

SINTEZA

RAPORT nr. 14_{VER_EPI}/22.05.2024

de

**Verificare a
Raportului de evaluare nr. 7024/22.04.2024 (RESV)
realizat de JUST EVAL INVEST S.R.L.**



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7024 / 22 aprilie 2024

Teren intravilan și construcții tip "Industrial"



Client: Municipiul Arad

**DESTINATARI: Municipiul Arad și
C.E.T. HIDROCARBURI S.A. Arad**

**SOCIETATEA VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizația de membru corporativ Nr. 0115**

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

CONDIȚII DE UTILIZARE: Datele și informațiile conținute în raport sunt confidențiale. Publicarea oricăror informații din raport trebuie să aibă aprobarea scrisă prealabilă a verficatorului.

- Data de referință VOE: 15.04.2024 -

Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI DE VERIFICARE	3
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII.....	9
a) Identificarea vericatorului	9
b) Clientul verificării	10
c) Destinatarii raportului de verificare.....	10
d) Subiectul verificării	10
e) Scopul (utilizarea) verificării.....	10
f) Elementele RESV relevante pentru verificare	10
g) Obiectivul verificării: Extins	14
h) Tipul de valoare estimat în verificarea cu obiectiv extins	14
i) Data verificării. Data raportului de verificare (VOE).....	14
j) Tipul verificării.....	14
k) Documentația necesară pentru efectuarea verificării.....	14
l) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea	15
m) Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale	15
n) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a <i>Raportului de verificare cu obiectiv extins (VOE)</i>	15
o) Comunicarea cu evaluatorul	16
p) Aspecte de conformitate	16
q) Formatul raportului VOE.....	17
r) Moneda VOE.....	17
2. Prezentarea datelor	18
s) Baza legală și reglementările verificărilor	18
t) Obiectivele și metodologia verificării	18
t.1) Obiectivul simplu	18
t.2) Obiectivul extins – solicitat de client în prezentul raport de verificare	19
u) Extrase relevante din RESV	20
Întreg raportul de evaluare supus verificării.	20
3. ANEXE.....	21

SINTEZA RAPORTULUI DE VERIFICARE

VERIFICATOR: **Value Management Consult S.R.L. Arad**, membru corporativ ANEVAR, Aut. 0115, prin intermediul ing. dr. ec. **Daniel Manațe**, evaluator autorizat ANEVAR cu specializările: **Evaluarea Proprietăților Imobiliare** / Evaluarea întreprinderilor / Evaluarea Instrumentelor Financiare / **Verificarea Evaluărilor (VE EPI / VE EI / VE EIF)**.

CLIENT VERIFICARE: **MUNICIPIUL ARAD**, persoană juridică română, cu sediul în Arad, Bd. Revoluției nr. 75, Cod Fiscal 3519925.

DESTINATARI VERIFICARE: **MUNICIPIUL ARAD**, cu datele de mai sus, și, **C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD**, persoană juridică română, cu sediul în Arad, Bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71, Cod Fiscal RO26176052, Nr. R.C. J02/1141/2009.

DATE RAPORT DE EVALUARE SUPUS VERIFICĂRII (abreviat RESV)

SUBIECT VERIFICARE: **Raportul de evaluare nr. 7024/22.04.2024** întocmit de **JUST EVAL INVEST S.R.L.**, prin evaluator autorizat EPI, EI, EBM Bojan Nicolae – Emanoil, leg. ANEVAR 17637.

SUBIECTUL EVALUĂRII ÎN RESV: dreptul de proprietate asupra imobilelor intabulate în CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359602/ Arad, CF 359603/ Arad, CF 307815/ Arad.

DATA EVALUĂRII ÎN RESV: **15.04.2024**

DATA RESV: **22.04.2024**

Drepturi de proprietate evaluate în RESV: s-a evaluat dreptul de proprietate deplin, tranzacționabil și neafectat de sarcini asupra bunului imobil format din teren, fără a se cuprinde în estimare și aportul construcțiilor.

PROPRIETARI BUNURI EVALUATE ÎN RESV: C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD (CF359602/ Arad, CF 307815/ Arad), C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD și MUNICIPIUL ARAD – domeniul public (CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359603/ Arad).

Pentru scopul verificării dreptul de proprietate asupra terenului se consideră deplin, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

CLIENT (BENEFICIAR) RESV: **C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD**, cu datele de mai sus.

DESTINATAR (UTILIZATOR) RESV: **C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD**, cu datele de mai sus.

STANDARDE ȘI TIP DE VALOARE ESTIMAT ÎN RESV:

Valoare de piață – SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV ANEVAR 2022:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.”

