ANEVAR - Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
SUCIU CONSULTING I.I. CUI: 29937689;
Sediu: Arad, Str. LILIAC nr. 7
Telefon: 0745-503.707 / 0745-091.373
E-mail: suciu.consulting@gmail.com
CONT: BANCA TRANSILVANIA S.A. ARAD
IBAN: RO95BTRLRONCRT0CJ6409101

Nr. Raport de evaluare: 290 / 09.10.2026
Comanda nr. 16236/08.10.2026

Raport de evaluare

Proprietate imobiliara "2 Terenuri intravilane curti-constructii & Sopron"
- Loc. Chisineu-Cris, Str. Ana Ipatescu Nr. 1/a si Nr. 1/b, jud. Arad -



Proprietar teren: Orasul CHISINEU-CRIS, domeniul privat

Solicitant : Primaria Chişineu-Criş

IDENTIFICAT IN:

Nr. Crt.	Denumire	Locatia / Adresa	Extras CF	Numar Cadastral / Topo	Suprafata totala (mp)
1	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/a, oras Chisineu-Cris	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171
2	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/b, oras Chisineu-Cris	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	514
	Sopron			313033-C1	47,8

Informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale. Ele nu vor putea fi copiate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

OCTOMBRIE 2026

SINTEZA EVALUARII

In atentia utilizatorilor desemnati ai prezentului raport:

Stimate doamne/stimati domni,

Prezenta evaluare se referă la 2 parcele de teren intravilan curti-constructii, alipite una alteia si situate pe aceeasi strada din orasul Chisineu-Cris (str. Ana Ipatescu Nr. 1/a si1/b) avand suprafata totala de **685 mp**; terenuri situate intr-o zona cu caracter preponderent rezindetiala dar si cu dezvoltari comerciale si anume zona mediana Cart. Padureni – benzinaria MOL / Farmacia Dr. Max / Universal Cris, la mijlocul strazii Ana Ipatescu, in sensul de mers catre capatul acesteia, avand deschidere dubla de cca. 30 ml la sosea asfaltata si de cca. 20 ml la o alee pietruita. Pe parcela inscrisa in:

- CF 313033, in suprafata de 514 mp, exista edificata o cladire cu destinatie de depozitare tip **„sopron" metalic**, avandsuprafata construita desfasurata de 47,8 mp.
- CF 301219, in suprafata de 171 mp, nu exista edificate o cladiri.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR SEV Ed. 2025, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Raportare (IVS 106). Prezentul raport poate fi identificat (in forma electronica - pdf), cu semnatura electronica a evaluatorului.

- Acest raport de evaluare a fost intocmit strict in **scopul informarii clientului** si al destinatarului asupra valorii de piata a terenului evaluat, pentru a-i servi acestuia in cadrul unor decizii interne de management (*eventual proces de vanzare-cumparare*). Valoarea estimata care rezulta din elaborarea acestui raport de evaluare este exprimata ca si valoare concluzionala.
- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptam nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanţă. Datele şi imformaţiile din raport sunt confidenţiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

La solicitarea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (mentionate mai sus), pe baza Valorii de piata, pentru:

Subiectul evaluarii:
Doua parcele de teren intravilan, cu categoria de folosinta „c-c", in **suprafata totala de 685 mp** si un „sopron" cu **suprafata de 47,8 mp** conform extraselor de CF nr. 301219 Chișineu-Criș si CF nr. 313033 Chișineu-Criș resp. a planurilor de amplasament/delimitare a terenurilor, destinatia rezidentiala:

Denumire	Locatia / Adresa	Extras CF	Numar Cadastral / Topo	Suprafata totala (mp)	Dreptul de proprietate
TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/a, oras Chisineu-Cris	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	ORASUL Chișineu-Criș, domeniul privat
TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/b, oras Chisineu-Cris	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	514	ORASUL Chișineu-Criș, domeniul privat
Sopron			313033-C1	47,8	

- Terenurile sunt alipite unu a altuia, formand un lot compact cu suprafata totala de 685 mp, fiind evaluate in ipoteza unui tot unitar, lot compact (la cererea cleintului). Acestea prezinta prezinta o forma favorabila - dreptunghica, amplasament pregatit, la data inspectiei, pentru dezvoltare rezidentiala, in intravilan si avand categoria de folsinta „curti-constructii", zona mediana a orasului Chisineu-Cris / Cart. Padureni, pe str. Ana Ipatescu la nr.-le 1/a si 1/b, strada perpendiculara pe DN 79 Arad-Oradea.

- Sopron cu structura si inchideri perimetrale partiale din metal, invelitoare din tabla zincata, avand suprafata totoala de 47,8 mp

Artera principala a zonei care traverseaza orasul DN 79 / E671 Arad-Chisineu Cris-Oradea, se gaseste la aproximativ 60 ml de proprietatea subiect.

- Adresa: Intravilan „curti-constructii", loc. Chisineu-Cris, jud. Arad

- Terenul este imprejmuit cu gard de plasa si din beton, cu poarta de acces metalica.
- Teren cu forma echilibrara (dreptunghica) si vecinatati imediate favorabile (stabile urbanistic si utilizate rezonabil) si dispune la limita sa de toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare pe teren si retea de gaz metan la strada;
  - Identificat prin
    - CF 301219 Chisineu-Cris; Cadastral / CAD: 952 Top: 214/1/2/1; 171 mp;
    - CF 313033 Chisineu-Cris; Cadastral / CAD: 497/2 Top: 214/1/2/2 Padureni; 514 mp
  - Investitia potentiala (considerat si CMBU a terenului liber):
    - AMPLASAMENT rezidential
  - Dezvoltarea intentionata:
    - Idem Investitia potentiala
    - Dezvoltare la CMBU a terenului liber
    - Functiunea dominanta a zonei: rezidentiala
  - Stadiul avizarii
    - Certificat de urbanism - nu;
    - Fara A.C. si fara PUZ, PUD, cuprins in PUG zonal.
  - Stadiul dezvoltarii
    - Dotare utilitara urbana total sistematizata
    - Teren considerat construibil in concordanta cu urbanismul zonal si vecinatatile imediate

NOTA: *Avand in vedere faptul ca cele doua parcele de teren sunt alipite una alteia, acestea formand practic un lot compact, construibil, cu suprafata de 685 mp si la sugestia proprietarului, cele doua parcele de teren s-au evaluat ca un tot unitar, cu suprafata de 685 ml, avand destinatie rezidentiala.*
Informații detaliate despre proprietatile evaluate se găsesc în cadrul raportului de evaluare.

Utilizarea desemnata a evaluarii este informarea clientului (in procesul de vanzare-cumparare).
Evaluarea sau parti ale raportului nu vor fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat informarea clientului, pentru a-i servi acestuia in cadrul unor decizii interne de management (*eventual proces de vanzare-cumparare*).

Drept de proprietate evaluat:- drept absolut asupra terenului (si asupra avizelor atasate lor) ce face obiectul evaluarii.

Piata specifica analizata este piata proprietatilor de tip:

1. **Teren de dezvoltare[1] rezidentiala – c**f. CMBU si cf. amplasamentelor specifice zonei si deja edificate, teren situat intr-o zona mediana a orasului Chisienu-Cris si in zona mixta, avand acces si deschidere directa la strada asfaltata care face legatura cu artera principal care traverseaza orasul Chisineu-Cris si anume DN 79 / E671 Arad-Chisineu Cris-Oradea; avand deschidere dubla la strazi, alei si drumuri principale de acces care fac legatura cu centrul oraselor de rang IV si III din municipiu, proprietati aflate **in zone care prezinta interes in special pentru dezvoltari rezidentiale dar si comerciale si pentru firmele de productie, prestarii servicii, depozitare dar si de turism, transport si HORECA, terenuri care prezinta toate utilitatile in apropierea lor** integral si total sistematizate la cerintele specifice urbane.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, corelat cu abordarile aplicate, cu CMBU a terenului evaluat si cu utilizarea/exploatarea actuala a acestuia (la data evaluarii parcel de teren subiect fiind libera), tipul valorii adecvat este "valoarea de piață":

[1] Considerat astfel in baza celor de mai jos:
- Certificata Urbanistic principial (vezi CUrb. valabil la data prezentei) si
- Presupusa a fi avizata nerestrictiv (fara alte limitari impuse de urbanismul zonal si de vecinatatile imediate)

Ω Valoarea de piata *reprezintă suma estimată pentru care un activ 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.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării 30.10.2023 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment".

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV Ed. 2025	- SEV 100 Cadrul general - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) - SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) - SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103): • *Abordarea aplicata pentru proprietate subiect este: abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.* - SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104) - SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105) - SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106 ➢ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze și ipoteze speciale (precum și de celelalte ipoteze și condiții limitative prezentate în raport):

- Evaluatorul a examinat Planurile de amplasare si delimitare ale imobilelor, Planurile cadastrale si Planurile de situaţie, Extrasele CF, şi a identificat proprietatile împreună cu reprezentantul proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţilor indicate de catre acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţilor identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatile identificate şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.
- Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care documentele puse la dispozita evaluatorului si anume extrasul CF si Planul de amplasament si delimitare a imobilului, sunt conforme cu realitatea faptica si juridica, respectiv cu situatia proprietatilor subiect, observata cu ocazia efectuarii inspectiei acestora.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre proprietar; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate in această privinţă.
- Opinia asupra valorii de piata a terenului intravila subiect, a fost considerate si in functie de datele si informatiile furnizate de catre proprietar, acesta fiind un jucator important pe piata locala, creand practic un etalon al echilibrului pietei.

Abordarea în evaluare	Abordarea prin Piaţă 1. Metoda comparaţiilor directe de piaţă Abordarea prin cost – metoda CIN

Indicația asupra valorii de piață:	Bazandu-ne pe analizele efectuate si descrise in acest raport de evaluare, prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, in opinia noastra, valoarea de piata estimata, pentru

	terenul intravilan c-c, **cu suprafata de 685 mp + sopron cu aria de 47,8 mp**, situat in orasul Chisieu-Cris si descris mai sus, la data evaluarii este:

VALOAREA DE PIATA TOTALA a PROPRIETATILOR

€ 18.100 e*chivalent a* 95.527 Lei

Defalcat, pe fiecare numar cadastral valoarea se prezinta astfel:

							5,2777	curs
Nr. Crt.	**Denumire**	**Locatia / Adresa**	**Extras CF**	**Numar Cadastral / Topo**	**Suprafata totala (mp)**	**Dreptul de proprietate**	**Valoare de PIATA - EURO**	**Valoare de PIATA - LEI**
1	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/a, oras Chisineu-Cris	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	ORASUL Chişineu-Criş, domeniul privat	**4.400**	**23.222**
2	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/b, oras Chisineu-Cris	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	514	ORASUL Chişineu-Criş, domeniul privat	**13.100**	**69.138**
	Sopron			313033-C1	47,8		**600**	**3.167**
	TOTAL						**18.100**	**95.527**

- Valorile estimate NU contin cota de TVA 21%
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul valutar valabil la această dată este 5,2777 RON pentru 1 EUR, valabila la data de 02.10.2026.

- ***Certificare raport***

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale si speciale prezentate in raport si ca analizele, opiniile si concluziile noastre sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.
In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva referitor la obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.
S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/ sau a reprezentanților acestuia.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR SEV 2025".

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat", se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR SEV 2025" în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării") au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare si detin încheiată asigurarea de răspundere profesională.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România), a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al profesiei şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

SUCIU CONSULTING I.I.

SUCIU REMUS LUCIAN – Evaluator Autorizat
Leg. 16435
ANEVAR, Membru titular EPI, EBM

1 Termenii de referință ai evaluării

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul: SUCIU CONSULTING I.I., prin SUCIU REMUS-LUCIAN, Leg. 16435 / 2026 • au competenta ceruta de domeniul specific al evaluarii (specializarea EPI) • speta subiect a evaluarii nu a impus evaluatorului sa apeleze la asistenta substantiala din partea altor specialisti Independenta: Evaluatorii desemnati si membrul corporativ nu au nicio legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii si nici cu utilizatorii desemnati ai evaluarii. Cele de mai sus sunt declaratii ale evaluatorului sustinute prin elaborarea prezentului raport.

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specificate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor Standardelor ANEVAR SEV Ed. 2025 si a Ghidurilor metodologice de evaluare
- evaluatorul a respectat codul deontologic

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	Singurii utilizatori desemnati ai prezentei lucrari (in calitatea lor definita mai jos) fata de care evaluatorul isi asuma responsabilitatea, dar numai pentru scopul mentionat, sunt: **Destinatar unic:** - **PRIMARIA ORASULUI CHISINEU-CRIS** Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane si/sau pentru alt scop[2], iar evaluatorul nu isi asuma in nici un fel responsabilitatea decat strict pentru utilizatorii desemnati mai sus si scopul precizat. Intrarea in posesie a unei copii de catre persoane altele decat personalul desemnat al companiei, nu implica/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop sau pentru alt client, situatii in care trebuie revizuiti termenii de referinta si doar apoi analizat valabilitatea opiniilor prezente.

