

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
17.3/04.09.2023 Teren intravilan 1.050 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 59382/19.07.2023 în vederea
stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301287
Arad (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT
C.I.F. RO 9586
ARAD - ROMÂNIA

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

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

Data evaluării **11.07.2023**

Data raportului de evaluare verificat **19.07.2023**

Data de referință a VOE **04.09.2023**

Data raportului de verificare **04.09.2023**

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

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator Denumire CUI prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	<ul style="list-style-type: none"> • Adresa • Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR 	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 51115	• • •
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat Denumire CUI prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	<ul style="list-style-type: none"> • Adresa • Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR 	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov 5487	• • •
Raportul de evaluare supus verificării	Dreptul de proprietate evaluat		
RAPORT DE EVALUARE nr. 59382/19.07.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301287 Arad (RESV)			
Clientul raportului verificat Client CUI	Tip Calitatea	Persoana Juridică Proprietar teren	• •
Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa Arad, Bd. Revoluției nr. 75		• •
Clientul verificării Municipiul Arad	Cod fiscal 3519925		•
Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa Arad	Judet	•
		Judet	•
		Judet	•

Scopul verificării

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

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

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

Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități
Bd. Nicolae Titulescu, nr. 1A	Teren intravilan, Curți construcții	1.050	1.050	Absolut, în favoarea Municipiciului Arad	149.606 € 740.565 lei	Teren intravilan, categoria Curți construcții; suprațea = 1.050 mp; pe teren se afla construcțiile: 301287-C1: Ac = 94 mp; 301287-C2: Ac = 112 mp; 301287-C3: Ac = 25 mp; utilități: A-C, EE, G; formă teren: aprox. înunghiurată; Fără servitui. Sarcini: drept de CONCESIUNE în favoarea GASPECO L&D S.A., CIF: 8037897. Acces: din Bd. Nicolae Titulescu; FS = 64,8 ml.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară		
11.07.2023	Piață, Comparații directe	A-C, EE, G	Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2023, în vederea tranzacționării / înregistrării în evidențele contabile.	142,48 €	705,3 lei	Comparabilă 3 nu are localizarea identificată, astfel încât ajustările aplicate nu pot fi argumentate în mod adecvat; verificatorul a înlocuit C3 cu o comparabilă de utilizare comercială similară cu subiectul și cu localizare precisă

Tipul valorii estimate

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

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție 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 Standardelor de Evaluare a Bunurilor relevante pentru evaluare, respectiv SEV 2022 ANEVAR.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

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

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, contract de concesiune etc.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin telefon.

<p>Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice. 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. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.</p>	<p>Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 04.09.2023</p>		<p>Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4.9501</p>	<p>Data RESV 19.07.2023</p>	<p>Data raportului de verificare 04.09.2023</p>	<p>Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.09.2023) 4.9465</p>
<p>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.</p>						
<p>Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare</p>	<p>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p>		<p>Tip verificare Cu inspecție Inspeția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul</p>			
<p>Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii 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 evaluatorii 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.</p>						
<p>Ipoteze VOE</p>	<p>Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatorului. 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 verficator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verficatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verficatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.</p>					
<p>Ipoteze specifice utilizate în VOE</p>	<p>Nu este cazul</p>					

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

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

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

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

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. 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 detenției 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 alte legislații 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 destinatarii 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

- Afirmatiile 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 nimeni, 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 ne semnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

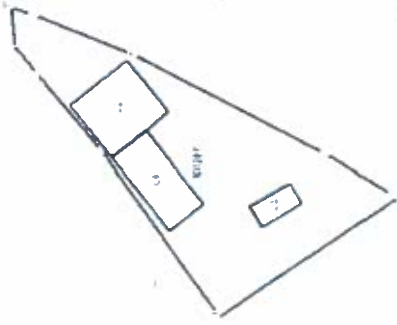
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

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



Rezultatele verificării

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

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, Curți construcții	1.050	Arad	Bd. Nicolae Titulescu, nr. 1A	173.300 €

