

RAPORT DE VERIFICARE A REDEVENȚEI 25.2/22.12.2025
Teren Intravilan, categ. CC, intabulat în CF359552 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 185/2025 privind concesionarea Terenului intravilan intabulat în CF359552 Arad (SOPSV)

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



Autor Raport evaluare verificat **Întreprindere Individuală Luca Florica**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **LUCA FLORICA / 13.701**

Clientul studiului de oportunitate supus verificării
(SOPSV) **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Municipiul Arad, Direcția patrimoniu**

Data evaluării în Studiul de oportunitate verificat **05.11.2025**
Data Studiului de oportunitate verificat **05.11.2025**
Data de referință a VOE **22.12.2025**
Data raportului de verificare **22.12.2025**
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	Intreprindere Individuală Luca Florica *	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad *
CUI	2222261 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701 *
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR LUCA FLORICA / 13.701 *			

Raportul de evaluare supus verificării

STUDIU DE OPORTUNITATE 185/2025 privind concesionarea Terenului intravilan intabulat în CF359552 Arad (SOPSV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, str. Măcieșului, nr. 1, categ. folosință CC, intabulat în CF359552 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat

Clientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV)

Client	Municipiul Arad *	Tip	Persoana Juridica *
CUI	3519925 *	Calitatea	Proprietar teren *

Utilizator desemnat al evaluării

Adresa			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu	Arad, Bd. Revoluției nr. 75 *	Judet	Arad *

Clientul verificării

Cod fiscal	Adresa		
Municipiul Arad 3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75 *	Judet	Arad *

Utilizator desemnat al verificării

Adresa			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu	Arad *	Judet	Arad *

Utilizarea verificării

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 a terenului și a redevenței anuale pentru bunul evaluat în SOPSV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau in 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 teren din SOPSV	Redevența anuală minimă din SOPSV aferentă unei concesiuni pe 25 ani	Elemente cheie din partea de evaluare din SOPSV / Observații - Neconf.
str. Măcieșului, nr. 1	Teren Intravilan str. Măcieșului, nr. 1, categ. folosință CC, intabulat în CF359552 Arad	599	599	Deplin	71.880 €	2.875,2 €	Teren Intravilan situat în Arad, str. Măcieșului, nr. 1, categ. folosință CC, intabulat în CF359552 Arad; Suprafața = 599 mp; Utilități: stradale; Nr.

Data evaluării în SOPSV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în SOPSV	Valoare de piață unitară teren	Redevența anuală unitară aferentă unei concesiuni pe 25 ani	inventar = 3600750; Valoare de inventar = 168.788,97 Lei. SOPSV a considerat concesionarea pe 25 ani.
05.11.2025	Piață - Comparații directe	A-C, EE, Gaz stradale	Stabilirea nivelului minim al redevenței anuale a terenului; oportunitatea și durata concesionării	120,00 €	4,80 €	Comparabila 3 nu este adecvată, având o casă de vacanță construită pe teren, despre care nu se cunosc detalii; ajustarea negativă de -20% acces stradă pietruită Subiect VS acces din străzi asfaltate Comparabile este supradimensionată

Tipul valorii estimate

"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 Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

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.

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

SOPSV 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.

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

SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV 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 SOPSV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOPSV	Data SOPSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (22.12.2025)
05.11.2025	22.12.2025	5,0851	05.11.2025	22.12.2025 *	5,0881

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 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022
pentru Raportul de verificare 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.

Ipozeze VOE

Verificarea are la bază SOPSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOPSV 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.

Ipozeze speciale utilizate în VOE

Nu este cazul

Factori ESG luați în considerare în VOE

Reprezentantul clientului nu a prezentat evaluatorului verificator nici un aspect care să implice un impact semnificativ al factorilor ESG asupra valorii de piață a obiectului verificării cu obiectiv extins. Inspecția proprietății nu a relevat un impact asupra valorii de piață estimate a factorilor ESG. Nici un astfel de impact nu este menționat în RESV. Aplicând raționamentul profesional constatăm că elementele disponibile privind factorii ESG și mediul de reglementare a acestora nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de către evaluatorul verificator, astfel încât nu sunt luate în considerare în VOE.

