

**Raport nr. 4.2/17.06.2026 de verificare a valorii de piață a Terenului situat în
Arad, str. Dorobantilor nr 76, CF nr. 329542 2 Arad**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare Raport de evaluare nr. 7645 / 21 aprilie 2026 (RESV)



Autor Raport evaluare verificat prin Evaluator VE EPI / legitimație	JUST EVAL INVEST S.R.L.
Clientul raportului de evaluare supus verificării (RESV)	Bojan Nicolae Emanoil / 17634 Municipiul Arad
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării în RESV	20.04.2026
Data RESV	21.04.2026
Data de referință a VOE	17.06.2026
Data raportului de verificare	17.06.2026
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	JUST EVAL INVEST S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad	*
CUI	RO31041884	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0366 / 17634	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			Bojan Nicolae Emanoil / 17634		
Raportul de evaluare supus verificării				Dreptul de proprietate evaluat	
Raport de evaluare nr. 7645 / 21 aprilie 2026 (RESV)				Dreptul de proprietate asupra clădirii Garaj situată în Arad, str. Dorobanților nr 76, intabulată în CF 329542 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniu privat	
Cientul raportului de evaluare supus verificării (RESV)					
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
Cientul verificării		Adresa			
Municipiul Arad		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
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 garajului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. 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.					

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Drept de proprietate / folosință	Valoare de piață Drept Deplin din RESV	
str. Dorobantilor nr 76	Teren	102	102	Municipiul Arad / -	75.410 lei	14.790 €
Data evaluării în RESV	Abordări evaluare	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare de piață unitară Drept Deplin din RESV	
20.04.2026	Abordarea prin piață - Comparația vânzărilor	EE, A-C, G	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea unei eventuale vânzări.		739,3 lei/mp	145,0 €/mp
Teren situat în Arad, str. Dorobantilor nr 76, intabulat în CF 329542 Arad; Suprafața = 102 mp; Utilități: -; Valoare de inventar = 35.700 Lei.						
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." si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.						
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 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 rRESV. Documentarea verificării						
RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.						
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 (17.06.2026)	
20.04.2026	17.06.2026	5,0987	21.04.2026	17.06.2026 *	5,2328	

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 2025	Cu inspecție
pentru Raportul de verificare	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025	
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 relevante 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 relevante 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. RESV nu menționează nici un impact asupra valorii de piață estimate a factorilor ESG. 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 verficator 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 Vânzărilor au fost realizate ajustări asupra prețurilor comparabile ale imobilelor similare oferite la vânzare în format excel, conforme cu modelele prezentate de ANEVAR la cursurile de evaluare a proprietății 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.

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.

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 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 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 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 nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință 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 obiectiv extins a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața construită desfășurată (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren rezultată în urma VOE	
Teren	102 mp	Arad	str. Dorobantilor nr 76	14.790 €	77.393 lei

Semnatura
Stampila



ANEXA RESV