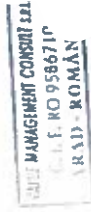


**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)**  
**17.4/04.09.2023 Teren intravilan 1.187 mp, categ. Curți construcții**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)**

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 59384/19.07.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301308 Arad (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Pintilie Ștefan Cristian (EPI, EI) / 15239**  
Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**  
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**  
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **11.07.2023**

Data raportului de evaluare verificat **19.07.2023**

Data de referință a VOE **04.09.2023**

Data raportului de verificare **04.09.2023**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

**Termenii de referință ai verificării**

Identificarea evaluatorului verificator					
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20		
CUJ	RO 9586710	Autonuzitate membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115		
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANATE DANIEL / 13.804				
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat					
Denumire	DANINA STAR S.R.L.	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov		
CUJ	RO 3581471	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487		
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Pintilie Stefan Cristian (EPI, EI) / 15239				

**Raportul de evaluare supus verificării**

RAPORT DE EVALUARE nr. 59384/19.07.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301308 Arad (RESV)	Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF301308 Arad, în suprafață de 1.187 mp, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat.
---	--------------------------------	--

**Cliantul raportului verificat**

Cliant	Municipiul Arad	Tip	Persoana Juridica
CUJ	-	Calitatea	Proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării	Adresa		
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		Judet Arad
Cliantul verificării	Cod fiscal		
Municipiul Arad	3519925		Judet Arad
Utilizator desemnat al verificării	Adresa		
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad		Judet Arad

**Scopul verificării**

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii juste (pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar în vederea unei eventuale tranzacționări. Opinia verificatorului asupra valorii juste (de piață) va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

**Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)**

**Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:**

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități
Calea 6 Vânători, nr. 55D	Teren intravilan, Curți construcții	1.187	1.187	Municipiul Arad, domeniu privat	97.364 €  481.962 lei	Teren intravilan, categoria Curți construcții; suprafața = 1.187 mp; pe teren se afla construcțiile: 301308-C1: Ac = 92 mp - spalatorie auto; 301308-C2: Ac = 109 mp - magazin; 301308-C3: Ac = 24 mp - stație GPL; împrejmuit parțial cu cu gard din stâlpi și plasă metalică; utilități: A-C, EE, G; formă teren: aprox. triunghiulară; Fără servituți. Sarcini: drept de CONCESIUNE pe durata a 12 ani, în baza Contractului de concesiune nr. 57124.08.2005, SOCIETATEA GASPECO L&D S.A., CIF: 8037897. Acces: din Calea 6 Vânători; FS = 44,47 ml.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconcilieri	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	
11.07.2023	Piață, Comparații directe	A-C, EE, G	Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2023, în vederea tranzacționării / înregistrării în evidențele contabile.		82,03 €  406,0 lei	Comparabila 3 nu este adecvată deoarece este un imobil format din teren cu casă iar extragerea unei părți din teren, ipotetic vandabil fără casă și cealaltă cotă de teren, este discutabilă în lipsa unor date delimitate privind imobilul respectiv, inclusiv a dispoziției celor două cote de teren (cu și fără casă) față de stradă / frontul stradal al fiecărei parcele etc.; verificatorul a înlocuit C3 cu o comparabilă mai adecvată, situată tot pe Calea 6 Vânători.

**Tipul valorii estimate**

RESV face trimitere eronat la definiția valorii juste din IFRS 13: "Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Referința corectă este OMFP 3471/2008 - Norme privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale din patrimoniul instituțiilor publice - actualizate, care precizează că valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8. "Reguli generale de evaluare" din cap. II „Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare” din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conținut pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin OMF 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Definiția de referință corectă este: "Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștința de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul defalminat obiectiv." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață." Cum terenurile construite de tip CC au o piață mediu activă, redăm mai jos definiția valorii de piață din Standardele de Evaluare a Bunurilor, edita 2022.