Scopul evaluării	**Utilizarea estimate a evaluarii** este informarea/consilierea clientului in vederea luarii unor decizii de management intern (eventual process de vanzare-cumparare). **Utilizarea evaluarii (scopul):** Utilizarea evaluarii este informarea cleintului. Evaluarea sau parti ale raportului nu vor fi utilizate in afara contextului sau pentru alte scopuri decat informarea clientului, clar definit de standardele specifice; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului supus evaluării	➢ Proprietatea imobiliară „2 parcele de teren curti-constructii in intravilan” situata intr-o zona preponderent rezidetiala, dar si cu dezvoltaricomerciale a orasului Chisineu-Cris, jud. Arad si anume zona str. Ana Ipatescu / Cart. Padureni – benzinaria MOL / Farmacia Dr. Max / Universal Cris, in apropiere de DN 79 / E671 Arad-Chisineu Cris-Oradea. Adresa: Intravilan „c-c”, loc. Chisineu-Cris, str. Ana Ipatescu nr. 1/a si 1/b, jud. Arad.

[2] Altul decat cel definit pe parcurs

Nr. Crt.	Denumire	Locatia / Adresa	Extras CF	Numar Cadastral / Topo	Tarla / Parcela	Suprafata totala (mp)
1	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/a, oras Chisineu-Cris	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	* / -	171
2	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/b, oras Chisineu-Cris	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	* / -	514
	Sopron			313033-C1		47,8

Amplasamentul este alcătuit din: - vezi Sinteza

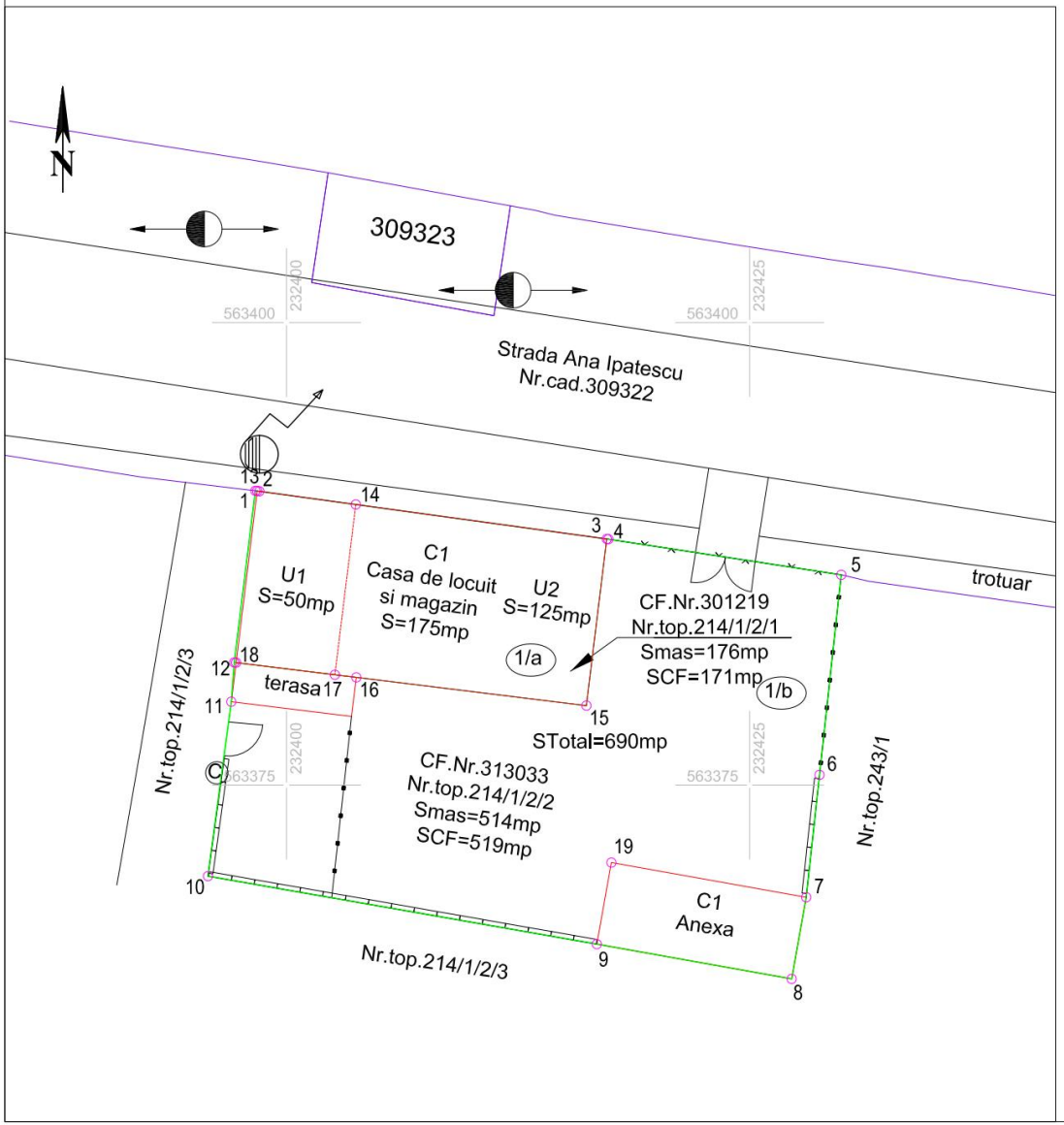
- CF 313033, in suprafata de 514 mp, exista edificata o cladire cu destinatie de depozitare tip **„sopron" metalic**, avandsuprafata construita desfasurata de 47,8 mp

Accesul la parcelele de teren se face direct din str. Ana Ipatescu si indirect din acesta strada prin intermediul unei alei.

PLAN TOPOGRAFIC DE IDENTIFICARE
SCARA 1:250

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
214/1/2/1; 214/1/2/2	690	Intravilan Chisineu-Cris, str. Ana Ipatescu, nr. 1/a

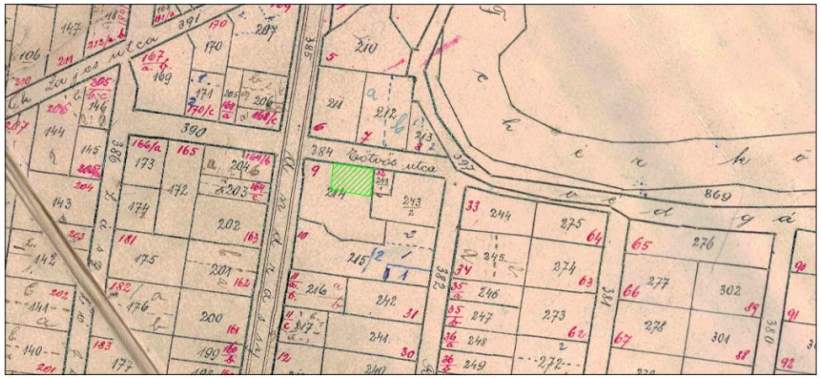
Nr.Cartea Funciara :	Unitatea Administrativ Teritoriala
301219; 313033	Chisineu-Cris



CONSPECT DE PROPRIETATE

ADRESA Loc	Str	Nr.	PROPRIETAR	CONFORM C.F. NR C.F.	NR TOPO	SUPRAFATA Ha	mp	CONFORM CADASTRU NR TOPO	SUPRAFATA (mp)	VECINATATI NORD	EST	SUD	VEST	CONFORM MAS.	NUMAR CADASTRAL	OBSERVATII
CONFORM IDENTIFICARE SI INTABULARE																
Chisineu-Cris	Ana Ipatescu	1/a	Orasul Chisineu-Cris	301219 (3855-Chisineu-Cris-Vechi)	214/1/2/1	-	171	-	-	-	-	-	-	176		intravilan cu casa de locuit si magazin
				313033 2087 (Padurea-Vechi)	214/1/2/2	-	519							514		Intravilan cu sopron
			TOTAL	*	*	*	690	*	-	*	*	*	*	690		

CONFORM C.F.



LEGENDA:
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- aerisitor gaz

Parcela (301219)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(I,I+1)
1	563390.909	232398.320	0.220
2	563390.883	232398.538	18.929
3	563388.304	232417.290	0.083
4	563388.293	232417.372	12.720
5	563386.367	232429.945	10.873
6	563375.557	232428.774	6.653
7	563368.943	232428.057	4.478
8	563364.535	232427.270	10.685
9	563366.412	232416.751	21.310
10	563370.086	232395.760	9.509
11	563379.511	232397.020	2.126
12	563381.631	232397.180	9.348
S(301219)=690.13mp P=106.932m			

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
13	563390.897	232398.419	0.120
2	563390.883	232398.538	5.253
14	563390.167	232403.742	13.675
3	563388.304	232417.290	9.072
15	563379.299	232416.189	12.512
16	563380.825	232403.770	1.167
17	563380.967	232402.612	5.373
18	563381.622	232397.279	9.345
S(C1)=175.43mp P=56.517m			

Parcela (C2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
19	563370.820	232417.538	10.685
7	563368.943	232428.057	4.478
8	563364.535	232427.270	10.685
9	563366.412	232416.751	4.478
S(C2)=47.84mp P=30.326m			

Lucian-Dinu Vasilescu

Digitally signed by Lucian-Dinu Vasilescu
DN: cn=Lucian-Dinu Vasilescu, sn=Vasilescu, givenName=Lucian-Dinu, serialNumber=20110409LDV3, email=topovasplan@gmail.com, ou=ANCPI II, B, 2005, o=Topovas Plan SRL, l=Arad, st=Arad, c=RO, title=ANCPI: B, AR, 0144
Date: 2024.07.24 10:02:21 +03'00'

SC TOPOVAS PLAN SRL, Certificat de autorizare, clasa III, seria RO-B-J, nr.2005/2021; prin
Ing. Vasilescu Lucian Dinu, Certificat de autorizare, cat.B, seria RO-AR-F, nr.0144/24.05.2018

Executant:SC TOPOVAS PLAN SRL CUI:34670374;J2/657/2015 Adresa :Mun. Arad, str. Plersicilor, nr.41			Beneficiar: **Orasul Chisineu-Cris** Adresa: intravilan Chisineu-Cris, str. Ana Ipatescu, nr. 1/a	Proiect nr.
ACTIUNEA	NUMELE	SEMNATURA	Scara: 1:250	Denumire proiect : PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC DE IDENTIFICARE
MASURAT	Ing. VASILESCU LUCIAN			
REDACTAT	Ing. VASILESCU LUCIAN			
DESENAT	Ing. VASILESCU LUCIAN			
VERIFICAT	Ing. VASILESCU LUCIAN		Data:Iulie 2024	

Din punct de vedere al drepturilor asupra ei, proprietatea se prezinta astfel:

- terenul este deținut cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr. cerere	25818
Ziua	01
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare 100216394555

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301219 Chișineu-Criș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:3855

Adresa: Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chisineu-Cris, Str Ana Ipatescu, Nr. 1/a

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	Constructia C1 inscrisa in CF 301219-C1; CONSTRUCTIA C1 IN CF 301219-C1Nr. cad. 497/1

Si

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr. cerere	25819
Ziua	01
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare 100216394146

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 313033 Chișineu-Criș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2087 Padureni
Nr. cadastral vechi:497/2
Nr. topografic:214/1/2/2 Padureni

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chisineu-Cris, Str Ana Ipatescu, Nr. 1/b

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	313033	514	imprejmuit partial intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-18-17-16

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	313033-C1	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chisineu-Cris, Str Ana Ipatescu, Nr. 1/b	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47.8 mp; sopron

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate (Ipoteze și ipoteze speciale).

Tipul valorii; definiții	Avand in vedere utilizarea desemnata a prezentei evaluări, s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este definita in standardele internationale de evaluare SEV 102 – Tipuri ale valorii. Astfel, Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 102 „Tipuri ale valorii”, având definiția: ***Valoarea de piata*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ 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*”

	Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării 02.10.2026 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment”. Conceptul de ”valoare de piata” presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber. De mentionat ca: Astfel de terenuri libere, si aici ne referim in special la dimensiunea parcelelor subiect, se tranzactioneaza mediu spre rar, la nivelul orasului Chisineu-Cris; Desi pe piata specifica a subiectului exista destule informatii/tranzactii[3], am apelat la informatii despre cotatii de terenuri, cu potential similar, situate in zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare. Nu am avut in vedere in prezentul raport nicio analiza a unei situatii incadrate sau asimilate unei „vanzari fortate”, sau alte bariere in fructificarea normala a proprietatii.

