

RAPORT DE VERIFICARE A CHIRIEI DE PIAȚĂ 5.1.2/23.04.2025
Clădire nerezidențială, intabulată în CF342551-C1 Arad

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare ACTUALIZARE STUDIU DE OPORTUNITATE 160 / 18.11.2024 privind
INCHIRIEREA IMOBILULUI CLĂDIRE ȘI TEREN AFERENT SITUAT IN ARAD, STR.
STEAGULUI NR. 62 (SOPActSV)**



Autor Raport evaluare verificat	Întreprindere Individuală Luca Florica
prin Evaluator VE EPI / legitimație	LUCA FLORICA / 13.701
Clientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPActSV)	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 Public
Data evaluării în Studiul de oportunitate actualizat verificat	28.02.2025
Data Studiului de oportunitate actualizat verificat	28.02.2025
Data de referință a VOE	23.04.2025
Data raportului de verificare	23.04.2025
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referinta ai verificării										
Identificarea evaluatorului vericator										
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 vericator autorizat / Legitimatie ANEVAR										*
MANAȚE DANIEL / 13.804										*
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat										
Denumire		Întreprindere Individuală Luca Florica		*	Adresa		Comuna Vladimirescu, jud. Arad			*
CUI		22222261		*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR		/ 13.701			*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR										*
LUCA FLORICA / 13.701										*
Raportul de evaluare supus verificării							Dreptul de proprietate evaluat			
ACTUALIZARE STUDIU DE OPORTUNITATE 160 / 18.11.2024 privind INCHIRIEREA IMOBILULUI CLĂDIRE ȘI TEREN AFERENT SITUAT IN ARAD, STR. STEAGULUI NR. 62 (SOPActSV)							Dreptul de proprietate asupra Clădire nerezidențială situată în Arad, str. Steagului, nr. 62, intabulată în CF342551-C1 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul public			
Clientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPActSV)										
Client		Municipiul Arad		*	Tip		Persoana Juridica			
CUI		3519925		*	Calitatea		Proprietar teren			*
Utilizator desemnat al evaluării				Adresa						
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public				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 Public				Arad		*	Judet		Arad	*
Scopul verificării										
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării in scopul prezentării de către vericator a propriei opinii asupra chiriei anuale pentru bunul evaluat în SOPActSV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia vericatorului asupra chiriei de piață a terenului va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisa 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 construită (mp)	Suprafața utilă (mp)	Drept de proprietate / folosință	Chirie de piață anuală teren din SOPActSV		Elemente cheie din partea de evaluare din SOPActSV / Neconformități
Arad, str. Steagului, nr. 62	Clădire nerezidențială, intabulată în CF342551-C1 Arad	150	117,75	Deplin	3.830,2 €	19.060,60 lei	Clădire nerezidențială situată în Arad, str. Steagului, nr. 62, intabulată în CF342551-C1 Arad; Aria construită = 150 mp; Aria utilă = 117,75 mp; Finisaje: medii / inferioare; Nr. inventar = 31
Data evaluării în SOPActSV	Abordări / Reconciliere	Finisaje	Scop și utilizare evaluare declarate în SOPActSV		Chirie de piață lunară unitară Arie construită	Chirie de piață lunară unitară Arie utilă	
28.02.2025	Piață - Comparații directe	Medii	Estimarea nivelului minim al chiriei anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității închirierii precum și a duratei de închiriere		2,13 €	2,71 €	Comparabilele C1, C4 și C5 au fost eliminate, nemaifiind valabile la data VOE; C2 și C3 au devenit C1 și C2 și a fost considerată o nouă comparabilă - C3, valabilă la data VOE
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 imposibilă, 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 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							
SOPActSV 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. chirii efective / oferte de 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 SOPActSV. Documentarea verificării							
SOPActSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPActSV preluate de verificator sunt: SOPActSV 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 SOPActSV: 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 SOPActSV	Data SOPActSV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (23.04.2025)
28.02.2025	23.04.2025	4,9765	28.02.2025	23.04.2025 *	4,9774
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 pentru Raportul de verificare			Tip verificare Cu inspecție Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022		
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluarii poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de către evaluatori autorizați avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita 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 SOPActSV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOPActSV 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.

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 referire 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 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 (SOPActSV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție: Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic,
Evidență și Administrare Domeniul Privat Mun. Arad



Vedere acces teren subiect



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificarea independentă cu obiectiv extins a condus la următoarea opinie privind Chiria de piață

Denumire Imobil evaluat	Suprafața utilă desfășurată (mp)	Localitate	Adresa	Chirie de piață anuală teren	
Clădire nerezidențială, intabulată în CF342551-C1 Arad	117,75 mp	Arad	Arad, str. Steagului, nr. 62	4.406,4 €	
				Chirie de piață unitară lunară Clădire (Arie utilă)	Chirie de piață lunară totală Clădire
				3,12 €	367,20 €

Semnatura
Stampila



ANEXE:
VOE
SOPActSV