

AHEXA 2

**Raport nr. 27.1/27.12.2025 de verificare a valorii de piață a Teren intravilan, categ. CC,
intabulat în CF366371 Arad**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare Raport de evaluare nr. 7538 / 8 decembrie 2025 (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C.I.E. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

**Autor Raport evaluare verificat JUST EVAL INVEST S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație Bojan Nicolae Emanoil / 17634
Clientul raportului de evaluare supus verificării Municipiul Arad**

(RESV)

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Clientul verificării Municipiul Arad

Utilizator desemnat al verificării Municipiul Arad Direcția patrimoniu

Data evaluării în RESV 05.12.2025

Data RESV 08.12.2025

Data de referință a VOE 24.12.2025

Data raportului de verificare 27.12.2025

**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.	*
CUI	9586710	*
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR		
	MANATE DANIEL / 13.804	
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat		
Denumire	JUST EVAL INVEST S.R.L.	*
CUI	RO31041884	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR		
	Bojan Nicolae Emanoil / 17634	
Raportul de evaluare supus verificării		
		*

Raportul de evaluare supus verificării

Raport de evaluare nr. 7538 / 8 decembrie 2025 (RESV)	
	Dreptul de proprietate evaluat
	Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, str. Rozelor, nr. 98, categ. folosință Cuiți construcții, intabulat în CF366371 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat

Clientul 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				
Arad, Bd. Revoluției nr. 75				
Judet				
Arad				
Cod fiscal				
3519925				
Municipiul Arad				
Arad, Bd. Revoluției nr. 75				
Judet				
Arad				
Utilizator desemnat al verificării				
Adresa				
Municipiul Arad Direcția patrimoniu				
Arad				

Utilizarea 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 terenului, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață a terenului 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, tip și categorie teren	Suprafața înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată (mp)	Drept de proprietate / folosință	Valoare de piață Drept restricționat teren din RESV		Elemente cheie din RESV / Aspecte cheie
nr. Rozelor, nr. 98	Teren Intravilan str. Rozelor, nr. 98, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF366371 Arad	74		74 utilitate pentru un participant ipotetic la piață	16.549 lei	3.250 €	Teren Intravilan, Arad str. Rozelor, nr. 98, fără acces direct la drum, categ. folos. CC, neconstruit datorită dimensiunilor, intabulat în CF366371 Arad; Suprafața = 74 mp; Utilități: EE, A-C, Gaz; Valoare de inventar = 15.022 Lei, echivalență unei valori unitare de 39.94 euro/mp.
Piața evaluării în RESV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoare de piață unitară Drept restricționat teren din RESV		

31.10.2025	Evaluare teren: Abordarea prin piață - Compararea direcții: Pierdere de utilitate; Abordarea prin venit - Capitalizare pe o perioadă limitată	A-C, EE, Gaz	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea unei eventuale vânzări.	223,6 lei/mp	43,9 €/mp	Valoarea de piață drept deplin: estimată corect; Pierdere de utilitate estimată corect pentru o rată de actualizare și inflație adecvate; Selectarea nivelului de pierdere de utilitate s-a făcut însă în alte ipoteze de rată actualizare și inflație.
Tipul valorii estimate "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, 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. Datorită pieței efective a proprietății care este restrânsă la proprietarii parcelelor învecinate terenului subiect, RESV prezintă definiția Valorii echitabile din SEV 2025: "Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, pe care reflectă interesele acelor părți."						
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. Proptea cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: 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 05.12.2025	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 24.12.2025	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 5,0920	Data RESV 08.12.2025	Data raportului de verificare 27.12.2025	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (24.12.2025) 5,0890	
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 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025 Tip verificare Cu inspecție						
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 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 portalul web de anunțuri, portalul web de anunțuri și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de furnizorii 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. portalul 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.
	Ipooteze 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. Inspectia proprietății nu a relevat un impact asupra valorii de piață estimate a factorilor ESG. Nici un astfel de impact nu este menționat în RESV. 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 verificator 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 Capitalizării Venitului Net au fost realizate calcule de capitalizare în format excel conforme cu modelele prezentate de ANEVAR la cursurile de evaluare a proprietății imobiliare. În Metoda Costului de Înlocuire Net a fost folosit Programul Informatic Kost Plus care utilizează sursa publică de cost: Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, respectiv cataloagele de costuri scopul utilizării sale de către evaluatorii autorizați, auditat periodic pentru verificarea conformității cu sursa publică de cost prezentată mai sus.
	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 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 servicii 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 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". Căi 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 moduri 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 destinat 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 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 nimanui, 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)