Tinand cont de scopul evaluarii, s-au urmarit recomandarile standardului de aplicatie in evaluare: SEV 230 – Drepturi asupra asupra proprietatii imobiliare”.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia SEV 2025	Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR Ed 2025 si ale Ghidurilor metodologice de evaluare: ➢ SEV 100 Cadrul general ➢ SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) ➢ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) ➢ SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103) ➢ SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104) ➢ SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105) ➢ SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106 ➢ SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare Ghiduri metodologice de evaluare (GEV): ➢ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data prezentei evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Data inspecţiei	Inspectia a fost efectuata de catre Suciu Remus evaluator autorizat, Leg. 16435 / 2026, in data de 04.07.2024 impreuna cu reprezentantul proprietarului. Inspectia s-a efectuat pe baza extraselor CF si a Planului de incadrea in zona primite care cuprindeau si schita cadastrala, fara a se face masuratori, expertize, investigatii subterane, sau alte operatiuni similare. Au fost preluate informatii referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situatie juridica si corelarea datelor juridice si scriptice cu cele faptice, la vecinatati, acces, utilitati), au fost analizate planurile existente si celelalte documente avute la dispozitie, primite odata cu comanda de la finantator. Fotografiile atasate reprezinta situatia de la data inspectiei.

[3] Necesare pentru a defini o ”valoare de piata”, in intelesul mai sus definit

	Erau benefice documente legate de intentia efectiva de dezvoltare, care sa fi certificat ipotezele de lucru.
Data evaluării	2 octombrie 2026
Data raportului	9 octombrie 2026
Moneda raportului	cursul valutar valabil la această dată este 5,2777 RON pentru 1 EUR

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	In intocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe inspectia proprietatilor si pe informatiile furnizate de catre Client care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea acestora, precum si pe rezultatul propriilor noastre investigatii. In realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Documentarea realizata in cazul evaluarii subiect cuprinde urmatoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
  - documente juridice, documente cadastrale si urbanistice, planuri si schite, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspectiei:
  - identificare faptica, istoric utilizare, functionalitate si intretinere proprietate, etc.
  - nu am primit documente suplimentare de la solicitantul evaluarii, altele decat cele atasate prezentului raport de evaluare;
- Analiza pietei specifice
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliara (vanzari, inchirieri proprietati imobiliare etc)
  - analize de piata publicate de companii specializate in analiza pietei imobiliare, studii statistice, evolutie piata specifica, perspective etc.

Pentru edificarea sa primara, evaluatorul a considerat ca proprietarul, unic destinatar, cu buna credinta si transparent, a pus la dispozitia sa toate documentele necesare/solicitate precum si informatii necerute de acesta, dar detinute de client, informatii cu influenta asupra riscurilor, a dependentei si a altor aspecte de influenta asupra vandabilitatii bunurilor supuse evaluarii.

- ***Restrictii documentare***

- Nu am avut la dispozitie expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegata la inspectie) certificarea legata de inexistenta unor situatii atipice ce ar ingreuna lucrarile comparativ cu cerintele normale pentru zona;
- Nu am avut la dispozitie documente legate de calitatea utilitatilor, capacitatea acestora sau locatia lor exacta, dar am primit (de la persoana delegata la inspectie) certificarea legata de suficienta calitativa si cantitativa a acestora, dispuse pe amplasament.
- Nu am avut la dispozitie detaliile de intentia efectiva de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegata la inspectie) certificarea legata de:
  - ✓ Intentia generala , exprimata in CUrb. de a dezvolta terenul;
  - ✓ inexistenta unor situatii atipice ce ar impune solutiile tehnice atipice tehnologice si/sau de cost, dezvoltarea fiind in parametrii normali de construire si edificare

Lipsa informatiilor de mai sus:

✍ NU este insa in masura sa diminueze considerabil pertinenta ipotezelor de lucru si/sau credibilitatea valorii estimate (atat timp cat nu am fost informati de restrictii deosebite cu efect major de limitare a potentialului de dezvoltare)

Natura și sursa informațiilor utilizate	Informații primite de la client / inspectie: ➢ elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate; ➢ datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentaţie cadastrală, planuri şi relevee, încheiere de

	intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafaţele terenurilor au fost preluate din respectivele documente; ➢ datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată ➢ diverse tranzactii si oferte din zona si zone asimilabile ca si dezvoltare urbanistica; ➢ informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate. Informatiile utilizate din surse externe ➢ informatii privind piata imobiliara specifica; ➢ alte informatii necesare, existente in literatura de specialitate; ➢ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala; ➢ informatiile existente in baza de date a evaluatorului; ➢ informatii furnizate de catre agentii imobiliare privind tranzactiile cu proprietati similare; ➢ piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare similare din zona in care se afla proprietatea supusa evaluarii; ➢ manuale și cataloage de costuri ➢ Standardele de Evaluare ANEVAR SEV 2025, adoptate în 31.12.2021, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile metodologice de evaluare

➢ ***Documente/Informatii preluate din terte surse***

- Informatii privind identificare si localizare
  - Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea si pe portalul electronic ANCPI, pe baza numerelor cadastrale.
  - *Evaluatorul a apelat la harti electronice specializate pentru indicarea locatiei, a cailor de acces si vecinatatilor (a se vedea hartile prezentate pe parcurs)*
  - *Evaluatorul a preluat informatii suplimentare privind limitele proprietatii, acces, zona, constructii etc. de la reprezentantul proprietarului;*
- Informatii privind piata specifica[4]:
  - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:*
    - ✍ *www.storia.ro*
    - ✍ *imobiliare.ro*
    - ✍ *olx.ro*
    - ✍ *lajumatate.ro*
    - ✍ *romimo.ro*
  - *Portaluri electronice ale agentiilor imobiliare locale:*
    - ✍ *rigimobiliare.ro*
    - ✍ *vandsicumpar.ro*
    - ✍ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piata)*
  - *Arhiva de lucrari a evaluatorului*
    - ✍ *Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifica, costuri, devize etc.*
    - ✍ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifica*
  - *Publicatii si studii de specialitate*
    - ✍ *Revista „VALOAREA (..)" –publicatie periodica ANEVAR*
    - ✍ *Studii ale companiilor specializate in analiza pietelor imobiliare nationale (publicatii tip „market research")*

Dupa caz: Tranzactii (contracte de vanzare-cumparare cunoscute) care, pentru confidentialitate, sunt pastrate in arhiva evaluatorului, dar daca au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate si acestuia, care isi va asuma si el confidentialitatea necesara;

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	<u>Ipoteze:</u>

[4] informatii privind oferte vanzari inchirieri si altele

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate in cele ce urmeaza. Principalele ipoteze, limite si rezerve, de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZA Datele avute la dispozitie si aspectele tehnice, economice si juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
  - ✓ DIMENSIONAL > Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele[5] avute la dispozitie (inaintate si agreate de catre client), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (in caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat masuratori suplimentare, in fapt, in calitate de evaluator autorizat neavand competente in acest sens. Acolo unde nu am avut la dispozitie dimensiuni ale constructiilor sau terenurilor (daca a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensionala – a se vedea mentiuni in cadrul „Ipotezelor speciale", precum si capitolul "Dimensiuni de calcul";
  - ✓ JURIDIC > Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre finantator si utilizate cu acordul acestuia si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare; Atat timp cat nu ne-au fost furnizate (sau nu am regasit in documente) informatii contrare dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil; Nu s-au facut investigatii suplimentare; Orice diferente intre situatia juridica "luata in calcul" (avuta in vedere) si cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport;
    Nu am analizat istoricul dobandirii terenului si nu am luat in calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua si/sau penaliza dreptul de proprietate definit si evaluat in cadrul prezentului raport.
    Nu am fost informati despre eventuale litigii pe rol in cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat si nu am primit nici un fel de instructiuni in acest sens;
  - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC > Evaluatorul a considerat ca, ipotetic, proprietatea se tranzactioneaza ca fiind neocupata si ca, impreuna cu terenul subiect, se ataseaza si documentatia & avizele prealabile de dezvoltare;
- URBANISM Se presupune ca terenul de dezvoltare se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- STUDII GEO Se presupune ca terenul de dezvoltare are conditii normale de fundare, iar studiul necesar in edificarea de constructii noi este existent si cuprinse informatii despre consistenta si structura solului, nivelul panzei de apa freatica si recomandari pentru proiectul tehnic.
- Nu am avut la dispozitie expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegata la inspectie) certificarea legata de inexistenta unor situatii atipice ce ar ingreuna lucrarile comparativ cu cerintele normale pentru zona;
- UTILITATI Nu am realizat o expertizare tehnica sau o analiza capacitiva a utilitatilor la care am facut referire ca ar avea acces/racorduri/bransamente proprietatea si nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata conform informatiilor primite de la proprietar, sau asimilata celor constatate ansamblului accesibil;
  Nu am avut la dispozitie documente legate de calitatea utilitatilor, capacitatea acestora sau locatia lor exacta, dar am primit (de la persoana delegata la inspectie) certificarea legata de suficienta calitativa si cantitativa a acestora, dispuse pe amplasament.
- Clasa ENERGETICA Nu am realizat nici un fel de investigatii, nu exista proiect de dezvoltare pus la dispozitia evaluatorului;

[5] Echivalate a fi emise de catre o persoana fizica sau juridica autorizata sa realizeze lucrari de specialitate in domeniul cadastrului, geodeziei si cartografiei, conform legii.

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Nici in documentele primite, nici cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta (sau suspiciune de a exista) pe amplasament si/sau vecinatatea imediata a unor contaminanti; Cu ocazia avizelor obtinute sau a celor in curs de elaborare sunt considerate ca au fost verificate aceste date si nu exista astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- DEZVOLTARE Am avut la dispozitie detaliile de intentia efectiva de dezvoltare si am primit (de la persoana delegata la inspectie) certificarea legata de:

✓ intentia generala , exprimata in CF de a dezvolta terenul.
✓ inexistenta unor situatii atipice ce ar impune solutiile tehnice atipice tehnologice si/sau de cost, dezvoltarea fiind in parametrii normali de construire si edificare.

- VECINATATI IMEDIATE Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinatatilor imediate, care preponderent sunt construite si consideram o respectare unanima a urbanismului local si legislatiei, astfel incat sa nu existe dezvoltari/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSARI Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informatiile culese nu rezulta ca exista subtraversari ce sa influenteze negativ (sa limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau sa creasca costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
  In acest sens, orice informatie contrara va trebui adusa la cunostinta evaluatorului anterior fructificarii raportului;
- SUPRATRAVERSARI Nu am regasit supratraversari ale amplasamentului care sa limiteze dezvoltarea normala a amplasamentului sau sa creasca costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situatia actuala a TERENULUI, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru consilierea clientului;
  Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii; S-au avut in vedere si instructiunile proprietarului.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei/aparitiei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta a caror influenta poate sa fie importanta;
- CONSULTANTA VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

<u>Ipoteze speciale:</u>

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă intre proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport;
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre proprietar; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate in această privinţă;
- Opinia asupra valoarii de piata a terenului subiect, a fost considerata si in functie de datele si informatiile furnizate de catre proprietar, acesta fiind un antreprenor important pe piata locala.

	• *Avand in vedere faptul ca cele doua parcele de teren sunt alipite una alteia, acestea formand practic un lot compact, construibil, cu suprafata de 685 mp si la sugestia proprietarului, cele doua parcele de teren s-au evaluat ca un tot unitar, cu suprafata de 685 ml, avand destinatie rezidentiala.*

- ***Efectul Ipotezelor adoptate***

Cleintul este constient cu privire la efectul ipotezelor si ipotezelor speciale[6], insusindu-si-le integral si in cunostinta de cauza, considerandu-le rezonabile si sa fie relevante.
Evaluatorul sta la dispozitia acestuia (PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris) pentru a explica (anterior fructificarii) orice nelamurire legata de acestea, sau in a prezenta orice risc provenit din neindeplinirea ipotezelor.

- ***Valabilitatea raportului***

Valorile estimate de catre noi sunt valabile la data evaluarii, prezentata in raport.
Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizata exclusiv in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si numai pentru scopul prezentului raport.
Totodata, valoarea exprimata este valabila numai in ipotezele generale si speciale si celelalte limitari prezentate in raport, orice element ce conduce la neincadrarea in acestea din urma, impunand actualizarea lucrarii.
Prin utilizarea raportului solicitantul proprietarul/destinatarul isi asuma si confirma informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorului si ipotezele de evaluare convenite, asumandu-si responsabilitatea integrala si constienta pentru o eventuala inducere in eroare sau viciere a rezultatelor;
Prezentul raport (si/sau parti ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai dupa indeplinirea tuturor obligatiilor contractuale de catre solicitant/destinatar unic si confirmarea/insusirea (certificarea si agreerea) de catre cei care au furnizat informatii a datelor/documentelor la care noi am facut referire a fi primite de evaluator.

- ***Fructificare valorii***

Valoarea opinata este aferenta dreptului de proprietate atasat proprietatii asa cum este ea definita si numai in ipotezele mentionate, fiind eronat utilizata daca se aplica altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, samd.;
Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare[7] a rezultatului pe interese fractionate va invalida cotatia atasata fractiunii, aceasta nefiind inteleasa ca parte valorica (valoric alocata) a intregului, in afara cazului in care o distribuirea valorica a fost prevazuta in raport si evidentiata ca posibil a fi utilizata ca si valoare individuala.
Cotatii separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
Chiar si eventuale alocarile nu trebuie privite ca si cum reprezinta valori de piata a componentelor sau fractiunilor/diviziunilor.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	• Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul utilizatorilor desemnati mentionati la capitolul aferent (”Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati”). • Continutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informatiile, fotografiile, precum si corespondenta aferenta sunt confidentiale si sunt proprietatea intelectuala a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al „SUCIU CONSULTING I.I. – Evaluator Autorizat” si al PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris. • Datele şi informaţiile din raport sunt confidenţiale. Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nici o forma fara consimtamantul nostru scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire. • Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea faţă de terţi în afara clientului, 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.