Utilizarea unui specialist

Având în vedere că evaluatorul verificator deține competențele tehnice, experiența, informațiile și cunoștințele necesare pentru a efectua verificarea în toate aspectele acesteia, nu s-a recurs la sprijinul unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii

Declararea utilizării unor Modele Automate de Evaluare (AVM)

În Metoda Comparației directe a fost folosit modelul grilei de comparații promovată de ANEVAR la cursurile de evaluare a bunurilor imobiliare.

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 referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

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

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului 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 (SOPSV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Rezultatele verificării**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)****Verificarea cu obiective extins a condus la următoarele opinii**

Denumire Imobil evaluat	Suprafața utilă desfășurată (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren considerat liber	
				Redevență anuală propusă în SOpSV la o recuperare ipotetică în 25 ani	Redevență anuală în urma VOE la o recuperare ipotetică în 25 ani
Teren Intravilan str. Măcieșului, nr. 1, categ. folosință CC, intabulat în CF359552 Arad	599 mp	Arad	str. Măcieșului, nr. 1	81.100 €	
				2.875 €	3.244 €

**Semnatura
Stampila**

ANEXA

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Comparația directă – Grila evaluare teren¹

Elementul de comparatie	Teren de evaluat - str. Măcieșului, nr. 1	C1 - Zona Tabacovici	C2 - str. Furnicii, nr. 8	C3 - str. Ogorului	Explicatii ajustari
Suprafata (mp)	599 mp	1.000 mp	620 mp	446 mp	
DESCRIERE	Teren intravilan CC, str. Măcieșului 1, acces str. pietruită, FS cca 14 ml	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-arad-aradul-nou-1000mp-256598267	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-tabacovici-aradul-nou-IDj2YdJ.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0	https://homezz.ro/teren-zona-aradul-nou-id-rh-22674-property-2310551.html	
Pretul de ofertare		189.000 €	114.900 €	89.900 €	C2 a fost reofertată în jos, de la 145.000 euro. Piața prezintă oscilații foarte mari și inconsistență.
Pretul de ofertare unitar		189 €/mp	185 €/mp	202 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție / oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	din analiza pietei, marja de negociere este de 10%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-18,9	-18,5	-20,2	
Pret ajustat (EUR/mp)		170,1 €	166,8 €	181,4 €	
DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		170,1 €	166,8 €	181,4 €	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0	
Pret ajustat (EUR/mp)		170,1 €	166,8 €	181,4 €	
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		170,1 €	166,8 €	181,4 €	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		170,1 €	166,8 €	181,4 €	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat (EUR/mp)		170,1 €	166,8 €	181,4 €	
CHELTUIELI IMEDIATE DUPĂ CUMPĂRARE	nu	nu	nu	da, clădire veche, demolabilă	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%	nu este cazul
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	9,1	
Pret ajustat (EUR/mp)		170,1 €	166,8 €	190,5 €	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	str. Măcieșului	Zona str. Arh. Milan Tabacovici	str. Furnicii, în proximitatea str. Măcieșului, dar cu acces direct din Tabacovici	str. Ogorului, în apropiere de Calea Timișorii, dar la ieșirea spre Zădăreni	
Comparativ cu subiectul		ușor mai bună	ușor mai bună	ușor mai bună	
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	din analiza pietei ca poziție față de artera principală și ca distanță față de centru
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-8,5	-8,3	-9,5	
Pret ajustat (EUR/mp)		161,6 €	158,5 €	181,0 €	

¹ Au fost utilizate comparabile actualizate.