Semnatura
Stampila



ANEXA VOE

Grila de comparații directe și relative¹

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3			
Ajustări specifice tranzacționării									
Identificare	cart. Micalaca, Bd. Nicolae Titulescu, nr. 1A	Zona centrală, str. Gh. Barițiu		cart. Subcetate, str. Cezar		cart. Aradul Nou, Calea Timișorii			
Data	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării			
Suprafața	1.050 m.p.	1.040 m.p.		700 m.p.		4.000 m.p.			
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă		ofertă			
Preț ofertă		190.000 €		138.000 €		520.000 €			
Preț probabil de de tranzacționare		?		?		?			
Prețul de vânzare / ofertare unitar	?	183 €/mp		197 €/mp		130 €/mp			
Marja de negociere din piața specifică (% / euro/mp)*		5%	9,1 €	5%	9,9 €	5%	6,5 €		
Cuquantum total ajustare		9.500 €		6.900 €		26.000 €			
Preț unitar ajustat pt. tranzacții / negocieri		174 €/mp		187 €/mp		137 €/mp			
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar			
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Preț ajustat		174 €/mp		187 €/mp		137 €/mp			
Restricții legale (reglementare urbanistică)	nu e cazul	nu sunt		nu sunt		nu sunt			
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Preț ajustat		174 €/mp		187 €/mp		137 €/mp			
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar			
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Preț ajustat		174 €/mp		187 €/mp		137 €/mp			
Condiții de vânzare	nepărținitoare	nepărținitoare		nepărținitoare		nepărținitoare			
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Preț ajustat		174 €/mp		187 €/mp		137 €/mp			
Condiții de piață	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării			
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Preț ajustat		174 €/mp		187 €/mp		137 €/mp			
Ajustări specifice proprietății									
Localizare	cart. Micalaca, Bd. Nicolae Titulescu, nr. 1A	Zona centrală, str. Gh. Barițiu (mai bună)		cart. Subcetate, str. Cezar (comparabilă)		cart. Aradul Nou, Calea Timișorii (comparabilă)			
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	-8,7 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Preț ajustat		165 €/mp		187 €/mp		137 €/mp			
Caracteristici fizice									
Suprafața	1.050 m.p.	1.040 m.p.		700 m.p.		4.000 m.p.			
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0,0%	0,0 €	-5%	-9,4 €	20%	27,3 €		
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan / comercial	intravilan / comercial, și posibilitate de utilizare rezidențială mai limitată datorită vecinătăților și dimensiunilor (exclus bloc de apartamente)		intravilan / rezidențial (zonă dominant rezidențială, cu amplasament pe o stradă unde această destinație este cea mai probabilă, cu interes ridicat pentru acest segment de piață)		intravilan / comercial			
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	-8,2 €	-10%	-18,7 €	0%	0,0 €		
Acces	facil, pe arteră mare	mai dificil, străzi interioare de cartier		mai dificil, străzi interioare de cartier		similar			
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		5%	8,2 €	5%	9,4 €	0%	0,0 €		
Topografie / relief	drept	drept		drept		drept			
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Utilități disponibile	en. el. / apa / gaz / canalizare	comparabile		comparabile		similar			
Cheltuieli introducere utilități	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0			
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €		
Formă / Deschidere (front stradal) / raport front adâncime	~ 64,80 ml / 4 formă mai puțin adecvată / construitibil, FS generos	- 30,0 ml / 14/16 regulată / construitibil, FS mediu		~ 10,0 ml / 2/16 regulată / construitibil, FS mic		~ 40,0 ml / 6/16 regulată / construitibil, FS mediu			
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	5%	9,4 €	0%	0,0 €		
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		0%	0,0 €	-5%	-9,4 €	20%	27,3 €		
Preț ajustat		165 €		178 €		164 €			

¹ Comparabila 3, inadecvată datorită lipsei de precizie a localizării, a fost înlocuită cu o comparabilă adecvată, prezentată în VOE.

Caracteristici economice				
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul	clădiri demolabile, cu recuperare cheltuieli din valorificare materiale	nu este cazul	nu este cazul
Cheltuieli de demolare	-	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / euro		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		165 €/mp	178 €/mp	164 €/mp
Ajustare netă (%) / euro		-5% -8,7 €	-5% -9,4 €	20% 27,3 €
Ajustare totală brută		€ 25	€ 47	€ 27
Ajustare brută procentuală		15%	25%	20%
Total număr ajustări	1	2	4	1
Suprafața totală	1.050 m.p.	Vp unitară teren, rotund	165,0 €/mp	
Valoare de piață estimată, rotund	173.300 €	echivalent a	857.228 lei	
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9465 lei	la data de	04.09.2023	

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

Ajustarea **Localizare** reflectă diferența dintre subiect și comparabilele amplasate mai slab sau mai bine relativ la centru, estimată relativ la -5% pentru C1 (amplasare centrală).

Ajustarea **Suprafață** reflectă diferența de preț în funcție de mărimea terenurilor, respectiv tendința de a se cere / plăti mai puțin pentru terenurile cu suprafețe mai mari comparativ cu cele de suprafețe mai mici, estimată relativ la -5% la C2, suprafață ceva mai mică decât subiectul, respectiv la +20% la C3, suprafața sensibil mai mare decât subiectul.

Ajustarea **Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)** reflectă diferența de interes și preț pentru terenurile cu utilizare potențială rezidențială (interes mai ridicat) și cele cu alte tipuri de utilizare, estimată relativ la -5% la C1 (la care utilizarea rezidențială este mai puțin probabilă datorită dimensiunii / formei), respectiv la -10% la C3, unde adecvarea pentru utilizarea rezidențială de tip casă / vilă mărește atractivitatea terenului.

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

Ajustarea **Formă / Deschidere (front strada) / raport front adâncime** reflectă diferența dintre prețurile terenurilor cu FS mai mare VS cele cu FS mai mic și un raport laturi mai puțin favorabil; estimate relativ la +5% la C2, comparabilă cu FS mic.

Prezentare comparabilă nouă, care înlocuiește C3 din RESV
(localizare imprecisă)

<https://homezz.ro/teren-4000-mp-zona-aradul-nou-id-rh-30574-property-2813763.html>

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont + ADĂUGĂ ANUNȚ

Aradul Nou / Aradul Nou / Anunțuri Terenuri în Arad

Galerie Descriere Cerere vizionare Localizare Contact

VANZARE Teren, 4000 m²

Teren 4.000 mp. zona Aradul Nou - ID : RH-30574-property

130 EUR

2813763

Real Investments

0744555443

TRIMITE MESAJ

ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona	Aradul Nou	Suprafața teren	4000 m ²	Tip teren	Construit
Clasificare teren	Intravilan				

Vand teren in Arad, zona Aradul Nou, langa moara, teren in suprata de 4.000 mp, f.s. 40 ml.

Pret : 130 euro/mp
ID : RH-30574-property

Vecinătăți de utilizări comerciale: office, stații combustibil, depozite etc.



ANEXA RESV