[6] utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificari posibile ale valorii unui activ
[7] Orice eventuala alocare/fragmentare scriptica de cotatii pe componente (fizice, juridice, sau de alta natura) este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport.

- ***Clauza de nepublicare***

Continutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informatiile, fotografiile, precum si corespondenta aferenta sunt strict confidentiale.
Prezentul raport este strict confidential si nu poate fi transmis tertilor (altii decat PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris) fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.
Intrarea in posesia unei copii si/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor parti din acesta nu implica dreptul de publicare/transmitere a acestuia;
Nici prezentul raport, nici parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
Nu acceptam nici o responsabilitate daca acesta este transmis unei alte persoane (altii decat PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris), nici pentru scopul declarat si nici pentru alt scop, in nici o circumstanta.
Transmiterea catre tertii neautorizati a raportului (sau a unor parti a lui) este pasibila de sanctiuni, conform legii.

- ***Obligatii ale tertilor in relatia cu evaluatorul extern***

Buna credinta a SOLICITANTULUI, a PROPRIETARULUI[8], a imputernicitilor lor:

Se considera buna credinta a solicitantului raportului/proprietarului si/sau reprezentantilor acestora care ne-au insotit la inspectie, inclusiv legat de informatiile transmise si/sau documentele puse la dispozitia evaluatorului, cat si legat de utilizarea raportului:

- ✓ Sa asigure inspectia nelimitata (juridic, fizic si temporal) si in bune conditiile (de securitate si protectie a muncii) necesare vizualizarii si identificarii activelor supuse evaluarii (si, dupa caz, a vecinatatilor acestora si a tertelor active care influenteaza valoarea activelor);
- ✓ Sa asigure prezenta la inspectie si insotirea evaluatorului de la catre persoane cunoscatoare a activului, care sa-si insuseasca identificarea activelor;
- ✓ Sa puna la dispozitia evaluatorului toate datele (documentatiile) necesare cu privire la situatia tehnica, urbanistica, economica, juridica, de mediu si fiscala actuala si reala a proprietatii (documente a caror veridicitate beneficiarul si-o asuma);
- ✓ Sa informeze evaluatorul despre orice litigii, restrictii, limitari/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de alta natura cunoscute (care restrang/limiteaza dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ✓ Sa indice corect si complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum si caracteristicile tehnico functionale ale acestuia.
- ✓ Sa permita efectuarea de fotografii sau inregistrari video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte invecinate lor, a celor atasate lor si a celor care au influenta asupra lor, atat din exteriorul proprietatii cat si din interiorul acesteia si sa consimta transmiterea/cuprinderea acestora in raportul de evaluare;
- ✓ Sa nu induca in eroare evaluatorul;

- ***Angajamente prin fructificarea raportului***

Prin fructificarea partiala sau integrala a raportului (a opiniei si celorlalte date/informatii continute in acesta) beneficiarul/proprietarul (sau alti terti implicati) isi insusesc toate cele mentionate de evaluator ca fiind declarate de (sau avand ca sursa) beneficiarul/proprietarul (sau alti terti implicati).

Declararea conformitatii cu SEV	***Standarde utilizate*** • ***Declararea conformitatii evaluarii cu SEV*** Declaram prin prezenta conformitatea evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV Ed. 2025, respectiv raportul intocmit de noi, SUCIU CONSULTING I.I. membru autorizat ANEVAR, ca evaluare obiectiva si impartiala, ca evaluator independent, fara a avea nicio legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii (activ, proprietar, cumparator), detinand competenta necesara efectuarii evaluarii. Nu au existat devieri de la standarde[9], cerintele specifice ale PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris fiind mentionate in cadrul raportului.

[8] dupa caz, daca a fost intervievat sau mentionat ca sursa in prezentul raport.

	• ***Mentionare standarde particulare utilizate*** Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din **Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025** **<u>Standarde generale</u>** SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102) SEV 103 Raportare (IVS 103) SEV 104 Tipuri ale valorii SEV 105 Abordări și metode de evaluare **<u>Standarde pentru active -Bunuri imobile</u>** SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile **<u>Glosar 2025</u>**

Descrierea raportului	Prin tema comenzii nu s-au specificat cerinte speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie intocmit pentru fructificarea in cadrul informarii/consilierii clientului PRIMARIA ORASULUI Chisineu-Cris. În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106), astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106- Documentare și raportare (IVS 106) convenite în prealabil cu solicitantul10. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

10 Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite și eventualele instrucțiuni ale finanțatorului menționate pe parcurs

2 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect	Proprietatile imobiliare evaluate sunt de tipul a doua terenuri intravilane cu destinatie „curti-constructii", avand CMBU rezidentiala, situate intr-o zona preponderent rezidentiala, zona mediana a orasului Chisineu-Cris, Cart. Padureni / str. Ana Ipatescu, Jud. Arad.

Subiectul evaluarii: - *vezi Sinteza Raport*

Nr. Crt.	Denumire	Locatia / Adresa	Extras CF	Numar Cadastral / Topo	Suprafata totala (mp)	Dreptul de proprietate
1	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/a, oras Chisineu-Cris	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	ORASUL Chişineu-Criş, domeniul privat
2	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/b, oras Chisineu-Cris	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	514	ORASUL Chişineu-Criş, domeniul privat
	Sopron			313033-C1	47,8	

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	514	-	-	214/1/2/2 Padureni	

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	171	-	-	214/1/2/1	Nr. cad. 497/1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 497/2 Top: 214/1/2/2 Padureni	constructii anexa	47,8	Cu acte	S. construita la sol:47.8 mp; sopron

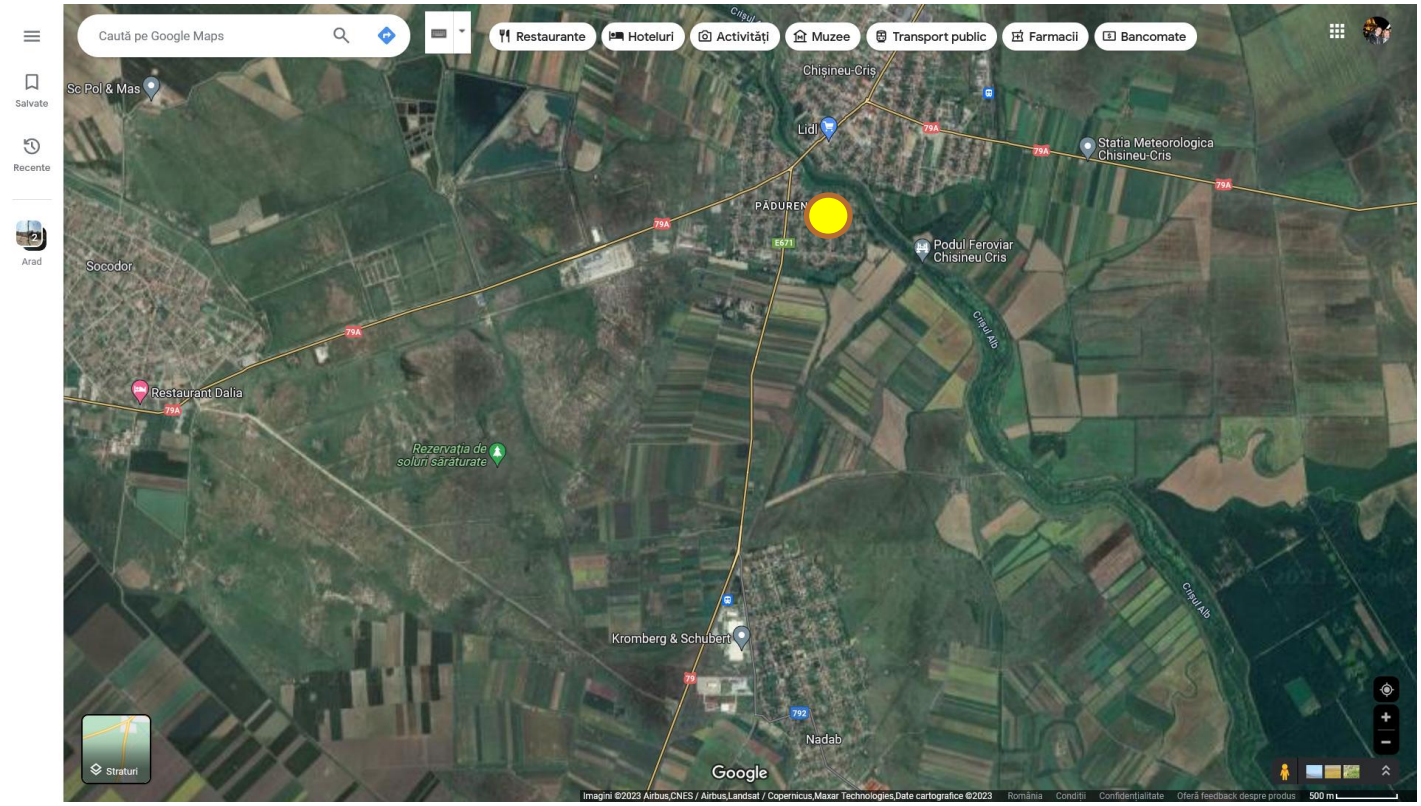
Descrierea juridică	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 106 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii de piata raportate.

Descrierea imobilului / Drepturi de propreitate / Sarcini – vezi ANEXE > Cap. DOCUMENTE DE PROPRIETATE (extrase CF)

Nr. Crt.	Denumire	Extras CF	Numar Cadastral / Topo	Suprafata totala (mp)	Dreptul de proprietate	Sarcini suplimentare CF
1	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	ORASUL Chişineu-Criş, domeniul privat	NU SUNT
2	***TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL***	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	514	ORASUL Chişineu-Criş, domeniul privat	NU SUNT
	Sopron		313033-C1	47,8		

Amplasamentul este situat intr-o zona mixta, preponderent rezidentiala – mijlocul strazii Ana Ipatescu, la cca. 60 ml de DN 79 / E671 Arad-Chisineu Cris-Oradea, pe partea dreapta in sensul de mers Arad- Chisineu-Cris-Oradea, avand acces indirect din acesta (vezi harta), situat in primul plan pentru str. Ana Ipatescu.

- Adresa: Intravilan, Loc. Chisineu-Cris, Str Ana Ipatescu, Nr. 1/a si 1/b jud. Arad





Identificarea componentelor nonimobiliare	Nu este cazul. Nu au fost identificate componente nonimobiliare.

Descrierea proprietatii evaluate	

Loturile de teren au urmatoarele caracteristici:
Proprietatea este amplasata intr-o zona mixta, cu dezvoltari preponderent rezidentiale a localitatii Chisineu-Cris din jud. Arad, in zona gasindu-se si amplasamente comercialeprecum benzinaria MOL / Farmacia Dr. Max / Universal Cris
o Tipul zonei: Zona rezindetiala;
o Accesul în zona se realizeaza cu autovehicule personale;
o Unitati comerciale in apropiere: Da;
o Unitati de învatamant: Nu;
o Unitati medicale: Da;
o Institutii de cult: Nu;
o Sedii de banci: Nu;
o Institutii guvernamentale: Nu;
o Muzee: Nu;
o Parcuri: Da;
o Lacuri: Nu;
o Cursuri de apa: Da – Crisul Alb

Caracteristici fizice:
o Suprafata terenului: St = 685 mp, conform extrase de carte funciara;
o Deschiderea dubla la sosea: 30 x 20 ml – latura Nordica –str. Ana Ipatescu
o Înclinare: plana;
o Forma: regulata – aprox. dreptunghiulara;
o Acces: din drum principal asfaltat;
o Utilitati:
Retea urbana de energie electrica: existenta-pe teren;
Retea urbana de apa: existenta- pe teren;
Retea urbana de termoficare: inexistenta-nebransat;
Retea urbana de gaze: existenta – la limita;
Retea urbana de telefonie: existenta-nebransata;
Alte observatii: terenurile dispun de retele de utilitati la limita de proprietate.

