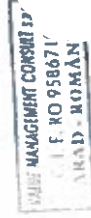


**RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)**  
**17.2/04.09.2023 Teren intravilan 986 mp, categ. Curți construcții**

*Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)*

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 59381/19.07.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301649 Arad (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**  
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Pintilie Ștefan Cristian (EPI, EI) / 15239**  
Clientul raportului verificat **Municipiul Arad**  
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**  
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniului Municipiului Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat**

Data evaluării **11.07.2023**

Data raportului de evaluare verificat **19.07.2023**

Data de referință a VOE **04.09.2023**

Data raportului de verificare **04.09.2023**

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

**Termenii de referință ai verificării**

Identificarea evaluatorului verificator  
 Denumire VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.  
 CUI RO 9586710  
 Adresa Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20  
 1115  
 Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat  
 Denumire DANINA STAR S.R.L.  
 CUI RO 3581471  
 Adresa Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov  
 0487  
 Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Raportul de evaluare supus verificării  
 RAPORT DE EVALUARE nr. 59381/19.07.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301649 Arad (RESV)  
 Dreptul de proprietate evaluat  
 Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, înabuliat în extrasul CF301649 Arad, în suprafață de 986 mp, în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat.

Cliantul raportului verificat  
 Client Municipiul Arad  
 Tip Calliata  
 Persoana Juridica Proprietar teren  
 Utilizator desemnat al evaluării  
 Adresa Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat  
 Adresa Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Cliantul verificării Cod fiscal 3519925  
 Adresa Arad  
 Utilizator desemnat al verificării  
 Adresa Arad

Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat  
 Scopul 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 juste (pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar în vederea unei eventuale tranzacționări. Opinia verificatorului asupra valorii juste (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 extern (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 înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoarea de piață din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități
sir. Ștefan cel Mare, nr. 71	Teren intravilan, Curți construcții	986	986	Absolut, în favoarea Municipiciului Arad	127.860 €	Teren intravilan, categoria Curți construcții; suprafața = 986 mp; pe teren se afla construcțiile: 301649-C1: Ac = 94 mp - spalatorie auto; 301649-C2: Ac = 109 mp - magazin; 301649-C3: Ac = 24 mp - stație GPL; împrejmuit parțial cu cu gard din stâlpi și plasă metalică; utilități: A-C, EE, G; formă teren: aprox. dreptunghiulară; Fără servituiți. Sarcini: cf. RESV Fără sarcini. Acces: din sir. Ștefan cel Mare; FS = 35,67 ml.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	
11.07.2023	Piață. Comparații directe	A-C, EE, G	Estimarea valorii juste a proprietății imobiliare pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2023, în vederea tranzacționării / înregistrării în evidențele contabile.		129,68 €	641,9 lei

Tipul valorii estimate

RESV face trimitere eronat la definiția valorii juste din IFRS 13: "Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Referința corectă este OMFP 3471/2008 – Norme privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale din patrimoniul instituțiilor publice – actualizate, care precizează că valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 „Reguli generale de evaluare” din cap. II „Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare” din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conținut pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin OMF 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Definiția de referință corectă este: "Valoarea justă a unui bun reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bună voie între două părți aflate în cunoștința de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv. Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață." "Cum terenurile construite de tip CC au o piață mediu activă, redăm mai jos definiția valorii de piață din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

"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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor relevante pentru evaluare, respectiv SEV 2022 ANEVAR. 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

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; contract de concesiune etc.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin telefon.

<p>Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. În completare, s-a realizat și propria cercetare a pieței specifice. 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. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2023.</p>	<p>Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV 4.9501</p>	<p>Data RESV 19.07.2023</p>	<p>Data raportului de verificare 04.09.2023</p>	<p>Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.09.2023) 4,9465</p>
<p>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.</p>				
<p>Declararea conformității cu SEV Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare</p>	<p>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p>			
<p>Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"). Dovedita cu parala de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatorii 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.</p>	<p>Tip verificare Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocentic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domentul</p>			
<p>Ipoteze VDE 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 al 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 VDE. 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.</p>				
<p>Ipoteze speciale utilizate în VDE Nu este cazul</p>				

### **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 acesteia.

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 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 acestea dețin 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**

- Afirmățiile 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, opinia care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cenzurări 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 nimeni, de obținerea 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 verificator

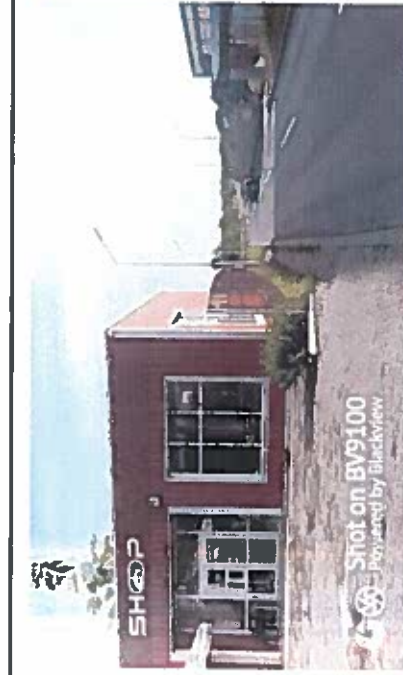
Semnatura  
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspeția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocentic, Șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat.



**Rezultatele verificării**

**Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) **  
**Calculul independent al valorii de piață a condus la următoarele opinii**

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață rezultată în urma VOE
<b>Teren intravilan, Curți construcții</b>	<b>986</b>	<b>Arad</b>	<b>str. Ștefan cel Mare, nr. 71</b>	<b>127.860 €</b>



Semnatura  
Stampila





## ANEXA RESV