ABORDĂRI ȘI METODE DE EVALUARE ÎN RESV:

Abordarea prin piață - **Metoda comparației directe** (comparației vânzărilor) pentru terenuri

Abordarea prin venit - **Metoda capitalizării venitului net** pentru imobile formate din teren și construcții

Abordarea prin cost – **Metoda costului de înlocuire net** pentru construcții

4

REZULTATE ESTIMARE RESV:

Valoare de piață imobile evaluate: 3.114.520 Euro echivalent a 15.483.495 lei

Din care defalcate ca Valori juste pe extrase CF:

Nr. Crt.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE			Valoare estimată (rotunjit)	
	Nr. CF	Nr.cad.	Identificare/Denumire CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.		
1	307811 / Arad	307811	Teren curți construcții	-	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor spălare	307811-C1	-	0 €	0 lei
		-	Estacadă conducte	307811-C2	-	0 €	0 lei
		-	2 conducte	307811-C3	-	0 €	0 lei
		-	Atelier dulgherie	307811-C4	-	0 €	0 lei
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C5	-	0 €	0 lei
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C6	-	0 €	0 lei
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C7	-	0 €	0 lei
		-	Decantor	307811-C8	-	0 €	0 lei
		-	Bazin	307811-C9	-	0 €	0 lei
		-	Bazin	307811-C10	-	0 €	0 lei
		-	Cabină poartă	307811-C11	-	0 €	0 lei
		-	WC (demolat)	307811-C12	-	0 €	0 lei
		-	Clădire CAF	307811-C13	100032	0 €	0 lei
		-	Clădire CAF	307811-C14	100032	0 €	0 lei
		-	Turn răcire	307811-C15	-	0 €	0 lei
		-	Depozit chimicale	307811-C16	100038	0 €	0 lei
		-	PL descărcare HCL	307811-C17	-	0 €	0 lei
		-	Magazie sare	307811-C18	-	0 €	0 lei
		-	Drum	307811-C19	-	0 €	0 lei
-	Drum	307811-C20	-	0 €	0 lei		
	Total 1				0 €	0 lei	

2	307809 / Arad	307809	Teren curți construcții	-	-	0 €	0 lei
		-	Linie CFU	307809-C1	-	0 €	0 lei
		-	Linie CFU	307809-C2	-	0 €	0 lei
		-	Conductă supraterană	307809-C3	-	0 €	0 lei
		-	Conductă supraterană	307809-C4	-	0 €	0 lei
		-	Sperator păcură	307809-C5	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor condens păcură	307809-C6	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură 3150MC	307809-C7	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C8	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C9	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C10	-	0 €	0 lei
		-	Clădire stație pompe incendiu	307809-C11	100053	0 €	0 lei
		-	Bazin(Rez.apă incendiu) subteran	307809-C12	-	0 €	0 lei
		-	Drum acces CET PE HIDROCARBURI N-E	307809-C13	-	0 €	0 lei
		-	Rampă descărcare	307809-C14	-	0 €	0 lei
		-	Casă pompe gospodărie păcură	307809-C15	100018	0 €	0 lei
-	Clădire stație pompe păcură	307809-C16	100052	0 €	0 lei		
	Total 2				0 €	0 lei	

3	359602 / Arad	359602	Teren curți construcții LOT 1	-	-	462.100 €	2.297.284 lei
		-	Clădire adm.-birouri	359602-C1	100005	232.720 €	1.156.944 lei
		-	Depozit	359602-C2	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359602-C3	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359602-C4	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359602-C5	-	9.270 €	46.085 lei
		-	Clădire CET	359602-C6	100007/ 100069	591.030 €	2.938.247 lei
		-	Clădire mașini și cazane	359602-C7	100027	1.529.460 €	7.603.557 lei
		-	Clădire stație pompe termoficare	359602-C8	100051	32.670 €	162.416 lei
		-	Clădire epurare chimică	359602-C9	100039	153.150 €	761.370 lei
		-	Clădire din zid (PSI)	359602-C10	100020	5.980 €	29.729 lei
		-	Depozit	359602-C11	-	0 €	0 lei
		-	Clădire instalație de tratare apă	359602-C12	100065/ 100031	22.240 €	110.564 lei
Total 3						3.038.620 €	15.106.195 lei
4	359603 / Arad	359603	Teren curți construcții LOT 2	-	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359603-C1	-	0 €	0 lei
		-	Clădire atelier forjă	359603-C2	100009	0 €	0 lei
Total 4							
5	307815 / Arad	307815	Teren curți construcții	-	-	75.900 €	377.300 lei
		-	Rezervor păcură	5534/2	-	0 €	0 lei
		-	Stație pompe transvazare	5534/3	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură	5534/3	-	0 €	0 lei
Total 5						75.900 €	377.300 lei
Total General						3.114.520 €	15.483.495 lei

Valorile estimate în RESV nu conțin TVA.

DATE VERIFICARE

SCOP VERIFICARE: **informarea Clientului verificării**

TIPUL VERIFICĂRII: **Verificare cu obiectiv extins**, abreviată în continuare **VOE**

DATA DE REFERINȚĂ A VOE¹: **15.04.2024**

DATA Raportului VOE: **22.05.2024**

STANDARDE DE EVALUARE RESV: **Standardele de Evaluare a Bunurilor - SEV ANEVAR 2022**

STANDARDE DE EVALUARE VOE: **SEV 400 Verificarea evaluării**, SEV 2022

TIPUL DE VALOARE ESTIMAT ÎN VOE: **Valoare de piață**

MONEDA VOE: **Euro și Leu**, la un curs de schimb 1 euro = 4,9714 lei la 15.04.2024

CONCLUZII VERIFICARE CU OBIECTIV EXTINS

Concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind *valoarea bunului evaluat* în raportul verificat (RESV) și nu constă în aprecieri privind existența în raportul de evaluare supus verificării a unor neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.