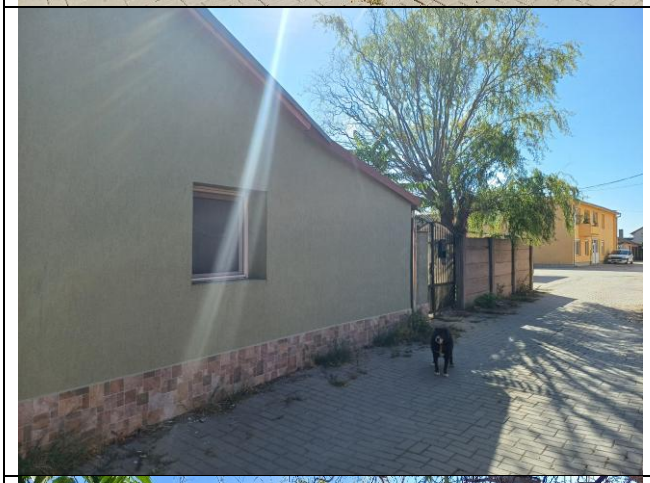
Caracteristici juridice:
o Utilizare legala: teren intravilan, domeniul privat
o Servituti de trecere: Nu este cazul
o Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
o Alte restrictii existente: - terenul este situat in intravilanul localitatii Chisineu-Cris (teren identificat cu CF nr. 301219 si CF 313033)
cu folosinta actuala – “c-c”.
Caracteristici economice:
o Impozite asupra terenurilor: -
o Taxe locale de construire: -

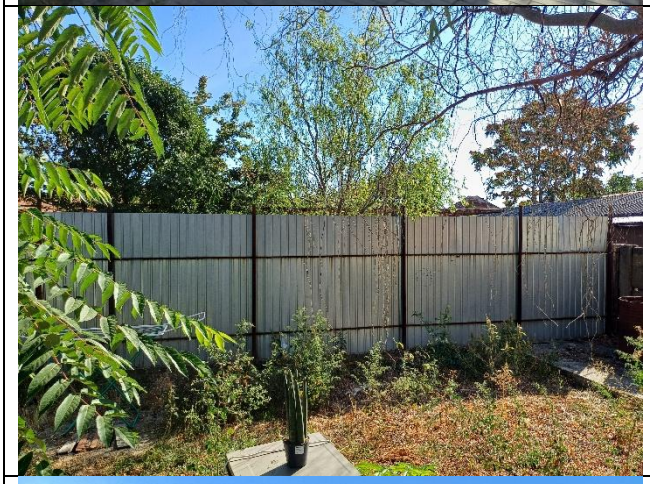
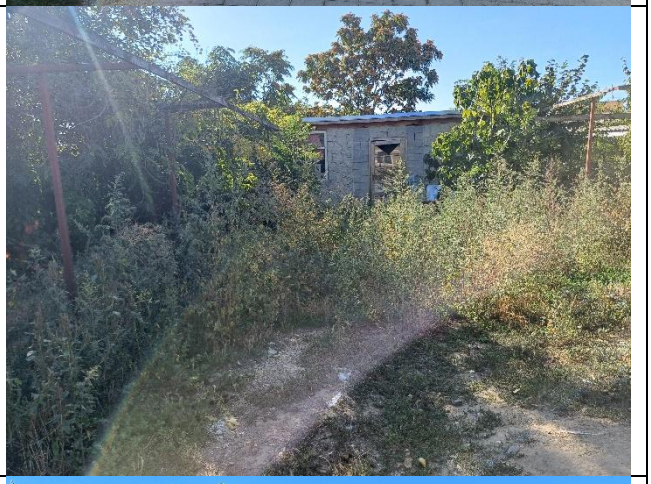
Vecinatati imediate

		Au acces din:
SUD	✍ Case rezidentiale	✍ deschidere favorabila
NORD	✍ str. Ana Ipatescu si prop. Rezindetiale - case	✍ str. Ana Ipatescu
VEST	✍ bloc de locuinte rezidentiale si DN 79 / E671 Arad-Chisineu Cris-Oradea	✍
EST	✍ Prop. Rezidentiale - case	✍

- ***Foto teren, acces si vecinatati***



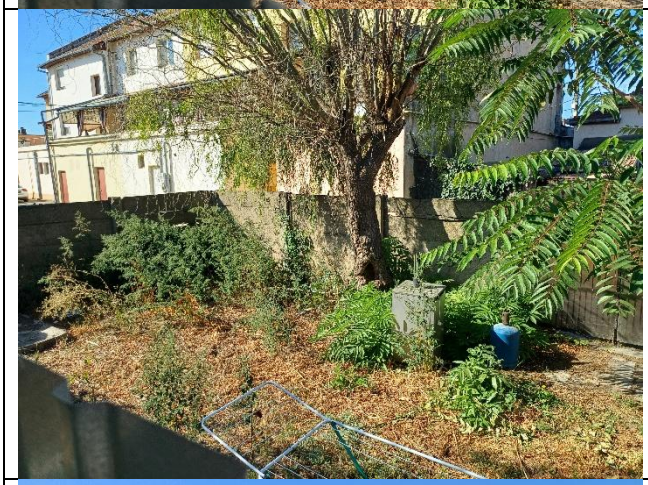
5


5
















➢ ANALIZA PIETEI SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, ”Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a ”grupului țintă” de cumpărători și a ”stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se ”satisfac” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.
Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

Piata imobiliara specifica

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **teren intravilan de dezvoltare rezidentiala** – case de locuinte, terenuri solicitate ata de catre persoanele fizice cat si de antreprenorii din domeniul constructiilor de locuinte, in orasele mai mici dar cu potential. Fiind deci situate cu preponderenta in zone de trafic si cu legatura directa la centru oraselor, resp. sosele si drumuri europene/nationale si judetene, in zona oraselor de categoria a V-a, aria geografica a acestui tip de terenuri se poate defini ca fiind, mai larga, zonele cu specific din orasele apartinand judetului Arad), unde exista interes din partea dezvoltatorilor si a persoanelor fizice pentru astfel de terenuri, integral și total sistematizate la cerințele specifice urbane.

Intinderea geografica a pietei imobiliare a fost considerata judetul in care este amplasata proprietatea si anume Arad, care prezinta dezvoltari si proprietati imobiliare cu acest specific.

In analiza acestei piete si a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situatia economica a orasului Arad, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Teren cu formă echilibrară (raport între laturi de cca.1,2) și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil) cu posibilitatea rezonabilă, fizică, permisivă de a se dezvolta printr-o construire de prop. rezidentiale.

- *ANALIZA CERERII*

Cererea pentru astfel de terenuri de dezvoltare este medie spre mare ca interes in ultima perioada, datorita pozitionarii acestuia si raritatii din ce in ce mai mare de pe piata Orasului Chisineu-Cris pentru astfel de parcele. Pentru zonele mixte, care permit diferite tipuri de dezvoltare, din zonele mediane ale oraselor mari din jud. Arad, cum este si cea subiect – str. Ana Ipatescu / DN 79 / E671 Arad-Chisineu Cris-Oradea, exista o presiune mai mare, desigur provenita din raritatea si utilitatea generala a acestor zone.
Intervine, insa, puterea de cumparare mai mare necesara.

Cererea reflecta in cea mai mare masura nevoile, cerintele materiale în strânsă concordanta cu puterea de cumparare, precum si preferintele consumatorilor. Factorii importanti analizati:							
Populatia din aria com.		dezavantaj		neinfluientabil	**x**	avantaj	
Venitul pe gospodarie		< med. nationala	**x**	~ med. Nationala		> med. nationala	
Puterea de cumparare[11]		< med. nationala	**x**	~ med. Nationala		> med. nationala	
Rata vanzarilor[12]		In scadere		Stagnare	**x**	In crestere	
Accesul in zona		dezavantaj		neinfluientabil	**x**	avantaj	
Politici publice zonale		dezavantaj	**x**	neinfluientabil		avantaj	
Cresterea econ. a zonei		dezavantaj		neinfluientabil	**x**	avantaj	

- *ANALIZA OFERTEI*

Oferta de vânzare (ca prezență pe piață) a unor astfel de proprietăți este una medie.
Astfel de terenuri (libere și avizate) sunt mediu ca si numar, prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature și integral dotate ca cele subiect.
Oferta de vânzare a terenurilor construite este destul de limitată, dar oricum mai mare decât cea a terenurilor libere puține ca număr sau valorificate superior de deținători prin fructificarea potențialului și obținerea de profit pentru dezvoltator.
În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă[13].

Oferta competitiva se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Factorii important analizati:											
Cantitatea prop. Competitive		mare		Medie	**x**	mica					
Calitate prop. Competitive	**x**	Noi		Vechi							
Disponibiliatea terenului liber		Mare	**x**	Medie		Mica					
Tendita pretului terenului		scadere		stagnare	**x**	crestere					
Costuri de construire	**-**	scadere	**-**	stagnere	**x**	crestere					
Nr. proprietati similar existente		mic	**x**	mediu		Mare					
Grad de ocupare al proprietatilor similare		mic		Mediu	**x**	mare					
Conversia spre utilizari alternative	**X**	Putin probabila		Destul de probabila		Nu					
Conditii si circumstante economice speciale:											
a. Conditiile politice		favorabile	**x**	neinfluientabile		dezavantajoase					
b. Conditiile juridice		favorabile	**x**	neinfluientabile		dezavantajoase					

[11] Procentajul din venitul gospodariei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achizitii
[12] Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala
[13] Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

c. Conditiile economice generale	**x**	favorabile		neinfluientabile		dezavantajoase	
d. Conditiile sociale		favorabile	**x**	neinfluientabile		dezavantajoase	
Impactul administrativ / reglementari locale			**x**	Favorabil		nefavorabil	
Disponibilitatea de finantare /creditare		mica	**x**	medie		mare	

- *ECHILIBRUL PIETEI*

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este o *una în echilibru relativ cu o ușoară cerere mai mare decât oferta .*

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zone asimilabile
- Terenuri construite expuse pe piață specifică
- Alte Oferte competitive- selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
  - Cotații
  - Tendințe

O caracteristica de baza (generala) a pietelor imobiliare este aceea in care cererea si oferta de proprietati imobiliare nu se afla in echilibru. In momentul evaluarii cat si pe termen scurt evaluatorul considera activitatea si tendinta **pietei proprietatii subiect** astfel:

	x	Piata "activa"		Piata in declin	**x**	**Piata "a cumparatorului"**
		Piata "anemica"	**x**	Piata puternica		**Piata "a vanzatorului"**

ANALIZA PRETURILOR	
Preţul terenurilor comparabile/oferte	▪ ***Min: 25 euro / mp*** ▪ ***Max: 45 euro / mp*** - *pentru loturi medii/mari de teren pretabile pentru dezvoltari rezidentiale*. - *chiar mai sus mai ale pentru locatii avizate la CUT-uri superioare*
Chirii pentru proprietăţi construite	▪ Nu se cunosc inchirieri de terenuri in zona evaluata
Concluzii generale privind analiza preturilor	▪ Piaţă a cumpărătorului, din anul 2017/2018 până în prezent; ▪ Trend ascendent al valorii pe piaţa specifică cu o uşoară încetinire la sfârşitul anului 2020, o stabilizare pe parcursul anului 2021-2025 si o tendinta de crestere in prezent – anul 2026. ▪ Număr mediu de tranzacţii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE	Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.Cea mai buna utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine statator, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, cand activul este o parte a unui grup, caz in care trebuie

	luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibila legal
⇒ posibila fizic
⇒ fezabila financiar
⇒ maxim productiva

- **CF** 301219 si CF 313033 Chisineu=Cris > **Terenuri intravilane c-c – zona rezindetiala**

Incadrare conform URBANISM

Liu[14]:

€ „Teren situat in intravilanul loc. Arad si cu categoria de folosinta „curi-constructii": conform CF.

Utilizari ADMISE

€ Functiunea dominanta a zonei, cf. CMBU: *rezindetiala*.

Limitari conform URBANISM

Cele uzuale incadrarilor necuprinse la cele admise.
Aceasta reglementare NU are caracter definitiv si poate fi modificata prin PUZ.

Caracteristici NECESARE parcele

Parcela subiect indeplineste toate cerintele[15] cumulative necesare pentru a fi considerata:

€ **Parcela lotizabila si construibila**

➢ *Dezvoltare INTENTIONATA*

Dezvoltarea intentionata:

✍ REZINDETIALA (existenta la data evaluarii – vezi vecinatati imediate)

Alternative

<u>In cazul de fata ar fi:</u>

- Comerciale si anexele acestora:

Acesta impune putere mare de cumparare, spre deosebire de ce care fructifica posibilitatea de edificare un amplasament

Concluzii subiect

Concluzie:

€ rezidentiala –este caracterul zonei de amplasare.
€ Se poate fructifica la maximum si indicatorii de urbanism precizati pe parcurs (preluati din CUrb.)
€ Pe langa puterea de cumparare invocata, se evidentiaza si aspectele favorabile (pentru aceasta dezvoltare) de forma si vecinatati.

[14] Zona este caracterizata de functiunea industriala si servicii conexe, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare (cu parcele generoase, avand deschiderea la drumuri nationale, drumuri judetene si centura orasului Ineu) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de tipul halelor cu inaltimi ce variaza intre 6 si 8 metri, retrase din aliniament si construite la standarde europene.

