



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 58
din 29 martie 2012

privind respingerea vânzării sau concesiunii terenului aferent unei construcții aflate în proprietatea S.C. UTA S.A., situat în municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu)

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive nr.5.465/15.02.2012;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.ad.5.465/M3/15.02.2012;
- adresele S.C. UTA S.A. înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.34.727/2010, nr.42.230/2010, nr.78995/2011 și nr. 5.465/31.01.2012;
- extrasul de carte funciară nr. 304254 Arad (provenit din conversia de pe hârtie a CF 78.690 Arad);
- raportul de evaluare din mai 2011, întocmit de către S.C. SMART CONSULT S.R.L.;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1166 și art. 1650 și urm. din Codul Civil;
- rezultatul votului deschis exprimat în ședința Consiliului Local al Municipiului Arad din 29 martie 2012 (2 voturi pentru, 3 voturi împotrivă și 14 abțineri pentru varianta vânzării și 19 abțineri pentru varianta concesiunii - 19 prezenți din totalul de 23) ;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b”, art. 45, art. 121 alin. (1), alin. (2) și art. 123 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se respinge proiectul de hotărâre nr. 56/2012, privind vânzarea/concesiunea terenului aferent construcției aflate în proprietatea SC UTA SA Arad, în suprafață de 623 mp, înscris în cartea funciară nr. 304254 Arad, cu nr. cadastral 14540, situat în municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu), ca urmare a neîntreinirii majorității necesare de voturi (majoritatea calificată, 2/3 din totalul consilierilor în funcție).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin MANTA

Contrasemnează
SECRETAR
Lilioara STEPANESCU

SC SMART CONSULT SRL
Arad, str. D. Bolintineanu, nr. 5
J02/922/2002
CF: RO 14993940

tel./fax: 004-0257255251
+4-0723634593 Turcaș Florin
e-mail: turcasflo@yahoo.com
flo@smart-arad.ro

Raport de evaluare

al unui teren
în vederea stabilirii valorii de piață
pentru

informare

mai 2011



Concluziile evaluării. Certificarea valorii.

Scopul raportului

Raportul a fost întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a unui teren, în vederea informării solicitantului lucrării, SC UTA SA.

Valoarea

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață a terenurilor evaluate este de 97.664 lei.

Acestă valoare nu conține TVA.

Certificarea valorii: Evaluatorul semnează prezentul raport și afirmă că faptele prezentate sunt corecte, că analizele prezentate sunt limitate numai la ipotezele prezentate, că onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului și că evaluatorul a întocmit evaluarea în conformitate cu standardele profesionale și etice, naționale și internaționale.

Clauza de confidențialitate: Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel (nu se pot face niciun fel de referințe la raport sau la valori incluse în raport, asupra numelui și afilierii profesionale a evaluatorului), fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Clauza de răspundere față de terți: Raportul este confidențial pentru evaluator și pentru utilizatori și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte; acest raport este realizat numai pentru destinația stabilită mai sus. Evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Menționăm că valorile prezentate în raport nu constituie recomandări de vânzare, menținere sau cumpărare. Valoarea propusă reprezintă doar o estimare a unui preț, considerat rațional corect de către evaluator.



Misiunea evaluatorului

Solicitantul și beneficiarii evaluării

Solicitantul și beneficiarul evaluării este SC UTA SA, având sediul social în jud. Arad, mun. Arad, str. Poetului, nr. 1/C, codul unic de identificare: RO 1704047, număr de înmatriculare la Registrul Comerțului: J02/921/2007.

Utilizarea intenționată a evaluării

Evaluarea va fi prezentată solicitantului, în vederea informării asupra valorii de piață a terenului.

Data la care valoarea estimată este valabilă

Evaluarea este valabilă 1 an, în cazul în care nu apar variații excepționale ale pieței specifice sau oscilații forțate ale cursului de schimb.

Data raportului

Prezentul raport stabilește valoarea de piață a terenului la data de 11.V.2011.
S-a considerat cursul de schimb valutar BNR la data de 11.05.2011, adică 1 euro = 4,0984 lei

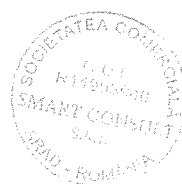
Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată pe teren în mai 2011. Evaluatorul a mai efectuat alte lucrări de evaluare ale unor active similare, inclusiv pentru solicitant.

Numele, adresa și calificarea evaluatorului

Coordonatorul evaluării este ing. ec. Turcaș Florin, expert-evaluator acreditat ANEVAR, legitimație 965.

CV-ul evaluatorului, precum și acreditările sale oficiale, sunt anexate la sfârșitul lucrării.



Specificarea bazei de evaluare. Definiții.

Termenii și metodologiile utilizate în prezenta lucrare sunt conforme cu normele și practicile Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), respectând:

- *Standardele Internaționale de Evaluare – SIE, IVS 2007*
- *European Valuation Standards - EVS 2003, 2009*
- *Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS 2005, IAS*
- manualul de *Evaluarea Întreprinderilor - IROVAL 2003*.

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau un serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor speciale ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși, prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.¹

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

O **piață** este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

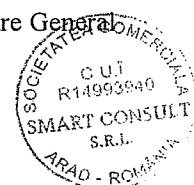
Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață se definește ca fiind suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea activelor pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscută de piață sau de un anumit domeniu economic.

