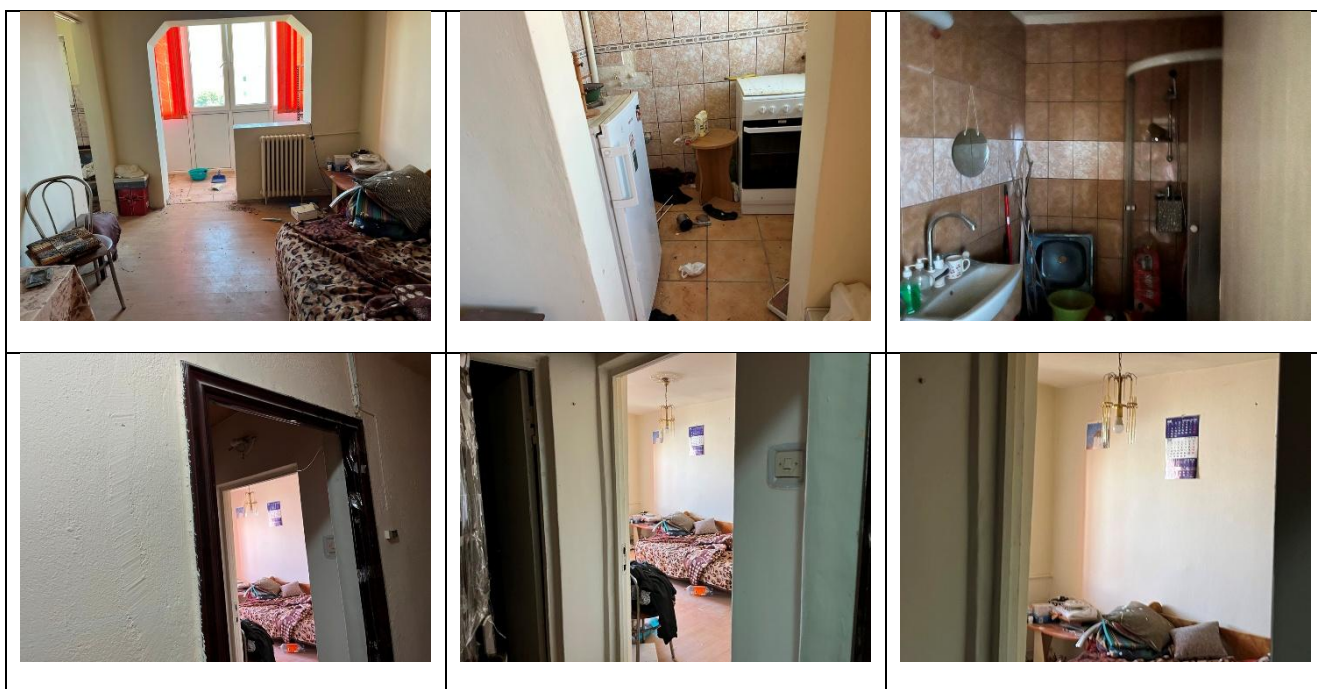
NR. CRT.	DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	Domeniul	SUPRAFAȚĂ
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV; cotă teren aferent ap. 35: de 4 mp/366 mp	Privat (drept de proprietate vacantă, dobândit prin succesiune)	4 m.p.
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII; cotă teren aferent ap. 78: 6 mp/522 mp	Privat	6 m.p.
1	Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV	Privat (drept de proprietate vacantă, dobândit prin succesiune)	17 m.p.
2	Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII	Privat (drept de proprietate vacantă, dobândit prin succesiune)	37 m.p.

Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad





Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad



3 Cea mai bună utilizare

Proprietățile evaluate sunt reprezentate de apartamente situate în blocuri de locuințe, împreună cu cota indiviză aferentă din părțile comune ale clădirii și din teren.

Caracteristicile fizice ale proprietății — amplasarea într-o clădire de locuințe colective, suprafața, compartimentarea, accesul, dotările și racordarea la utilități — permit utilizarea acestora ca spațiu rezidențial.

Conversia într-o utilizare comercială, administrativă sau de servicii ar putea fi limitată de poziția apartamentului în clădire, configurația interioară, accesul prin părțile comune, necesitatea realizării unor lucrări de adaptare și posibila afectare a celorlalți coproprietari. Prin urmare, *utilizarea rezidențială este considerată utilizarea adecvată caracteristicilor fizice existente.*

Conform informațiilor disponibile, proprietatea are destinația de apartament și face parte dintr-un condominiu cu destinație predominant rezidențială. Continuarea utilizării ca locuință este compatibilă cu destinația proprietății și nu presupune modificarea funcțiunii, realizarea unor lucrări majore ori obținerea unor aprobări suplimentare, în afara celor necesare exploatării normale.

Faptul că proprietarul este Municipiul Arad nu modifică, în sine, utilizările permise fizic și legal. Totuși, modalitatea concretă de administrare, închiriere, concesiune sau valorificare a activului poate fi supusă regimului juridic aplicabil proprietății publice ori private a unității administrativ-teritoriale.



Prezenta analiză presupune că apartamentul aparține domeniului privat al Municipiului Arad sau că regimul juridic existent permite utilizarea sa rezidențială.

Piața apartamentelor din municipiul Arad este caracterizată de existența unei cereri pentru achiziția și închirierea proprietăților rezidențiale. Utilizarea ca locuință presupune costuri normale de exploatare și întreținere și nu necesită investiții semnificative pentru schimbarea destinației, cu excepția eventualelor lucrări curente de reparații sau modernizare.

Utilizările alternative, precum spațiu de birouri, cabinet sau prestări de servicii, ar implica, după caz, costuri suplimentare de amenajare, autorizare și conformare, fără ca aceste investiții să conducă în mod cert la un beneficiu economic superior celui aferent utilizării rezidențiale. În consecință, utilizarea rezidențială este apreciată ca fiind fezabilă financiar.

Dintre utilizările posibile fizic, permise legal și fezabile financiar, continuarea *utilizării proprietății ca apartament rezidențial* este utilizarea care valorifică în mod adecvat caracteristicile amplasamentului, configurația construcției și cererea specifică segmentului de piață.

Cea mai bună utilizare a proprietății, la data evaluării, este continuarea utilizării ca apartament rezidențial, împreună cu cota indiviză aferentă din părțile comune ale clădirii și din teren. Această utilizare este posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și maxim productivă din perspectiva participanților pe piață.

Concluzia este formulată în ipoteza menținerii regimului juridic și a destinației existente. Calitatea Municipiului Arad de proprietar nu determină o utilizare alternativă a activului, însă regimul juridic specific bunurilor aparținând unităților administrativ-teritoriale poate influența modalitatea de administrare sau valorificare, fără a modifica în mod necesar cea mai bună utilizare fizică și economică a proprietății.

4 ANALIZA PIETEI

Proprietățile evaluate sunt apartamente cu o cameră situate în municipiul Arad, amplasate în clădiri de locuințe colective, împreună cu cotele indivize aferente din părțile comune și din teren.

