

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 2 / 25.02.2022
Teren intravilan 151 mp construit. Drept de suprafață

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 1/2021 Teren CF354068 Arad, str.
Banatului, nr. 2 (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat **Întreprindere Individuală**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **/ 13.701**
Clientul raportului verificat
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrație Domeniu Privat**
Data evaluării **11.01.2021**
Data raportului de evaluare verificat **14.01.2021**
Data de referință a VOE **25.02.2022**
Data raportului de verificare **25.02.2022**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **/ 13.804**

Termeni de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	20303980	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
			3.804

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	Întreprindere Individuală Luca Florica	Adresa	Comuna Vladimirescu, jud. Arad
CUI	22222261	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 13.701
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
			13.701

Raportul de evaluare supus verificării		Dreptul de proprietate evaluat
RAPORT DE EVALUARE 1/2021 Teren CF354068 Arad, str. Banatului, nr. 2 (RESV)		Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, înțabulat în extrasul CF354068 Arad, în suprafață de 151 mp, în proprietatea Municipiului Arad. Pe teren este edificată clădirea Casa Vămii, proprietatea soților Panlăzeșcu.
		Chiria de piață pentru Terenul intravilan, categoria de folosință Curți construcții, înțabulat în extrasul CF354068 Arad.

Clientul raportului verificat			
Client		Tip	Persoana Fizică
CNP		Calitatea	Titularii Dreptului de folosință al terenului Subiect, și, al dreptului de proprietate asupra clădirii Casa Vămii, edificată pe terenul subiect
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	
Municipiul Arad		3519925	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 întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV precum și asupra chiriei de piață aferente terenului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului 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 schimbului bunului de către Autoritatea Locală cu alte bunuri de valoare de piață echivalentă.	

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 totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoare de piață din RESV	Chiria de piață (lunară) din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
str. Banatului, nr. 2	Teren intravilan, curți construcții	151	151	Deplin, Municipiul Arad	7.550 €	87,95 €	Teren intravilan, categoria CC, în suprafață = 151 mp, având edificată clădirea Casa Vâmlă cu o arie construită = 64 mp; utilități: în zonă; formă teren: regulată; acces: drum pietruit; front stradal: 15 ml
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV	Valoarea de piață unitară	Chiria de piață (lunară) unitară		
11.01.2021	Plajă, Comparații directe	pe teren (A-C, EE, Gaze, Tel.)	Stabilirea valorii de piață a terenului pentru cumpărare și a chiriei de piață, pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna ianuarie 2021	50,00 €	0,45 €		S-a refăcut cercetarea de piață prin identificarea unor comparabile la vânzare adecvate în locul celor utilizate în RESV (ex. Bujac, Grădilești), respectiv a unor comparabile adecvate la închiriere în locul celor folosite (ex. utilizare grădiniță - Piața Sărbătescă sau identificarea unei tranzacții de închiriere în zona de interes a VOE - Boul Roșu)

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 locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauza 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." SEV 2020

"Evaluarea prestației superficiarului : în cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață dăorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței." Codul civil

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VDE
RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).
Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.
Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul
Comunicarea cu evaluatorul nu a mai avut obiect la această actualizare a verificării, schimbul de informații desfășurându-se în condiții excelente la verificarea inițială.

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, mai puțin comparabilele inadecvate la vânzare teren (ex. alte cartiere - Bujac, Grădiște, sau mult prea distanțate de subiect, ex. Tabacovici), respectiv mai puțin comparabilele inadecvate la închiriere datorită diferențelor de utilizare (ex. comparabila grădină). Autorul RESV a realizat propria cercetare de piață.
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portali de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.
Propria 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 2020.

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (25.02.2022)
11.01.2021	25.02.2022	4,8709	14.01.2021	25.02.2022 *	4,9479

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declarația conformității cu SEV	Standardul de evaluare a bunurilor SEV 2020	Standardul de evaluare a bunurilor SEV 2022	Tip verificare
pentru Raportul de evaluare verificat			Fără inspecție
pentru Raportul de verificare			Inspecția a fost realizată la data raportului de verificare inițial

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 verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, 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 interne de informații inclusiv imobiliare – ob.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)	Întrarea 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-a încheiat astfel de înțelegere 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 conținutului 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 acesta 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 eventualele utilizări 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 precizat mai sus. RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport: - Părțile colectează și prelucreză datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale; - În procesul de 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

- Afirmările 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 cașrîrîe de a ajunge la concluzii predefinite.
- 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 nimăruî, de obținere a unor rezultate predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite 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)
	Plan de situație pus la dispoziție de clientul verificării
	Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

