

RAPORT DE VERIFICARE A REDEVENȚEI 12.1/04.07.2025 **Teren Intravilan, categ. Curți construcții, intabulat în CF 366590 Arad**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare STUDIU DE OPORTUNITATE 139/27.05.2025 privind concesionarea **Terenului intravilan intabulat în CF 366590 Arad (SOPSV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
 C.I.F. RO 958671
 ARAD - ROMÂNIA

Autor Raport evaluare verificat Întreprindere Individuală Luca Florica
 prin Evaluator VE EPI / legitimație LUCA FLORICA / 13.701
 I studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV) 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 privat

Data evaluării în Studiul de oportunitate verificat 27.05.2025

Data Studiului de oportunitate verificat 27.05.2025

Data de referință a VOE 04.07.2025

Data raportului de verificare 04.07.2025

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
 prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării				
Identificarea evaluatorului verficator Denumire VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L. CUI 9586710 prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR MANATE DANIEL / 13.804 Adresa Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 70115				
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verficat Denumire Întreprindere Individuală Luca Florica CUI 22222261 prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR LUCA FLORICA / 13.701 Adresa Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR Comuna Vladimirescu, jud. Arad / 13.701				
Raportul de evaluare supus verificării STUDIUL DE OPORTUNITATE 139/27.05.2025 privind concesionarea Terenului intravilan inabulbat în CF 366590 Arad (SOPSV) Dreptul de proprietate evaluat Dreptul de proprietate asupra Teren intravilan situat în Arad, str. Macedoniei nr. 14-16, categ. folosință Curți construcții, inabulbat în CF 366590 Arad, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat				
Cientul studiului de oportunitate supus verificării (SOPSV) Client Municipiul Arad CUI 3519925 Utilizator desemnat al evaluării Adresa Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul privat Arad, Bd. Revoluției nr. 75 Tip Calitatea Persoana Juridica Proprietar teren				
Cientul verificării Cod fiscal Municipiul Arad 3519925 Utilizator desemnat al verificării Adresa Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul privat Arad Tip Calitatea Persoana Juridica Proprietar teren				
Scopul verificării Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RYOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale pentru bunul evaluat în SOPSV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață a terenului și a redevenței anuale 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 totală de teren înscrisă în CF (mp)	Suprafața destinată concesionării (mp)	Drept de proprietate / folosință	Valoare de piață teren din SOPSV	Redevența anuală minimă din SOPSV aferentă unei concesiuni pe 25 ani	Elemente cheie din partea de evaluare din SOPSV / neconformități
str. Macedoniei nr. 14-16	Teren Intravilan situat în Arad, str. Macedoniei nr. 14-16, categ. folosință: Curți construcții, intabulat în CF 366590 Arad	812	812	Deplin	42.224 €	1.689,0 €	Teren intravilan situat în Arad, str. Macedoniei nr. 14-16 (Zona D în Gila Notarilor, Arad, 2025), categ. folosință Curți construcții, nr. inventar 36011705; intabulat în CF 366590 Arad; suprafața = 812 mp; front strădal = 11 m; Valoare de inventar = 190.844 lei, echivalentă unei valori unitare de cca 47 euro/mp; SOPSV a considerat concesionarea pe 25 ani.
Data evaluării în SOPSV	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în SOPSV		Valoare de piață unitară teren	Redevența anuală unitară aferentă unei concesiuni pe 25 ani	
May 27, 2025	Piață - Comparații directe	A-C, EE, Gaz - stradale	Stabilirea nivelului minim al redevenței anuale a terenului; oportunitatea și a duratei de concesionare pentru construirea unei case de locuit		52,00 €	2,08 €	
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.							
Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE SOPSV / 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 rSOPSV. Documentarea verificării SOPSV cu toate anexele sale. Părțile din SOPSV preluate de verificator sunt: SOPSV integral. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Proprita cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în SOPSV: comparabile adecvate identificate folosind sursele de mai sus oferite la vânzare sau tranzacționate. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2024.							

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 măturie 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 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

- 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 cenzurări de a ajunge la concluzii nedeterminate.
- 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 nimeni, de obținere a unor rezultate nedeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate nedeterminate 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

