

**Raport nr. 16/08.07.2025 de verificare a valorii de piață a Teren intravilan, categ.  
Pășune, intabulat în CF366998 Arad**

***Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)***

**Verificare Raport de evaluare nr. 7383 / 27 iunie 2025 a Terenului intravilan  
intabulat în CF366998 Arad (RESV)**



|                                                   |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Autor Raport de evaluare verificat                | <b>JUST EVAL INVEST S.R.L.</b>                                                                   |
| prin Evaluator VE EPI / legitimație               | <b>Micălăcian Bogdan / 18781</b>                                                                 |
| Clientul Raportului de evaluare supus verificării | <b>Municipiul Arad</b>                                                                           |
| (RESV)                                            |                                                                                                  |
| Utilizator desemnat al evaluării                  | <b>Municipiul Arad</b>                                                                           |
| Clientul verificării                              | <b>Municipiul Arad</b>                                                                           |
| Utilizator desemnat al verificării                | <b>Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și<br/>Administrare Domeniu Privat</b> |
| Data evaluării în RESV                            | <b>25.06.2025</b>                                                                                |
| Data RESV                                         | <b>27.06.2025</b>                                                                                |
| Data de referință a VOE                           | <b>08.07.2025</b>                                                                                |
| Data raportului de verificare                     | <b>08.07.2025</b>                                                                                |
| Verificator                                       | <b>VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.</b>                                                           |
| prin Evaluator VE EPI / legitimație               | <b>MANAȚE DANIEL / 13.804</b>                                                                    |

|                                      |
|--------------------------------------|
| Termenii de referință ai verificării |
|--------------------------------------|

| Identificarea evaluatorului verficator                   |                                 |   |                                                    |                                     |   |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Denumire                                                 | VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. | * | Adresa                                             | Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 | * |
| CUI                                                      | 9586710                         | * | Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0115                                | * |
| prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR |                                 |   |                                                    |                                     |   |
| MANATE DANIEL / 13.804                                   |                                 |   | *                                                  |                                     |   |

Arad, str. Stefan Cicio Pop, nr. 20 ★

0115 ★

| Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat |                           |   |                                                    |                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---|
| Denumire                                                              | JUST EVAL INVEST S.R.L.   | * | Adresa                                             | Arad, str. Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad | * |
| CUI                                                                   | RO31041884                | * | Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR | 0366 / 18.781                                     | * |
| prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR                         |                           |   |                                                    |                                                   |   |
|                                                                       | Micălăcian Bogdan / 18781 |   |                                                    |                                                   | * |

Arad, str. Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad \*

0366 / 18.781 ★

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raportul de evaluare supus verificării</b>                                                        | <b>Dreptul de proprietate evaluat</b>                                                                                                                                                              |
| Raport de evaluare nr. 7383 / 27 iunie 2025 a Terenului intravilan intabulat în CF366998 Arad (RESV) | Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, Câmpul Liniștei, nr. 29-33, categ. folosință Pășune, intabulat în CF366998 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat |

Raport de evaluare nr. 7383 / 27 iunie 2025 a Terenului intravilan intabulat în CF366998 Arad (RESV)

|                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b> Dreptul de proprietate evaluat</b>                                                                                                                                                             |
| Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, Câmpul Liniștei, nr. 29-33, categ. folosință Pășune, intabulat în CF366998 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat |

Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, Câmpul Liniștei, nr. 29-33, categ. folosință Pășune, intabulat în CF366998 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat

|                                                                 |                 |   |           |                    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|---|-----------|--------------------|
| <b>Clientul Raportului de evaluare supus verificării (RESV)</b> |                 |   |           |                    |
| Client                                                          | Municipiul Arad | * | Tip       | Persoana Juridica  |
| CUI                                                             | 3519925         | * | Calitatea | Proprietar teren * |

| Utilizator desemnat al evaluării                                                       | Adresa                      | Localitatea | Județ | Proprietar teren |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------|------------------|
| Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | *           | Județ | Arad *           |