ABORDĂRI ȘI METODE DE EVALUARE ÎN VOE:

Abordarea prin piață - **Metoda comparației directe** (comparației vânzărilor) pentru terenuri

Abordarea prin venit - **Metoda capitalizării venitului net** pentru imobile formate din teren și construcții

Abordarea prin cost – **Metoda costului de înlocuire net** pentru construcții

Valoarea de piață a imobilului intabulat în CF 359602 Arad a fost estimată prin Capitalizarea venitului net. Alocarea valorii de piață a întregului imobil între teren și construcții s-a făcut deducând din valoarea imobilului valoarea de piață a terenului, diferența fiind alocată construcțiilor. Această diferență nu este o valoare de piață, ci un tip de valoare justă, rezultată în urma alocării. În continuare, din valoarea justă alocată construcțiilor s-a alocat o cotă aferentă fiecărei poziții de clădire care contribuție la valoarea de piață a imobilului, utilizând ca și cheie de alocare costul de înlocuire net al clădirilor.

¹ Data la care este valabilă concluzia Verificării cu obiectiv extins (VOE).

REZULTATE ESTIMARE VOE:

Valoare de piață imobile evaluate: 3.139.020 Euro echivalent a 15.605.295 lei

Nr. Crt.	Teren	CONSTRUCȚII INDUSTRIALE		Valoare estimată (rotunjit)	
	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.		
1	307811 / Arad	307811	-	0 €	0 lei
		307811-C1	-	0 €	0 lei
		307811-C2	-	0 €	0 lei
		307811-C3	-	0 €	0 lei
		307811-C4	-	0 €	0 lei
		307811-C5	-	0 €	0 lei
		307811-C6	-	0 €	0 lei
		307811-C7	-	0 €	0 lei
		307811-C8	-	0 €	0 lei
		307811-C9	-	0 €	0 lei
		307811-C10	-	0 €	0 lei
		307811-C11	-	0 €	0 lei
		307811-C12	-	0 €	0 lei
		307811-C13	100032	0 €	0 lei
		307811-C14	100032	0 €	0 lei
		307811-C15	-	0 €	0 lei
		307811-C16	100038	0 €	0 lei
		307811-C17	-	0 €	0 lei
		307811-C18	-	0 €	0 lei
		307811-C19	-	0 €	0 lei
307811-C20	-	0 €	0 lei		
Total 1				0 €	0 lei
2	307809 / Arad	307809	-	0 €	0 lei
		307809-C1	-	0 €	0 lei
		307809-C2	-	0 €	0 lei
		307809-C3	-	0 €	0 lei
		307809-C4	-	0 €	0 lei
		307809-C5	-	0 €	0 lei
		307809-C6	-	0 €	0 lei
		307809-C7	-	0 €	0 lei
		307809-C8	-	0 €	0 lei
		307809-C9	-	0 €	0 lei
		307809-C10	-	0 €	0 lei
		307809-C11	100053	0 €	0 lei
		307809-C12	-	0 €	0 lei
		307809-C13	-	0 €	0 lei
		307809-C14	-	0 €	0 lei
		307809-C15	100018	0 €	0 lei
		307809-C16	100052	0 €	0 lei
Total 2				0 €	0 lei

Nr. Crt.	Teren CONSTRUCȚII INDUSTRIALE			Valoare estimată (rotunjit)	
	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.		
3	359602 / Arad	359602	-	611.600 €	3.040.508 lei
		359602-C1	100005	219.220 €	1.089.830 lei
		359602-C2	-	0 €	0 lei
		359602-C3	-	0 €	0 lei
		359602-C4	-	0 €	0 lei
		359602-C5	-	8.730 €	43.400 lei
		359602-C6	100007/ 100069	556.730 €	2.767.728 lei
		359602-C7	100027	1.440.710 €	7.162.346 lei
		359602-C8	100051	30.780 €	153.020 lei
		359602-C9	100039	144.260 €	717.174 lei
		359602-C10	100020	5.640 €	28.039 lei
		359602-C11	-	0 €	0 lei
		359602-C12	100065/ 100031	20.950 €	104.151 lei
Total 3				3.038.620 €	15.106.195 lei
4	359603 / Arad	359603	-	0 €	0 lei
		359603-C1	-	0 €	0 lei
		359603-C2	100009	0 €	0 lei
Total 4					
5	307815/ Arad	307815	-	100.400 €	499.100 lei
		5534/2	-	0 €	0 lei
		5534/3	-	0 €	0 lei
		5534/3	-	0 €	0 lei
Total 5				100.400 €	499.100 lei
Total General				3.139.020 €	15.605.295 lei

Valorile estimate în VOE nu conțin TVA.