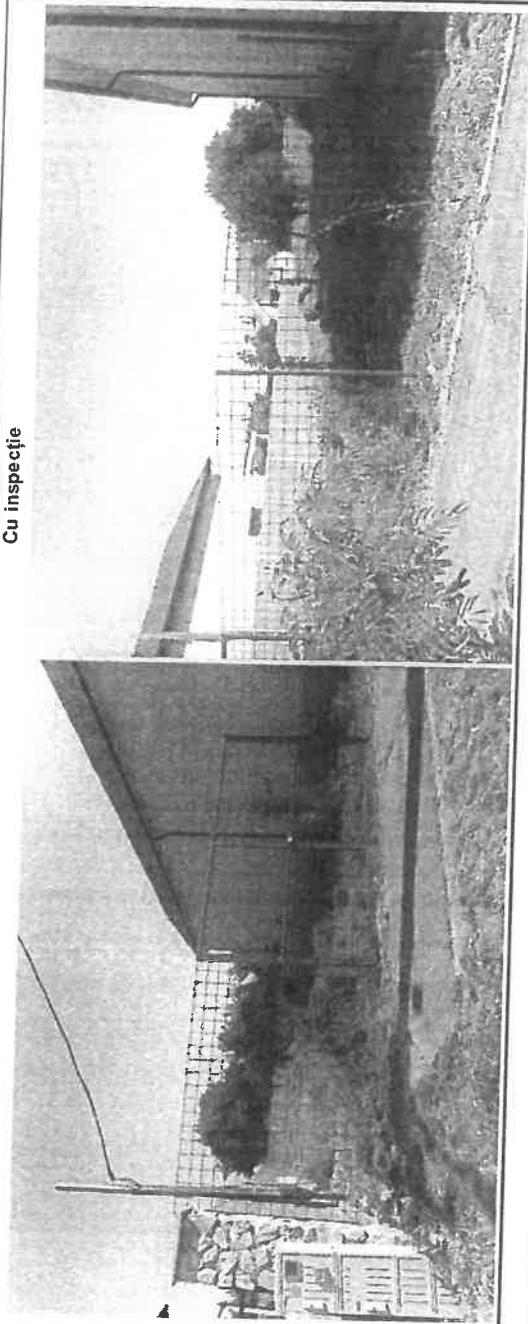
Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (SOPSV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila

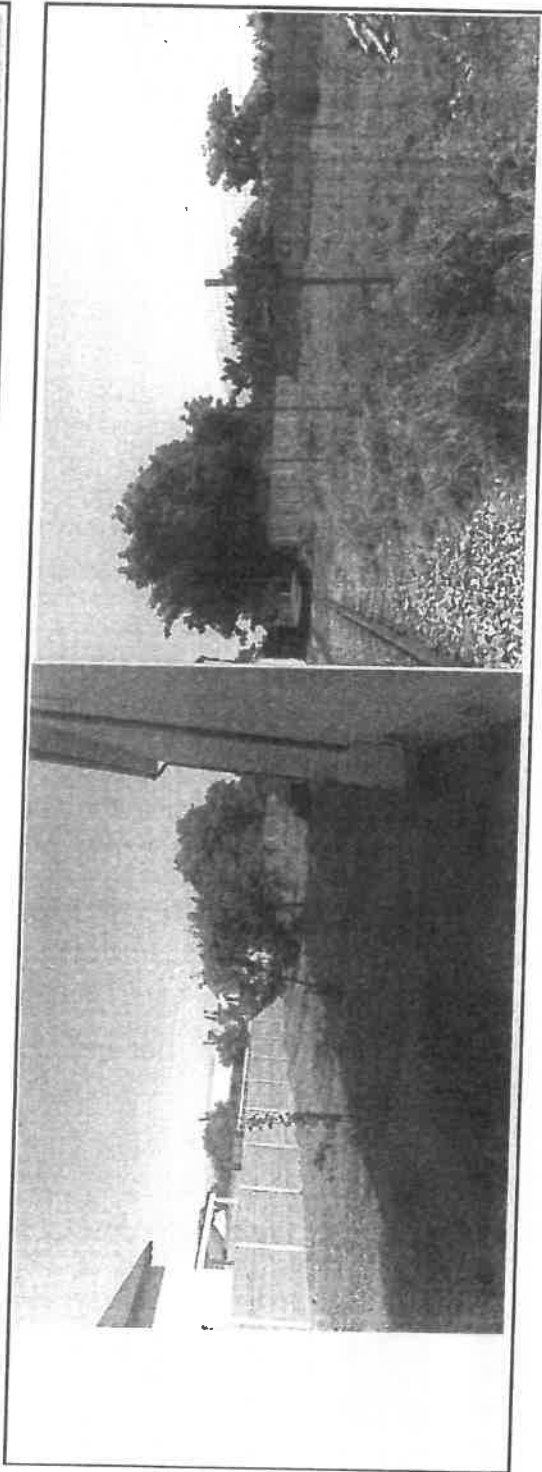


Data evaluării în raportul verificat 27.05.2025	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 04.07.2025	Curs de schimb RON/ EUR indicat în SOPS 5,0625	Data SOPS 27.05.2025	Data raportului de verificare 04.07.2025	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.07.2025) 5,0600
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		
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 deslășurau 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 SOPS cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale SOPS 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 ale unor agenții 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 – 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					

Tip verificare



Cu inspecție



ANEXA VOE
SOpSV