[15] (extras legislativ:) Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

✍ sa aiba front la strada
✍ lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 25 ml
✍ adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
✍ suprafata sa fie mai mare sau egala cu 2.000 mp (e) sa aiba forma regulata

- Standardul de construire trebuie sa fi in concordanta cu zona

Concordanta CMBU (investitia potentiala) cu dezvoltarea intentionata

Concluzie:

- Cele doua sunt in concordanta

A se vedea si ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speta subiect

3 EVALUAREA

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut
- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului
- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

A) <u>Evaluarea terenului – abordarea prin piata</u>

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual ”normal” între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii construcţiei, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să ”absoarbă” integral unitățile create prin parcelare.

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Metoda comparatiei directe este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Astfel, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Oferta de terenuri este larga, iar evaluatorul a avut acces la informatii referitoare la terenuri similare tranzactionate in zona in care este amplasat terenul supus evaluarii.

1) TEREN INTRAVILAN 685 mp c-c

Tabelul ofertelor comparabile:

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie				
			1	2	3	4	5
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	teren pentru constructii	similar	similar	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Zona rezindetiala - str. A, Ipatescu, mediana Ch. Cris / Padureni, Arad	Zona semicentrala Ch. Cris / Padureni	Zona semiperiferica oras Ch. Cris - Cartier nou	Zona mediana Ch. Cris / Padureni	Zona semiperiferica Ch. Cris, Cartier nou	Zona semiperiferica orasul Curtici, jud. Arad
7	Caracteristici fizice						
	Suprafaţa (mp):	685 (2 parcele de 171 mp & 514 mp)	785	500	680	733	500
	Front stradal - deschidere la fatada	fs 30 ml la strada asfaltata si 20 ml la drum de acces - alee	da, fs 14 ml la sosea / strada	da, FS cca 20 ml la strada asfaltata	da, fs. 20 ml al str. Crisului nr, 4	fs, 20 ml la drum pietruit si asfaltat	da, 13 ml la strada pietruita
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Toate utilitatile la limita (apa, en. Electrica, canalizare) retea gaz metan la strada	Similar	Toate utilitatile pe teren	Toate utilitatile pe teren	Similar	Similar
9	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta	industrial
10	Cea ma buna utilizare:	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Industrial
	Pret total (EURO)		30.000	22.500	25.000	23.500	14.900
	Pret / mp (EURO)		**38,2**	**45,0**	**36,8**	**32,1**	**29,8**

In continuare este prezentata fisa de comparatii pentru parcelele evaluate:

	Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	Identificare	Zona rezindetiala - str. A, Ipatescu, mediana Ch. Cris / Padureni, Arad	Zona semicentrala Ch. Cris / Padureni	Zona semiperiferica oras Ch. Cris - Cartier nou	Zona mediana Ch. Cris / Padureni	Zona semiperiferica Ch. Cris, Cartier nou	Zona semiperiferica orasul Curtici, jud. Arad
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafaţa [mp]	685 (2 parcele de 171 mp & 514 mp)	785	500	680	733	500
	Pret oferta total - euro		30.000	22.500	25.000	23.500	14.900
	Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**€ 38**	**€ 45**	**€ 37**	**€ 32**	**€ 30**
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-20%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-7,64	-6,75	-5,51	-4,94	-4,47
	Pret de vanzare corectat		**30,58**	**38,25**	**31,25**	**27,12**	**25,33**
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 30,58	€ 38,25	€ 31,25	€ 27,12	€ 25,33
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	Intravilan	similar	similar	similar	similar	similar
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 30,58	€ 38,25	€ 31,25	€ 27,12	€ 25,33
3	CONDIŢII DE FINANŢARE						
	Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala						
	Corecţie totala pentru finanţare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 30,58	€ 38,25	€ 31,25	€ 27,12	€ 25,33
4	CONDIŢII DE VÂNZARE						
	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru condiţii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 30,58	€ 38,25	€ 31,25	€ 27,12	€ 25,33
5	CONDIŢII DE PIAŢĂ						
	Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru condiţii ale pieţei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 30,58	€ 38,25	€ 31,25	€ 27,12	€ 25,33
6	LOCALIZARE						
	Localizare	Zona rezindetiala - str. A, Ipatescu, mediana Ch. Cris / Padureni, Arad	Zona semicentrala Ch. Cris / Padureni	Zona semiperiferica oras Ch. Cris - Cartier nou	Zona mediana Ch. Cris / Padureni	Zona semiperiferica Ch. Cris, Cartier nou	Zona semiperiferica orasul Curtici, jud. Arad
	Corectia unitara sau procentuala		-12%	-5%	0%	-5%	-5%
	Corecţie totala pentru localizare		-€ 3,67	-€ 1,91	€ 0,00	-€ 1,46	-€ 1,27
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 26,91	€ 36,34	€ 31,25	€ 25,66	€ 24,06
7	CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune) si forma	685 (2 parcele de 171 mp & 514 mp)	785	500	680	733	500
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b	Front stradal / Acces- deschidere la fatada	fs 30 ml la strada asfaltata si 20 ml la drum de acces - alee	da, fs 14 ml la sosea / strada	da, FS cca 20 ml la strada asfaltata	da, fs. 20 ml al str. Crisului nr, 4	fs, 20 ml la drum pietruit si asfaltat	da, 13 ml la strada pietruita
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	10%
	Corecţie totala pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2,41
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 26,91	€ 36,34	€ 31,25	€ 25,66	€ 26,47
8	UTILITĂŢI DISPONIBILE						
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Toate utilitatile la limita (apa, en. Electrica, canalizare) retea gaz metan la strada	Similar	Toate utilitatile pe teren	Toate utilitatile pe teren	Similar	Similar
	Corectie unitara sau procentuala						
	Corecţie totala pentru utilităţi disponibile		€ 0,00	-€ 10,00	-€ 6,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 26,91	€ 26,34	€ 25,25	€ 25,66	€ 26,47
9	ZONAREA						
	Zonarea - destinatia legala permisa	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecţie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 26,91	€ 26,34	€ 25,25	€ 25,66	€ 26,47
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Industrial
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corecţie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preţ corectat		€ 26,91	€ 26,34	€ 25,25	€ 25,66	€ 26,47
	Preţ corectat (Eur/mp)		**€ 26,9**	**€ 26,3**	**€ 25,3**	**€ 25,7**	**€ 26,5**
	Corecţie totală netă	(absolut)	-€ 11,31	-€ 18,66	-€ 11,51	-€ 6,40	-€ 3,33
		(procentual)	-30%	-41%	-31%	-20%	-11%
	Corecţie totală brută	(absolut)	€ 11,31	€ 18,66	€ 11,51	€ 6,40	€ 8,14
		(procentual)	30%	41%	31%	20%	27%

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- **Tip comprabilă:**

– Inainte de aplicarea corectiilor in fisa de comparatii s-a efectuat o corectie cantitativa pentru tipul comparabilei si anume s-a făcut o corecţie negativa de -15% si -20% pentru toate comparabilele, ajustarea luând în considerare un nivel de -15% > -20% diferenţă între ofertă şi tranzacţie pentru tipul de proprietatilor în discuţie.
La preturile corectate s-a aplicat analiza comparativa.

- Estimarea corectiilor unitare:

Exista 10 elemente de comparatie de baza, ce ar trebui luate in considerare, in analiza prin comparatie directa :

- Drepturi de proprietate transmise
- Restrictii legale
- Conditii de finantare
- Conditii de vanzare
- Conditii de piata (timpul)
- Localizare (pozitie in cadrul localitatii)
- Caracteristici fizice
- Utilitati disponibile
- Utilizare (zonarea)
- Cea mai buna utilizare

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost: restrictii legale, conditii de piata, localizare si suprafata.
Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

Corectiile aplicate asupra comparabilelor au fost urmatoarele:

- **Restrictii legale:**
  - Nu s-a operat nici o ajustare asupra comparabilelor.
- **Drepturi de proprietate transferate:**
  - Nu s-a operat nici o ajustare asupra comparabilelor.
- **Condiţii de finanţare:**
  - Nu s-a operat nici o ajustare asupra comparabilelor.
- **Conditii de vânzare:**
  - Nu s-a operat nici o ajustare asupra comparabilelor.
- **Conditii de piaţă:**
  - Nu s-a operat nici o ajustare asupra comparabilelor întrucât toate comprabilele sunt actuale.
- **Localizare: au fost aplicate urmatoarele ajustari:**
  - Negative de -5% si -12% asupra comparabilelor C2, C4 si C5 si resp. comparabilei C1, aceastea fiind mai bine situate fata de subiectul evaluat, prezentand un interes mai mare din partea investiorilor;
  - Ajustarea a rezultat din analiza directa pe perechi de date intre comp. C3 si ofertele ajustate;
- **Caracteristici fizice – mărime**
  - Nu s-a operat nici o ajustare asupra comparabilelor;
- **Front stradal si acces**
  - s-a operat o ajustare de +10% asupra comparabilei C5. Analiza datelor secundare de piata.
- **Utilitati**
- s-a operat o ajustare negativa de -6 euro/mp asupra comparabilei C3 si o ajustare de -10 euro/mp asupra comparabilei C2. Analiza direct ape perechi de date intre C4 si ofertele ajustate.
- **Cea mai bună utilizare: nu** s-au operat ajustari.

Dupa aplicarea corectiilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corectii brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile **4** doarece proprietatii **4** i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata pentru terenul evaluat prin metoda comparatiilor de piata este (rotunjita) de **25,5 Euro/MP** (**comparabila C4**).

Suprafata	685 (2 parcele de 171 mp & 514 mp)
Opinie / mp (rotunjita)	€ 25,5
Curs valutar	5,2777
Data evaluarii	02.10.2026

➢ **Rezultatul metodei**

Valoarea de piață (totală) a terenului este, deci: **17.500 EUR, echivalent a 92.360 Lei**

							5,2777 curs	
Nr. Crt.	Denumire	Locatia / Adresa	Extras CF	Numar Cadastral / Topo	Suprafata totala (mp)	Valoare euro / mp	Valoare de PIATA - EURO	Valoare de PIATA - LEI
1	TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/a, oras Chisineu-Cris	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	**25,5**	**4.400**	**23.222**
2	TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/b, oras Chisineu-Cris	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	514	**25,5**	**13.100**	**69.138**
	TOTAL				**685**		**17.500**	**92.360**

B) Evaluarea « sopron » – abordarea prin cost

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă două etape, respectiv:

1. determinarea costului de nou – se realizează prin metoda „comparației unitare", prin obținerea unui cost estimat, exprimat în euro pe unitatea de suprafață; metoda utilizeaza costurile cunoscute ale construcțiilor similare corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.

Metodele alease pentru cazul de față au fost urmatoarele:

- cea a costului de înlocuire, determinat pentru fiecare clădire/tronson, pe baza lucrării ''Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole, construcții speciale'' aparuta la editura IROVAL 2014 SI INDICII DE ACTUALIZARE 2025-2026 autor Corneliu Schiopu, corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similar;

Fisele de calcul al CIB se prezinta astfel:

Arii construite	(mp)
subsol	
parter	47,80
etaj	
etaj	

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE
Aparter (MP) 47,80 **Adc (MP)=** 47,80

Adc	47,80

2.Şopron cu stâlpi din ţeavă neagră vopsită şi învelitoare dintablă cutata neagră vopsită + ferme metalice v

curs la 02.10.2026 5,2777

Nr. cr.	SIMBOL	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Cost total corectat	Indici
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxExG	G
1	**SMITCNV**	47,80	557	26.624,60	1,000	1,0000	**48.464,42**	1,8203
2							**0,00**	
TOTAL							**48.464,42**	
TOTAL MP		48 mp						
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ŞI SUPRASTRUCTURĂ						*LEI*	**48.464,42**	
TOTAL PREŢ / MP							**1.013,90**	
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ŞI SUPRASTRUCTURĂ						*EURO*	**9.182,87**	
TOTAL PREŢ / MP							**192,11**	

Costurile de inlocuire brute estimate sunt:

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare faţă de costul de înlocuire (de nou) a construcţiilor ce poate apare din cauze fizice, funcţionale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierii cumulate. Metodele de estimare a deprecierii sunt: metoda duratei de viaţă economică, metoda modificată a duratei de viaţă economică, metoda

segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viaţă fizică poate fi utilizată ***numai*** pentru a estima uzura fizică.
In mod practic, in estimarea deprecierilor am aplicat o segregare a deprecierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierii, să o cuantifice şi apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierii funcţionale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcţională recuperabilă;
- neadecvarea funcţională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi şi temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă şi apoi cea nerecuperabilă şi externă.

- **uzură fizică recuperabilă**: nu a fost cazul

Stabilirea **<u>uzurii fizice nerecuperabile</u>** s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe elemente sau grup de elemente asemanatoare ca structura.

Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la “descompunerea” cladirii in categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu <u>viata lunga</u> si categorii de lucrari unde sunt materiale cu <u>viata scurta</u>. Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost “descompuse” in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta	- durata de viata lunga
Anvelopa	- durata de viata medie
Finisaje	- durata de viata scurta
Instalatii	- durata de viata scurta

Uzura fizica a elementelor cu durata de viata lunga au fost determinate pe baza varstei acestora raportata la durata de viata estimata.