Valoarea justă, ca un concept de contabilitate, este definită în Standardele Internaționale de Raportare Financiară și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv.

¹ Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta. Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)



Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a valorii de piață, cât și a valorilor nebazate pe piață. Când se poate stabili valoarea de piață a unui activ, această valoare va fi egală cu valoarea justă.

Valoarea întreprinderii pe premisa continuității activității. Acest termen descrie situația în care o întreprindere este transferată ca o entitate aflată în exploatare. Alte scenarii alternative de evaluare, diferite de continuitatea exploatării, se pot referi la transferul tuturor activelor privite ca o entitate completă dar după închiderea întreprinderii, sau la transferul unor active utilizate în mod curent în întreprindere ca elemente individuale.

Continuitatea activității înseamnă o întreprindere aflată în funcțiune/exploatare. Entitatea privită în sensul continuării activității sale într-un viitor previzibil. Se presupune că entitatea nu are nici intenția nici necesitatea lichidării și nici a diminuării semnificative a activităților ei.²

Adoptarea premisei continuității activității permite ca întreprinderea să fie evaluată la o valoare mai mare decât valoarea ei de lichidare și este esențială pentru estimarea *valorii de piață* a întreprinderii.

Valoarea de lichidare. Acest termen descrie situația în care un grup de active folosite împreună într-o întreprindere, sunt oferite la vânzare în mod individual (element cu element), de obicei în urma închiderii întreprinderii. Deși este adesea asociat cu o vânzare forțată, acest termen are un alt înțeles. Nu există nici un motiv pentru care activele nu pot fi lichidate printr-o vânzare ordonată, în urma unei comercializări adecvate.

Termenul “vânzare forțată” se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață.

Valoarea de recuperare. Acest termen descrie valoarea unui activ care a ajuns la sfârșitul duratei lui de viață economică pentru scopul în care a fost creat. Totuși, activul ar putea să aibă valoare pentru o utilizare alternativă sau pentru recuperarea materialelor conținute (casare).

Valoare contabilă. Referitor la o întreprindere/entitate, diferența dintre activele totale (după scăderea amortizării cumulate și a oricăror pierderi cumulate din depreciere) și datoriile totale, așa cum apar acestea în bilanț. În acest caz, valoarea contabilă este sinonimă cu valoarea contabilă netă, valoarea netă și capitalul propriu (capitalul acționarilor).³

Baza evaluării (prezentarea principiilor fundamentale de cuantificare a valorii, la o dată specificată) *o reprezintă valoarea de piață*. Valorile diferite de valoarea de piață se definesc astfel:⁴

Valoarea justă. Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.

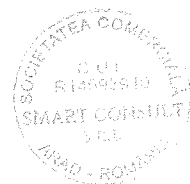
Valoarea de investiție sau subiectivă. Valoarea proprietății pentru un anumit investitor sau clasă de investitori, pentru obiective de investiții sau pentru obiective de exploatare identificate. Acest concept subiectiv relaționează o anumită proprietate de un anumit investitor, grup de investitori sau entitate, care au obiective și/sau criterii de investiții identificabile.

Cumpărător special. Un cumpărător pentru care un anumit activ are o valoare specială datorată avantajelor provenite din deținerea acestuia, avantaje de care nu pot beneficia ceilalți cumpărători de pe piață.

² IAS 1, 23-24, Cadrul General, 23

³ Standardul Internațional de Practică în Evaluare 4 – GN 4. Evaluarea activelor necorporale. (Revizuit în 2007)

⁴ Standardul 2. Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață (Revizuit în 2007)



Valoarea specială. O sumă de bani peste valoarea de piață, care reflectă atributele/caracteristicile particulare ale unui activ care sunt valoroase numai pentru un cumpărător special.

Valoarea sinergiei (valoare din comasare). Un element suplimentar de valoare care este creat în urma combinării/fuziunii a două sau mai multe proprietăți, în urma căreia valoarea proprietății rezultată din combinare este mai mare decât suma valorilor proprietăților individuale înainte de combinarea lor.

Drepturi de proprietate. Drepturile de a poseda, a folosi și a culege fructele, cât și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. Acestea includ dreptul de construire sau obligația de neconstruire a terenului, dreptul de a-l închiria, de a-l exploata la suprafață sau în subteran, de a-i modifica topografia, de a-l parcela și de a-l extinde în conformitate cu reglementările legale. Aceste drepturi sunt considerate atribute (elemente) ale dreptului de proprietate. Atributele dreptului de proprietate pot fi exercitate numai în limitele și condițiile prevăzute de lege. Dreptul de proprietate poate fi susceptibil de dezmembrare prin uz, uzufruct, abitație, superficie și servituți legale, naturale și/sau convenționale.⁵

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Primă de control reprezintă plusul de valoare aferent pachetului de control, care reflectă puterea sa de control, în contrast cu un pachet minoritar. **Discontul pentru lipsă de control** este un procentaj sau o sumă dedus(ă) ca prorata din valoarea totală a întreprinderii (100%), care reflectă lipsa unora sau a tuturor drepturilor de control. **Discontul pentru participație minoritară** este discontul aplicabil la o participație minoritară (poziție a proprietarului care asigură sub 50% din voturile totale ale unei întreprinderi).