Conform documentelor analizate, proprietățile prezintă următoarele caracteristici principale:

Proprietate	Adresă	Suprafață construită	Componentă	Cotă teren
Apartament nr. 35	str. Patria nr. 6-8, bl. B2-1	17 mp	o cameră și baie	4/366
Apartament nr. 78	str. Ocsko Terezia nr. 100-102, bl. 102	37 mp	cameră, baie, bucătărie, antreu și balcon	6/522

Piața specifică este reprezentată de piața *apartamentelor cu o cameră și a garsonierelor din municipiul Arad*, situate în blocuri de locuințe construite anterior anului 1990, având suprafețe reduse sau medii și un nivel de finisare și dotare comparabil.

Din punct de vedere al participanților pe piață, cumpărătorii potențiali sunt, în principal:

- o persoane singure sau cupluri fără copii;
- o persoane care urmăresc achiziționarea unei locuințe cu un buget redus;
- o părinți care achiziționează locuințe pentru copii sau studenți;
- o investitori persoane fizice interesați de închirierea pe termen lung;
- o persoane care urmăresc achiziționarea unei locuințe pentru renovare și revânzare.

Deși ambele proprietăți sunt înscrise ca apartamente cu o cameră, acestea nu aparțin în totalitate aceluiași subsegment de piață.

Apartamentul de 17 mp construit, compus dintr-o cameră și baie, se încadrează în categoria microapartamentelor sau a garsonierelor cu suprafață foarte redusă și confort inferior. Suprafața limitată, lipsa unei bucătării distinct evidențiate în documentația cadastrală și funcționalitatea redusă restrâng cererea și baza potențialilor cumpărători.



Apartamentul de 37 mp construit, compus din cameră, bucatărie, baie, antreu și balcon, se apropie de configurația obișnuită a unui apartament cu o cameră de confort normal. Acesta beneficiază de o funcționalitate superioară și se adresează unei categorii mai largi de cumpărători și chiriași.

Prin urmare, comparabilele au fost selectate distinct:

- pentru apartamentul de 17 mp: garsoniere sau microapartamente de aproximativ 14–25 mp, cu confort redus și dotări similare;
- pentru apartamentul de 37 mp: apartamente cu o cameră de aproximativ 28–40 mp, cu bucatărie și baie proprii și, după caz, balcon.

Oferta de apartamente cu o cameră din municipiul Arad este dispersată între cartierele rezidențiale și zonele centrale sau semicentrale. Aceasta cuprinde:

- garsoniere cu suprafețe foarte reduse, uneori provenite din foste cămine sau blocuri cu confort inferior;
- apartamente cu o cameră în blocuri vechi, având suprafețe uzuale de aproximativ 25–40 mp;
- apartamente cu o cameră în ansambluri rezidențiale noi;
- proprietăți renovate, mobilate și utilizate;
- proprietăți care necesită renovare integrală.

La data analizei, portalurile imobiliare prezintă un volum relativ consistent de oferte pentru garsoniere și apartamente cu o cameră în municipiul Arad. Stora afișă peste 100 de anunțuri din această categorie, iar oferta Imobiliare.ro includea proprietăți cu suprafețe și niveluri de confort diferite. Acest volum indică existența unei piețe active, dar eterogene.

O parte dintre anunțuri poate fi publicată simultan pe mai multe platforme, iar prețurile afișate sunt prețuri de ofertă, nu prețuri certe de tranzacționare. Din acest motiv, volumul ofertelor nu poate fi asimilat direct volumului efectiv de proprietăți disponibile.

Sursele publice consultate indică, pentru piața rezidențială generală din Arad, niveluri medii ale prețurilor solicitate situate aproximativ în intervalul 1.100–1.300 euro/mp, diferențele provenind din perioada analizată, structura eșantionului și tipul proprietăților incluse.

Aceste valori au caracter general și nu reprezintă automat nivelul aplicabil apartamentelor evaluate. Prețul unitar este influențat semnificativ de:

- amplasament și accesibilitate, suprafața utilă și construită, confort și compartimentare, existența bucătăriei și a băii proprii, etaj și poziția în clădire;
- starea tehnică a apartamentului, starea și vechimea blocului, reabilitarea termică, tipul instalațiilor de încălzire;
- existența balconului
- starea juridică și posibilitatea finanțării, gradul de mobilare și echipare.

În cazul apartamentelor cu o cameră, prețul unitar poate fi mai ridicat decât cel al apartamentelor cu două sau trei camere, ca efect al valorii totale mai accesibile. Totuși, această regulă nu se aplică automat microapartamentelor cu confort redus. O suprafață foarte mică, lipsa unei bucătării distincte sau limitarea funcționalității pot diminua atât valoarea totală, cât și atractivitatea comercială.

Cererea pentru apartamente cu o cameră este susținută de valoarea totală de achiziție mai redusă comparativ cu apartamentele cu două sau trei camere și de posibilitatea utilizării acestora pentru închiriere.

Apartamentele cu suprafețe cuprinse aproximativ între 28 și 40 mp, cu bucatărie și baie proprii, prezintă în general o vandabilitate mai bună, deoarece pot satisface atât cererea pentru locuire proprie, cât și cererea investițională.

Pentru apartamentele cu suprafețe foarte reduse, cererea este mai restrânsă și se concentrează asupra cumpărătorilor cu bugete limitate sau asupra investitorilor care urmăresc obținerea unui venit din închiriere. În acest subsegment, cumpărătorii sunt mai sensibili la:

- starea tehnică și necesarul de renovare, cheltuielile lunare, existența grupului sanitar și a bucătăriei proprii;
- posibilitatea obținerii finanțării;
- calitatea clădirii și a vecinătăților;
- raportul dintre prețul total și funcționalitatea locuinței.

Piața apartamentelor cu o cameră din Arad poate fi caracterizată ca o piață funcțională și relativ activă, însă diferențiată în funcție de zonă, suprafață, confort și stare.

Pentru apartamentele cu suprafețe uzuale și stare medie sau bună există o bază mai largă de cumpărători, ceea ce conduce, de regulă, la o perioadă rezonabilă de expunere la vânzare.

Pentru microapartamentele de aproximativ 15–20 mp, piața este mai îngustă. Valoarea totală redusă poate reprezenta un avantaj, însă confortul inferior și posibilitățile limitate de utilizare pot prelungi perioada de comercializare.

În condițiile existenței mai multor oferte concurente și ale posibilității cumpărătorilor de a compara proprietăți similare, piața prezintă caracteristici apropiate unei piețe echilibrate, cu o ușoară poziție favorabilă cumpărătorului pentru proprietățile care necesită renovări sau prezintă dezavantaje funcționale.

Pentru proprietățile analizate, vandabilitatea se apreciază diferențiat:

Proprietate	Segment	Vandabilitate estimată	Argumente principale
Apartament de 17 mp	Microapartament / confort redus	redușă spre medie	valoare totală accesibilă, dar suprafață și funcționalitate limitate
Apartament de 37 mp	apartament cu o cameră, confort normal	medie	compartimentare funcțională, bucătărie, baie, antreu și balcon

Aprecierea presupune expunerea adecvată pe piață, promovare corespunzătoare și stabilirea unui preț corelat cu starea fizică, amplasamentul și caracteristicile fiecărei proprietăți.

Eventualele sarcini înscrise în cartea funciară nu reprezintă caracteristici obișnuite ale segmentului de piață și trebuie analizate juridic separat. Pentru estimarea valorii juste a dreptului de proprietate se are în vedere, de regulă, proprietatea liberă de sarcini care nu sunt asumate de un participant obișnuit pe piață.

