

**Raport nr. 2.3/17.03.2026 de verificare a valorii de piață a Teren intravilan, categ.
CC, intabulat în CF 364775 Arad**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare Raport de evaluare nr. 7590 / 02 martie 2026 a Terenului intravilan
intabulat în CF 364775 Arad (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat	JUST EVAL INVEST S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	Bojan Nicolae Emanoil / 17634
Clientul raportului de evaluare supus verificării	Municipiul Arad
(RESV)	
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării în RESV	12.03.2025
Data RESV	02.03.2026
Data de referință a VOE	12.03.2026
Data raportului de verificare	17.03.2026
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referinta 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			MANAȚE DANIEL / 13.804		
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			Bojan Nicolae Emanoil / 17634		
Raportul de evaluare supus verificării			Dreptul de proprietate evaluat		
Raport de evaluare nr. 7590 / 02 martie 2026 a Terenului intravilan intabulat în CF 364775 Arad (RESV)			Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, Calea 6 Vânători, nr. 2-4, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF 364775 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat		
Clientul raportului de evaluare supus verificării (RESV)					
Client	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridica	
CUI	3519925	*	Calitatea	Proprietar teren	*
Utilizator desemnat al evaluării		Adresa			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat		Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet	Arad
Clientul verificării		Cod fiscal	Adresa		
Municipiul Arad		3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Judet
Utilizator desemnat al verificării		Adresa			
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat		Arad	*	Judet	Arad
Scopul verificării					
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață / echitabile a terenului pentru bunul evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.					

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:							
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Drept de proprietate / folosință	Valoare de piață Drept Deplin teren din RESV	Valoare echitabilă Drept Grevat de sarcini teren din RESV	Elemente cheie din partea de evaluare din RESV
Calea 6 Vânători, nr. 2-4	Teren Intravilan Calea 6 Vânători, nr. 2-4, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF 364775 Arad	615	615	Grevat de dreptul de folosință al proprietarului construcțiilor	89.175 €	61.500 €	Teren Intravilan situat în Arad Calea 6 Vânători, nr. 2-4, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF 364775 Arad; Suprafața = 615 mp; Utilități stradale: EE, A-C, G; Valoare de inventar = 294.892,08 Lei, echivalentă unei valori unitare de cca 94,1 euro/mp. Terenul, fiind construit, nu are în prezent pentru Mun. Arad o valoare de piață ca drept deplin de proprietate, deoarece dreptul de proprietate asupra terenului este grevat de dreptul de folosință al proprietarului clădirilor.
Data evaluării în RESV	Abordări / Reconciliere	Utilitățile zonei	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare de piață unitară Drept Deplin teren din RESV	Valoare echitabilă unitară Drept Grevat de sarcini teren din RESV	
02.03.2026	Piață - Comparații directe	Apă-canalizare, EE, Gaz	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea unei eventuale vânzări.		145,0 €/mp	100,0 €	

Tipul valorii estimate

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Având în vedere că dreptul de proprietate asupra terenului evaluat este gravat de dreptul de folosință al proprietarului construcțiilor, tipul adecvat de valoare este Valoarea echitabilă. Pentru a clarifica diferența dintre valoarea de piață și valoarea echitabilă redăm în continuare și definiția valorii de piață.

"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." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

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.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic si prin e-mail.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din RESV. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.

Date si informatii publice privind piata imobiliara specifica: diverse platforme sau portaluri de anunturi, inclusiv imobiliare, agentii imobiliare etc.

Certificat de urbanism emis de Mun. Arad cu nr. 105/02.02.2026

Propria cercetare a pietei specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzactionate.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2025.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (12.03.2026)
28.02.2026	12.03.2026	5,0955	02.03.2026	17.03.2026 *	5,0938

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.

Declararea conformității cu SEV

pentru Raportul de evaluare verificat
pentru Raportul de verificare

Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025
Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025

Tip verificare

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 prelucreză 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 prelucrarea 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 desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

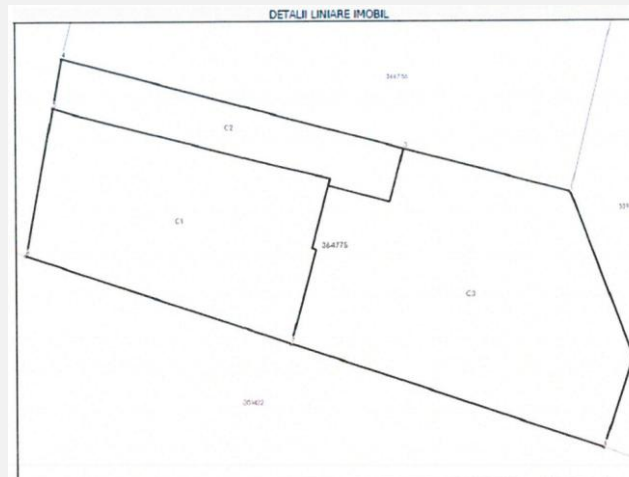
Semnatura
Stampila



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 echitabilă teren rezultată în urma VOE, rotund
Teren Intravilan Calea 6 Vânători, nr. 2-4, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF 364775 Arad	615 mp	Arad	Calea 6 Vânători, nr. 2-4	72.830 €