Discont pentru nelichiditate. O sumă sau un procentaj care se deduc dintr-o participație la capital pentru a reflecta lipsa de vandabilitate.

Proprietate generatoare de afaceri. Anumite clase de proprietate imobiliară care sunt concepute pentru un gen specific de afacere și care se tranzacționează pe piață pe baza potențialului lor de a genera profit. **Holdingul** se definește ca fiind o afacere care încasează venituri de pe urma activelor sale. În cazul în care holdingul deține proprietăți imobiliare și încasează venituri din aceste proprietăți, trebuie determinată valoarea de piață a fiecărei proprietăți imobiliare. Evaluatorii și utilizatorii serviciilor de evaluare trebuie să facă deosebirea dintre valoarea unei entități de afaceri sau a unei proprietăți generatoare de afaceri, evaluarea activelor deținute de o astfel de entitate și alte diferite aplicații posibile ale întreprinderii sau considerații de continuitate a activității întâlnite în evaluarea drepturilor aferente proprietății imobiliare.

Evaluările de întreprinderi pot fi necesare pentru mai multe utilizări posibile care includ achiziționări și vânzări de întreprinderi individuale, fuziuni, evaluarea participațiilor deținute de acționari și altele asemănătoare. **Abordări în evaluarea întreprinderii**⁶:

Abordarea bazată pe active. Cale de estimare a valorii unei întreprinderi și/sau unei participații la capital utilizând metode bazate pe *valoarea de piață* a activelor individuale ale întreprinderii, minus datoriile.

⁵ Standardul Internațional de Practică în Evaluare 1 – GN 1. Evaluarea proprietății imobiliare (Revizuit în 2007)

⁶ Standardele Internaționale de Evaluare Ediția a opta 2007. Standardul Internațional de Practică în Evaluare 6 – GN 6 - Evaluarea întreprinderii (Revizuit în 2007)



În evaluarea întreprinderii, abordarea bazată pe active poate fi similară cu abordarea prin cost, utilizată de evaluatorii diferitelor tipuri de active. Abordarea bazată pe active este fundamentată pe **principiul substituției**, respectiv un activ nu valorează mai mult decât costul de înlocuire al tuturor părților sale componente.

În derularea abordării bazată pe active, bilanțul contabil întocmit pe bază de costuri este înlocuit cu bilanțul ce reflectă toate activele, corporale și necorporale, precum și toate datoriile, la valoarea lor de piață sau la o altă valoare curentă adecvată. Poate fi necesară luarea în considerare a impozitelor. Dacă se aplică valorile de piață sau de lichidare, poate fi necesară luarea în considerare a costurilor de vânzare și a altor cheltuieli.

Abordarea bazată pe active trebuie aplicată în evaluarea participațiilor majoritare la anumite întreprinderi. Abordarea bazată pe active nu trebuie să fie unica abordare utilizată în evaluările întreprinderilor care își continuă activitatea, în afară de cazurile în care este folosită în mod uzual de vânzători și cumpărători. În astfel de cazuri, evaluatorul este cel care trebuie să susțină selectarea acestei abordări.

Dacă evaluarea unei întreprinderi nu este făcută pe baza ipotezei continuității activității, activele trebuie evaluate pe baza valorii de piață sau pe o ipoteză care presupune o perioadă mai scurtă de expunere pentru vânzare, dacă acest lucru este adecvat. În acest tip de evaluare, trebuie să fie luate în considerare toate costurile care au legătură cu vânzarea activelor sau cu închiderea întreprinderii. Active necorporale, cum ar fi fondul comercial, pot să nu aibă valoare în aceste condiții, după cum alte active necorporale, cum ar fi brevetele de invenție, mărcile de fabrică sau de produse, pot să-și păstreze valoarea lor.

Abordarea prin capitalizarea venitului. Prin *abordarea prin venit* se estimează valoarea unei întreprinderi, unei participații sau unei acțiuni prin calcularea valorii actualizate a beneficiilor anticipate. Cele două metode uzuale ale abordării prin venit, sunt capitalizarea venitului și *analiza fluxului de numerar actualizat* sau *metoda dividendelor*.

În capitalizarea (directă) a venitului, un nivel reprezentativ al venitului se împarte cu o rată de capitalizare sau se înmulțește cu un multiplu de venit, pentru a transforma venitul în valoare. În teorie, venitul poate fi definit printr-o diversitate de forme de venit și de flux de numerar. În practică, venitul uzual estimat este fie cel brut (înainte de impozitare), fie cel net (după impozitare). Rata de capitalizare trebuie să fie adecvată cu definiția formei de venit utilizat.

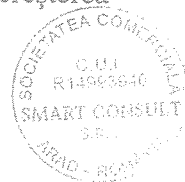
În analiza fluxului de numerar actualizat și/sau metoda dividendelor, încasările de numerar se estimează pentru fiecare din perioadele viitoare. Aceste încasări se convertesc în valoare prin aplicarea ratei de actualizare, folosind tehnicile valorii actualizate. Pot fi utilizate mai multe definiții ale fluxului de numerar (cash flow). În practică, se utilizează în mod frecvent fluxul de numerar net (numerar care ar putea fi distribuit acționarilor) sau dividendele curente (mai ales în cazul acționarilor minoritari). Rata de actualizare trebuie să fie cea coerentă cu definiția fluxului de numerar utilizat.