Pe termen scurt, este rezonabilă anticiparea unei evoluții relativ stabile a segmentului apartamentelor cu o cameră din municipiul Arad, cu posibile creșteri moderate pentru proprietățile bine amplasate, funcționale și aflate în stare bună.

Proprietățile care necesită renovare, au suprafețe foarte mici sau prezintă limitări funcționale pot înregistra perioade mai lungi de comercializare și negocieri mai accentuate. Evoluția pieței va continua să fie influențată de costul finanțării, veniturile populației, disponibilitatea creditelor și costurile lucrărilor de renovare.

Concluzie: piața specifică proprietăților evaluate este piața apartamentelor cu o cameră și a garsonierelor situate în blocuri de locuințe din municipiul Arad. Piața este activă, însă eterogenă, iar prețurile sunt influențate semnificativ de suprafață, confort, compartimentare, amplasament și stare tehnică.

Apartamentul de 17 mp construit se încadrează în subsegmentul microapartamentelor cu confort redus și trebuie comparat cu proprietăți de dimensiuni și funcționalitate apropiate.

Apartamentul de 37 mp construit se încadrează în segmentul apartamentelor cu o cameră de confort normal și beneficiază de o bază mai largă de cumpărători.



5 Abordări în evaluare

În scopul raportării financiare, având în vedere că terenurile și construcțiile sunt evidențiate contabil distinct, valoarea justă a unității de cont a fost alocată între cota indiviză de teren și construcție.

Valoarea cotei indivize de teren a fost analizată pornind de la suprafața echivalentă corespunzătoare cotei juridice înscrise în documentele de proprietate și de la valoarea unitară a terenurilor construite comparabile din zona proprietății.

Valoarea atribuită terenului reprezintă o alocare realizată pentru necesitățile raportării financiare. Aceasta nu reprezintă valoarea de piață a unei suprafețe de teren fizic delimitate și nu presupune posibilitatea tranzacționării independente a cotei indivize.

În urma cercetării pieței terenurilor intravilane din zonele de amplasare au fost identificate intervalele valorice considerate relevante pentru fiecare proprietate. Intervalele au fost stabilite după analiza ofertelor disponibile și luarea în considerare a caracteristicilor de localizare, acces, utilități, suprafață, configurație și potențial de utilizare.

Având în vedere dispersia informațiilor disponibile și faptul că scopul analizei este alocarea valorii juste a unității de cont între teren și construcție, valoarea unitară adoptată a fost stabilită la mijlocul intervalului valoric rezultat pentru fiecare amplasament.

Astfel, pentru amplasamentul de pe str. Patria nr. 6-8 s-a adoptat valoarea de 92,50 euro/mp, iar pentru amplasamentul de pe str. Liviu Rebreanu nr. 100-102 s-a adoptat valoarea de 72,50 euro/mp.

DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	Min	max	Valoare unitară adoptată
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria	85 €/mp	100 €/mp	92,50 €/mp
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia)	60 €/mp	85 €/mp	72,50 €/mp

Valorile adoptate reprezintă valori de referință pentru alocarea contabilă și nu valori de piață ale unor suprafețe de teren fizic delimitate și tranzacționabile separat.

Centralizator valori terenuri:

DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	SUPRAFAȚĂ	Valoare justă
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV; cotă teren aferent ap. 35: de 4 mp/366 mp	4 m.p.	1.939,43 lei
Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII; cotă teren aferent ap. 78: 6 mp/522 mp	6 m.p.	2.280,14 lei

**Abordarea prin piață pentru estimarea valorii apartamentelor**

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este aceea că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacției (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile pieței și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente, credibile.

Aplicarea abordării prin piață poate duce la erori atunci când:

- vânzările activului subiect sau ale unor active foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață;
- activul sau activele foarte asemănătoare sunt tranzacționate public pe piață, dar nu în mod activ;
- sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă activele comparabile diferă în mod semnificativ față de activul subiect, necesitând probabil ajustări subiective;
- informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care nu este în condiții de piață normale, vânzare aflată în dificultate etc.).

Comparabile pentru Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV

Unități și elemente de comparație:	Proprietatea subiect:	Proprietati comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare/ofertă		20,000 €	18,500 €	18,050 €
Preț vânzare/ofertă unitar		1,176 € / mp	1,088 € / mp	1,062 € / mp
Tipul comparabilei		ofeta	ofeta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
1.Drept de proprietate transferat	integral (absolut)	integral	integral	integral
2.Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
3.Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similar	similar	similar
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fără	fără	fără	fără
5.Condiții de piață (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
6.Localizare	Loc. Arad, zona Calea Romanilor	Loc. Arad, zona Calea Romanilor	Loc. Arad, zona Calea Romanilor	Loc. Arad, zona Calea Romanilor
7.Caracteristici fizice				
a. Utilități	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare
b. Localizare	1/P+4E	P/P+4E	P/P+4E	P/P+4E
c. Finisaje	degradate	medii	medii	medii
d. Aria utilă	12 mp	17 mp	17 mp	17 mp
e. Încălzire/apă caldă	fara	termoficare	termoficare	termoficare
f. Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
8.Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9.Utilizare	rezidential	similar	similar	similar
10.Componente non-imobiliare ale valorii	fara	mobilat si utilat	partial mobilat si utilat	partial mobilat si utilat

Grila de piață este următoarea:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Unitate individuala, zona Calea Romanilor, str. Patria, Arad	Garsoniera, zona Calea Romanilor	Garsoniera, zona Calea Romanilor	Garsoniera, zona Calea Romanilor
Preț vânzare / ofertă		20.000 €	18.500 €	18.050 €
Preț vânzare / ofertă (unitar)		1.176 €/mp	1.088 €/mp	1.062 €/mp
Tip comparabilă		ofeta	ofeta	ofeta
Marja negociere (%) / total		-15% -176 €/mp	-15% -163 €/mp	-15% -159 €/mp
Preț ajustat		1.000 €/mp	925 €/mp	903 €/mp
Ajustări specifice tranzacționării				
1.Drept de proprietate transferat	integral (absolut)	integral	integral	integral
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat		1.000 €/mp	925 €/mp	903 €/mp
2.Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat		1.000 €/mp	925 €/mp	903 €/mp
3.Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat		1.000 €/mp	925 €/mp	903 €/mp
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat		1.000 €/mp	925 €/mp	903 €/mp
5.Condiții de piață (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat		1.000 €/mp	925 €/mp	903 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
6.Localizare	Loc. Arad, zona Calea Romanilor	Loc. Arad, zona Calea Romanilor	Loc. Arad, zona Calea Romanilor	Loc. Arad, zona Calea Romanilor
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat		1.000 €/mp	925 €/mp	903 €/mp
7.Caracteristici fizice				
a. Utilități	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare
Costuri utilitati		0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total		0,0% 0 €/mp	0,0% 0 €/mp	0,0% 0 €/mp
b. Localizare în construcția de bază	1/P+4E	P/P+4E	P/P+4E	P/P+4E
Ajustare (%) / total		5,0% 50 €/mp	5,0% 46 €/mp	5,0% 45 €/mp
c. Finisaje	degradate	medii	medii	medii
Costuri totale		-3.400 €	-3.400 €	-3.400 €
Ajustare (%) / total		-20,0% -200 €/mp	-21,6% -200 €/mp	-22,1% -200 €/mp
d. Aria utilă	~ 12 mp	~ 17 mp	~ 17 mp	~ 17 mp
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
e. Încălzire/apă caldă	fara	termoficare	termoficare	termoficare
Ajustare (%) / total		-3% -30 €/mp	-3% -28 €/mp	-3% -27 €/mp
f. Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare (%) / total		0,0% 0 €/mp	0,0% 0 €/mp	0,0% 0 €/mp
Preț ajustat		820 €/mp	744 €/mp	721 €/mp
8.Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat		820 €/mp	744 €/mp	721 €/mp
9.Utilizare	rezidential	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Preț ajustat		820 €/mp	744 €/mp	721 €/mp
10.Componente non-imobiliare ale valorii	fara	mobilat si utilat	partial mobilat si utilat	partial mobilat si utilat
Valoare componente non-imobiliare		-1.500 €	-1.000 €	-1.000 €
Ajustare (%) / total		-10,76% -88 €/mp	-7,91% -59 €/mp	-8,16% -59 €/mp
Preț ajustat		732 €/mp	685 €/mp	662 €/mp
Preț ajustat		730 €/mp	690 €/mp	660 €/mp
Ajustare netă (%) / totală		-27% -268	-26% -240	-27% -241
Ajustare brută totală		368	333	331
Ajustare brută (%)		✗ 37%	✓ 36%	✗ 37%
Număr ajustări negative		3	3	3
Număr ajustări pozitive		1	1	1
Total număr ajustări		4	4	4
Opinie unitara	690 €/mp	8.300 €	43.506,11 lei	
Din care valoare justă aport teren	92,50 €/mp	370 €	1.939,43 lei	
Valoare justă construcție		7.930 €	41.566,68 lei	



