

RAPORT DE VERIFICARE 14.1/05.09.2022
Teren intravilan pășune 571 mp. Servitute de trecere

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 202/18.07.2022 Teren intravilan
identificat în CF356813 Arad (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat **NEIL ANALITIC S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Bogdan Micălăcian / 18.781**
Clientul raportului verificat [REDACTED]
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 **11.07.2022**
Data raportului de evaluare verificat **18.07.2022**
Data de referință a VOE **05.09.2022**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării**Identificarea evaluatorului vericator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*	
CUI	20303980	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*	
prin evaluator vericator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
MANAȚE DANIEL / 13.804						*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	NEIL ANALITIC S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A,	*	
CUI	41381484	*	Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	Apartament 3, Judet Arad	*	
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
Bogdan Micălăcian / 18.781						*

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE 202/18.07.2022 Teren intravilan identificat în CF356813 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra unei părți de 571 mp care va fi dezmembrată din Terenului intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF356813 Arad, în suprafață de 153.589 mp, în proprietatea Municipiului Arad și care va fi utilizat ca drum, prin alipire la actuala parcelă de acces la terenul clientului, intabulată în CF347767 Arad.

Chiria de piață pentru partea de 571 mp care va fi dezmembrată din Terenul intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF356813 Arad.

Cientul raportului verificat

Client	*	Tip	Persoana Fizica
Adresa	*	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra unui teren intabulat în CF347768 și care dorește să își lărgască actualul drum de acces din Calea 6 Vinători (CF 347767 Arad) cu fâșia de 571 mp care va fi dezmembrată din CF356813 Arad

Utilizator desemnat al evaluării

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

Cientul verificării

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

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	*	Judet	Arad	*
	Arad				

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către vericator a propriei opinii asupra chiriei de piață estimate în RESV aferente terenului subiect, de 571 mp, pentru luarea unor decizii manageriale de către clientul și destinatarul verificării, respectiv constituirea unei servituți de trecere cu pasul și cu autoturismul (drept de trecere) în favoarea lui Pereș Ioan Mircea, proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad. Opinia vericatorului este 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.

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 a lotului de teren din care se va face dezmembrarea (mp)	Suprafața terenului care va fi dezmembrat și pentru care se estimează dreptul de servitute (mp)	Drept de proprietate	Valoarea de piață din RESV	Chiria de piață (lunară) din RESV	Chiria de piață (anuală)	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF356813 Arad (Calea 6 Vinători)	Teren intravilan, Pășune; după dezmembrare va fi utilizat ca drum de acces la terenul intabulat în CF347768 Arad	153.589	571	Municipiul Arad	10.072 €	85 €	1.020 €	Teren intravilan, categoria Pășune, în suprafață = 571 mp, care urmează a fi dezmembrat dintr-un lot de 153.589 mp; utilități: EE, Apă, Canalizare proprie; formă teren: regulată; acces: drum asfaltat (din Calea 6 Vinători); front stradal: 7,5 ml; acest FS permite exclusiv utilizarea ca drum de acces la parcela deținută în proprietate de clientul RESV, intabulată în CF347768 Arad, alăturându-se unui drum de acces existent deja, intabulat în CF 347767 Arad
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	Chiria de piață (lunară) unitară	Chiria de piață (anuală) unitară	
11.07. 2022	Piață, Comparații directe (grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) Venit, Metoda actualizării veniturilor	la Frontul stradal (EE, A-C, G)	Estimarea chiriei de piață a terenului pentru constituirea unui drept de servitute în favoarea lui Peres Ioan Mircea, proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad		17,64 €	0,15 €	1,79 €	

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 imposibilă, 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.

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ." SEV 2020

RESV prezintă în diferite pagini tipuri diferite de valoare estimată. Astfel, în Rezumatul RESV de la pag. 2, se prezintă doar Valoarea de piață și Chiria de piață (corect). La fel și la pag. 3 din RESV - Scopul evaluării. La pct. 1.7, pag. 7 din RESV, este prezentat ca și tip de valoare și valoarea echitabilă, pe lângă valoarea de piață în timp ce la chirie este prezentată chiria de piață. Valoarea echitabilă este indicată și la pag. 19 din RESV. În mod similar, la pag. 23, de calcule, rezultatul este prezentat, impropriu, ca fiind Chirie echitabilă în loc de Chirie de piață.

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 ale 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 raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. VOE consideră un *randament al titlurilor de stat actualizat la data verificării* (mediana randamentelor pe 2022 până la data de referință VOE). Având în vedere că destinația evaluării este constituirea unei servituți de trecere cu pasul și cu autoturismul (drept de trecere) în favoarea lui Pereș Ioan Mircea, proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad, valoarea de piață a terenului subiect nu este destinată unei eventuale vânzări către solicitantul dreptului de trecere ci doar pentru evaluarea acestui drept.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.

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	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (05.09.2022)
11.07. 2022	05.09.2022	4,9439	18.07.2022	4,9047

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	Tip verificare
pentru Raportul de evaluare verificat	Cu inspecție
pentru Raportul de verificare	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat

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 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 există 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 paginile BNR și BCE, 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

Nu este cazul

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 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 desemnate 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

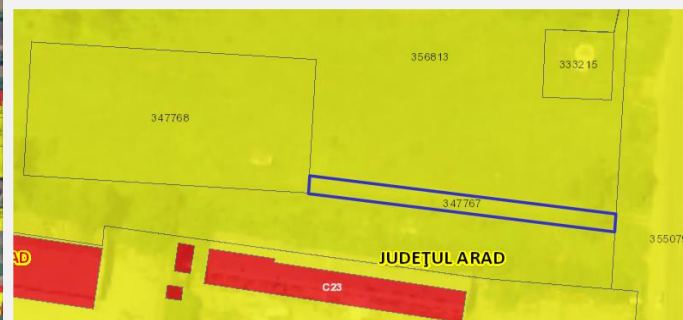


Tip verificare



Cu inspecție

Parcelă existentă (CF347767 Arad) utilizată deja ca drum de acces la terenul din CF347768 Arad de către clientul RESV, la care se va alătura fâșia de 571 mp care va fi dezmembrată din terenul Municipiului Arad intabulat în CF356813





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VCE)

Calculul independent al chiriei datorate de superficial a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară pentru constituire Servitute de trecere cu pasul și cu autoturismul*
Teren intravilan, Pășune; după dezmembrare va fi utilizat ca drum de acces la terenul intabulat în CF347768 Arad	571	Arad	CF356813 Arad (Calea 6 Vinători)	108 €

*Raportul VOE se adresează exclusiv scopului de constituire a Servituții de trecere cu pasul și cu autoturismul (drept de trecere) în favoarea lui Peres Ioan Mircea, proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad, și, nu poate fi folosit pentru vânzarea terenului subiect, în acest scop recomandându-se o evaluare separată.

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Estimare Chirie lunară teren

Suprafața	571 mp
Data de referință VOE	05.09.2022
Valoare de piață teren	17,64 €
Vp Actualizată	30,39 €
Rata de capitalizare actualizată la data verificării (randament median 2022 Titluri de stat)	7,435%
Venit brut potențial anual	1.290,29 €
Chirie lunară	108 €
Chirie lunară unitară	0,188 €

Extrase relevante din RESV