Judet Arad \*

---

|                             |            |                             |   |       |        |
|-----------------------------|------------|-----------------------------|---|-------|--------|
| <b>Clientul verificării</b> | Cod fiscal | Adresa                      |   |       |        |
| <b>Municipiul Arad</b>      | 3519925    | Arad, Bd. Revoluției nr. 75 | * | Judet | Arad * |

judat Arod \*

|       |      |  |
|-------|------|--|
| Judet | Arad |  |
|-------|------|--|

|                                                                                       |        |       |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|--------|
| Utilizator desemnat al verificării                                                    | Adresa |       |        |
| Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat | Arad * | Judet | Arad * |

Judet Arad \*

| Budget | Actual |
|--------|--------|
|        |        |

**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 de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață a bunului evaluat va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

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 de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață a bunului evaluat va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Adresă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Denumire, tip și categorie teren                                                                            | Suprafața înscrisă în CF (mp) | Suprafața măsurată (mp)                                                                 | Drept de proprietate / folosință | Valoare de piață teren din RESV | Elemente cheie din partea de evaluare din RESV                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Câmpul Liniștei, nr. 29 - 33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Teren Intravilan Câmpul Liniștei, nr. 29-33, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF366998 Arad | 4.000                         | 4.000                                                                                   | Deplin                           | 136.000 €                       | Teren Intravilan situat în Arad Câmpul Liniștei, nr. 29-33, front stradal cca. 70 ml, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF366998 Arad; Suprafața = 4000 mp; Utilități la stradă: energie electrică, apă, canalizare, gaz; Nr. inventar = 3600775; Valoare de inventar = 174.680 Lei, echivalentă unei valori unitare de 8,68 euro/mp. |
| Data evaluării în RESV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Abordări / Reconciliere                                                                                     | Utilități                     | Scop și utilizare evaluare declarate în RESV                                            | Valoare de piață unitară teren   |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 29.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Piață - Comparații directe                                                                                  | A-C, EE, Gaz - stradale       | Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea unei eventuale vânzări. | 34,00 €                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tipul valorii estimate</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>"Valoarea de piață este 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. " si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.</p> <p>Valoarea de piață nu reprezinta valoarea impozabilă, valoarea sinergieii, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit in Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile nationale sau alte referentiale profesionale.</p> |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Comunicarea cu evaluatorul</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din RESV. Documentarea verificării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |                               |                                                                                         |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                             |                                                                                          |                                                |                  |                                      |                                                                                 |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data evaluării în raportul verificat</b> | <b>Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins</b> | <b>Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV</b> | <b>Data RESV</b> | <b>Data raportului de verificare</b> | <b>Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (08.07.2025)</b> |
| 25.06.2025                                  | 08.07.2025                                                                               | 5,0522                                         | 27.06.2025       | 08.07.2025 *                         | 5,0677                                                                          |

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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.

|                                                                        |                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Declararea conformității cu SEV</b>                                 | <b>Tip verificare</b>                                                                                        |
| pentru Raportul de evaluare verificat<br>pentru Raportul de verificare | Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022<br>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025<br>Cu inspecție |

**Verificarea raportului de evaluare**

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 parafa 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.

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 desfășurau 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 exista la data realizării raportului de evaluare.

**Ipoteze VOE**

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.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

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.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

**Ipoteze speciale utilizate în VOE**

Nu este cazul

#### **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 depună 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 referire 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. Cadrul 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 precizați 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 intențional, 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 referitor 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 nimănui, 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



## Rezultatele verificării

### Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea cu obiectiv extins a condus la următoarea opinie

| Denumire Imobil evaluat                                                                                     | Suprafața utilă desfășurată (mp) | Localitate | Adresa                       | Valoare de piață teren considerat liber rezultată în urma VOE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Teren Intravilan Câmpul Liniștei, nr. 29-33, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF366998 Arad | 4.000 mp                         | Arad       | Câmpul Liniștei, nr. 29 - 33 | 148.000 €                                                     |