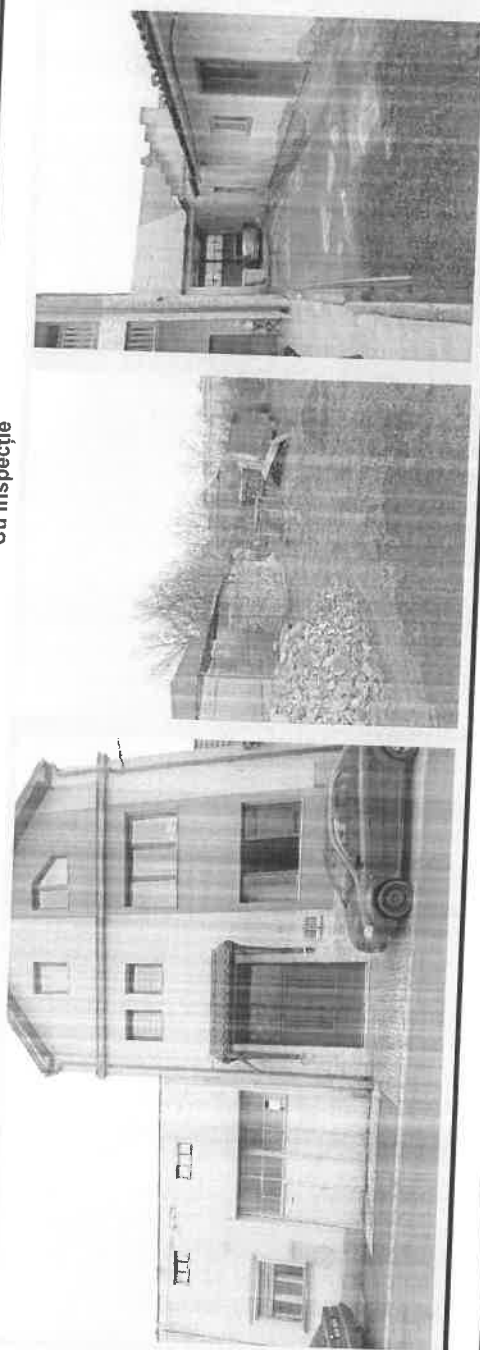
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție



A. Date referitoare la teren		Mădure	
Suprafața [m ²]			
74		Imobil parțial îngrădit cu gard din plasa de sarma pe al.pct. 1-2, 2-5 și de limita construcțiilor pe al.pct. 1-7.	
74			

Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)
Verificarea cu obiectiv extins a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață Teren - drept restricționat, rezultată în urma VOE
Teren Intravilan str. Rozelor, nr. 98, categ. folosință Curți construcții, intabulat în CF366371 Arad	74 mp	Arad	str. Rozelor, nr. 98	3.704 € 18.850 lei

Semnatura
Stampila



ANEXA

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Considerarea de pierdere de utilitate

Valoare de piață unitară Teren drepturi depline (preluată din RESV)	109,79 €/mp
Ajustare unitară pierdere utilitate* (preluată din RESV, calcul direct, pag. 14)	-59,74 €/mp
Valoare de piață unitară Teren drepturi restrânse	50,05 €/mp
Valoare de piață Teren drepturi restrânse, rotund	3.704 €/mp
*S-a considerat pierderea de utilitate calculată efectiv în RESV (pag. 14)	
	18.850 lei

ANEXA
Raportul de Evaluare Supus Verificării (RESV)