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VERIFICĂRII

a) Identificarea verficatorului

Verificarea este realizată de către **Value Management Consult S.R.L. Arad**, membru corporativ ANEVAR, Aut. 0115, prin intermediul ing. dr. ec. **Daniel Manațe**, evaluator autorizat ANEVAR cu specializările: **Evaluarea Proprietăților Imobiliare / Evaluarea întreprinderilor / Evaluarea Instrumentelor Financiare / Verificarea Evaluărilor (VE EPI / VE EI / VE EIF)**.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de verificare este realizat în concordanță cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport precum și cu standardele de evaluare a bunurilor relevante.

Verificarea are la bază, de asemenea, metodologia de evaluare ANEVAR a proprietăților imobiliare, vezi sursele de informare de la litera j) precum și metodologia de verificare ANEVAR a rapoartelor de evaluare.

DECLARAȚIA PRIVIND VERIFICAREA

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- ✓ Afirmațiile susținute în raportul de verificare sunt reale și corecte.
 - ✓ Analizele, opiniile și concluziile 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 personal față de vreuna din părțile implicate.
 - ✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere provenită de la părțile implicate în această verificare.
 - ✓ Concluziile verificării nu au nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport iar remunerarea verificării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.
 - ✓ Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
- ⇒ Sunt economist și inginer constructor, doctor în economie în specializarea contabilitate (ASE București), evaluator din 1992, membru titular ANEVAR din 1993, cu specializările curente: **bunuri imobile (EPI)**, acțiuni și alte instrumente financiare (EIF), întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale (EI), **verificări de rapoarte de evaluare (VE EPI, VE EIF, VE EI)**, membru acreditat ANEVAR – M.A.A.E.I., **Președinte al ANEVAR 2016 – 2017, Președinte al Comisiei de Etică ANEVAR**, apr. 2022 – apr. 2024. Alte detalii:
- ✓ Înscriș în *Registrul instrumentelor și investițiilor financiare al ASF* la Secțiunea 16 – EV – Evaluatori / Experți independenți la poziția nr. 4, având numărul de registru PFR16EVPPF/020008.
 - ✓ Autor de cărți și articole de evaluare, autor de seminare de pregătire continuă pentru evaluatorii autorizați (SPIC-uri) precum și autor de materiale la Conferințele profesionale organizate de ANEVAR sau alte organizații profesionale (ex. CECCAR), dintre care relevante pentru verificarea realizată menționăm:
 - Deaconu Adela, Manațe Daniel, coordonatori, **Studii de caz pentru evaluarea proprietăților**, Editura RISOPRINT 2013, Cluj-Napoca, ISBN 978-973-53-0947-3;

- Speaker at Conferința Națională organizată de ANEVAR „*Subiecte de interes în evaluare*”, Timișoara, 10.06.2023, cu prezentarea „**Provocări în verificarea evaluării în perioade de perturbări majore ale piețelor**”;
- ✓ Recunoaștere internațională:
 - deține calitatea de **Recognised European Valuer (REV)** al *The European Group of Valuers Associations (TEGoVA)*, indicativul REV-RO/ANEVAR/2014/29,
 - membru al Recognition Committee TEGoVA,
 - membru al **Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS**,
 - deține calitatea de **WAVO Valuation Expert** al *World Association of Valuers Organizations (WAVO)* pe secțiunile **real estate**, **business & financial instruments**.

b) Clientul verificării

Prezentul Raport de evaluare se adresează **Municipiului Arad**, persoană juridică română, cu sediul în Arad, Bd. Revoluției nr. 75, Cod Fiscal 3519925.

c) Destinatarii raportului de verificare

Prezentul Raport de evaluare are ca destinatari sau utilizatori desemnați **Municipiul Arad**, cu datele de identificare de mai sus, și, **C.E.T. HIDROCARBURI S.A. Arad**, persoană juridică română, cu sediul în Arad, Bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71, Cod Fiscal RO26176052, Nr. R.C. J02/1141/2009.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client, și, doar în limitele stabilite prin contractul de prestări servicii de evaluare.

d) Subiectul verificării

Subiectul verificării îl constituie următorul raport de evaluare:

⇒ **Raport de evaluare nr. 7024/22.04.2024**, întocmit de **JUST EVAL INVEST S.R.L.**, cu sediul în Arad, str. D. Bolintineanu, nr. 13, prin evaluator autorizat EPI, EI, EBM Bojan Nicolae – Emanoil, leg. ANEVAR 17637, raport abreviat în continuare RESV.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7024 / 22 aprilie 2024

Teren intravilan și construcții tip "Industrial"

e) Scopul (utilizarea) verificării

Raportul de verificare are ca scop **informarea clientului în vederea unei eventuale tranzacționări a imobilelor evaluate în RESV**.

Raportul de verificare nu poate fi folosit în **alte scopuri** în afara celui precizat mai sus, de ex. pentru *Garantarea împrumutului*.

f) Elementele RESV relevante pentru verificare

⇒ **Raport de evaluare nr. 7024/22.04.2024 (RESV)**:

- ✓ CLIENT (BENEFICIAR) RESV: **C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD**, cu datele de mai sus.
- ✓ DESTINATAR (UTILIZATOR) RESV: **C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD**, cu datele de mai sus.
- ✓ STANDARDE ȘI TIP DE VALOARE ESTIMAT ÎN RESV:

Valoare de piață – SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV ANEVAR 2022:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.”