Semnatura  
Stampila



## **ANEXE VOE:**

**Abordarea prin piață – Comparația directă**

**RESV**

## Abordarea prin piață – Comparația directă

| Elementul de comparatie                      | Teren de evaluat - str. Câmpul Liniștei, între șoseaua de centură și zona periferică | C1 - Teren de vanzare centura nord Arad Zona industrială A1   Imobiliare.ro                    | C2 - www.imobiliare.ro /oferta/teren constructii-de vanzare-arad-uta-2472mp-260988652 | C3 - www.imobiliare.ro /oferta/teren constructii-de-vanzare arad-nord-4952mp-242413593 |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafata (mp)                               | 4.000 mp                                                                             | 5.175 mp                                                                                       | 2.472 mp                                                                              | 4.952 mp                                                                               |
| DESCRIERE                                    | intravilan 4000 mp, FS 70 ml, cartier Poltura - I. G. Duca, str. Campul Linistei     | intravilan 5.175 mp, FS 103 ml, cartier Poltura, sensul giratoriu str. Campul Linistei cu DN 7 | intravilan 2.472 mp, FS 50 ml, cartier Poltura, Zona Ind Centura Nord, in parcul Ind. | intravilan 4.952 mp, FS 47 ml, cartier Poltura, Zona Ind Centura Nord, in parcul Ind.  |
| Pretul de ofertare (EUR/mp)                  |                                                                                      | 58,0 €/mp                                                                                      | 32 €/mp                                                                               | 30 €/mp                                                                                |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII           |                                                                                      |                                                                                                |                                                                                       |                                                                                        |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)     |                                                                                      | oferta                                                                                         | oferta                                                                                | oferta                                                                                 |
| Marja de negociere din piata specifica (%)   |                                                                                      | -5%                                                                                            | -5%                                                                                   | -5%                                                                                    |
| Cuquantum ajustare (EUR/mp)                  |                                                                                      | -2,9 €/mp                                                                                      | -1,6 €/mp                                                                             | -1,5 €/mp                                                                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                      | 55 €/mp                                                                                        | 30 €/mp                                                                               | 29 €/mp                                                                                |
| DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE            | drept absolut                                                                        | drept absolut                                                                                  | drept absolut                                                                         | drept absolut                                                                          |
| Cuquantum ajustare (%)                       |                                                                                      | 0%                                                                                             | 0%                                                                                    | 0%                                                                                     |
| Cuquantum ajustare (EUR/mp)                  |                                                                                      | 0,0 €/mp                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                              | 0,0 €/mp                                                                               |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                      | 55 €/mp                                                                                        | 30 €/mp                                                                               | 29 €/mp                                                                                |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | nu sunt                                                                              | nu sunt                                                                                        | nu sunt                                                                               | nu sunt                                                                                |
| Cuquantum ajustare (%)                       |                                                                                      | 0%                                                                                             | 0%                                                                                    | 0%                                                                                     |
| Cuquantum ajustare (EUR/mp)                  |                                                                                      | 0,0 €/mp                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                              | 0,0 €/mp                                                                               |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                      | 55 €/mp                                                                                        | 30 €/mp                                                                               | 29 €/mp                                                                                |
| CONDITII DE FINANTARE                        | numerar                                                                              | numerar                                                                                        | numerar                                                                               | numerar                                                                                |
| Cuquantum ajustare (%)                       |                                                                                      | 0%                                                                                             | 0%                                                                                    | 0%                                                                                     |
| Cuquantum ajustare (EUR/mp)                  |                                                                                      | 0,0 €/mp                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                              | 0,0 €/mp                                                                               |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                      | 55 €/mp                                                                                        | 30 €/mp                                                                               | 29 €/mp                                                                                |
| CONDITII DE VANZARE                          | nepartinitoare                                                                       | nepartinitoare                                                                                 | nepartinitoare                                                                        | nepartinitoare                                                                         |
| Cuquantum ajustare (%)                       |                                                                                      | 0%                                                                                             | 0%                                                                                    | 0%                                                                                     |
| Cuquantum ajustare (EUR/mp)                  |                                                                                      | 0,0 €/mp                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                              | 0,0 €/mp                                                                               |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                      | 55 €/mp                                                                                        | 30 €/mp                                                                               | 29 €/mp                                                                                |
| CONDITII DE PIATA                            | curente                                                                              | curente                                                                                        | curente                                                                               | curente                                                                                |
| Cuquantum ajustare (%)                       |                                                                                      | 0%                                                                                             | 0%                                                                                    | 0%                                                                                     |
| Cuquantum ajustare (EUR/mp)                  |                                                                                      | 0,0 €/mp                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                              | 0,0 €/mp                                                                               |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                      | 55 €/mp                                                                                        | 30 €/mp                                                                               | 29 €/mp                                                                                |
| CHELTUIELI IMEDIATE DUPĂ CUMPĂRARE           | nu                                                                                   | nu                                                                                             | nu                                                                                    | nu                                                                                     |
| Cuquantum ajustare (%)                       |                                                                                      | 0%                                                                                             | 0%                                                                                    | 0%                                                                                     |
| Cuquantum ajustare (EUR/mp)                  |                                                                                      | 0,0 €/mp                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                              | 0,0 €/mp                                                                               |
| Pret ajustat (EUR/mp)                        |                                                                                      | 55 €/mp                                                                                        | 30 €/mp                                                                               | 29 €/mp                                                                                |

| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII                         |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| LOCALIZARE                                              | cartier Poltura - I. G. Duca, str. Campul Linistei                                                    | cartier Poltura, sensul giratoriu str. Campul Linistei cu DN 7                                                                                                                                                                                   | cartier Poltura, Zona Ind Centura Nord, in parcul Ind., iesirea din Arad                             | cartier Poltura, Zona Ind Centura Nord, in parcul Ind., iesirea din Arad              |
| Comparativ cu subiectul                                 |                                                                                                       | mai buna                                                                                                                                                                                                                                         | mai slaba                                                                                            | mai slaba                                                                             |
| Cuanta ajustare (%)                                     |                                                                                                       | -10%                                                                                                                                                                                                                                             | 20%                                                                                                  | 20%                                                                                   |
| Cuanta ajustare (EUR/mp)                                |                                                                                                       | -5,5 €/mp                                                                                                                                                                                                                                        | 6,1 €/mp                                                                                             | 5,7 €/mp                                                                              |
| Argumentare                                             |                                                                                                       | Ajustarea de localizare tine cont de situatia concretă din piață, care evidențiază o reducere a prețurilor terenurilor situate mai dezavantajos față de localizarea optimă vizavi de utilizarea intențională (in cazul analizat Casă de Bătrâni) |                                                                                                      |                                                                                       |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 50 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 36 €/mp                                                                                              | 34 €/mp                                                                               |
| Suprafata (mp)                                          | 4.000                                                                                                 | 5.175                                                                                                                                                                                                                                            | 2.472                                                                                                | 4.952                                                                                 |
| Cuanta ajustare (%)                                     |                                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                               | -5%                                                                                                  | 0%                                                                                    |
| Cuanta ajustare (EUR/mp)                                |                                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                         | -1,8 €/mp                                                                                            | 0,0 €/mp                                                                              |
| Argumentare                                             |                                                                                                       | Ajustarea de suprafată tine cont de situatia concretă din piață, care evidențiază o reducere a prețurilor unitare solicitate și/sau tranzacționate odată cu creșterea suprafețelor oferite.                                                      |                                                                                                      |                                                                                       |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 50 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 35 €/mp                                                                                              | 34 €/mp                                                                               |
| Acces, forma, relief                                    | direct din strada asfaltata, plan, front stradal la str. Campul Linistei cca. 70 ml, forma neregulata | direct din strada asfaltata, plan, front stradal la Centura Nord (DN 5) cca. 103 ml, forma neregulata                                                                                                                                            | direct din strada asfaltata interioara plan, front stradal la strada asfaltata 50 ml, forma regulata | direct din strada pietruita interioara, plan, front stradal la strada pietruita 47 ml |
| Cuanta ajustare pentru acces (%)                        |                                                                                                       | -10%                                                                                                                                                                                                                                             | 5%                                                                                                   | 10%                                                                                   |
| Cuanta ajustare pentru acces (EUR/mp)                   |                                                                                                       | -5,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                        | 1,7 €/mp                                                                                             | 3,4 €/mp                                                                              |
| Argumentare                                             |                                                                                                       | Ajustare pentru categorii de drum și ușurință acces.                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |                                                                                       |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 45 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 36 €/mp                                                                                              | 38 €/mp                                                                               |
| Cuanta ajustare pentru topografie (%)                   |                                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                               | 0%                                                                                                   | 0%                                                                                    |
| Cuanta ajustare pentru topografie (EUR/mp)              |                                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                         | 0,0 €/mp                                                                                             | 0,0 €/mp                                                                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 45 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 36 €/mp                                                                                              | 38 €/mp                                                                               |
| Cuanta ajustare front stradal (%)                       |                                                                                                       | -10%                                                                                                                                                                                                                                             | 5%                                                                                                   | 5%                                                                                    |
| Cuanta ajustare front stradal (EUR/mp)                  |                                                                                                       | -4,5 €/mp                                                                                                                                                                                                                                        | 1,8 €/mp                                                                                             | 1,9 €/mp                                                                              |