Flux de numerar brut: Profitul net după impozitare plus cheltuieli non-cash, cum este amortizarea.

Flux de numerar net: Pe o perioadă de exploatare, acel numerar care rămâne după ce au fost achitate toate cheltuielile în numerar ale întreprinderii. *Fluxul de numerar net* este definit ca fiind numerarul disponibil pentru capitalul propriu (acționari) sau pentru capitalul investit (investitori).

Flux de numerar net pentru capitalul propriu: Profitul net (după impozitare) plus amortizarea și alte cheltuieli non-cash, minus creșterile fondului de rulment, minus cheltuielile de capital, minus descreșterea capitalului împrumutat investit, plus creșterea capitalului împrumutat investit.

Flux de numerar net pentru capitalul investit: Fluxul de numerar net pentru capitalul propriu plus dobânzile plătite după deducerea impozitului, minus creșterea netă a capitalului împrumutat investit.



Abordarea prin piață. O cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau acțiuni similare, care au fost vândute.

Cele trei surse uzuale de informații, folosite în *abordarea prin piață*, sunt piețele financiare de valori mobiliare, pe care se tranzacționează participații la întreprinderi similare, piața achizițiilor de întreprinderi în ansamblul lor și tranzacțiile anterioare ale proprietății subiect al evaluării. Când în evaluare sunt utilizate informații despre tranzacțiile anterioare ale întreprinderii, pot fi necesare corecții pentru a lua în considerare trecerea timpului și situațiile modificate din economie, din domeniul de activitate și din întreprinderea respectivă.

Dacă trebuie evaluate acțiunile (fie cotate sau necotate) ale unui holding, pot fi relevante lichiditatea acțiunilor și mărimea participației și, ca urmare, se pot obține valori diferite de cursul acțiunii la bursă.

Procesul de reconciliere. Concluzia asupra valorii se va baza pe: definiția valorii; scopul și destinația evaluării; și pe toate informațiile relevante de la data evaluării, necesare pentru îndeplinirea misiunii. Concluzia asupra valorii se va baza și pe estimările valorii rezultate din metodele de evaluare aplicate. Selectarea și susținerea abordărilor, metodelor și procedurilor adecvate depinde de raționamentul profesional al evaluatorului. Evaluatorul trebuie să-și folosească raționamentul său profesional în procesul de evaluare, atunci când apreciază importanța/credibilitatea fiecărei valori estimate. Evaluatorul trebuie să prezinte raționamentul și justificarea pentru metodele de evaluare folosite și pentru importanța acordată metodelor în urma cărora a rezultat valoarea finală/reconciliată.

Sursele de documentare utilizate au constatat din:

- legislația aplicabilă;
- norme și standarde de evaluare; îndrumare ANEVAR, CECCAR și CAFR;
- documentația pusă la dispoziție de societate; discuții cu conducerea societății;
- informații puse la dispoziție de BVB;
- informații publice privind piața specifică: mass-media, internet, actori pe piața locală;
- Corneliu Șchiopu – Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, Editura Iroval București 2009

Identificarea proprietății

Terenul evaluat este situat în județul Arad, în partea mediană a municipiului Arad, în cartierul Aurel Vlaicu. Pe terenul evaluat există o construcție aflată în proprietatea solicitantului, în suprafață de 602 mp. În prezent, construcția este nefolosită și deteriorată.



Caracteristicile fizice si legale ale proprietatii

Terenul este declarat « intravilan construibil », putând fi utilizat pentru orice scop. Zona se pretează numai pentru construcții industriale.

Drepturile de proprietate

Terenul aparține Primăriei Arad și este înscris în CF nr. 68790. Conform declarației solicitantului, nu există nici un raport juridic între solicitant și Primăria Arad cu privire la folosința sau concesiunea terenului pe durata de existență a construcției menționate.



Scopul vizat al evaluării și orice limitare legată de aceasta

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a activului pentru informarea solicitantului.

Raportul este destinat solicitantului, precum și eventualilor parteneri interesați de proprietatea respectivă.

Aria de aplicabilitate/extindere a evaluării, a raportului și a misiunii de evaluare

Evaluarea este extinsă integral asupra activelor menționate. Activele comparabile au fost analizate din datele cunoscute pe piață, din vizite și rapoarte de evaluare anterioare, proprii sau efectuate de terți, inclusiv de experți bancari.

Misiunea de evaluare se referă, conform condițiilor contractuale, numai la aceste active. Evaluatorul a mai efectuat lucrări de evaluare pentru solicitant. Evaluatorul este extern și independent în raport cu solicitantul/proprietarul.

Ipoteze și condiții limitative

Clauza privind factorii de mediu: Solicitantul a cerut, în scopul acestei evaluări, ca evaluatorul să presupună că nu există niciun fel de contaminatii. Evaluatorul nu a efectuat niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, atât pe proprietate cât și pe terenul vecin, pentru a stabili dacă există vreo contaminatie, prin urmare valorile sunt estimate presupunând că nu există așa ceva. Evaluatorii nu își asumă nicio răspundere pentru existența vreunui contaminant, iar dacă, ulterior, se va stabili că acesta există, prezența lui ar putea diminua valorile prezentate în prezentul raport.