- ✓ Subiectul evaluării este dreptul de proprietate asupra imobilelor intabulate în **CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359602/ Arad, CF 359603/ Arad, CF 307815/ Arad** (vezi capturile din RESV de mai jos):

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- În CF 307811 / Arad, CF 307809 / Arad, 359602 / Arad, CF 359603 / Arad, CF 307815/ Arad
- Proprietatea evaluată Teren intravilan și construcții de tip industrial nepoluant / de depozitare este situată în Municipiul Arad, Bd.Luliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169, această adresă se află în zona Polivalentă.
- La data inspecției, imobilul a fost identificat (cu ajutorul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> și în baza numărului cadastral) ca având front stradal la o stradă secundară asfaltată. Accesul la imobil se face pe partea dreaptă a bulevardului Luliu Maniu, sens de mers spre bulevardul Revoluției înainte de intersecția cu strada Ioan Alexandru.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, Teren intravilan și construcții de tip industrial nepoluant / de depozitare, înscris în CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359602/ Arad, CF 359603/ Arad, CF 307815/ Arad.
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale proprietate este *obținută prin cumpărare inițială în 2017 respectiv reevidențiere în baza Certificatului de atestare a edificării construcțiilor nr. 384 din 25.01.2019 de către C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD (CF 359602/ Arad, CF 307815/ Arad), C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD și MUNICIPIUL ARAD – domeniul public (CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359603/ Arad)*
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale *Proprietatea este liberă de sarcini, nu sunt înscrieri*, proprietatea este liberă de sarcini

Cadastral / topografic

Cad: 307811, 307811-C1, 307811-C2, 307811-C3, 307811-C4, 307811-C5, 307811-C6, 307811-C7, 307811-C8, 307811-C9, 307811-C10, 307811-C11, 307811-C12, 307811-C13, 307811-C14, 307811-C15, 307811-C16, 307811-C17, 307811-C18, 307811-C19, 307811-C20, 307809, 307809-C1, 307809-C2, 307809-C3, 307809-C4, 307809-C5, 307809-C6, 307809-C7, 307809-C8, 307809-C9, 307809-C10, 307809-C11, 307809-C12, 307809-C13, 307809-C14, 307809-C15, 307809-C16, 359602, 359602-C1, 359602-C2, 359602-C3, 359602-C4, 359602-C5, 359602-C6, 359602-C7, 359602-C8, 359602-C9, 359602-C10, 359602-C11, 359602-C12, 359603, 359603-C1, 359603-C2, Top: 5534/2

Adresa	Municipiul Arad, Bd.Luliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169
--------	--

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate construcții industriale și comerciale, rezidențiale;

În zonă se află:

- Unități comerciale *în apropiere*; magazine în zonă *suficiente, bine aprovizionate*.
- Unități de învățământ (mediu): *la distanță medie*
- Unități medicale: *la distanță medie*
- Instituții de cult: *la distanță medie*
- Sedii de bănci: *la distanță medie*
- Parcuri - în centrul orașului

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
- Rețea urbană de apă: *existentă*
- Rețea urbană de termoficare: *existentă*
- Rețea urbană de gaze: *existentă*
- Rețea urbană de canalizare: *existentă*
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă*

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în Municipiul Arad, Bd.Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Conform cu înscrierea din Cărțile funciare, cu certificatul de urbanism anexat, prezentului raport, pe teren sunt edificate construcții ce deservește serviciului public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad, și se dorește re tehnologizarea instalațiilor.

- ✓ Drepturi de proprietate evaluate: s-a evaluat dreptul de proprietate deplin, tranzacționabil și neafectat de sarcini asupra bunului imobil format din teren și construcții.
- ✓ Proprietari: C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD (CF359602/ Arad, CF 307815/ Arad), C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD și MUNICIPIUL ARAD – domeniul public (CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359603/ Arad)
- ✓ Scopul evaluării:
“Evaluare pentru informarea utilizatorilor desemnați, în luarea unor decizii de management, o eventuală tranzacție (vânzare-cumpărare) între cele două entități, Municipiul Arad și C.E.T. HIDROCARBURI S.A.”.
- ✓ Data de referință a evaluării: 15.04.2024.
- ✓ Data raportului verificat: 22.04.2024.
- ✓ Standardele de evaluare: SEV ANEVAR 2022.
- ✓ Moneda raportului: *“Cursul de schimb leu - euro folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare 1 euro= 4,9714 lei la 15.04.2024”.*
- ✓ Evaluatorul care a realizat raportul de evaluare: JUST EVAL INVEST S.R.L., prin evaluator autorizat EPI, EI, EBM Bojan Nicolae – Emanoil, leg. ANEVAR 17637.
- ✓ Rezultate obținute în RESV: **Valoare de piață imobile evaluate: 3.114.520 Euro echivalent a 15.483.495 lei**

Din care defalcate ca Valori juste pe extrase CF:

Nr. Crt.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE			Valoare estimată (rotunjit)	
	Nr. CF	Nr.cad.	Identificare/Denumire CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.		
1	307811 / Arad	307811	Teren curți construcții	-	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor spălare	307811-C1	-	0 €	0 lei
		-	Estacadă conducte	307811-C2	-	0 €	0 lei
		-	2 conducte	307811-C3	-	0 €	0 lei
		-	Atelier dulgherie	307811-C4	-	0 €	0 lei
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C5	-	0 €	0 lei
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C6	-	0 €	0 lei
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C7	-	0 €	0 lei
		-	Decantor	307811-C8	-	0 €	0 lei
		-	Bazin	307811-C9	-	0 €	0 lei
		-	Bazin	307811-C10	-	0 €	0 lei
		-	Cabină poartă	307811-C11	-	0 €	0 lei
		-	WC (demolat)	307811-C12	-	0 €	0 lei
		-	Clădire CAF	307811-C13	100032	0 €	0 lei
		-	Clădire CAF	307811-C14	100032	0 €	0 lei
		-	Turn răcire	307811-C15	-	0 €	0 lei
		-	Depozit chimicale	307811-C16	100038	0 €	0 lei
		-	PL descărcare HCL	307811-C17	-	0 €	0 lei
		-	Magazie sare	307811-C18	-	0 €	0 lei
		-	Drum	307811-C19	-	0 €	0 lei
-	Drum	307811-C20	-	0 €	0 lei		
Total 1					0 €	0 lei	

2	307809 / Arad	307809	Teren curți construcții	-	-	0 €	0 lei
		-	Linie CFU	307809-C1	-	0 €	0 lei
		-	Linie CFU	307809-C2	-	0 €	0 lei
		-	Conductă supraterană	307809-C3	-	0 €	0 lei
		-	Conductă supraterană	307809-C4	-	0 €	0 lei
		-	Sperator păcură	307809-C5	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor condens păcură	307809-C6	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură 3150MC	307809-C7	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C8	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C9	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C10	-	0 €	0 lei
		-	Clădire stație pompe incendiu	307809-C11	100053	0 €	0 lei
		-	Bazin(Rez. apă incendiu) subteran	307809-C12	-	0 €	0 lei
		-	Drum acces CET PE HIDROCARBURI N-E	307809-C13	-	0 €	0 lei
		-	Rampă descărcare	307809-C14	-	0 €	0 lei
		-	Casă pompe gospodărie păcură	307809-C15	100018	0 €	0 lei
-	Clădire stație pompe păcură	307809-C16	100052	0 €	0 lei		
Total 2					0 €	0 lei	

3	359602 / Arad	359602	Teren curți construcții LOT 1	-	-	462.100 €	2.297.284 lei
		-	Clădire adm.-birouri	359602-C1	100005	232.720 €	1.156.944 lei
		-	Depozit	359602-C2	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359602-C3	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359602-C4	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359602-C5	-	9.270 €	46.085 lei
		-	Clădire CET	359602-C6	100007/ 100069	591.030 €	2.938.247 lei
		-	Clădire mașini și cazane	359602-C7	100027	1.529.460 €	7.603.557 lei
		-	Clădire stație pompe termoficare	359602-C8	100051	32.670 €	162.416 lei
		-	Clădire epurare chimică	359602-C9	100039	153.150 €	761.370 lei
		-	Clădire din zid (PSI)	359602-C10	100020	5.980 €	29.729 lei
		-	Depozit	359602-C11	-	0 €	0 lei
-	Clădire instalație de tratare apă	359602-C12	100065/ 100031	22.240 €	110.564 lei		
Total 3					3.038.620 €	15.106.195 lei	

4	359603 / Arad	359603	Teren curji construcții LOT 2	-	-	0 €	0 lei
		-	Depozit	359603-C1	-	0 €	0 lei
		-	Clădire atelier forjă	359603-C2	100009	0 €	0 lei
Total 4							
5	307815 / Arad	307815	Teren curji construcții	-	-	75.900 €	377.300 lei
		-	Rezervor păcură	5534/2	-	0 €	0 lei
		-	Stație pompe transvazare	5534/3	-	0 €	0 lei
		-	Rezervor păcură	5534/3	-	0 €	0 lei
Total 5						75.900 €	377.300 lei
Total General						3.114.520 €	15.483.495 lei

Valorile estimate în RESV nu conțin TVA.

g) Obiectivul verificării: Extins

Verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.

Obiectivul unei verificări poate să fie **simplu** sau **extins** .

În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificatorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile.

În cazul obiectivului extins se solicită **exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat** în raportul supus verificării.

h) Tipul de valoare estimat în verificarea cu obiectiv extins

În RESV este estimată **valoarea de piață** a bunului evaluat.

