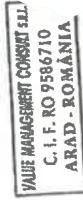


**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 7/2025**  
**Teren Intravilan, categ. CC, intabulat în CF311456 Arad, proprietate privată a**  
**Mun. Arad**

*Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)*

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 7/2025 privind Terenul intravilan intabulat în**  
**CF311456 Arad (RESV)**



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

**Clientul Raportului de evaluare supus verificării**  
**(RESV)**

**Municipiul Arad**

**Utilizatori desemnați al evaluării Municipiul Arad**

**Cientul verificării Municipiul Arad**

**Utilizator desemnat al verificării Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și**  
**Administare Domeniu Privat**

**Data evaluării în Raportul de evaluare verificat 21.01.2025**

**Data Raportului de evaluare verificat 21.01.2025**

**Data de referință a VOE 06.02.2025**

**Data Raportului de verificare 06.02.2025**

**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	*
CUI	9586710	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	*
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR				
MANA TE DANIEL / 13.804				
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat				
Denumire	Intreprindere Individuală Luca Florica	*	Adresa	*
CUI	22222261	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR				
LUCA FLORICA / 13.701				
Raportul de evaluare supus verificării				
RAPORT DE EVALUARE 7/2025 privind Terenul intravilan intabulat în CF311456 Arad (RESV)			Dreptul de proprietate evaluat	
			Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan situat în Arad, str. Nicolae Dărăban, nr. 2A, categ. folosință CC, intabulat în CF311456 Arad, în proprietatea privată a Municipiului Arad, în cota de 12/400	
Cientul Raportului de evaluare supus verificării (RESV)				
Cient	Municipiul Arad	*	Tip	Persoana Juridica
CUI	3519925	*	Calitatea	Proprietar cota 12/400 teren
Utilizatori desemnați al evaluării				
Municipiul Arad, I Endora Iasmina		Adresa		
		Arad, Bd. Revoluției nr. 75 / -		
Cientul verificării		Cod fiscal		
Municipiul Arad		Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
Utilizator desemnat al verificării		Adresa		
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat		Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
Scopul 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 pentru bunul evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață a terenului 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 drept de proprietate parțial (fiind considerate 2 dezmembrăminte) deținut de Mun. Arad asupra terenului din RESV	Elemente cheie din partea de evaluare din RESV / Neconformități
str. Nicolae Dărăban, nr. 2A	Teren Intravilan str. Nicolae Dărăban, nr. 2A, categ. folosință CC, intabulat în CF311456 Arad	12	12	Parțial (de posesie și dispunere, fără drept de folosință)	552 €	Teren Intravilan situat în Arad, str. Nicolae Dărăban, nr. 2A, categ. folosință CC, intabulat în CF311456 Arad; Suprafața = 12 mp; Utilități: la proprietate; forma cotei de 12 mp = triunghiulară, foarte îngustă, cu una din laturile de aproape 18 m; Valoare de inventar = 2.683,93 Lei. Terenul face parte dintr-o parcelă de 400 mp. Parcela de 400 mp este împrejmuită total cu gard din zidărie și lemn.
Data evaluării în RESV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare de piață unitară drept de proprietate parțial deținut de Mun. Arad asupra terenului din RESV	În RESV s-a evaluat dreptul de proprietate deținut de Mun. Arad asupra cotei de 12/400 mp ca un drept parțial. Din dreptul integral de proprietate, compus din posesie, folosință și dispoziție, s-a considerat că Mun. Arad deține doar dreptul de dispoziție iar dezmembrămintele dreptului deplin, respectiv posesia și folosința ca drepturi derivate din dreptul deplin ar aparține proprietarilor terenului, care au împărțit integral parcela de 400 mp și au edificat în anul 2007 o casă P+M și un Garaj Parter. În extrasul CF pus la dispoziția verificatorului NU există însă nici un DEZMEMBRĂMÎNT al dreptului deplin de proprietate, astfel încât decotarea aplicată la valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate nu are o justificare legală.
21.01.2025	Piață - Comparații directe	A-C, EE, Gaz stradale	Stabilirea valorii de piață a dreptului de proprietate deținut de Mun. Arad asupra cotei de 12/400 din 400 mp teren în vederea vânzării directe		46,00 €	Valoarea de piață atribuită în RESV parcelei de 12 mp (cotă 12/400) este cea aferentă unui teren care ar avea o utilitate economică certă, de exemplu - ar fi construitul sau ar permite o altă formă de utilizare, de exemplu ca spațiu verde.

**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 alite referențiale profesionale.

**Documentația minim 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.  
Orice alte 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 RESV. Documentarea verificării**

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.  
Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.  
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 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 RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (06.02.2025)
21.01.2025	06.02.2025	4.9764	21.01.2025	06.02.2025 *	4.9766

**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	<b>Tip verificare</b> Cu inspecție
pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Inspecția a fost realizată din exteriorul proprietății, în prezența reprezentantului Mun. Arad, doamna Linda Ocenic.

#### 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 EP) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

#### Ipoteze VOE

Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatului.

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web al agenției imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provider 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 – ok.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 verficatului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verficatului, 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.

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 publicată, 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 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

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele modului de supusă revuei cerințe 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 nimănui, 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 referinta ai verificării  
Rezultatele VOE  
Anexe (RESV)

**Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator**

**Semnatura**  
**Stampila**



Tip verificare



Cu inspecție





# Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Verificarea cu obiective extins a condus la următoarele opinii

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren cotă 12/400
Teren Intravilan str. Nicolae Dărăban, nr. 2A, categ. folosință CC, intabulat în CF311456 Arad	12 mp	Arad	str. Nicolae Dărăban, nr. 2A	982 €

Semnatura  
Stampila



**ANEXA VOE - RESV**