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor relevante pentru evaluare, respectiv SEV 2022 ANEVAR. Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

<p>Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.</p> <p>Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).</p> <p>Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism, contract de concesiune etc.</p> <p>Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.</p>	
<p>Comunicarea cu evaluatorul</p> <p>Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin telefon.</p>	
<p>Sursele și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice.</p> <p>Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.</p> <p>Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV</p> <p>Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.</p>	
<p>Data evaluării în raportul verificat</p> <p>11.07.2023</p>	<p>Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins</p> <p>04.09.2023</p>
<p>Curs de schimb RON/ EUR la data raportului de verificare</p> <p>04.09.2023</p>	<p>Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.09.2023)</p> <p>4,9465</p>
<p>Rețiciile de utilizare, difuzare sau publicare</p> <p>Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.</p>	
<p>Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat</p> <p>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020</p>	<p>Tip verificare</p> <p>Cu inspecție</p> <p>Linda Ocenic, Șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat</p>
<p>Verificarea raportului de evaluare</p> <p>Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parala de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.</p> <p>Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat deslășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.</p>	
<p>Ipoteze VOE</p> <p>Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului.</p> <p>Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunșuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de providerii de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.</p> <p>Informațiile primite de la teșii sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare - ok.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.</p> <p>Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.</p> <p>Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.</p>	
<p>Ipoteze speciale utilizate în VOE</p> <p>Nu este cazul</p>	

**Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)**

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să deponă mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intenționat, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;
- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;
- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)
- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

**Declarația privind verificarea**

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes relevant la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

**Cuprins**

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

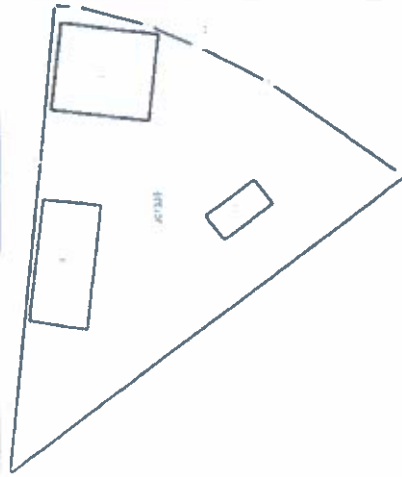
Semnatura  
Stampila



**Tip verificare**

**Cu inspecție**

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocanic, Șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat.





## Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)   
Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, Curți construcții	1.187	Arad	Calea 6 Vânători, nr. 55D	104.500 €



Semnatura  
Stampila



RF



**ANEXA VOE**

## Grila de comparații directe și relative<sup>1</sup>

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>							
Identificare	Calea 6 Vânători, nr. 55D	Calea 6 Vânători		cart. Grădiște, str. Rânduncii		Calea 6 Vânători	
Data	data evaluării	data evaluării		data evaluării		prezent	
Suprafața	1.187 m.p.	540 m.p.		620 m.p.		427 m.p.	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		tranzacție		tranzacție		ofertă	
Preț ofertă		62.500 €		60.000 €		42.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar	?	116 €/mp		97 €/mp		98 €/mp	
Marja de negociere din piața specifică (% / euro/mp)*		5%	5,8 €	5%	4,8 €	5%	4,9 €
Quantum total ajustare		3.125 €		3.000 €		2.100 €	
Preț unitar ajustat pt. tranzacții / negociere		110 €/mp		92 €/mp		103 €/mp	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Quantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		110 €/mp		92 €/mp		103 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu e cazul	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Quantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		110 €/mp		92 €/mp		103 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Quantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		110 €/mp		92 €/mp		103,3 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărținătoare	nepărținătoare		nepărținătoare		nepărținătoare	
Quantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		110 €/mp		92 €/mp		103,3 €/mp	
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		31.01.2016	
Quantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		110 €/mp		92 €/mp		103,3 €/mp	
<b>Ajustări specifice proprietății</b>							
Localizare	Calea 6 Vânători, nr. 55D, lângă trecerea de cale ferată de lângă Frigoriferul, spre Calea Aurel Vlaicu	Calea 6 Vânători		cart. Grădiște, str. Rânduncii (mai slabă)		Calea 6 Vânători	
Quantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	20%	18,4 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		110 €/mp		110 €/mp		103 €/mp	
<b>Caracteristici fizice</b>							
Suprafața	1.187 m.p.	540 m.p.		620 m.p.		427 m.p.	
Quantum ajustare unitară (%) / euro		-20,0%	-22,0 €	-20%	-22,1 €	-20%	-20,7 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / comercial	intravilan / comercial și rezidențial		intravilan / rezidențial		intravilan / comercial și rezidențial	
Quantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	-5,5 €	-10%	-11,0 €	-5%	-5,2 €
Acces	facil, arteră	similar		mai dificil		similar	
Quantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	5%	5,5 €	0%	0,0 €
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept	
Quantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	en. el. / apa / gaz / canalizare	comparabile		comparabile		comparabile	
Cheltuieli introducere utilități	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Quantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă	- 44,4 ml   1 11/16	- 15,0 ml   7/16		- 30,0 ml   1 7/16		10 - 12 ml	na
	regulată /construibil	regulată /construibil		regulată /construibil		regulată /construibil	
Quantum ajustare unitară (%) / euro		5%	5,5 €	0%	0,0 €	5%	5,2 €
<b>Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro</b>		<b>-20%</b>	<b>-22,0 €</b>	<b>-25%</b>	<b>-27,6 €</b>	<b>-20%</b>	<b>-20,7 €</b>
Preț ajustat		88 €		83 €		83 €	