Comparabile Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII

Unități și elemente de comparație:	Proprietatea subiect:	Proprietati comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare/ofertă		24.000 €	31.900 €	19.900 €
Preț vânzare/ofertă unitar		960 € / mp	1.876 € / mp	1.327 € / mp
Tipul comparabilei		ofeta	ofeta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
1.Drept de proprietate transferat	integral (absolut)	integral	integral	integral
2.Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
3.Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similar	similar	similar
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fără	fără	fără	fără
5.Condiții de piață (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
6.Localizare	Loc. Arad, zona Confectii	Loc. Arad, zona Confectii	Loc. Arad, zona Confectii	Loc. Arad, zona Confectii
7.Caracteristici fizice				
a. Utilități	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare/	en el/apa/canalizare/	en el/apa/canalizare/
b. Localizare	4/P+4E	2/P+4E	1/P+4E	3/P+4E
c. Finisaje	medii vechi	medii	medii	medii
d. Aria utilă	30 mp	25 mp	17 mp	15 mp
e. Încălzire/apă caldă	fara	termoficare	termoficare	termoficare
f. Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
8.Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
9.Utilizare	rezidential	similar	similar	similar
10.Componente non-imobiliare ale valorii	fara	mobilat si utilat	mobilat si utilat	partial mobilat si utilat

Grila de piață este următoarea:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare proprietate	Unitate individuala, str. Liviu Rebreanu, Arad	Garsoniera, zona Confectii, Arad		Garsoniera, zona Confectii, Arad		Garsoniera, zona Confectii, Arad	
Preț vânzare / ofertă		24.000 €		31.900 €		19.900 €	
Preț vânzare / ofertă (unitar)		960 €/mp		1.876 €/mp		1.327 €/mp	
Tip comparabilă		ofeta		ofeta		oferta	
Marja negociere (%) / total		-15%	-144 €/mp	-15%	-281 €/mp	-15%	-199 €/mp
Preț ajustat		816 €/mp		1.595 €/mp		1.128 €/mp	
Ajustari specifice tranzacționării							
1.Drept de proprietate transferat	integral (absolut)	integral		integral		integral	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Preț ajustat		816 €/mp		1.595 €/mp		1.128 €/mp	
2.Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Preț ajustat		816 €/mp		1.595 €/mp		1.128 €/mp	
3.Condiții de vânzare	nepărtinitoare	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Preț ajustat		816 €/mp		1.595 €/mp		1.128 €/mp	
4.Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fără	fără		fără		fără	
Ajustare (%) / total		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat		816 €/mp		1.595 €/mp		1.128 €/mp	
5.Condiții de piață (timpul)	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Preț ajustat		816 €/mp		1.595 €/mp		1.128 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
6.Localizare	Loc. Arad, zona Confectii	Loc. Arad, zona Confectii		Loc. Arad, zona Confectii		Loc. Arad, zona Confectii	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Preț ajustat		816 €/mp		1.595 €/mp		1.128 €/mp	
7.Caracteristici fizice							
a. Utilități	en el/apa/canalizare	en el/apa/canalizare/ gaz		en el/apa/canalizare/ gaz		en el/apa/canalizare/ gaz	
Costuri utilitati		0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total		0,0%	0 €/mp	0,0%	0 €/mp	0,0%	0 €/mp
b. Localizare în construcția de bază	4/P+4E	2/P+4E		1/P+4E		3/P+4E	
Ajustare (%) / total		-5,0%	-41 €/mp	-5,0%	-80 €/mp	-5,0%	-56 €/mp
c. Finisaje	medii vechi	medii		medii		medii	
Costuri totale		-2.500 €		-2.550 €		-2.250 €	
Ajustare (%) / total		-12,3%	-100 €/mp	-9,4%	-150 €/mp	-13,3%	-150 €/mp
d. Aria utilă	~ 30 mp	~ 25 mp		~ 17 mp		~ 15 mp	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	-5%	-80 €/mp	-5%	-56 €/mp
e. Încălzire/apă caldă	fara	termoficare		termoficare		termoficare	
Ajustare (%) / total		-3%	-24 €/mp	-3%	-48 €/mp	-3%	-34 €/mp
f. Tip apartament	decomandat	decomandat		decomandat		decomandat	
Ajustare (%) / total		0,0%	0 €/mp	0,0%	0 €/mp	0,0%	0 €/mp
Preț ajustat		651 €/mp		1.238 €/mp		831 €/mp	
8.Caracteristici economice	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Preț ajustat		651 €/mp		1.238 €/mp		831 €/mp	
9.Utilizare	rezidential	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Preț ajustat		651 €/mp		1.238 €/mp		831 €/mp	
10.Componente non-imobiliare ale valorii	fara	mobilat si utilat		mobilat si utilat		partial mobilat si utilat	
Valoare componente non-imobiliare		-2.000 €		-3.000 €		-1.500 €	
Ajustare (%) / total		-12,29%	-80 €/mp	-14,25%	-176 €/mp	-12,03%	-100 €/mp
Preț ajustat		571 €/mp		1.062 €/mp		731 €/mp	
Preț ajustat		570 €/mp		1.060 €/mp		730 €/mp	
Ajustare netă (%) / totală		-30%	-245	-33%	-534	-35%	-397
Ajustare brută totală		245		534		397	
Ajustare brută (%)		✔	30%	⚠	33%	✖	35%
Număr ajustări negative		4		5		5	
Număr ajustări pozitive		0		0		0	
Total număr ajustări		4		5		5	
Opinie unitara	570 €/mp	17.100 €		89.633,07 lei			
Din care valoare justă aport teren	72,50 €/mp	435 €		2.280,14 lei			
Valoare iustă construcție		16.665 €		87.352,93 lei			

Explicarea ajustărilor: Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative. Corecțiile cantitative au fost aplicate sub formă procentuală sau valorică;

Din discuțiile purtate cu intermediari activi pe segmentul garsonierelor din Arad și din analiza ofertelor actualizate s-a constatat un interval uzual de negociere de aproximativ 5%–15%. Având în vedere starea proprietăților și natura ofertelor selectate, s-a reținut limita superioară de 15%.