Clauza de exonerare privind defectele ascunse: Evaluatorul nu a făcut nicio investigație și nu a inspectat părțile acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale activelor. Expertul nu își exprimă nicio opinie asupra stării tehnice a părților neinspectate, iar raportul nu trebuie considerat că validează integritatea structurii sau a sistemului clădirilor.



Estimarea valorilor. Reconcilierea rezultatelor.

Analiza proprietăților concurente

În urma studiului pieței, au rezultat tipurile de proprietăți despre care evaluatorul a colectat informații și valori comparabile. Informațiile au fost sintetizate, pornind de la repetabilitatea lor (nu au fost considerate cazurile excepționale).

Abordarea prin comparație este prezentată în anexe.

Abordări și proceduri de evaluare utilizate

Abordarea prin cost consideră terenul la valoarea de piață pentru utilizarea prezentă și costul de înlocuire net pentru construcții.

Terenurile au fost evaluate prin comparația cu prețurile pieții.

Construcții nu au fost evaluate în această lucrare.

Valoarea de piață determinată prin metoda comparațiilor directe a putut fi aplicată, dar tot prin compararea cu prețurile pe metru pătrat.

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață; valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Abordarea prin comparația vânzărilor utilizează raționamentul prin care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate, ale căror prețuri de vânzare se compară și se corectează în funcție de caracteristicile principale ale acestora și cele ale proprietății subiect. Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Metoda furnizează, de regulă, indicații de primă relevanță, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare care nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar). La fel metoda poate da cele mai bune indicații privind valoarea unor proprietăți industriale sau comerciale exploatate de proprietar.

Pentru a aplica metoda comparației directe, evaluatorul a cules date despre tranzacții, contracte, oferte, refuzuri, opțiuni și liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată. Sursele primare de informații au fost cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părți în tranzacție, anagații lor, avocați, consilieri, agenți de intermediere, administratori imobiliari, proprietari și promotori.

După ce au fost colectate și analizate datele de piață, acestea au fost ordonate prin aranjarea pe o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile care ar putea influența valoarea a fost considerată ca element de comparare. Alegerea criteriilor de comparație a depins de scopul evaluării și de natura proprietății. Elementele de comparație au

foșt reprezentate de caracteristicile ſpecifice ale proprietății ſi tranzacțiilor, care determină existența unor diferențe între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Pe baza acesor diferențe au foșt efectuate corecții ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă. Tehnicile de identificare ſi cuantificare a corecțiilor au foșt cantitative ſi calitative. Selectarea valorii finale a foșt ultima fază în analiză. Evaluatorul a luat în considerare punctele tari ſi punctele ſlabe ale fiecărui rezultat, examinând credibilitatea ſi adecvarea informațiilor de pe piață care au ſtat la baza valorii, precum ſi tehnica aplicată.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor consideră randamentul investiției ca bază pentru ſtabilirea prețului. Randamentul ește determinat prin chiria (renta) de piață practică în zona ſau chiar în ſituația particulară a activului evaluat.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor consideră profiturile normal obținabile prin închiriere ſi le transformă în valoare, pe baza ratelor de actualizare ſi capitalizare.

Având în vedere că nu ſe practică închirierea terenurilor în zonă, abordarea prin randament nu a putut fi aplicată.

Reconcilierea valorilor înseamnă decizia evaluatorului, considerând experiența aceștia ſi normele privind cea mai bună practică, privind alegerea uneia din gama de valori rezultate prin aplicarea diverselor metode de evaluare.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, în procesul de reconciliere, concluzia asupra valorii ſe va baza pe definiția valorii, ſcopul ſi deștinația evaluării ſi pe toate informațiile relevante de la data evaluării, necesare pentru îndeplinirea mișunii. Concluzia asupra valorii ſe va baza ſi pe eștimările valorii rezultate din metodele de evaluare aplicate. De așemenea, evaluatorul trebuie să-ș foloșească raționamentul său profesional în procesul de evaluare, atunci când apreciază importanța ſi credibilitatea fiecărei valori eștimate. Evaluatorul trebuie să prezinte raționamentul ſi justificarea pentru metodele de evaluare foloșite ſi pentru importanța acordată metodelor în urma cărora a rezultat valoarea finală/reconciliată.

Descrierea activelor

Utilizări posibile. Cea mai bună utilizare.

Solicitantul este un dezvoltator imobiliar.

Terenurile evaluate sunt situate în municipiul Arad, în cartierul Aurel Vlaicu.

Drumul de acces în incintă se face din strada Câmpul Liniștii. Terenul are acces la toate utilitățile: gaz metan, apă curentă, canalizare menajeră și pluvială la rețeaua orașului, energie electrică.

Trebuie remarcat faptul că, așa cum reiese din analiza detaliată în anexe, piața imobiliară trece și ea printr-o perioadă de criză acută..

În această perioadă de criză, atracția pentru terenuri a scăzut, astfel încât cererea este mai slabă decât oferta de vânzare.