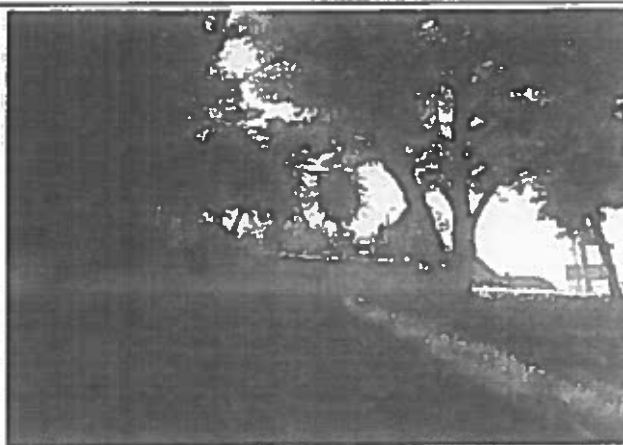
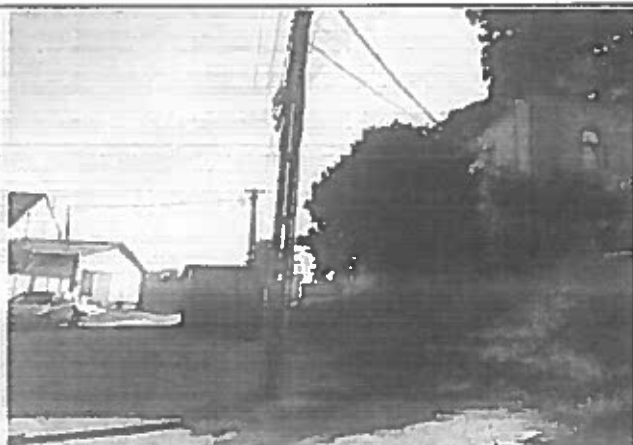
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția la verificarea inițială a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.



Rezultatele verificării

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

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară datorată de superficial rezultată în urma VOE*	Valoare de piață rezultată în urma VOE
Teren intravilan, curți construcții	151	Arad	str. Banatului, nr. 2	87,00 €	22.050 €

**Ajustările au ținut cont de diferența calitativă între dreptul de suprafață și dreptul de închiriere, inclusiv de aspecte cum sunt: natura terenului, construcția edificată pe teren, zona în care se afla terenul, relieful amplasamentului, acces pietonal și auto etc.*

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Chargés (liste de membres, président, secrétaire, trésorier, etc.)	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Total dépenses Ctr. pour le soutien du stock de titres cessables (%) / euro	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Prix d'achat:				
Dépenses netes (%) / euro	15,4 €	0,0 €	15,4 €	144,1 €
Dépenses netes brutes	30%	38,7 €	35%	38,7 €
	€ 53,0	€ 53,0	5%	7,0 €
	47,2%	47,2%		€ 25,1
				€ 28,5%
Coût de revient	151 m.u.			144,1 €
Charges de projet estimées, "nettes"	22 050 €			
Charges de projet estimées, "brutes"	43 170 m.u.			
Charges projetées (1 euro = 1 franc ou 1 mark) du régime de 0,1 % à 1 % (C1 / C2, 30 sans déduction du total sans autres dépenses pour projet) (soutien à C2, approbation à C2)				
	25 022 222			
	10,1 (01 m.u.)			

—A local electrical utility blames adverse C.A. compatibility for the problem and corrects the problem by adding an in-line filter.

Analiza Localizare și acasă principală diferentia dintre subgrup localizați mai puțin și C1 / C2 (mai puțin de jumătate de ora până la principală a carierului), estimata este la +27% pe baza diferențelor de preț între C1 (localizați subțiri) și C1 / C2; însoțitor 14% în C1 localizați mai buni, cu aceeași pondere și mai direcți din scris principal; estimata este la +42,7%, pe baza diferențelor de preț dintre C1 (localizați subțiri) și C1 / C2.

Apud *Topografie / relief* = termenul de cerșă are Subiect (obiectul de relief în secțiunea planului și secțiunea aia în vâlo secundare) și complement (obiect plan), estival
relief = 5% parte în toate complementele, pe baza datelor de plan) care este disponibilă complicitate de a plăti mai puțin pentru partea urbane cu diferențe de relief.

Aluminatele Selenoazele, reducerea conținutului seleniului (selenoazele mici) și $\text{Cl} / \text{Cu} / \text{Ca}$ (selenoazele mari mari), estimându-se reducerea la $\sim 10\%$, pe baza datelor de până acum privind caracteristicile compoziționale.

Abstracts Forme în plan / **rezultate diferențe dintre** **Subiect** și **CU** (neoplasms), **esimonia** (tabel la p.5), **pe baza datelor de** **pași** care **ar** **fi** **disponibili** și **se** **caract** **al** **factor** **de** **a** **plu** **mai** **puțin** **partu** **partice** **cu** **term** **neoplasme**.

Apuleia *Front. extracel.* infundida durante a Compensação e Subseq., estimula maior de -5% a 20% (FS mai meq), respectivamente 0% a 5% a 20% (FS mai meq), no bazo daíador da plaia com avela daíador da plaia daíador da plaia mai meq daíador da plaia mai meq.

Comparabilele relevante au fost prezentate în raportul de verificare inițial.