

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 19.2/20.09.2023
Clădire Pavilion 3 Parter

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE nr. Offi 113/16.06.2023 de estimare a
valorii de piață în vederea vânzării a Proprietăților comerciale - Terenuri
intravilane cu clădiri de birouri înscrise în CF359757 Arad (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat **Office EVCAD S.R.L.**

prin Evaluator VE EPI / legitimație **Ignea Mihaela Alina (EPI / EBM) / 1.**
Raica Mădălin Stelian (EPI) /

Clientul raportului verificat **Compania de Transport Public S.A. 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 **14.06.2023**

Data raportului de evaluare verificat **16.06.2023**

Data de referință a VOE **20.09.2023**

Data raportului de verificare **20.09.2023**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**

prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL /**

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	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR		*
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANAȘ DANIEL /				*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	Office EVCAD S.R.L.	*	Adresa	Timișoara, Calea Ghirardei nr. 24, jud. Timiș	*
CUI	29352960	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0086 / 13.262, 18.408	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Raica Mădălin Stelian (EPI) / 18.408				
	Ignea Mihaela Alina (EPI / EBM) / 13.262				*

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE nr. Ofi 113/16.06.2023 de estimare a valorii de piață în vederea vânzării a Proprietăților comerciale - Terenuri intravilane cu clădiri de birouri înscrise în CF359757 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Clădirii Pavilion 3 Parter, nr. cad. 359757-C1, în extrasul CF359757 Arad, în arie construită de 480 mp, în proprietatea Societății Compania de Transport Public S.A. Arad.

Clientul raportului verificat

Client	Compania de Transport Public S.A. Arad	*	Tip	Persoana Juridică	
CUI	1708600	*	Calitatea	Proprietar teren	*

Utilizator desemnat al evaluării

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

Clientul verificării

Cod fiscal	Adresa				
Municipiul Arad 3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	*	Județ	Arad	*

Utilizator desemnat al verificării

Adresa					
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Arad	*	Județ	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 de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului 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. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția achiziționării bunului de către Autoritatea Locală.

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 înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață din RESV	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat
Calea Victoriei, nr. 35-B-37	Clădire Pavilion 3 Parter Birouri	480	480	Compania de Transport Public S.A.	RESV nu precizează alocarea valorii între teren și clădire, doar valoarea de piață a întregului imobil, respectiv 249.000 euro	Clădire Pavilion 3 - Parter; AcParter = 480 mp; utilități: A-C, EE, G, T; sarcini: fără sarcini pe clădire, doar drept de servitute pe teren; Acces: din Calea Victoriei. An PIF: 1944; Modernizări: 2013 și 2017; Necesitar reabilitare estimat: 81.098 euro; Stare: Satisfăcătoare.
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	
14.06.2023	Piață, Comparații directe	A-C, EE, G, T	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării.		Vezi precizările de mai sus; Verificatorul a verificat valoarea de piață propusă pentru întreg imobilul și a efectuat alocarea valorilor între teren și clădire	

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 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. Date privind construcțiile edificate pe teren: dimensiuni, structură, contracte de închiriere, stare etc. Detalii precise asumate de contribuabil sau evaluatorul autor al raportului de evaluare verificat privind: data PIF, utilizarea, eventuale modernizări sau extinderi cu precizare data și valoare sau dată și suprafață (după caz), o descriere a principalelor elemente de modernizare / extindere etc. Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.
--

Comunicarea cu evaluatorul Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin telefon.
--

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale 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.
--

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 (20.09.2023)
14.06.2023	20.09.2023	4,9559	16.06.2023	20.09.2023 *	4,9711

Declararea conformității cu SEV	Tip verificare
pentru Raportul de evaluare verificat Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Inspecția a fost realizată în prezența personalului proprietarei în anul 2021, data primei VOE 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 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 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 utilizate în VOE S-a considerat închirierea imobilului la chiria de piață.
--

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Întrarea 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 referire 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. 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 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

- 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 verificator

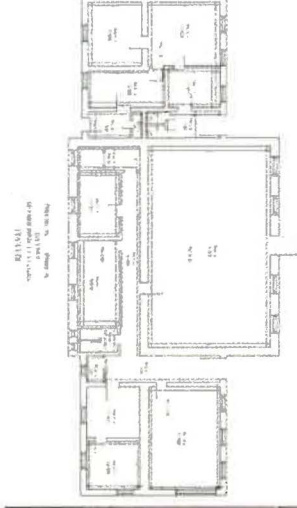
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența reprezentantului Municipiului Arad.



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
Clădire Pavilion 3 Parter Birouri	480	Arad	Calea Victoriei, nr. 35-B-37	85.500 €

Semnatura

Stampila



ANEXA RESV