<sup>1</sup> Comparabila 3, inadecvată, a fost înlocuită cu o comparabilă adecvată, prezentată în VOE.

Caracteristici economice							
Cheiuile pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheiuile de demolare	-	0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		88 €/mp		83 €/mp		83 €/mp	
Ajustare netă (%) / euro		-20%	-22,0 €	-10%	-9,2 €	-20%	-20,7 €
Ajustare totală brută		€ 33		€ 57		€ 31	
Ajustare brută procentuală		30%		62%		30%	
Total număr ajustări		3		4		3	

C1 și C3 au ajustările totale brute minime. A fost selectat prețul ajustat de la C1, comparabilă cu suprafață mai apropiată de cea a Subiectului decât C3.

Suprafața totală	1.187 m.p.	Vp unitară teren, rotund	88,0 €/mp
Valoare de piață estimată, rotund	104.500 €	echivalent a	516.909 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9465 lei	la data de	04.09.2023

\*Ajustarea prețurilor de ofertă s-a făcut cu o marjă de negociere de -5% în baza datelor de piață.

Ajustarea **Localizare** reflectă diferența dintre subiect și comparabilele amplasate mai slab sau mai bine relativ la centru, estimată relativ pentru C2 (amplasare extra periferică în cartierul Grădiște) la +20%, pe baza datelor de piață.

Ajustarea **Suprafață** reflectă diferența de preț în funcție de mărimea terenurilor, respectiv tendința de a se cere / plăti mai puțin pentru terenurile cu suprafețe mai mari comparativ cu cele de suprafețe sensibile mai mici, estimată relativ la -20% la toate comparabilele, cu suprafețe mai mici decât subiectul.

Ajustarea **Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)** reflectă diferența de interes și preț pentru terenurile cu utilizare potențială rezidențială (interes mai ridicat) și cele cu alte tipuri de utilizare, estimată relativ la -5% la C1 / C3, la care utilizarea rezidențială este mai degrabă secundară utilizării comerciale (vezi vecinătățile de pe Calea 6 Vânători), respectiv la -10% la C3, unde adecvarea pentru utilizarea rezidențială de tip casă / vilă mărește atractivitatea terenului.

Ajustarea **Acces** reflectă diferența de preț în funcție de ușurința de acces la proprietate, în special cu vehicule de transport, respectiv tendința de a se cere / plăti mai puțin pentru terenurile cu acces mai dificil; estimată relativ la +5% la C2, teren cu acces mai dificil, prin străzi interioare cu deschideri mai mici, de cartier, comparativ cu Subiectul sau C1 / C3, situate pe o arteră cu acces facil.

Ajustarea **Formă / Deschidere (front strada) / raport front adâncime** reflectă diferența dintre prețurile terenurilor cu FS mai mare VS cele cu FS mai mic și un raport laturi mai puțin favorabil; estimate relativ la +5% la C1 / C3, comparabile cu FS mic.

## Prezentare comparabilă nouă, care înlocuiește C3 din RESV

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-arad/75f7ff3536eh747fe6908fhd150d0dg2.html>

romimo.ro

Contul meu



+ Adaugă sursă

Romimo.ro / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren intravilan Arad

Arad, Arad [Vezi pe hartă](#)

42 000 EUR negociabil

42000EUR / 42000EUR / 42000EUR

0755881904



1 / 2

publi24.ro



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibilă?

Adaugă fisier ?

Confidează vânzătorului

Fa oferta

Vizualizări: 273

Raportează



Alina Mărgineanu

Telexon validat

Vezi toate anunțurile

Urmează-te

Distribuie anunțul pe



### Descriere

Teren de vânzare ideal în zona 6 vânători. Terenul are o suprafață de 427 mp și este împrejmuit de un gard de beton. Toate utilitățile sunt la stradă. Preț negociabil la fel.

## ANEXA RESV

