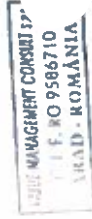

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ)
17.1/04.09.2023 Teren intravilan 1.200 mp, categ. Curți construcții

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. 59297/19.07.2023 în vederea
stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301230
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
Administrație 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.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop. nr. 20		
CUI	RO 9586710	Au/onizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115		
pnn evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANATE DANIEL / 13.804				
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat					
Denumire	DANINA STAR S.R.L.	Adresa	Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov		
CUI	RO 3581471	Au/onizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0487		
pnn evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Pintilie Stefan Cristian (EPI, EI) / 15239				

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE nr. 59297/19.07.2023 în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului identificat prin CF 301230 Arad (RESV)	Dreptul de proprietate evaluat
	Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF301230 Arad, în suprafață de 1.200 mp. în proprietatea Municipiului Arad, domeniul privat.

Clientul raportului verificat					
Client	Municipiul Arad	Tip	Persoana Juridica		
CUI	-	Calitatea	Proprietar teren		
Utilizator desemnat al evaluării	Adresa				
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		Judet	Arad	
Clientul verificării	Cod fiscal				
Municipiul Arad	3519925		Judet	Arad	
Utilizator desemnat al verificării	Adresa				
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad		Judet	Arad	

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 data evaluant cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

Obiectivul ver. ficării: 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 înscrisă în CF (mp)	Drept de folosință	Valoarea de piață din RESV
str. Voinicilor, nr. 1B	Teren intravilan, Curți construcții	1.200	1.200	Absolut, în favoarea Municipiului Arad	116.263 € 575.513 lei
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități (cf. CU)	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară
11.07.2023		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.		96,89 € 479,6 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 conturi 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 preț 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 schimba(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, 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.

Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Neconformități

Teren intravilan, categoria Curți construcții; suprafața = 1.200 mp; pe teren se află construcțiile: 301230-C1: Ac = 91 mp - spalatorie auto; 301230-C2: Ac = 106 mp - magazin; 301230-C3: Ac = 23 mp - statie GPL; împrejmuit parțial cu cu gard din stâlpi și plasă metalică; utilități: A-C, EE, G; formă teren: aprox. triunghiulară; Fără servitui. Sarcini: drept de CONCESIUNE pe durata a 12 ani, in baza Contractului de concesiune nr. 57124.08.2005, SOCIETATEA GASPECO L&D S.A., CIF: 8037897. Acces: din str. Voinicilor; FS = 70,46 m. Rezultatul comparației directe a indicat prețurile ajustate la C1 și C2 ca având ajustarea brută % minimă. Verificatorul a selectat ca rezultat prețul ajustat aferent C2, teren cu diferență de suprafață față de subiect mai mică decât C1, teren de la care RESV a preluat prețul ajustat.

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>			
Data evaluării în raportul verificat	11.07.2023	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	04.09.2023
(Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV)	4.9501	Data RESV	19.07.2023
(Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (04.09.2023))	4.9465	Data raportului de verificare	04.09.2023
<p>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</p> <p>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>			
Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare		<p>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020</p> <p>Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022</p> <p>Tip verificare</p> <p>Cu inspecție</p> <p>Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Birou Evidență și Administrare Domeniul Privat</p>	
<p>Verificarea raportului de evaluare</p> <p>Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii 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 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.</p> <p>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>Ipoteze VOE</p> <p>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 verficatorului.</p> <p>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 provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE.</p> <p>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.</p> <p>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 verficatorului.</p> <p>Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verficatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.</p>			
<p>Ipoteze specifice utilizate în VOE</p> <p>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 acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărunt 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 precizat 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 cenzurii de a ajunge la concluzii nedeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării sau de părțile implicate în raportul supus 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 obținerea a unor rezultate nedeterminate.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a 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 ne desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

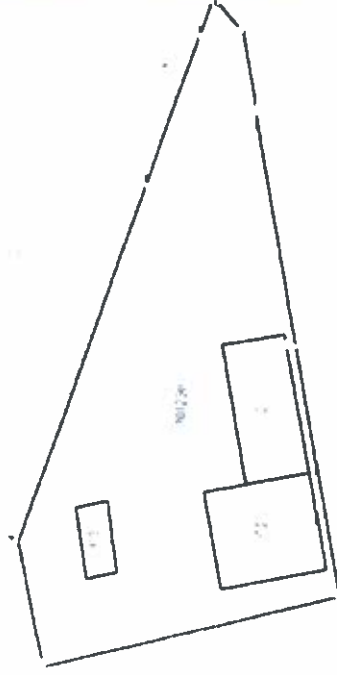
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, 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
Teren intravilan, Curți construcții	1.200	Arad	str. Voinicilor, nr. 1B	119.700 €



Semnatura
Stampila



ANEXA RESV