În tabelul anexat, evaluatorul a comparat terenuri similare ca localizare, aplicând corecțiile necesare, rezultând valoarea unitară a activului evaluat.

Opiniile evaluatorului

Valorile exprimate și declarate în cadrul raportului sunt conforme cu ultimele cunoștințe ale evaluatorului privind piața imobiliară.

Conform opiniei expertului, riscurile evaluării sunt minime, valoarea justă rezultată reflectând percepția pieței și intențiile solicitantului.



Declarația de conformitate

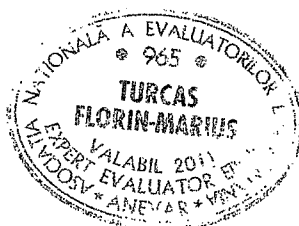
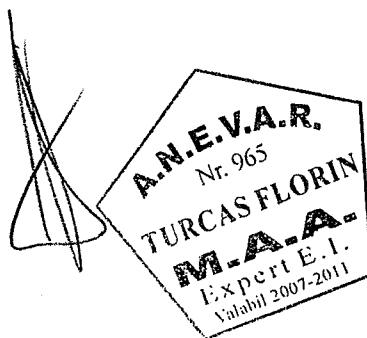
Prezenta evaluare a fost făcută în concordanță cu IVS, evaluatorul respectând cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic, aferent îndeplinirii misiunii.

Evaluatorul certifică faptul că:

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu a avut niciun interes asupra proprietății evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de vreun aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății;
- nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistența profesională în elaborarea raportului.

ing. ec. Turcaș Florin

Expert-evaluator re-acreditat ANEVAR



Anexe

Extras CF

Comparabile terenuri

Analiza pieței imobiliare

Prezentarea evaluatorului



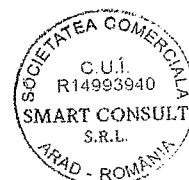
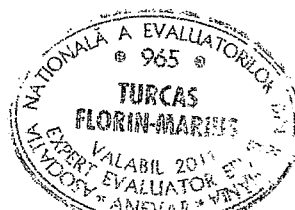
Abordarea prin comparație - grilă de date

Element de comparație	Subiect	A	B	C	D
Descriere comparabile		Intravilan, în apropierea incintelor industriale	Intravilan constructii, fs = 50ml. Vecinătăți: Iazaki	Intravilan constructii, fs = 90ml.	Intravilan, fs 50m, posibilitate construcție comercial
Preț vânzare (eur)		173.430	375.000	474.300	125.000
Suprafață (mp)	623	3.854	7.500	8.500	2.500
Preț unitar (eur/mp)		45,0	50,0	55,8	50,0
Drepturile de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Corecții pentru drepturile de propr. transmise		0,0	0,0	0,0	0
Preț corectat (eur/mp)		45,0	50,0	55,8	50,0
Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție pentru condițiile de finanțare		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (eur/mp)		45,0	50,0	55,8	50,0
Condiții de piață		Ofertă apr 2010	Ofertă apr 2010	Ofertă iunie 2010	Ofertă mai 2011
Corecție pentru condițiile de piață		-6,8	-10,0	-11,2	-10,0
Preț corectat (eur/mp)		38,3	40,0	44,6	40,0
Localizarea	Str. Poetului nr.1C	Câmpul Liniștii	Zona Ind Vest	Zona Ind Vest	Zona Vest
Corecție pentru localizare		0,0	-1,5	-1,5	-1,5
Preț corectat (eur/mp)		38,3	38,5	43,1	38,5
Suprafață	623	3.854	7.500	8.500	2.500
Corecție pentru suprafață		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (eur/mp)		38,3	38,5	43,1	38,5
Utilități	Există	Există	Există	Există	Există
Corecție pentru utilități		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (eur/mp)		38,3	38,5	43,1	38,5
Acces		Direct	Direct	Direct	Direct
Corecție pentru acces		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (eur/mp)		38,3	38,5	43,1	38,5
Caracteristici economice		similare	similare	similare	similare
Corecții pentru caracteristici economice		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (eur/mp)		38,3	38,5	43,1	38,5
Utilizarea	Construcții	Construcții	Construcții	Construcții	Construcții
Corecții pentru utilizare		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (eur/mp)		38,3	38,5	43,1	38,5
Componente non - imobiliare		similare	similare	similare	similare
Corecții pentru componente non - imobiliare		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț corectat (eur/mp)		38,3	38,5	43,1	38,5
Corecție totală netă		-7	-12	-13	-12
Corecție totală netă (% preț de închiriere)		-15,00%	-23,00%	-22,69%	-23,00%
Corecție totală brută		7	12	13	12
Corecție totală brută (% preț de închiriere)		15,00%	23,00%	22,69%	23,00%

1 eur 4.0984 lei 11.05.2011

Preț vânzare (eur/mp)
Suprafață
Valoare vânzare (eur)
Valoare lei

38 eur/mp
623 mp
23.830 eur
97.664 lei



ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE DIN ROMÂNIA

- I. Contextul macroeconomic
- II. Repere ale pieței imobiliare din România în perioada 2007- 2011
- III. Prognoze privind piața imobiliară pentru anul 2012

I. Contextul macroeconomic

România este a doua țară ca mărime din Europa Centrală și de Est, după Polonia. Aderarea României la Uniunea Europeană (1 ianuarie 2007), a determinat inițierea procesului de reducere și simplificare a taxelor vamale, de liberalizare a circulației capitalurilor și serviciilor, precum și infuzia de fonduri europene pentru modernizarea infrastructurii și agriculturii.