Definiția valorii de piață din SEV 2022 ANEVAR:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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."

i) Data verificării. Data raportului de verificare (VOE)

Data de referință a verificării este **15.04.2024** , fiind data la care este valabilă concluzia verificării cu obiectiv extins.

j) Tipul verificării

Fără inspecție.

k) Documentația necesară pentru efectuarea verificării

- ⇒ RESV cu anexele sale, puse la dispoziția evaluatorului verificator în format electronic de către clientul verificării.
- ⇒ Alte documente relevante puse la dispoziția evaluatorului verificator în format electronic sau tipărit de către clientul verificării: nu este cazul.
- ⇒ Alte documente relevante puse la dispoziția evaluatorului verificator în format electronic sau tipărit de către evaluatorii autorizați autori ai RESV: nu este cazul.

⇒ Orice alte informații directe sau indirecte obținute pe cale legală și care pot ajuta la formularea propriei opinii asupra valorii bunurilor evaluate în RESV.

l) Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea

Sursele primare de informații care stau la baza întocmirii raportului de verificare sunt:

- ⇒ Municipiul Arad, în calitate de client;
- ⇒ Evaluatorul autorizat autor al RESV, prin intermediul raportului realizat.
- ⇒ Destinatarul evaluării inițiale, C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD, a livrat valorile rămase neamortizate ale terenurilor și clădirilor aferente imobilelor evaluate.

Alte surse de informații consultate:

- ✓ Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare – ANEVAR – IROVAL:
 - ANEVAR – IROVAL, *Evaluarea proprietății imobiliare*, suport curs pentru evaluatorii autorizați, 2023 - 2024;
- ✓ Metodologia de verificare a rapoartelor de evaluare a proprietăților imobiliare – ANEVAR – IROVAL;
- ✓ Cartea *Despre evaluare și verificarea evaluării*, A, Vascu, Ed. Hamangiu și Ed. IROVAL (ANEVAR), 2015, ISBN 978-606-27-0313-4.

m) Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale care vor fi considerate în elaborarea raportului de verificare sunt următoarele:

Ipoteze semnificative

- Verificarea are la bază RESV, astfel cum acesta a fost pus la dispoziție de către clientul verificării. Existența unei alte versiuni a RESV poate invalida concluziile prezentului raport dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verficatorului.
- Prezentul raport de verificare nu poate fi utilizat de client și destinatari precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea RESV pusă la dispoziția verficatorului.
- Rezultatele verificării se bazează pe opinia personală a verficatorului, care este argumentată în mod adecvat.
- Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori privați de informații sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor.
- Informații preluate din RESV: termenii de referință, inclusiv descrierea terenului subiect.

Ipoteze speciale²: în *Metoda capitalizării veniturii net* s-a presupus închirierea imobilului intabulat în CF 359602 / Arad în condițiile pieței imobiliare specifice locale.

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

- Intrarea în posesia unei copii a VOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

² O ipoteză specială, conform International Valuation Standards, este "o ipoteză care presupune fie fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluării, fie fapte care nu ar fi presupuse într-o tranzacție de către un participant tipic de pe piață, la data evaluării".

- Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la RESV, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- VOE 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.
Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate mai sus, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- VOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarilor precizați în raport.
- VOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client destinatari, 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.
- Verificarea s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață la data de referință a verificării. 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*, cu excepția informațiilor puse la dispoziție de către client sau de către evaluatorii autorizați autori ai rapoartelor de evaluare supuse verificării.
- 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.

o) Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul autori al RESV s-a realizat prin e-mail, la adresa trecută în RESV.

p) Aspecte de conformitate

Raportul de verificare este realizat în concordanță cu ipotezele cuprinse în prezentul raport, cerințele clientului și standardele de evaluare relevante.

Standardele de evaluare aplicabile sunt:

⇒ Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare, respectiv SEV ANEVAR, Ediția 2022, din care se aplică SEV 400 Verificarea evaluării.

⇒ Pentru RESV: standardele de evaluare valabile la data evaluării, respectiv SEV ANEVAR, Ediția 2022, din care se aplică:

○ Standarde generale:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general),
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102),
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),
- ✓ SEV 105 Abordări și metode de evaluare

○ Standarde pentru active: Bunuri imobile

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

q) Formatul raportului VOE

Părțile agreează ca formatul raportului de verificare să fie cel rezultat din SEV 400, SEV ANEVAR, Ediția 2022.

r) Moneda VOE

Verificarea cu obiectiv extins a luat în considerare date și informații de piață exprimate în euro. La data de referință a VOE, 15.04.2024, 1 euro = 4,9714 Lei.

2. Prezentarea datelor

s) Baza legală și reglementările verificărilor

Baza desfășurării activităților de verificare a evaluărilor de bunuri o reprezintă prevederile *OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor* aprobată prin *Legea 99/2013*.

Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator, conform legislației aplicabile în România sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Verificarea evaluării poate avea ca obiect un raport de evaluare integral, mai multe rapoarte de evaluare care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un raport de evaluare sau un raport de verificare, în conformitate cu prevederile termenilor de referință ai verificării.

La solicitarea instituțiilor publice Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) transmite opinia sa privind conformitatea cu standardele de evaluare. ANEVAR nu realizează nici Rapoarte de verificare și nici Rapoarte de evaluare, astfel că opiniile transmise nu se pot substitui ca documentație de la baza unor tranzacții sau a altor decizii cu efecte patrimoniale unor rapoarte de evaluare / verificare întocmite cu respectarea standardelor de evaluare relevante de către evaluatori autorizați competenți în acest sens.

