

**RAPORT DE ACTUALIZARE 2/02.04.2024 a RAPORT DE VERIFICARE A
VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) 28/10.11.2023 Teren intravilan 42.494 mp,
categ. Pășune**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE din 07.11.2023 în vederea stabilirii
valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 307560 Arad
(RESV)**



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 patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **01.11.2023**

Data raportului de evaluare verificat **07.11.2023**

Data de referință a VOE **10.11.2023**

Data raportului de actualizare
verificare **02.04.2024**

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	RO 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	DANINA STAR S.R.L. *	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov *
CUI	RO 3581471 *	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487 *
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Pintilie Ștefan Cristian (EPI/EI) / 15239 *			

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE din 07.11.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 307560 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF307560 Arad, în suprafață de 42.494 mp, în proprietatea Municipiului Arad.

Clientul raportului verificat

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

Utilizator desemnat al evaluării

	Adresa			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu 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	Arad *

Utilizator desemnat al verificării

	Adresa			
Direcția patrimoniu 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 a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția stabilirii prețului de pornire al licitației pentru vânzarea bunului imobil.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)							
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:							
<i>Adresă</i>	<i>Denumire, tip și categorie teren</i>	<i>Suprafața înscrisă în CF (mp)</i>	<i>Suprafața măsurată înscrisă în CF (mp)</i>	<i>Drept de folosință</i>	<i>Valoare de piață din RESV</i>		<i>Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat</i>
Zona Industrială Sud	Teren intravilan, Pășune	42.494	42.494	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	1.080.888 €	5.370.392 lei	Teren intravilan, categoria Pășune, parțial împrejmuit; suprafața = 42.494 mp; utilități: A-C, EE, G, T; formă teren: regulată; fără servituți și fără sarcini. Ocupare și utilizare teren: terenul este viran, ocupat cu diverse culturi agricole. Acces: acces principal pe un drum de pământ din str. Cornelia Bodea, pe latura de nord are un FS la un drum de pământ. Urbanistic: situat în Zona Industrială Sud.
<i>Data evaluării în raportul verificat</i>	<i>Abordări / Reconciliere</i>	<i>Utilități (cf. CU)</i>	<i>Scop și utilizare evaluare declarate în RESV</i>		<i>Valoarea de piață unitară</i>		
01.11.2023	Piață, Comparații directe	A-C, EE, G, T	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea tranzacționării (stabilire preț pentru licitație).		25,44 €	126,4 lei	
Tipul valorii estimate							
<p>"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).</p> <p>"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.</p> <p>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.</p>							
Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE							
<p>RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.</p> <p>Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).</p> <p>Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.</p> <p>Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.</p>							
Comunicarea cu evaluatorul							
Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.							

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.

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 actualizare verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru actualizare verificare (02.04.2024)
01.11.2023	02.04.2024	4,9685	07.11.2023	02.04.2024 *	4,9705

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		Tip verificare
pentru Raportul de evaluare verificat	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Fără inspecție
pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Inspecția a fost realizată la verificarea anterioară

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.

Verficatorul, 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 verficatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verficatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verficatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verficarea 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 verficator 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 verficator de către un evaluator autorizat în calitate de verficator 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 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 verficatorului.

Verficatorul 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 ne semnatare ale declarației privind verificarea.

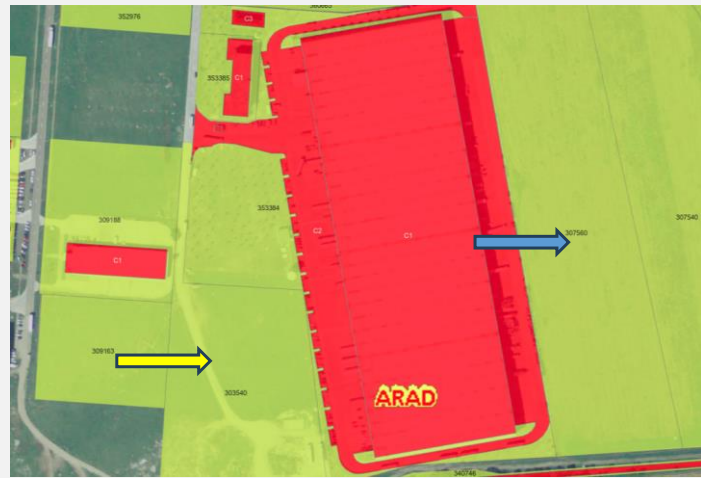
Cuprins

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

Semnatura
Stampila

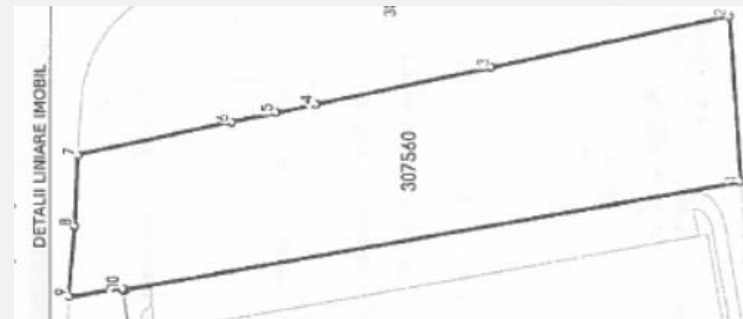


Tip verificare



Fără inspecție

Cu săgeata albastră (mai închisă) e marcat terenul Subiect și cu săgeata galbenă (mai deschisă) e marcată Comparabila C2