Suprafata (mp)	599	1.000	620	446	din analiza pietei, terenurile cu suprafețe mai mari / mici tind să se
Quantum ajustare (%)		5%	0%	-10%	oferteze / tranzacționeze la
Quantum ajustare (EUR/mp)		8,08 €	- €	18,10 €	prețuri unitare mai mici / mari
Pret ajustat (EUR/mp)		169,7 €	158,5 €	162,9 €	
Acces, forma, relief	direct din strada pietruita, relief plan, front stradal la str. Maciesului cca. 14 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, relief plan, front stradal 20 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, relief plan, front stradal 15 ml, forma regulata	direct din strada asfaltata, relief plan, 2 FS; formă regulată	
Quantum ajustare pentru acces (%)		-5%	-5%	-5%	din analiza pietei, diferente de acces din str. pietruită (Subiect) VS stradă asfaltată (comparabile)
Quantum ajustare pentru acces (EUR/mp)		- 8,48 €	- 7,92 €	- 8,14 €	
Pret ajustat (EUR/mp)		161,2 €	150,5 €	154,7 €	
Quantum ajustare front stradal (%)		-5%	0%	-5%	din analiza pietei, diferente de FS; terenurile cu FS mai mare (C1) sau cu 2 FS (C3) tind să fie vândute / oferteze la prețuri mai mari
Quantum ajustare front stradal (EUR/mp)		- 8,51 €	- €	- €	
Pret ajustat (EUR/mp)		152,7 €	150,5 €	154,7 €	
Echipare teren (utilitati)	stradale	pe teren	pe teren	pe teren	
Quantum ajustare utilitati (%)		-10%	-10%	-10%	nu este cazul
Quantum ajustare utilitat (EUR/mp)		- 15,27 €	- 15,05 €	- 15,47 €	
Pret ajustat (EUR/mp)		137,4 €	135,5 €	139,2 €	
caracteristici economice	intravilan, CC, CMBU rezidențială	similar	similar	similar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	nu e cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		- €	- €	- €	
Pret ajustat (EUR/mp)		137,4 €	135,5 €	139,2 €	
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	
Quantum ajustare (%)		0	0	0	nu este cazul
Quantum ajustare (EUR/mp)		- €	- €	- €	
Pret ajustat (EUR/mp)		137,4 €	135,5 €	139,2 €	
Ajustare totala bruta absoluta (EUR)		48,84 €	31,31 €	60,31 €	
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		26%	19%	33%	
Numar de ajustari (buc)		4	3	6	
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR/mp)		135,5 €			
Valoare de piata a terenului de evaluat (EUR)		81.100 €			

ANEXA

Comparabile Teren Intravilan

Au fost listate C2 (schimbare preț de ofertă) și

C3 – Comparabilă nouă, mai adecvată

C1 s-a păstrat așa cum a fost utilizată în RESV



Chat

[Salvate/Anunturi-salvate/search/](#)



Contul tău

[uri]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-zona-tabacovici-aradul-nou-IDj2YdJ.html%3FisPreviewActive%3D0%26sliderIndex%3D0&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index

Adaugă anunț nou

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Arad](#) / [Terenuri - Arad](#)



FIRMA



Bengulescu Andrei

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ pe 16 decembrie 2025

[/oferte/user/X4Nk/](#)

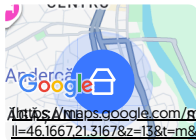
Trimite mesaj

☎ 072 750 4444 (tel:0727504444)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [/oferte/user/X4Nk/](#)

LOCALITATE

Arad
Arad



Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: ABMETAL CRINOX S.R.L.

CUI: RO27157482

Număr de telefon: 0727504444

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 22 decembrie 2025

Teren zona Tabacovici Aradul Nou

114 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

[http://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]

Firma

Suprafata utila: 62



Extravilan / intravilan: Intravilan



Chat



[Anunturi salvate/search/](#)



0



Contul tău

<http://www.olx.ro/Foferta/Fteren-zona-tabacovici-aradul-nou-IDj2YdJ.html>

Achizițiile de firme sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

În funcție de produsele sau serviciile oferite, aceasta înseamnă că ai anumite drepturi cu privire la returnări, garanții și altele.

[Adaugă anunt nou](#)

[Arată mai multe](#)

DESCRIERE

Proprietar vând teren intravilan 620 mp având toate utilitățile
Zona Tabacovici strada infundata [strada Furnicii nr.8]
Terenul se află într-o locație deosebit de liniștită oferind intimitate
Există si proiect de casă, dar nu finalizat

ID: 281458531

Vizualizări: 526

[Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Bengulescu Andrei

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ pe 16 decembrie 2025

[/oferte/user/X4Nk/](#)

Trimite mesaj



072 750 4444 (tel:0727504444)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Vezi tot [/oferte/user/X4Nk/](#)



[/d/oferta/hale-metalice-structuri-metalice-grele-IDfDtCl.html?reason=ip%7Clistor](#)

Arad
06 decembrie 2025

Anunțuri similare



<https://www.storia.ro/rc/oferta/vila-elegant-4-camere-garaj-finisat-teren-611-mp-comision-0-IDeJLU.html>



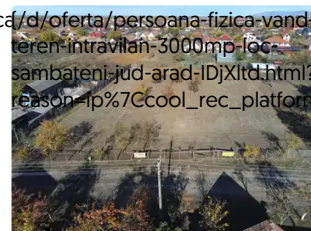
<https://www.storia.ro/rc/oferta/casa-noua-cu-etaj-design-modern-gradiste-IDFQwt.html>



