

Raport nr. 2.2/17.03.2026 de verificare a valorii de piață a Teren intravilan, categ. CC, intabulat în CF 366756 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare Raport de evaluare nr. 7590 / 02 martie 2026 a Terenului intravilan intabulat în CF 366756 Arad (RESV)



VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C.I.F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

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 patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul 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**

ANEXA Nr. **3**
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. **170** din **26.03.2026**

Termenii de referinta ai verificarii			
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			
MANA TE 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 intrabulat în CF 366756 Arad (RESV)		Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, Calea 6 Vânători, nr. 2-4, categ. folosință Curți construcții, intrabulat în CF 366756 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat	
Clientul raportului de evaluare supus verificării (RESV)			
Clien	Municipiul Arad	Tip	Persoana Juridica
CUI	3519925	Calitatea	Proprietar teren
Utilizator desemnat al evaluării			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat		Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Clientul verificării			
Cod fiscal	3519925	Adresa	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Municipiul Arad		Adresa	Arad
Utilizator desemnat al verificării		Adresa	Judet
Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat		Adresa	Judet
Scopul verificării		Adresa	Arad
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit 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 explicit (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, întabulat în CF 366756 Arad	1.365	1.365	Grevat de dreptul de folosință al proprietarului construcțiilor	197.925 €	136.500 €	Teren intravilan situat în Arad Calea 6 Vânători, nr. 2-4, categ. folosință Curți construcții, întabulat în CF 366756 Arad; Suprafața = 1365 mp; Utilități stradale: EE, A-C, G; Valoare de inventar = 654.514,95 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 preț 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 este 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 grevat 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 negociată în mod normal, 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 Sistemelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Documentația 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 / oferte la vânzare / închiriere etc.).
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și 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 și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.
Certificat de urbanism emis de Mun. Arad cu nr. 106/02.02.2026
Proptia cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționale.
Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare -- ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2025.

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

Declaraarea 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

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 parafă de vericator (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 există 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 vericatorului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin 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 - dx.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 piața precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului vericator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al vericatorului.

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

Ipoteza specializării 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 măsurile 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 referitoare la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicată, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea fimei 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 servicii 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: 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 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, opinia care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzurări de a ajunge la concluzii nedreptățite.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legală 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 nimeni, de obținere a unor rezultate nedreptățite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate nedreptățite 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

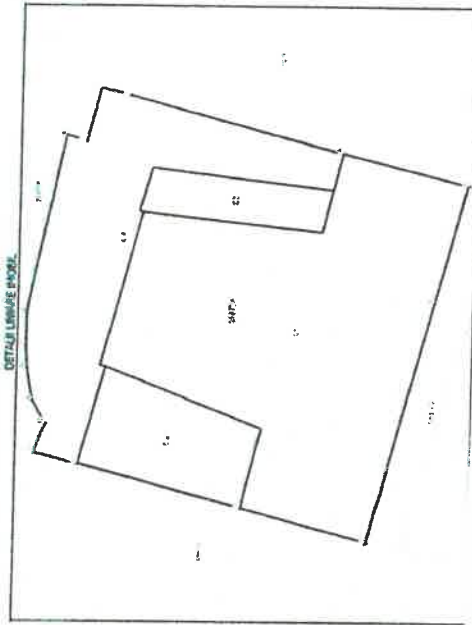
Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

**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 defășurată (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 366756 Arad	1.365 mp	Arad	Calea 6 Vânători, nr. 2-4	161.640 €



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 comparație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 4
PREȚ TRANZACȚIE / OFERTARE	ARED IMAR	Confecții	Strada Andrei Saguna
Suprafața	139.341 €	1.150.000 €	2.030.350 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar	657 mp	4.400 mp	5.801 mp
Tip comparabilă	212,09 €/mp	261,36 €/mp	350,00 €/mp
Tip comparabilă	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%) / Ajustare valorică	-5%	-5%	-5%
Preț unitar ajustat	-11 €	-13 €	-18 €
	201,48 €/mp	248,30 €/mp	332,50 €/mp
Ajustări specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)			
Drept de proprietate transmis	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	0,00 €/mp	0 €	0 €
Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan / medii	intravilan / mari	intravilan / mari
Ajustare (%) / total	-5,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat	-10,07 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Condiții de finanțare	191,41 €/mp	248,30 €/mp	332,50 €/mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică	Obiective / numerar	similar	similar
Preț ajustat	0,0%	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Condiții de vânzare	0,00 €/mp	248,30 €/mp	332,50 €/mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică	tranzacție	tranzacție	tranzacție
Preț ajustat	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	0,0%	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,00 €/mp	0,00 €/mp	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	0,00 €/mp
Preț ajustat	0,00 €/mp	248,30 €/mp	332,50 €/mp
Circumstanțele vânzării	191,41 €/mp	248,30 €/mp	332,50 €/mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică	asa cum este	asa cum este	asa cum este
Preț ajustat	0,0%	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Ajustări specifice imobilului	191,41 €/mp	248,30 €/mp	332,50 €/mp
Localizare	ARED UTA	6 Van. /str. Ovidiu	Strada Andrei Saguna
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0%	0,00 €/mp	-10,0%
Preț ajustat	0,00 €/mp	0 €	-33 €
Utilizare (curți construcții)	191,41 €/mp	248,30 €/mp	299,25 €/mp
Ajustare (%) / Ajustare valorică	rezidențial	mixt, comercial	comercial
Preț ajustat	-10,0%	-12,41 €/mp	0,00 €/mp
	-19,14 €/mp	235,88 €/mp	299,25 €/mp
AJUSTĂRI CALITATIVE			
Suprafața	lot mic	mare	mare
Calificativ	superior	similar	similar
Utilitățile zonei	complete	complete	complete
Calificativ	similar	similar	similar
Acces la transport public / parcuri	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
Preț 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

Opinie 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