În situația prezentă, suntem într-o relație comercială în care un client (Municipiul Arad) a solicitat un raport de verificare a unui raport de evaluare către o entitate privată, autorizată să realizeze rapoarte de evaluare / verificare, respectiv Value Management Consult S.R.L.

Destinatarii raportului de verificare sunt Municipiul Arad și C.E.T. HIDROCARBURI S.A. Arad, în calitate de părți interesate. Din această perspectivă raportul de verificare trebuie să respecte *Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ANEVAR (SEV 2022)*. Standardul specific este SEV 400 *Verificarea evaluării*.

t) Obiectivele și metodologia verificării

t.1) Obiectivul simplu

Obiectivul simplu constă în emiterea și comunicarea unei opinii de *conformitate / neconformitate a raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare a bunurilor precizate în termenii de referință ai verificării*, precum și cu prevederile legale aplicabile la data evaluării.

Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat, privind existența sau nu în cadrul acestuia a unor neconformități *care ar fi putut influența rezultatul evaluării*. Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația pentru toate neconformitățile identificate.

Etapele verificării cu obiectiv simplu:

- ⇒ Înțelegerea *Termenilor de referință ai evaluării*, și, implicit, a misiunii evaluatorului în cadrul Raportului de evaluare verificat.
- ⇒ Redactarea, în consens cu clientul, a *Termenilor de referință ai verificării* în funcție de etapa anterioară, de scopurile clientului și de utilizarea care va fi dată Raportului de verificare de către destinatari.

- ⇒ Parcurgerea integrală a raportului verificat disponibil în format tipărit sau digital pentru formarea unei prime impresii privind conținutul, completitudinea și conformarea raportului verificat cu cerințele standardelor de evaluare relevante, a prevederilor legale și ale metodologiei de evaluare care reprezintă cea mai bună practică în raport cu subiectul, scopul și utilizarea evaluării.
- ⇒ Analiza detaliată a raportului supus verificării, inclusiv verificarea datelor și informațiilor cuprinse în raport comparativ cu datele și informațiile deținute de evaluator ca fiind disponibile în piață *la data evaluării*.
- ⇒ Identificarea sistematică a neconformităților; neconformitățile unui raport de evaluare stabilite în cadrul unei verificări sunt definite ca fiind afirmații sau părți ale raportului de evaluare care, pe baza evidențelor obiective, au efect direct asupra concluziilor evaluării sau, dimpotrivă, nu au influențat concluziile evaluării.
- ⇒ Clasificarea neconformităților în:
 - *minore* – care nu ar fi putut avea un efect direct asupra rezultatelor evaluării,
 - *majore* – care ar fi putut influența rezultatele evaluării;
- ⇒ *Justificarea* încadrării ca neconformități din perspectiva standardelor de evaluare relevante și a metodologiei de evaluare relevante pentru prezenta verificare care reprezintă cea mai bună practică³.
- ⇒ *Clasificarea* raportului de evaluare supus verificării într-una din categoriile:
 1. Conform (corespunzător) – raportul de evaluare nu include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.
 2. Neconform (necorespunzător) – raportul de evaluare include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.

Dacă un raport de evaluare supus verificării se încadrează în prima categorie (*Conform*) destinatarii pot folosi rezultatele evaluării.

Dacă un raport de evaluare supus verificării se încadrează în a doua categorie (*Neconform*) destinatarii nu pot folosi rezultatele evaluării, acestea fiind viciate.

- ⇒ *Redactarea* raportului de verificare. Reprezintă ultima etapă a verificării fiind bazată pe Termenii de referință ai verificării și pe foile de lucru ale verificării și întreg parcursul descris în etapele anterioare. Raportul de verificare va avea conținutul precizat în Standardul de evaluare pentru utilizări specifice *SEV 400 – Verificarea evaluării*.

t.2) Obiectivul extins – solicitat de client în prezentul raport de verificare

În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- ✓ În procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare, precizate în termenii de referință ai verificării;
- ✓ Verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;

³ Considerăm metodologie de cea mai bună practică pentru prezentul raport de verificare metodologia prezentată în cursurile de formare profesională în specializările Verificarea Evaluării (VE) și Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), respectiv la seminarele de pregătire continuă asociate specializărilor EPI, toate acestea organizate, și, respectiv editate și tipărite de ANEVAR prin IROVAL.

- ✓ Concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă *opinia verficatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raportul de evaluare supus verificării a unor neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării*;
- ✓ Verficatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins și toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport de evaluare distinct;
- ✓ Părțile din raportul supus verificării, pe care verficatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verficator în procesul propriu de estimare a valorii. Verficatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice, informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

u) Extrase relevante din RESV

Întreg raportul de evaluare supus verificării.

Notă:

În situația în care nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verficatorul își poate asuma ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate.

RESV este anexat prezentului raport de verificare.

3. ANEXE

ANEXA Analiza datelor și Concluziile VOE Raportul de Evaluare Supus Verificării (RESV)