| Argumentare                                             |                                                                                                       | Ajustarea de FS tine cont de situatia concretă din piață, care evidențiază o reducere a prețurilor terenurilor cu FS mai mic decât a celor cu FS mai mare                                                                                        |                                                                                                      |                                                                                       |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 40 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 38 €/mp                                                                                              | 40 €/mp                                                                               |
| Echipare teren (utilitati)                              | utilități: stradale                                                                                   | utilități stradale                                                                                                                                                                                                                               | utilități stradale                                                                                   | utilități în zonă                                                                     |
| Cuanta ajustare utilitati (%)                           |                                                                                                       | 0%                                                                                                                                                                                                                                               | 5%                                                                                                   | 5%                                                                                    |
| Cuanta ajustare utilitat (EUR/mp)                       |                                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                         | 1,9 €/mp                                                                                             | 2,0 €/mp                                                                              |
| Argumentare                                             |                                                                                                       | Din analiza pietei, comp 1 si 2.                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                      |                                                                                       |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 40 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 40 €/mp                                                                                              | 41 €/mp                                                                               |
| caracteristici economice                                | intravilan, pășune                                                                                    | intravilan cu PUZ                                                                                                                                                                                                                                | intravilan cu PUZ                                                                                    | intravilan cu PUZ                                                                     |
| Cuanta ajustare (%)                                     |                                                                                                       | -7%                                                                                                                                                                                                                                              | -7%                                                                                                  | -7%                                                                                   |
| Cuanta ajustare (EUR/mp)                                |                                                                                                       | -2,8 €/mp                                                                                                                                                                                                                                        | -2,8 €/mp                                                                                            | -2,9 €/mp                                                                             |
| Argumentare                                             |                                                                                                       | Ajustarea de caracteristici economice are în vedere concluziile discuțiilor cu diverși proiectanți și arhitecți.                                                                                                                                 |                                                                                                      |                                                                                       |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 37 €                                                                                                                                                                                                                                             | 37 €                                                                                                 | 39 €                                                                                  |
| Componente non imobiliare                               | nu                                                                                                    | nu                                                                                                                                                                                                                                               | nu                                                                                                   | nu                                                                                    |
| Cuanta ajustare (%)                                     |                                                                                                       | 0                                                                                                                                                                                                                                                | 0                                                                                                    | 0                                                                                     |
| Cuanta ajustare (EUR/mp)                                |                                                                                                       | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                         | 0,0 €/mp                                                                                             | 0,0 €/mp                                                                              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                   |                                                                                                       | 37 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 37 €/mp                                                                                              | 39 €/mp                                                                               |
| Ajustare totala bruta absoluta (EUR)                    |                                                                                                       | 17,7 €/mp                                                                                                                                                                                                                                        | 16,2 €/mp                                                                                            | 15,9 €/mp                                                                             |
| Ajustare totala procentuala absoluta (%)                |                                                                                                       | 32,2%                                                                                                                                                                                                                                            | 53,2%                                                                                                | 55,7%                                                                                 |
| Valoare de piata unitară a terenului de evaluat, rotund | 37,0 €/mp                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |                                                                                       |
| Valoare de piata a terenului de evaluat, rotund         | 148.000 €                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      |                                                                                       |