<https://www.storia.ro/rc/oferta/casa-noua-cu-etaj-design-modern-gradiste-IDFQwt.html>



<https://www.storia.ro/rc/oferta/casa-noua-cu-etaj-design-modern-gradiste-IDFQwt.html>



<https://www.storia.ro/rc/oferta/casa-noua-cu-etaj-design-modern-gradiste-IDFQwt.html>



<https://www.storia.ro/rc/oferta/casa-noua-cu-etaj-design-modern-gradiste-IDFQwt.html>



<https://www.storia.ro/rc/oferta/casa-noua-cu-etaj-design-modern-gradiste-IDFQwt.html>

[http://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]params](http://www.olx.ro/cont/?ref[0]params)

VÂNZARE Terenuri, Arad ID: 2310551

Teren zona Aradul Nou – ID : RH-22674–property

Birouri de vanzare, Arad

89.900 €

Rată estimată

1.970 Lei/lună

Avans (15%)

67.020 lei

Perioada împrumutului

30 ani

Simulează credit

Publicitate



REAL INVESTMENTS
CONSULTANT IMOBILIAR

Specificații

Suprafață teren	446 m ²
Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan
Tip tranzacție	Vânzare
Tip vânzător	Companie

Vand casa zona Aradul Nou, iesirea spre Zadareni, pe principala, str. Ogorului, casa de demolat cu teren in suprafata de 446 mp, cu 2 fronturi stradale, utilitati: apa, gaz, curent, canalizare.

Pret : 89.900 euro

[Vezi toată descrierea](#) ✓

Solicită vizionarea proprietății

Alege o zi disponibilă

25 Decembrie

26 Decembrie

27 Decembrie

28 Decembrie

Alege un interval orar

8:00 - 12:00

12:00 - 15:00

15:00 - 18:00

18:00 - 21:00

Următoarele date de contact oferite de tine vor fi accesibile proprietarului:

 Nume

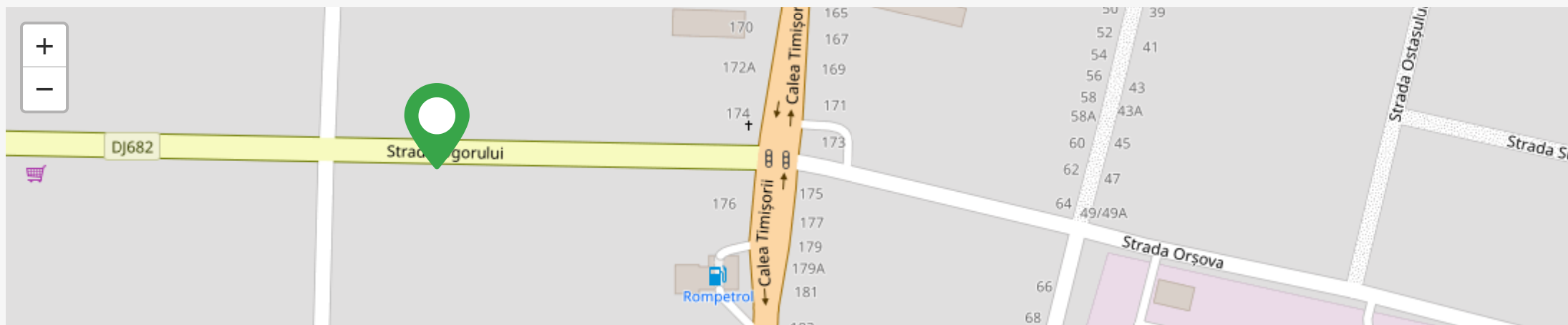
 Email

 Telefon

Am luat la cunoștință și accept [Politica de confidențialitate](#) a site-ului homeZZ.ro

Trimite solicitarea

Locație



Transport

Școli

Banci

Sănătate

Magazine

Restaurante

Despre zona "Aradul Nou"

părerii exprimate de 171 de utilizatori, pe o scară de la 1 la 10

[Află clasamentul acestui cartier](#)



Sănătate și Siguranță

6.5



Cultură și Educație

5.7



Ambianță și Lifestyle

6.7



Transport în comun

7.0

Vezi mai multe detalii

Contactează utilizatorul



Email



Telefon

ANEXA

Raportul de Evaluare Supus Verificării (RESV)