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VC_Y)

Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma Actualizării VOE
Teren intravilan, Pășune	42.494	Arad	Zona Industrială Sud	1.199.000 €

Semnatura
Stampila



VOE

Am actualizat grila de comparații deoarece am identificat o comparabilă mai adecvată decât comparabila B din RESV, care avea o suprafață semnificativ mai mare (940.000 mp) decât Subiectul (42.494 mp).

Noua comparabilă a fost identificată la Agenția Re/Max Dynamic Arad, are 25.000 mp și este situată în apropierea terenului subiect dar beneficiază de un acces direct, pe stradă asfaltată (str. Stelelor), comparativ cu Subiectul care are acces doar printr-un drum de exploatare de pământ. În plus, CB are front stradal la str. Stelelor, comparativ cu subiectul, care nu are FS la nici o stradă.

Comparabila B este ofertată la 33 euro/mp.

Evaluare teren - Grila de comparații¹

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație					
		Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Ajustări specifice tranzacționării							
Identificare	Zona Industrială Sud (ZIS), între clădire Lagermax - Autostrada A1 și Calea ferată	ZIS, str. Dr. Gh. Șerban		ZIS, str. Stelelor, lângă clădirea Lagermax, spre Calea ferată		ZIS, între str. Cornelia Bodea și str. Stelelor	
Data	data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Suprafața	42.494 m.p.	80.000 m.p.		25.000 m.p.		11.134 m.p.	
Tip comparabilă (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă		ofertă	
Preț ofertă		2.520.000 €		825.000 €		725.937 €	
Preț probabil de de tranzacționare		?		?		?	
Prețul de vânzare / ofertare unitar	?	31,50 €/mp		33,00 €/mp		65,20 €/mp	
Marja de negociere din piața specifică (% / euro/mp)*		-5%	-1,6 €	-5%	-1,7 €	-5%	-3,3 €
Cuquantum total ajustare		-126.000 €		-41.250 €		-36.297 €	
Preț unitar ajustat pt. tranzacții / negociere		29,9 €/mp		31,4 €/mp		61,9 €/mp	
Dreptul de proprietate transmis	absolut	similar		similar		similar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		29,9 €/mp		31,4 €/mp		61,9 €/mp	
Restricții legale (reglementare urbanistică)	cale ferată în apropiere	nu sunt		cale ferată în apropiere		nu sunt	
Cuquantum ajustare (%) / euro		-5%	-1,5 €	0%	0,0 €	-5%	-3,1 €
Preț ajustat		28,4 €/mp		31,4 €/mp		58,8 €/mp	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		28,4 €/mp		31,4 €/mp		58,8 €/mp	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare		nepărtinitoare		nepărtinitoare	
Cuquantum ajustare (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		28,4 €/mp		31,4 €/mp		58,8 €/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		28,4 €/mp		31,4 €/mp		58,8 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	Zona Industrială Sud (ZIS), între clădire Lagermax - Autostrada A1 și Calea ferată	ZIS, str. Dr. Gh. Șerban		ZIS, str. Stelelor, lângă clădirea Lagermax		ZIS, între str. Cornelia Bodea și str. Stelelor	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		28,4 €/mp		31,4 €/mp		58,8 €/mp	
Caracteristici fizice							
Suprafața	42.494 m.p.	80.000 m.p.		25.000 m.p.		11.134 m.p.	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		10,0%	2,8 €	0%	0,0 €	-20%	-11,8 €
Tip teren și Destinația (utilizarea terenului)	intravilan, pășune, CMBU Industrială / Logistică	intravilan, CMBU Industrială / Logistică		intravilan, CMBU Industrială / Logistică		intravilan, CMBU Industrială / Logistică	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Amenajări exterioare	acces drum de exploatare de pământ	acces stradă asfaltată		acces stradă asfaltată		acces două străzi asfaltate	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	-1,4 €	-5%	-1,6 €	-10%	-5,9 €
Topografie / relief	teren plan	teren plan		teren plan		teren plan	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Utilități disponibile	en. el. /apa / gaz / canalizare	comparabile		comparabile		comparabile	
Cheltuieli introducere utilitati	total	€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă	fără FS direct	~ 40,0 ml	0	~ 50,0 ml	2/16	~ 113,0 ml	1 2/16
	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil	regulată /construibil;	FS la 2 străzi
Cuquantum ajustare unitară (%) / euro		-5%	-1,4 €	-5%	-1,6 €	-20%	-11,8 €
Total ajustare caracteristici fizice (%) / euro		0%	0,0 €	-10%	-3,1 €	-50%	-29,4 €

¹ Au fost utilizate comparabilele A și C din RESV; comparabila B din RESV a fost înlocuită cu o nouă comparabilă, mai adecvată ca suprafață și localizare.