## Comparabile selectate

### C1

[Teren de vanzare centura nord Arad Zona industrială A1 | Imobiliare.ro](#)

**Teren de vanzare centura nord Arad Zona industrială A1**

6 Vânători, Arad- [Vezi Hartă](#)

58 € / mp **300.150 €**



#### Descriere

De vânzare teren industrial/servici situat în Centură nord Arad Suprafață: 5175 mp Front stradal: 49 ml + 54 ml POT 25 % CUT 0,5% Pretabil: Comercial/Industrial Hală cu parcare expoziție, depozit, Spălătorie Tir, Parcare Tir, Service Tir, Benzinerie

Id: 1000659

#### Specificații

ID anunț: XEMA1300E Actualizat în: 07.05.2025

Suprafață teren: **5175 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **103 m**

Nr fronturi stradale: **2**

#### Facilități

Comision **standard**

### C2

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-arad-uta-2472mp-260988652](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-arad-uta-2472mp-260988652)

**Teren cu proiect de vanzare in zona Uta**

UTA, Arad- [Vezi Hartă](#)

31.92 € / mp **78.900 €**



#### Descriere

Teren intravilan 2472 mp - proiect hale industriale aprobat Suprafață: 2472 mp Front stradal: 50 ml Formă regulată: teren patrat, ideal pentru construcții industriale Toate autorizațiile pregătite pentru proiect de hale industriale Utilități (apă, gaz, curent, canalizare) la doar 200 m Poziționat într-o zonă cu acces facil, ideală pentru investiții sau dezvoltarea unei afaceri de producție Un teren cu potențial ridicat, pregătit pentru a-ți transforma planurile în realitate! Dacă vrei, pot să te ajut și cu o versiune vizuală sau cu detalii suplimentare în funcție de preferințele tale.

#### Specificații

ID anunț: XF4R1300B Actualizat în: 25.05.2025

Suprafață teren: **2472 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **50 m**

#### Facilități

Utilități **Apă Canalizare Gaze Curent**

Amenajare strazi **Asfaltate; Mijloace de transport in comun, Iluminat stradal**

Alte caracteristici **Parcelabil, La șosea**

**Marian Lazar** Broker/Owner

**M.L.A. TOP ESTATE PRO**

**0755114074**

## C3

[www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-4952mp-242413593](http://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-nord-4952mp-242413593)

Teren de vanzare in Arad, Zona Industriala Centura Nord

Nord, Arad- [Vezi Hartă](#)

17.97 € / mp **88.999 €**



### Descriere

Teren de vanzare in Arad, Zona Industriala Centura Nord cu suprafata de 46 ha, front stradal 950 m. Terenul are ca utilitati: apa, gaz, curent, canalizare, drumuri asfaltate si acces realizat din Centura Nord. P.U.Z NOU - 2019. Detalii Denumire : Zona 3 - Zona Industriala Centura Nord Suprafata : 460.000 mp Front stradal : 950 m Utilitati : Apa, Canalizare, Curent, Gaz, P.U.Z : aprobat din 2019 Zona : ZONA INDUSTRIALA - LOGISTICA si SERVICII - COMERT POT : 60% CUT : 1 - 1,2

Pret : Parcele industrial 20 EUR/m2

Pret : Parcele Servici 30 EUR/m2

**Parcele sunt format de minim 4952 mp cu front de 47 mt**

### Specificatii

ID anunț: XEMA1300MActualizat în: 11.12.2024

**Suprafata teren: 4952 mp**

Tip teren: **Construcții**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **47 m**

Nr fronturi stradale: **2**

Lățime drum acces: **8 m**

### Facilități

Utilități **Apă, Canalizare, Curent, Utilitati in zona**

Amenajare strazi **Asfaltate, Iluminat stradal**

Alte caracteristici **Parcelabil, Acces auto**

Comision **standard**



**Petrone Pasquale** Manager

**Imocasa Arad PRO**

**0732210000**

**RESV**