- 25-30 de ani in cazul structurii, anvelopei si inchiderilor perimetrale partiale;

1.4	**Clădiri pentru afaceri, comerţ, depozitare**	
1.4.2.1	cu închidere perimetrală	35
1.4.2.2	cu închidere parţială (tip şopron)	25

Duratele de viata ale constructiilor au fost considerate conform „Normativului privind executarea lucrarilor de intretinere si reparatii la cladiri si constructii speciale” Editat de INCERC Bucuresti.

	Centralizator costuri					
Nr. Crt	Identificare	Ac mp	Ad mp / Lungime ml	cost înlocuire unitar pe elemente de construcție EUR/mp Ad	cost înlocuire total pe elemente de construcție EUR/mp Ad	total cost înlocuire EUR
				structură	structură	
1	SOPRON	47,80	47,8	192	9.183	9.183
	Total GENERAL	47,80	47,80			9.183

<u>Deprecierea functionala</u> = nu a fost considerata.

<u>Deprecierea externa:</u> In acest caz deprecierea externa a fost considerata zero.

	Uzură fizică nerecuperabilă									
Nr. Crt	Identificare	costul de înlocuire rămas	data evaluarii	data PIF imobil	renovari si reamenajari	Varsta efectiva	uzura pe elemente de construcție		uzură fizică ponderata %	uzură fizică nerecuperabilă EUR
		EURO	anul	anul	anul		DUTV structura	structură		
1	SOPRON	9.183	2026	1998		28	30	93%	93%	8.571
	Total	9.183								8.571

	Centralizator costuri							CURS	€ 5,2777
Nr. Crt	Identificare	Ac mp	Ad mp / Lungime ml	costul de înlocuire rămas	uzură fizică nerecuperabilă EUR	Depreciere externa		CIN cladiri si constructii - euro	CIN cladiri si constructii - RON
				EURO		absolut	%		
1	SOPRON	47,80	47,8	9.183	8.571	0	0%	612	3.231
	Total GENERAL	47,80	47,80	9.183	8.571	0		600	3.167

Costul de inlocuire net

Dupa parcurgerea paşilor arătaţi mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de inlocuire brut rezultă costul de inlocuire net al cladirilor şi construcţiilor speciale :

$V_{constructii}$ = 600 EURO (3.167 Ron)

4 CONCLUZIE 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 calitatea informațiilor) şi scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii descrise este:

VALOARE DE PIATA PROPRIETATI = 18.100 EURO

Nr. Crt.	Denumire	Locatia / Adresa	Extras CF	Numar Cadastral / Topo	Suprafata totala (mp)	Valoare euro / mp	Valoare de PIATA - EURO	Valoare de PIATA - LEI
1	*TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL*	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/a, oras Chisineu-Cris	301219	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	**25,5**	**4.400**	**23.222**
2	*TEREN INTRAVILAN REZIDENTIAL*	Zona rezidentiala - str. Ana Ipatescu Nr. -le 1/b, oras Chisineu-Cris	313033	313033 (214/1/2/2 Padureni)	514	**25,5**	**13.100**	**69.138**
	Sopron			313033-C1	47,8	-	**600**	**3.167**
	TOTAL						**18.100**	**95.527**



5 ANEXE

- ***Oferte de pe piata activa –Arad***

Comparabila 1

www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-chisineu-cris/4h880e2955e77388e93eeh26ig0i4600.html

Facebook | eMAG | Ultima Ora - HotNews... | Autentificare evaluato... | WeTransfer - Send Lar... | Official Wizz Air websi... | BIF ANEVAR | Arad, Arad, Romania ... | Comunicate de presa

romimo.ro — App | Contul meu | Agenții imobiliare | + Adaugă anunț

Teren intravilan Chisineu Cris — 30 000 EUR

Arad, Chisineu Cris | Vezi pe hartă — Valabil din 06.10.2026 11:27



Telefon validat

N

Kapros

Vezi toate anunțurile

0745576113

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Vand teren intravilan ,785 mp, front stradal 13,6 m. Toate utilitatile sunt in fata (apa,canal,gaz,curent,Digi).
Terenul este situat in Chisineu-Cris (Padureni) strada Liliacului si este liber de sarcini si intabulat.

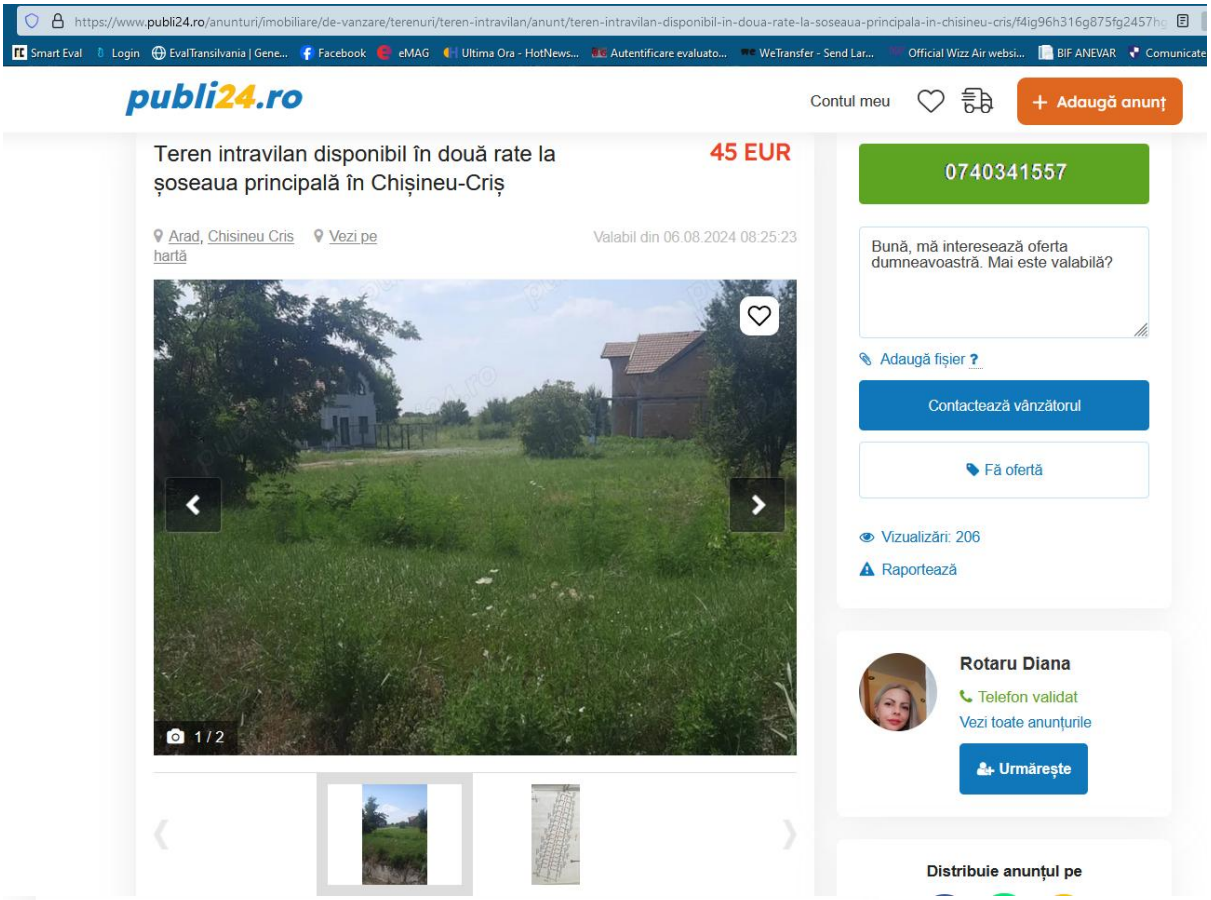
In apropiere se afla gradinita , scoala si biserica ortodoxa.
Pret 30000 euro.
Informatii la telefon .

ID anunț: 1743505008

Vizualizări: 775

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-chisineu-cris/4h880e2955e77388e93eeh26ig0i4600.html

Comparabila 2



Descriere

45 mp
500 mp parcelă
Posibilitate de achiziție în două rate!

Oportunitate unică de a achiziționa un teren intravilan situat într-o locație excelentă, ideal pentru construcția unei case sau hale.
Acest teren se află la intrarea în Chișineu-Criș, oferind acces facil la șoseaua principală.

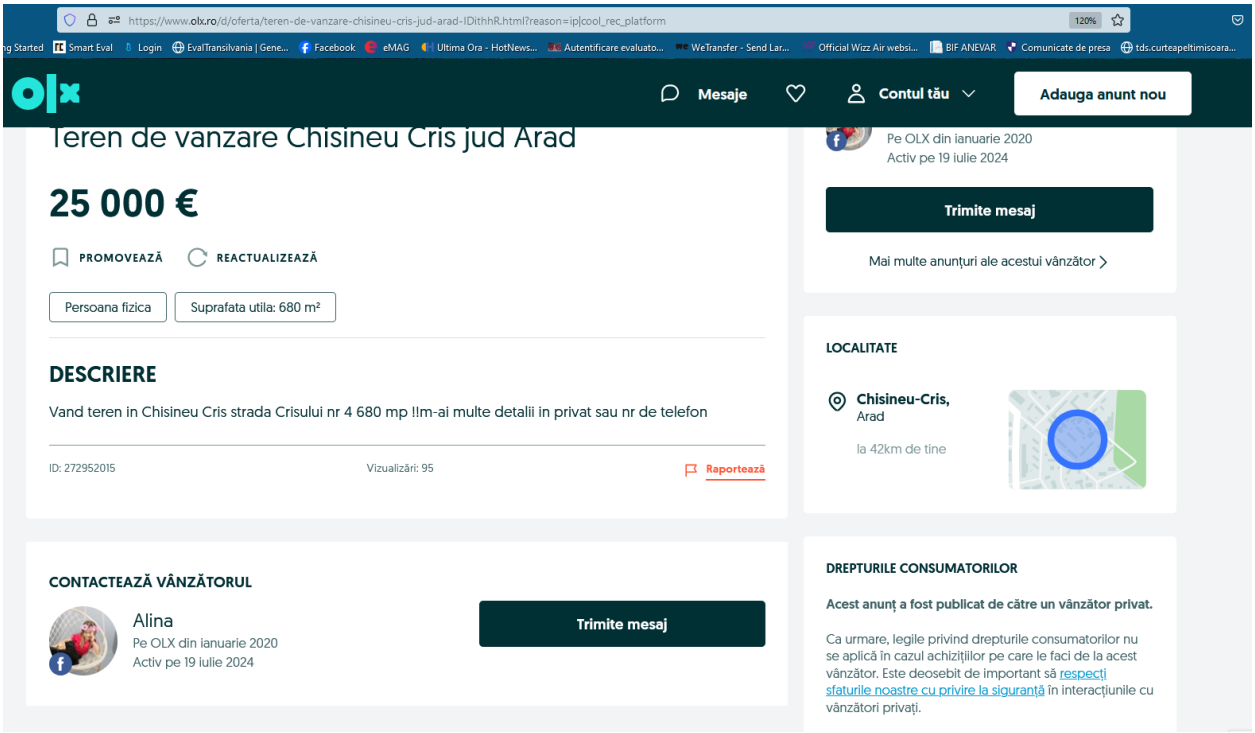
Caracteristici:

Suprafață: 19814 mp conform cf suprafața totală, parcelat în parcele a câte 500 mp fiecare
Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaz
Front stradal din șosea: 69,6
Acces facil la transport public și alte facilități locale
Avantaje:

Zonă liniștită și sigură
Proximitate față de șoseaua principală și intrarea în oraș
Ideal pentru construirea unei case de vis
Toate utilitățile disponibile
Preț: 45 euro mp.
Pentru mai multe informații și pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la nr.de telefon
Nu ratați această oportunitate de a deveni proprietarul unui teren într-o locație privilegiată!