Preț ajustat		28,4 €	28,2 €	29,4 €
Caracteristici economice				
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul	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		28,4 €/mp	28,2 €/mp	29,4 €/mp
Ajustare netă (%) / euro		-5% -1,5 €	-10% -3,1 €	-53% -32,5 €
Ajustare totală brută		€ 7,2	€ 3,1	€ 32,5
Ajustare brută procentuală		24%	10%	53%
Suprafața totală	42.494 m.p.	Vp unitară teren, rotund	28,2 €/mp	
Valoare de piață estimată, rotund	1.199.000 €	echivalent a	5.960.000 lei	
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9705 lei	la data de	02.04.2024	

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

Ajustarea **Restricții legale** reflectă diferența dintre subiect (cale ferată în apropiere) și comparabilele A și C (fără), estimate relativ la -5% la CA și CC.

Ajustarea **Amenajări exterioare** reflectă diferența dintre subiect și comparabilele amplasate mai avantajos ca acces, la străzi asfaltate, față de subiect, la drum de exploatare de pământ, estimată relativ la -5% la comparabilele CA și CB, respectiv la -10% la CC, cu acces la 2 străzi asfaltate.

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 +10% la CA, suprafața mai mare decât subiectul, și, respectiv la -20% la CC, suprafața sensibil mai mică decât subiectul.

Ajustarea **Deschidere (front stradal) / raport front adâncime / formă** reflectă diferența dintre prețurile terenurilor cu FS mai mare sau la 2 străzi VS cele cu FS mai mic, sau doar o stradă, sau cu un raport laturi mai puțin favorabil; estimate relativ la -5% la CA și CB, respectiv la -20% la CC, teren cu 2 FS mari la 2 străzi diferite.

Comparabila B

02.04.2024, 12:23

Teren Intravilan 25000 mp, vanzare Arad, Aradul Nou RMX135357 | RE/MAX Romania

PROPRIETĂȚI NOI (HTTPS://WWW.REMAX.RO/LISTARI-NOI?UTM_SOURCE=MENIU&UTM_MEDIUM=BTN&UTM_CAMPAIGN=BTN)

Teren Construcții, Intravilan vanzare, in Arad, Aradul Nou - vezi locația pe hartă

ID: RMX135357

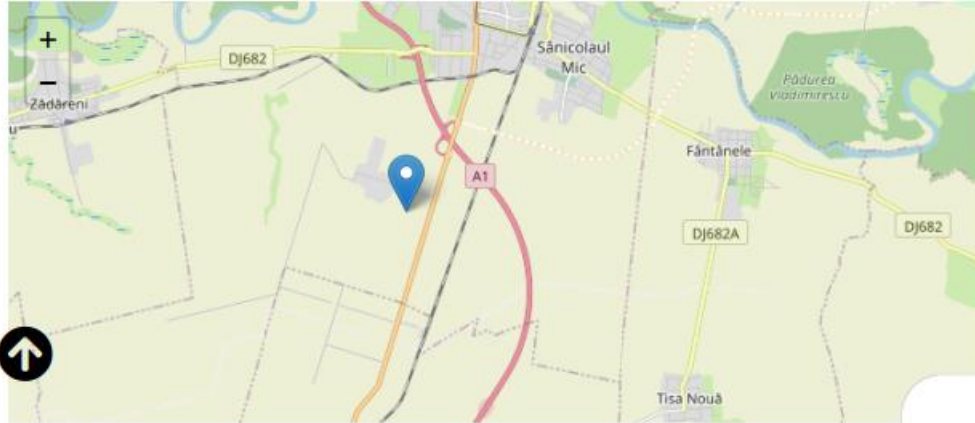


EXCLUSIVITATE

PREȚ DE VÂNZARE:

823.997 €

32.96 € /mp



Detalii proprietate

Supr. teren: 25000 mp

Unitate Suprafață: mp

POT: 10

Reper: Rompetrol

Tip teren: Construcții

Disponibilitate: Imediat

Etaj:

Clasificare: Intravilan

Deschidere la: DN

Construcție aprobată: Nu

Lungime deschidere stradă: 50

Distanță utilități: 2

Facilitati

Alte Spații: Irigații

Alte caracteristici: Acces auto, La șosea, Oportunitate de investiții, Parcelabil, Teren împrejmuit

Amenajare străzi: Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport în comun

Utilități teren: Apă, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere proprietate

Va propunem spre vânzare un teren intravilan de 25.000MP cu un mare potential la 100 m distanta de autostrada in zona Industrială Sud, langa Rompetrol.



Comision 0% pentru cumparator.

Terenul are o pozitie excelenta si dispune de toate utilitatiile, in spatele terenului trece ferata care poate fi folosita.

Acesta are un front de 50 m cu un drum separat care duce spre teren iar pe teren av

Acesta se preteaza pentru diverse activitati cum ar fi :o hala de productie,depozit de

Bună! Ești interesat de această proprietate?

Sunt interesat

Extrase relevante din RESV

(identic cu VOE)