Drept de proprietate transferat: Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin.

Condiții de finanțare: Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind considerate numerar, atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.

Condiții de vânzare: Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului -constrângeri privind tranzacția.

Cheltuieli imediat următoare după cumpărare: nu au fost necesare ajustări, investițiile de adecvare (refacere finisaje) au fost aplicate la diferențierile dintre proprietatea subiect și comparabile.

Condiții de piață (timpul): Nu au fost necesare ajustări.

Localizare: Nu au fost necesare ajustări comparabilele fiind selectate din aceeași arie ca localizare.

Caracteristici fizice:

- a. **Utilități:** Nu au fost necesare ajustări.
- b. **Localizare în construcția de bază:** Ajustări aplicate comparabilelor pentru amplasare în construcția de bază (bloc). Conform analizei pe piață, apartamentele situate la etaje intermediare se tranzacționează la valori unitare mai mari.
- c. **Finisaje:** Ajustări aplicate comparabilelor pentru „aducerea” la nivelul proprietății subiect. Ajustări din diferența costurilor ca medie a pieței
- d. **Aria utilă:** Din analiza de piață, proprietățile cu suprafața utilă mai mare se tranzacționează la valori unitare mai mici. Ajustări aplicate conform datelor secundare
- e. **Încălzire/apă caldă:** O ajustare valorică fundamentată prin costul necesar pentru realizarea unui sistem funcțional de încălzire și apă caldă.
- f. **Tip apartament:** Nu au fost necesare ajustări.

Caracteristici economice: Nu au fost necesare ajustări.

Utilizare: nu au fost necesare ajustări.

Componente non-imobiliare ale valorii: Ajustari aplicate comparabilelor deoarece sunt oferite cu mobilier. Ajustare rezultată în urma analizei de piață privind ofertele de mobilier second hand

Centralizator construcții:

DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	Valoare justă
Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV	41.566,68 lei
Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII	87.352,93 lei

6 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 utilizarea evaluării, în opinia evaluatorului noile valori de înregistrare în contabilitate, pentru fiecare poziție sunt cele aferente coloanei VALOARE JUSTĂ

NR. CRT.	DENUMIRE ȘI CARACTERISTICI	Valoare justă
1	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV; cotă teren aferent ap. 35: de 4 mp/366 mp	1.939,43 lei
2	Teren intravilan - situat în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII; cotă teren aferent ap. 78: 6 mp/522 mp	2.280,14 lei
1	Construcție - unitate individuală - situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Patria nr. 6-8, bl. B 2-1, ap. 35, CF nr. 301328-C1-U30 Arad, nr. CF vechi: 53607, nr. top.: 7888/1411/1/XXXIV	41.566,68 lei
2	Construcție - unitate individuală situată în jud. Arad, UAT Arad, loc. Arad, str. Liviu Rebreanu (fosta str. Ocsko Terezia) nr. 100-102, bl. 102, ap. 78, CF nr. 301210-C1-U40 Arad, nr. CF vechi: 46262, nr. top.: 7439/6684/1.b.2/2-8/3/LXXVIII	87.352,93 lei



7 ANEXE

7.1 Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301328-C1-U30 Arad

Nr. cerere	61745
Ziua	29
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100207612548



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:53607

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Patria, Nr. 6-8, Bl. B 2-1, Ap. 35

Părți comune: subsolul tehnic, casa scarii, instalatii sanitare, de incalzire centrala, instalatii electrice, acoperis terasa, coridor.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 7888/1411/1/XX XIV	17	-		4/366	compus din 1 camera, baie; cota construita 17/1790; terenul aferent proprietate de Stat, in folosinta;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
61745 / 29/04/2026		
Act Notarial nr. 15, din 29/04/2026 emis de Scintee Costin:		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE vacantă, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD , prin consiliul Local al Orasului Arad		

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 301328-C1-U30 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str. Patria, Nr. 6-8, Bl. B 2-1, Ap. 35**Părți comune:** subsolul tehnic, casa scarii, instalatii sanitare, de incalzire centrala, instalatii electrice, acoperis terasa, coridor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 7888/1411/1/XXX IV	17	-	-	4/366	compus din 1 camera, baie; cota construita 17/1790; terenul aferent proprietate de Stat, in folosinta;

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
07-05-2026

Asistent Registrator,
ADRIAN LAURENTIU MAIER

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

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

Pagina 2 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. 301210-C1-U40 Arad

Nr. cerere	61748
Ziua	29
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100207612746



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:46262

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Ocsko Terezia, Nr. 100-102, Bl. 102, Ap. 78

Părți comune: subsol tehnic, casa scarii, 4 uscatorii, 5 coridoare, instalatii sanitare, electrice, de termoficare, de gaz la bucatarii, acoperis tip terasa, antena RTV.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 7439/6684/1.b. 2/2-8/3/LXXVIII	37	-		6/522	compus din 1 camera, baie, bucatarie, antreu, balcon; cota construita 37/2880; terenul aferent ap. este proprietatea Municipiului Arad, prin Consiliul Local al Municipiului Arad;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2672 / 15/01/2019		
Ordonanta nr. 60, din 03/06/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. P10_491324, din 20/12/2018 emis de FNGCMM-SA-IFN;		
B7	se noteaza interdictia de instrainare a locuintei pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii acestela si de grevare cu alte sarcini pe toata durata finantarii in favoarea STATULUI ROMAN reprezentat de Ministerul Finantelor Publice si BANCA COMERCIALA ROMANA SA	A1
61748 / 29/04/2026		
Act Notarial nr. 16, din 29/04/2026 emis de NP Scintee Costin; Act Notarial nr. 9, din 18/05/2026 emis de NP Scintee Costin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , prin Consiliul Local al orasului Arad	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2672 / 15/01/2019		
Ordonanta nr. 60, din 03/06/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. P10_491324, din 20/12/2018 emis de FNGCMM-SA-IFN;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:32760 RON 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE	A1
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:49140 RON 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA	A1
13265 / 06/02/2024		
Act Administrativ nr. 98, din 31/01/2024 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.LIVIU REBREANU BL.102; Act Administrativ nr. tabel cheltuieli fn, din 17/10/2023 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.LIVIU REBREANU BL.102;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1211.7 LEI, cota actuala 1/1 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.LIVIU REBREANU BL.102	A1
80775 / 04/07/2025		
Somatie nr. 1949/2025, din 04/07/2025 emis de IBĂNESCU Cosmin; Hotarare Judecatoreasca nr. 7578, din		