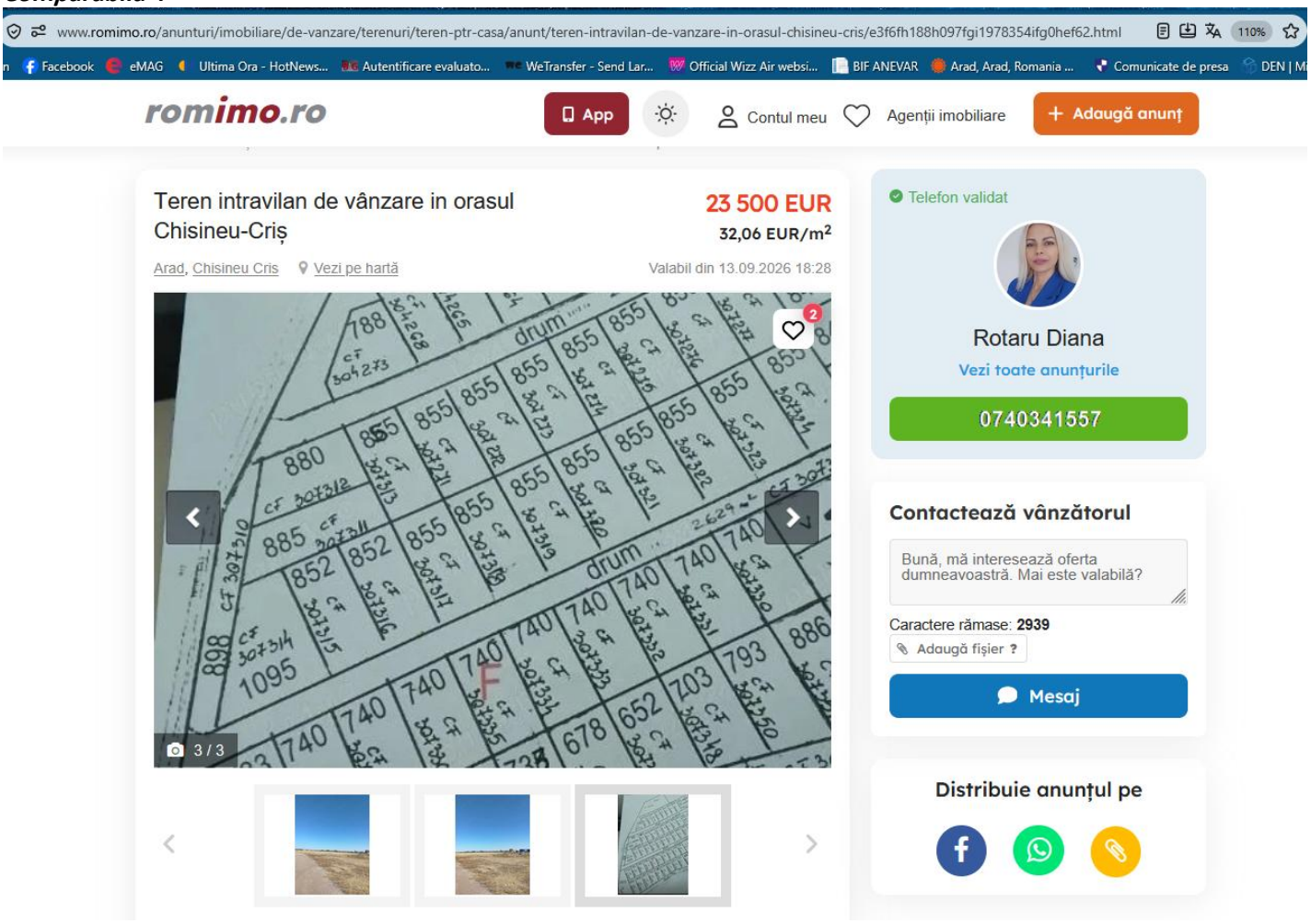
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-disponibil-in-doua-rate-la-soseaua-principala-in-chisineu-cris/f4ig96h316g875fg2457hgd4gh289286.html

Comparabila 3



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-chisineu-cris-jud-arad-IDithhR.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform

Comparabila 4



Specificații

Suprafata terenului	733 m^2

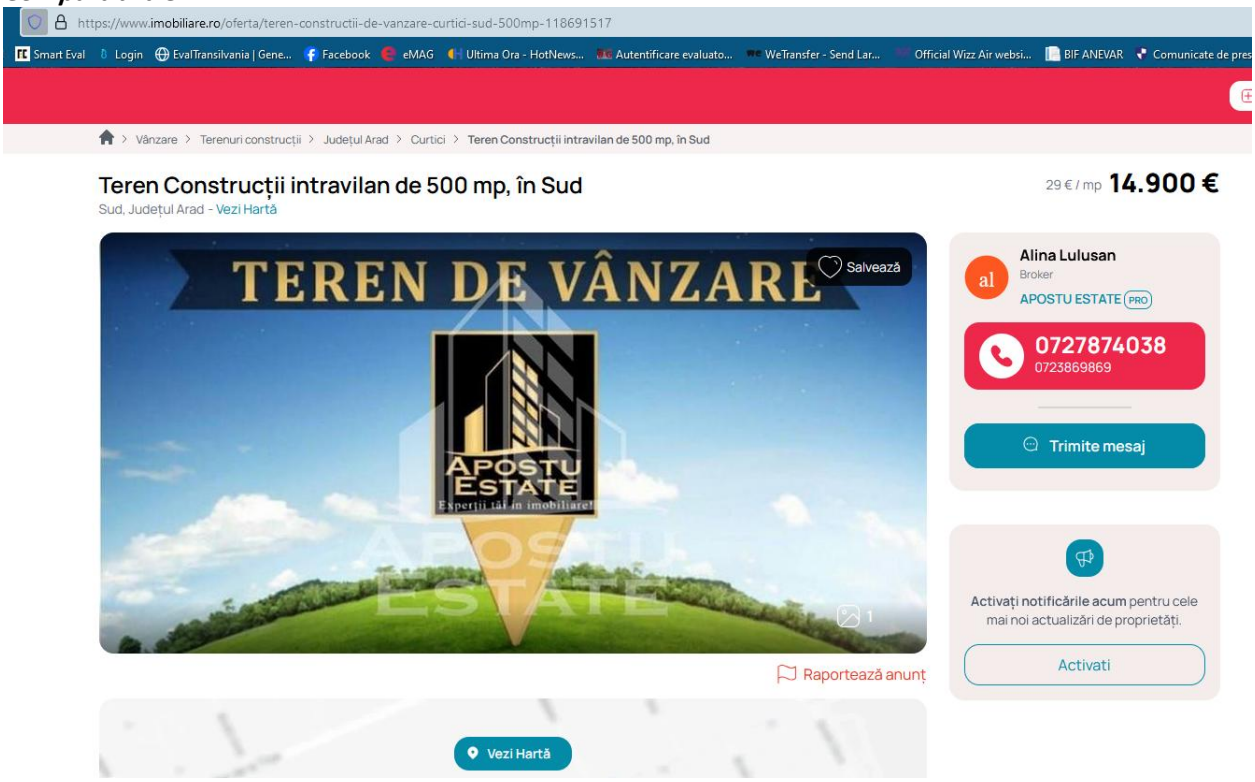
Descriere

De vânzare Teren intravilan în Chișineu-Criș, zonă nouă de case
Se oferă spre vânzare parcelă de teren în suprafață de 733 mp, conform C.F., cu front stradal de 20 m, situată în noul cartier rezidențial al orașului.
Localizare excelentă aproape de zona centrală, cu acces facil către principalele puncte de interes din oraș.
Acte complete toate documentele sunt pregătite pentru vânzare.
Utilități curent electric la limita proprietății; gazul și apa de la rețea urmează să fie introduse în zonă.
P.U.Z. aprobat ideal pentru construcția unei locuințe.
Terenul reprezintă o oportunitate foarte bună pentru investiție sau pentru construirea unei case într-o zonă în plină dezvoltare.
Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, vă rog să mă contactați.

ID anunț: 1770976109

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-orasul-chisineu-cris/e3f6fh188h097fgi1978354ifg0hef62.html

Comparabila 5



Descriere

Teren de vanzare in Cartierul Nou Curtici

Apostu Estate va propune spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 500 mp cu un front stradal de 13 ml in Cartierul Nou din Curtici.
Terenul se afla intr-o zona linistita la doar cateva minute de punctele comerciale si mijloacele de transport este pretabil pentru constructia unei locuinte.
Terenul are posibilitatea de racordare la apa, curent electric, gaz si canalizare. Strada este pietruita.
CP1892053

Distribuie

Specificații

ID anunț: XBAF130CQ — Actualizat în: 11.07.2024

Suprafață teren:	**500 mp**	Clasificare teren:	**Intravilan**
Tip teren:	**Construcții**	Nr fronturi stradale:	**1**

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-curtici-sud-500mp-118691517

- ***Documente de proprietate***

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr. cerere	25819
Ziua	01
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216394146

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 313033 Chișineu-Criș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:2087 Padureni
Nr. cadastral vechi:497/2
Nr. topografic:214/1/2/2 Padureni

TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chisineu-Cris, Str Ana Ipatescu, Nr. 1/b

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	313033	514	imprejmuit partial intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-18-17-16

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	313033-C1	Jud. Arad, UAT Chișineu-Criș, Loc. Chisineu-Cris, Str Ana Ipatescu, Nr. 1/b	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47.8 mp; sopron

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1995 / 18/12/2002		
Hotarare nr. 76, din 01/01/2002 emis de C.L.Ch.Cris;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza L.213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **ORAŞUL CHIŞINEU-CRIŞ**, PROPRIETATE PRIVATA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 313033 Comuna/Oraş/Municipiu: Chișineu-Criș

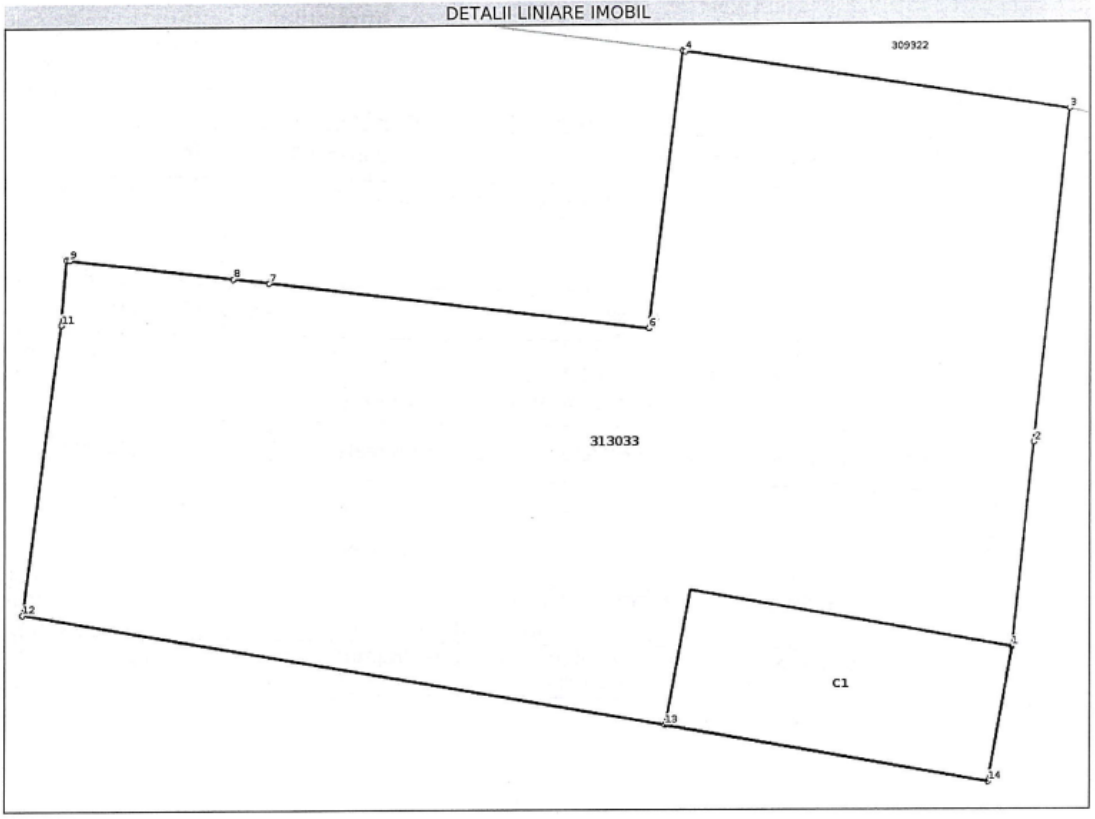
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
313033	514	imprejmuit partial intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-18-17-16

* 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	514	-	-	214/1/2/2 Padureni	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 497/2 Top: 214/1/2/2 Padureni	constructii anexa	47,8	Cu acte	S. construita la sol:47.8 mp; sopron

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.653
2	3	10.873
3	4	12.72

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	0.083
5	6	9.072
6	7	12.512
7	8	1.167
8	9	5.372
9	10	0.1
10	11	2.129
11	12	9.509
12	13	21.31
13	14	10.685
14	1	4.478

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
01/10/2026, 08:54

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Chisineu-Cris

Nr. cerere	25818
Ziua	01
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216394555

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301219 Chişineu-Criş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3855

Adresa: Jud. Arad, UAT Chişineu-Criş, Loc. Chisineu-Cris, Str Ana Ipatescu, Nr. 1/a

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	Constructia C1 inscrisa in CF 301219-C1; CONSTRUCTIA C1 IN CF 301219-C1Nr. cad. 497/1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6220 / 21/08/2007		
Hotarare nr. 50/2007 emis de CONSILIUL LOCAL CHISINEU-CRIS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORASUL CHISINEU-CRIS**, domeniu privat - in baza L. 213/1998	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3855)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 952 Top: 214/1/2/1	171	CONSTRUCTIA C1 IN CF 301219-C1Nr. cad. 497/1

* 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	171	-	-	214/1/2/1	Nr. cad. 497/1

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	Top: 214/1/2/1	constructii de locuinte	-	Cu acte in CF propriu	

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
01/10/2026, 08:54

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