Semnatura

Stampila



ANEXE VOE:

Verificarea cu Obiectiv Extins

Grila Comparației de piață

Grila Comparației de piață a fost refăcută deoarece VOE a reconsiderat marja de negociere din RESV la -5%, având în vedere proximitatea Căii Aurel Vlaicu, precum și eliminarea Comparabilei 3, cu atractivitate mai scăzută pentru potențialii cumpărători decât celelalte 3 comparabile sau Subiectul, fapt indicat și de prețul de ofertă semnificativ mai redus.

Elementul de comparatie		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 4	
		ARED IMAR		Confecții		Strada Andrei Saguna	
PREȚ TRANZACȚIE / OFERTARE		139.341 €		1.150.000 €		2.030.350 €	
Suprafata		657 mp		4.400 mp		5.801 mp	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		212,09 €/mp		261,36 €/mp		350,00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-5%	-11 €	-5%	-13 €	-5%	-18 €
Preț unitar ajustat		201,48 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)							
Drept de proprietate transmis		deplin (integral)		deplin (integral)		deplin (integral)	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0 €	0,0%	0 €
Preț ajustat		201,48 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici		intravilan / medii		intravilan / mari		intravilan / mari	
Ajustare (%) / total		-5,0%	-10,07 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		191,41 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Condiții de finanțare		Obiective/numerar		similar		similar	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		191,41 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Condiții de vânzare		tranzactie nepărtinitoare		tranzactie nepărtinitoare		tranzactie nepărtinitoare	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		191,41 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare		fară		fară		fară	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		191,41 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)		data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		191,41 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Circumstanțele vânzării		asa cum este		asa cum este		asa cum este	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		191,41 €/mp		248,30 €/mp		332,50 €/mp	
Ajustari specifice imobilului							
Localizare		ARED UTA		6 Van. /str. Ovidiu		Strada Andrei Saguna	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0%	0,00 €/mp	0,0%	0 €	-10,0%	-33 €
Preț ajustat		191,41 €/mp		248,30 €/mp		299,25 €/mp	
Utilizare (curti constructii)		rezidential		mixt, comercial		comercial	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10,0%	-19,14 €/mp	-5,0%	-12,41 €/mp	0,0%	0,00 €/mp
Preț ajustat		172,27 €/mp		235,88 €/mp		299,25 €/mp	
AJUSTĂRI CALITATIVE							
Suprafața		lot mic		mare		mare	
Calificativ		superior		similar		similar	
Utilitațile zonei		complete		complete		complete	
Calificativ		similar		similar		similar	
Acces la transport public / parări		DA / suficiente		DA / suficiente		DA / suficiente	
Calificativ		similar		superior		similar	
vad comercial / flux pietonal și auto		mediu		mai redus		mare	
Calificativ		inferior		inferior		superior	
Densitate populație în zona de captare		mare		mai mare		mare	
Calificativ		similar		superior		similar	
Pret ajustat (rotunjit)		172 €/mp		236 €/mp		299 €/mp	

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE			
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 4
Calificativ "inferior"	1	1	0
Calificativ "superior"	1	2	1
Calificativ "similar"	3	2	4
Total Calificativ	similar	superior	superior

Analiza clasamentului	Calificativ	Opinie comparabila
Comparabila 1	similar	172 €/mp
Comparabila 2	superior	236 €/mp
Comparabila 4	superior	299 €/mp

Oinie unitară	172,0 €		
----------------------	----------------	--	--

Valoarea de piață unitară teren liber, la data evaluării	172,00 €/mp
r = Rata de actualizare (YTM RO + Rs)	9,57%
Rata fără risc (YTM RO, 10y, RON)	7,07%
Prima de risc specifică dreptului evaluat (Rs)	2,50%
Durata de viață economică construcții	~ 10 ani
Recuperarea / an	17,20 €/mp/an
Creșterea anuală a pierderii din utilizare	2,50%

Factor de actualizare	6,885
------------------------------	--------------

CF	17,20 €/mp/an
-----------	----------------------

PV	118,42 €/mp
-----------	--------------------

Anexa RESV

Anexa Certificat de urbanism