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

Pagina 1 din 3



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19/06/2025 emis de JUDECĂTORIA ARAD;		
C7	Se noteaza conf. prev. art. 822 C. Pr. Civ., urmărirea silită pornita de creditoarea BANCA COMERCIALA ROMANA S.A., în dosar nr. 1949/2025 al Biroului Executorului Judecătoresc COSMIN IBANESCU împotriva debitorului ROSIAN GABRIEL SORIN, pentru suma totală de 42.033,42 lei	A1
31888 / 04/03/2026		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN- LISTE DE PLATA, din 17/10/2025 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.LIVIU REBREANU BL.102; Act Administrativ nr. 144, din 20/02/2026 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.LIVIU REBREANU BL.102;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:9969.84 LEI	A1
1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI STR.LIVIU REBREANU BL.102		

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Ocsko Terezia, Nr. 100-102, Bl. 102, Ap. 78

Părți comune: subsol tehnic, casa scarii, 4 uscatorii, 5 coridoare, instalatii sanitare, electrice, de termoficare, de gaz la bucatarii, acoperis tip terasa, antena RTV.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 7439/6684/1.b. 2/2-8/3/LXXVIII	37	-	-	6/522	compus din 1 camera, baie, bucatarie, antreu, balcon; cota construita 37/2880; terenul aferent ap. este proprietatea Municipiului Arad, prin Consiliul Local al Municipiului Arad;

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
18-05-2026

Asistent Registrator,
GABRIELA MORARIU

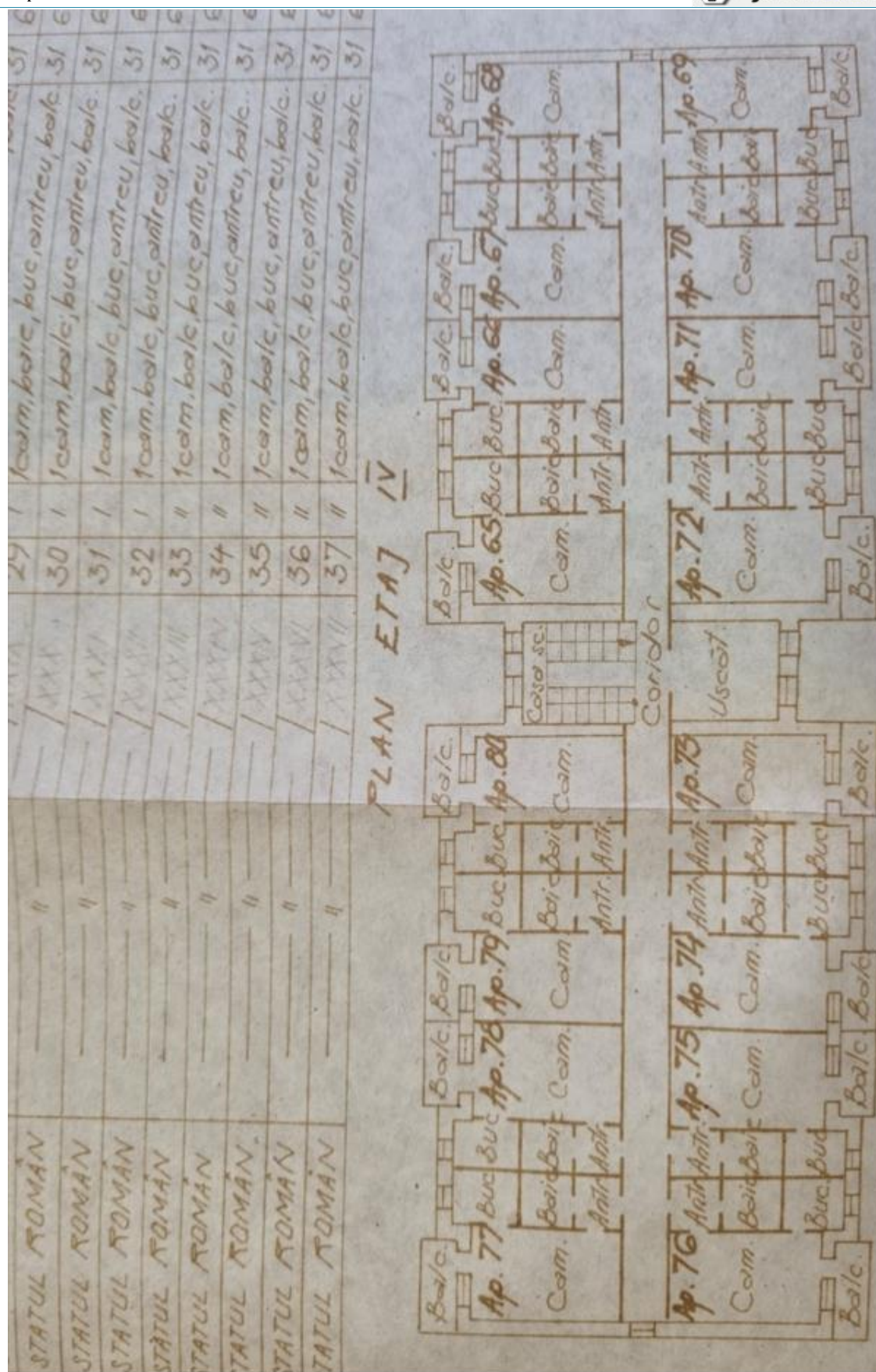
Referent,

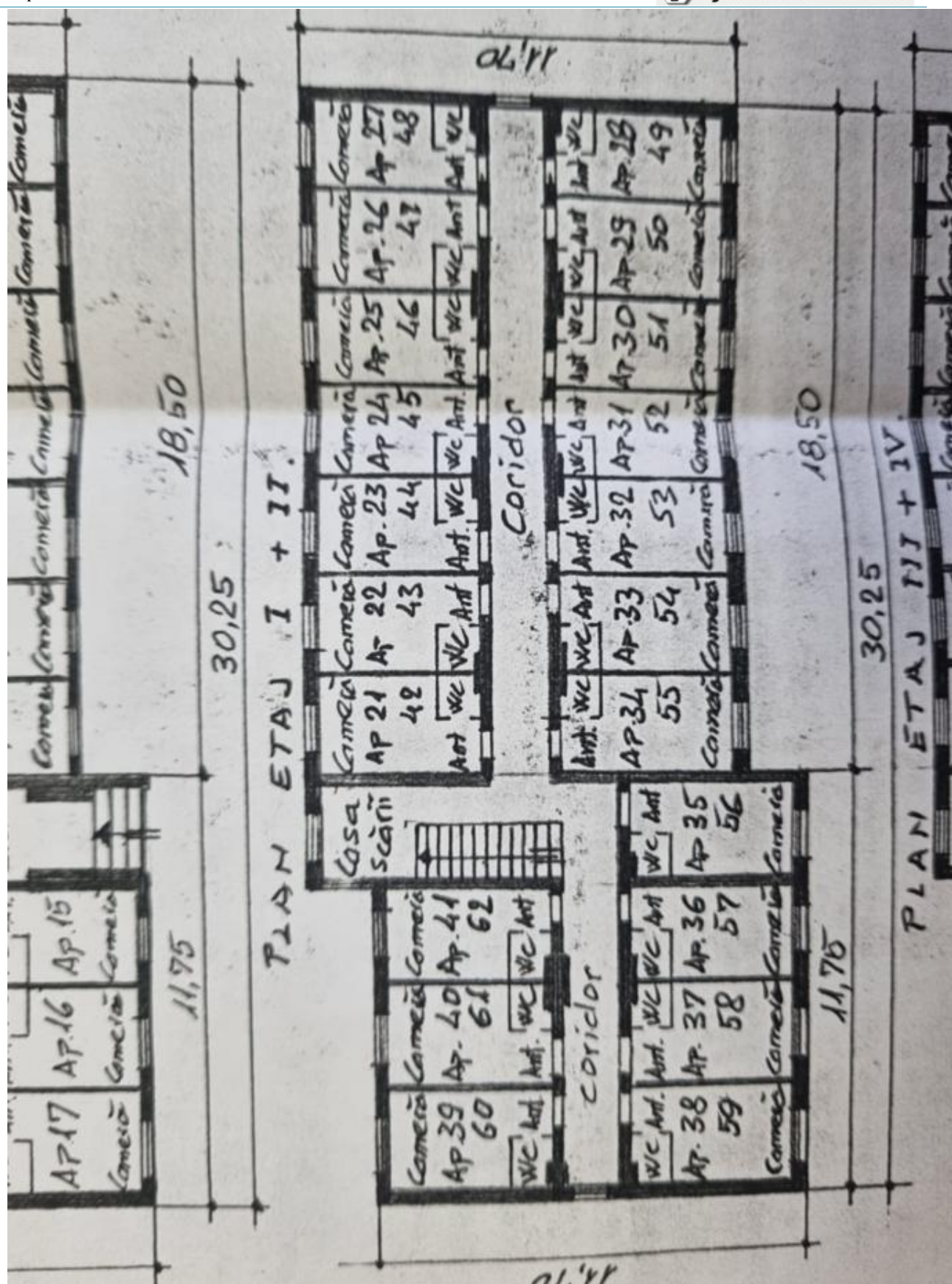
Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>







NR. AP.	HI-VEL	COMPONENTA PE APARTAMENTE	SUPR. CONSTR.	PARTI COMUNE	CUTA PARTE	NR. CRI.	PROPRIETAR
INAINTE DE TRANSFORMARE PE APARTAMENTE							
104	74 4/5	104 apartamente		100%			STATUL ROMÂN
DUPA TRANSFORMARE PE APARTAMENTE							
1	P	cameră, antrou, WC	14	Teren în posesia pe durata existenței construcției, casa înălțată, instalație electrică, instalație ventilatoare de încălzire, instalație încălzire electrică, casa înălțată, instalație electrică, instalație ventilatoare de încălzire, instalație încălzire electrică.	4/366		STATUL ROMÂN
2	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
3	P	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
4	P	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
5	P	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
6	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
7	P	cameră, antrou, WC	15		4/366		II
8	P	cameră, antrou, WC	15		4/366		II
9	P	cameră, antrou, WC	14		5/366		II
10	P	cameră, antrou, WC	14		5/366		II
11	P	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
12	P	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
13	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
14	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
15	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
16	P	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
17	P	cameră, antrou, WC	15		4/366		II
18	P	cameră, antrou, WC	15		4/366		II
19	P	cameră, antrou, WC	14		5/366		II
20	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
21	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
22	P	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
23	P	cameră, antrou, WC	14		5/366		II
24	P	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
25	I	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
26	I	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
27	I	cameră, antrou, WC	15		4/366		II
28	I	cameră, antrou, WC	15		4/366		II
29	I	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
30	I	cameră, antrou, WC	14		5/366		II
31	I	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
32	I	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
33	I	cameră, antrou, WC	14		3/366		II
34	I	cameră, antrou, WC	14		4/366		II
35	I	cameră, antrou, WC	14		4/366		II

STRADA PATRIA NR. 6-8, BLOC B2-1

64	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
65	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
66	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
67	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
68	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
69	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
70	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
71	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
72	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
73	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
74	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
75	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
76	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
77	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
78	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
79	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080
80	IV	1 cam, baie, buc, antreu, balcon	31	6	37	37/2080

Achitat Tarif de 75.445 lei, cu chit

(151)

Vol. W. 821

CF

REGIA AUTONOMA DE

PLAN DE TRA



Comparabile

<https://www.imoradar24.ro/oferta/garsoniera-de-vanzare-arad-romanilor-17-mp-1807463>

Garsoniera confort 3

 Romanilor, Arad

3 săptămâni în urmă

 Salvează

Anunt adaugat de pe OLX.ro

20.000 € ⓘ

Vezi anunțul pe storia.ro ⓘ

Postat pe: 26 Jun 2026

Actualizat pe: 26 Jun 2026

Trimite linkul unui prieten pe:



Nr. camere:

 1

Suprafață utilă:

 17 mp

Descriere apartament

 Raportează anunț

Vind garsoniera confort 3, parter, cu tot ce este in ea , scurgerea de la baie separata Calea Romanilor Pretul 20.000 Euro, putin negociabil



<https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/arad/romanilor-strada-patria-1-camera-19999-euro-24794>

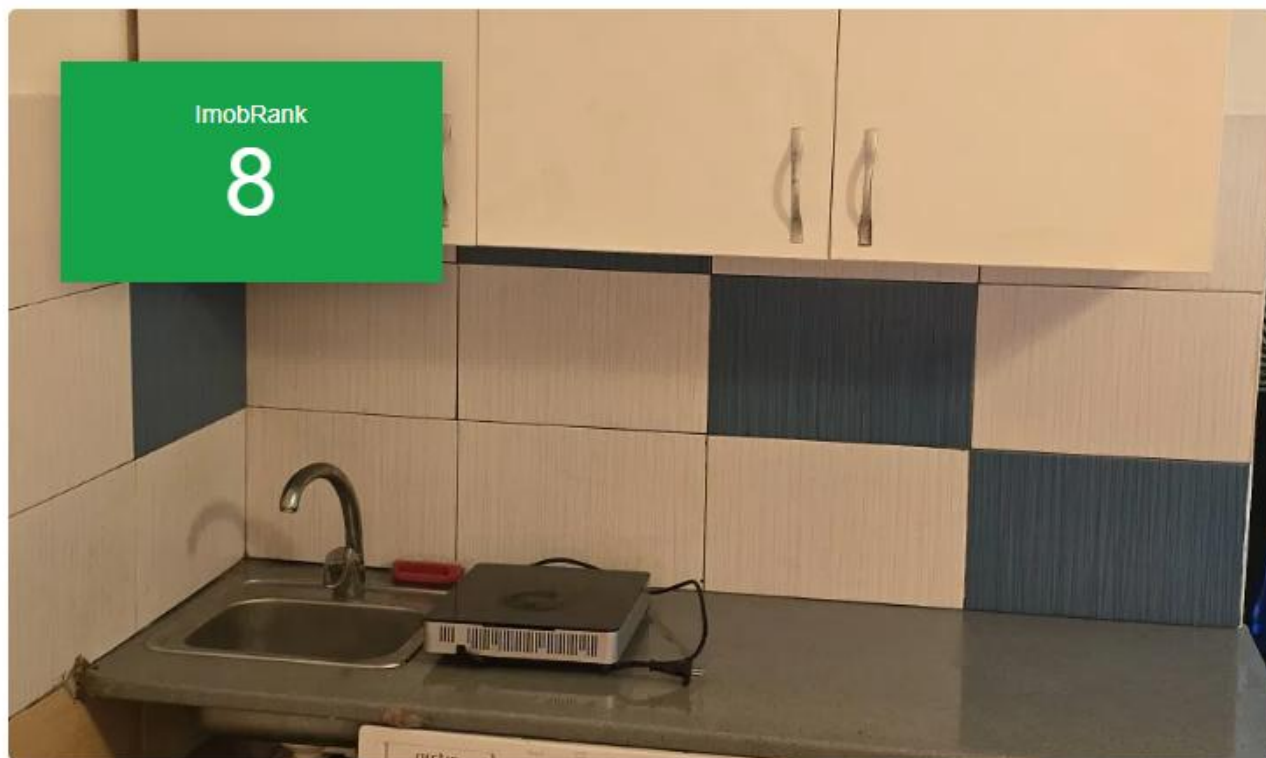
apartamentelavanzare.ro

19 999 EUR

Preț inițial: 19 999 EUR

Apartament cu 1 camera Romanilor , Strada Patria proprietar

Arad , Romanilor , Strada Patria , Județul Arad



PUBLICITATE



Specificații

Suprafață	. m ²
Număr camere	Apartament cu 1 camera
Etaj	Etaj: 4
Anul construcției	1990 – 2000
Sursa: olx.ro	Vezi Anunțul Original - Visit site

Descriere

Vand garsoniera confort 3 et 4 str patria

Nr. Tel. 07*****98 pret 18.500 euro

742940398

WhatsApp

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsonier-cochet-de-vnzare-strada-patria-parter-IDHoEA>



Solicită releveul

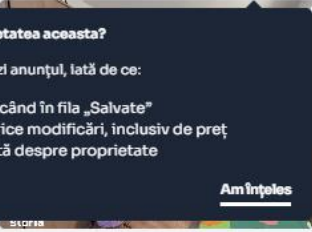
storia



storia



storia



Am înțeles



Toate imaginile (10)

Garsonieră cochetă de vânzare – Strada Patria, Parter

18 050 € 1061,76 €/m²

Publicitate

 [Calculeaza rata lunara](#) 

 Centru, Arad, Arad



Iosif Călăcean
Lazar Top Estate
 0760 926 040

Nume*

**Apartament de vânzare**

Suprafață utilă:	17 m²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	altul ❄️
Etaj:	parter
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2026-07-21
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Descriere

Vă oferim spre vânzare o garsonieră practică și ușor de întreținut, situată la parterul Blocului 22, pe Strada Patria, într-o zonă accesibilă și bine conectată la facilitățile orașului.

Locuința are o suprafață utilă de 17 mp, fiind ideală pentru o persoană, un cuplu sau ca investiție pentru închiriere.

Caracteristici:

- Suprafață utilă: 17 mp
- Situată la parter
- Contoare schimbate
- Se vinde parțial mobilată și utilată

Dotări incluse:

- Dulap
- Mașină de spălat
- Utilată pentru necesitățile de bază

Garsoniera reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei care caută o locuință accesibilă sau o investiție cu potențial de închiriere.

Conform actelor proprietății, imobilul este situat în Municipiul Arad, zona Strada Patria.

Pentru mai multe informații sau pentru programarea unei vizionări, vă stăm la dispoziție!

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-in-arad-confort-3-etaj-2-in-confectii-langa-universitate-IDkIxRM.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=7



Postat 06 iulie 2026

Vand garsoniera in Arad confort 3 etaj 2 in Confectii
langa universitate

24 000 €

DESCRIERE

Vand garsoniera confort 3 in zona Confectii langa universitatea Vasile Goldis nou renovata si utilata complet

PRIVAT ⓘ

**Sergiu Valean**

Pe OLX din aprilie 2012

Activ pe 22 iulie 2026



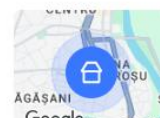
Intră în contul tău OLX sau creează un
cont nou pentru a contacta acest
vânzător ⓘ

[Intră în cont / Cont nou](#)[Trimite mesaj](#)[Suna vanzatorul](#)[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

**Arad**

Arad

[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzatori privați nu sunt protejate de legile
privind drepturile consumatorilor.



Garsoniera de vanzare in Confectii - etaj 1

31 900 € 1876,47 €/m²

Publicitate:



Calculeaza rata lunara ⓘ

 Strada Liviu Rebreanu, Parneava, Arad, Arad

Nume

E-mail*

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:	17 m ²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	fără informații
Etaj:	1
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare ↕
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Descriere

REMAX Dynamic va propune spre vanzare, in exclusivitate, o garsoniera in zona Confectii pe strada Liviu Rebreanu situata la etajul 1. Aceasta are o suprafata de 24mp conform CF si este compusa din hol, camera si baie. Garsoniera se vinde mobilata si utilata conform pozelor.

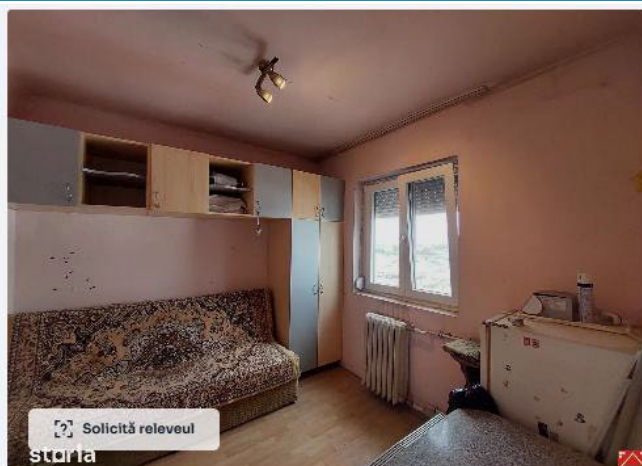
Dotari:

- clima
- TV
- masina de spalat rufe
- frigider
- plita electrica
- cuptor cu microunde

Avantaje:

- aproape de Campusul Universitar Vasile Goldis
- statia de tramvai se afla la cateva minute de mers pe jos
- Penny Market si alte magazine se gasesc in imediata apropiere

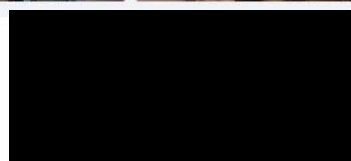
<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-cf-3-in-confectii-langa-facultate-si-penny-IDHV2b>



Garsoniera cf. 3 in Confectii, langa facultate si Penny

19 900 € 1326,67 €/m²

Publicitate:

 [Calculeaza rata lunara](#) ⓘ Confectii, Arad, Arad

Nume

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	15 m ²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	centralizată
Etaj:	3/4
Chirie:	fără informații
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon

Clădire și materiale**Facilități****Descriere**

CASADOMI ofera spre vanzare o garsoniera cf. 3, situata in Confectii, langa Facultatea de Medicina si Penny. Garsoniera, situata la et. 3 4, are suprafata construita de 17 mp si este formata dintr-o camera, hol si baie prevazuta cu geam pentru aerisire. Baia necesita renovare completa, iar camera este mobilata modern. Spatiul dispune de geamuri termopan, usa metalica, parchet, incalzire de la CET. Zona ofera acces imediat la mijloace de transport in comun, supermarket, piata, scoali, Universitate etc.