Conform datelor remise de Institutul Național de Statistică, **produsul intern brut (PIB)** al României estimat pentru anul 2010 a fost de 511,58 mld.lei, în timp ce nivelul aceluiași indicator estimat pentru trim.II 2011 a fost de 137,67 mld.lei (*prețuri curente*), în creștere cu 0,2% față de trimestrul precedent și cu 1,4% față de trim.II 2010. Creșterea a fost determinată de ramura Industrie, care a înregistrat cea mai ridicată creștere a volumului de activitate cu 4,9%, urmată de agricultură, vânat și silvicultură, pescuit și piscicultură (+3,4%).

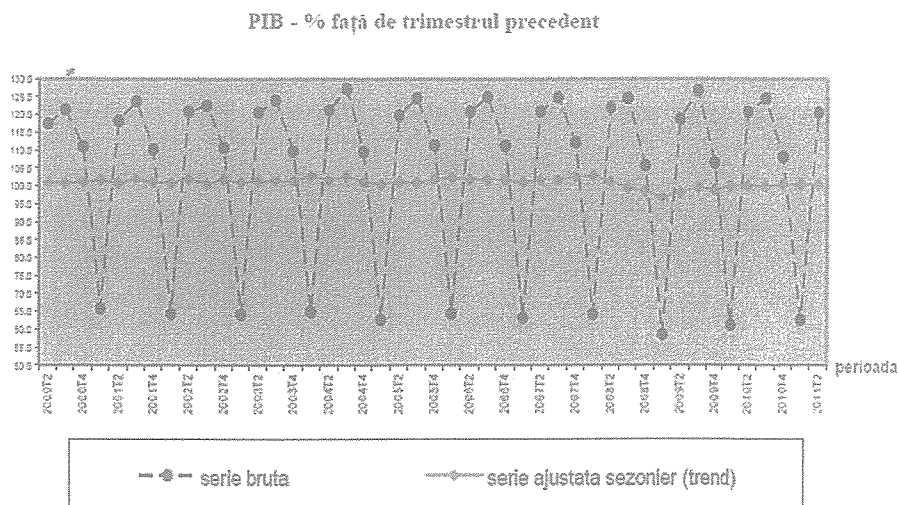


Fig.1. PIB % față de trimestrul precedent

(sursa: http://www.insse.ro/cms/files/statistici/comunicate/pib/pib_trimItr2011.pdf)

Alte creșteri ale volumului de activitate s-au înregistrat și în activitățile de comerț, repararea automobilelor și articolelor casnice; hoteluri și restaurante; transporturi și telecomunicații (+0,9%), de asemenea și în activitățile financiare, imobiliare, de închirieri și serviciile pentru întreprinderi (+0,3%). Pe de altă parte, contracții ale volumului de activitate s-au înregistrat în sectorul construcții (-1,9%) și în alte activități de servicii (-5,5%). Se poate afirma că această dinamică este o consecință a evoluției pozitive înregistrate pe ansamblul economiei, fapt care a determinat majorarea volumului impozitelor pe produs virate la bugetul de stat (impozitele nete pe produs au înregistrat o creștere cu 3,1%)¹.

La sfârșitul anului 2010, **indicele prețurilor de consum (IPC)** se afla la nivelul de 7,96% față de 5,59% în raport cu anul 2009, iar același indicator exprimat pe bază lunară (octombrie 2011/octombrie 2010) a înregistrat nivelul de 3,5%.

¹ Institutul Național de Statistică, *Comunicat de presă nr.187/06.09.2011 – PIB în trim.II și sem.I 2011*

Previziunile pentru nivelul acestui indicator sunt redade în continuare:

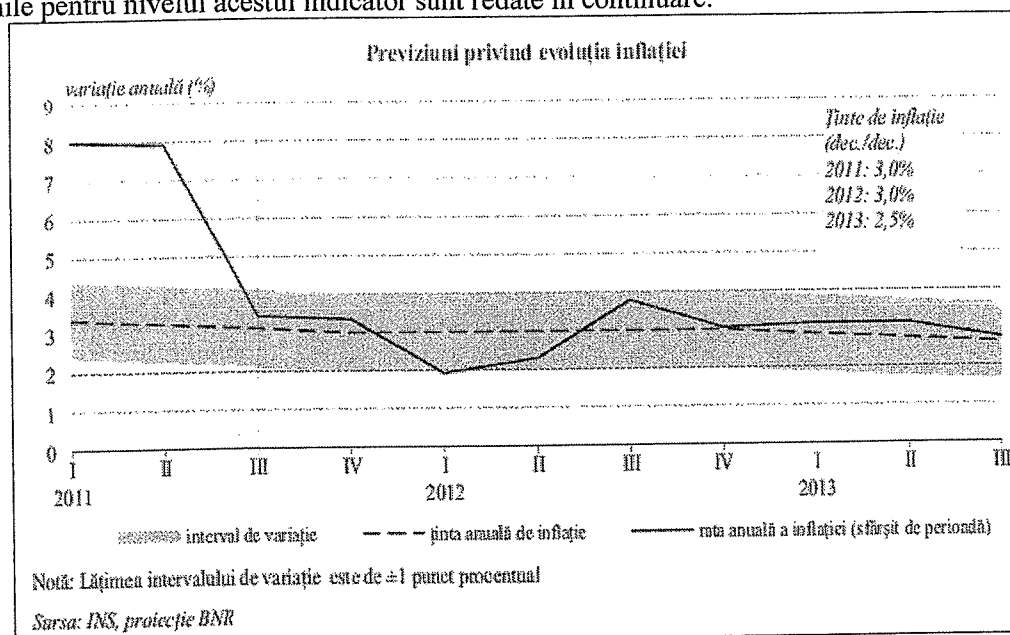


Fig.2. Evoluția inflației (sursa www.bnro.ro – Raport asupra inflației, nov.2011)

Pentru anul 2011, **rata șomajului** (valoare medie lunară pe baza primelor zece luni) a fost de **5,39%**, în scădere față de media anuală a anului precedent, când valoarea indicatorului a fost de 7,61%. Scăderea

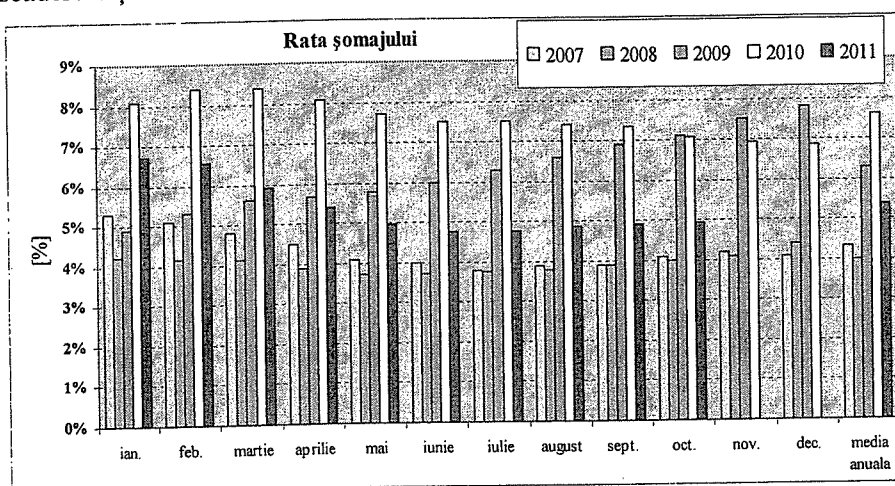


Fig. 3. Evoluția șomajului în perioada 2007- oct. 2011

Câștigul salarial mediu nominal brut a fost în luna septembrie 2011 de 2.017 lei, iar **câștigul salarial mediu nominal net**, acesta a fost de 1.464 lei, în creștere față de luna anterioară cu 9 lei (0,6%). Valorile cele mai mari ale câștigului salarial mediu nominal net s-au înregistrat în activitatea de extracție a petrolului brut și a gazelor naturale (4.027 lei), iar cele mai mici în hoteluri și restaurante (866 lei), potrivit Institutului National de Statistică.²

Comerțul internațional

Conform datelor raportate, **exporturile FOB** realizate în primele trei trimestre ale anului 2011 au însumat 140,7 miliarde lei (echivalentul sumei de 33,5 miliarde euro), iar **importurile CIF** au fost de 169,6 miliarde lei (40,4 miliarde euro). Comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent (2010), exporturile au crescut cu 24,8% la valori exprimate în lei (24,2% la valori exprimate în euro), iar

² www.insse.ro, Comunicat de presă nr.235/04.11.2011.

importurile au crescut cu 19,5% la valori exprimate în lei (19,0% la valori exprimate în euro). Deficitul comercial FOB-CIF în primele trei trimestre ale anului 2011 a fost de 28,9 miliarde lei (6,9 miliarde euro), mai mic cu 273,5 milioane lei (82,4 milioane euro) decât cel înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent. Valoarea schimburilor intracomunitare de bunuri a fost de 100,1 miliarde lei (23,8 miliarde euro) la expediții și de 121,4 miliarde lei (28,9 miliarde euro) la introduceri, reprezentând 71,1% din total exporturi și 71,6% din total importuri³. Ponderi importante în structura exporturilor și importurilor sunt deținute de grupele de produse: mașini și echipamente de transport (41,2% la export și 33,7% la import) și alte produse manufacturate (33,8% la export și respectiv 30,7% la import).

Investițiile străine directe (ISD) au scăzut puternic începând cu anul 2008, anulând investițiile planificate pentru România pentru perioade mai favorabile.

Tab. 1. Evoluția investițiilor străine directe atrase de România în perioada 2003÷2010 (mil. euro)

An	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Valoare ISD	1,946	5,183	5,213	9,059	7,250	9,496	3,488	2,220

În trimestrul II 2011, **bugetul general consolidat a înregistrat un deficit** de 6,1 miliarde lei (1,1 % din PIB), un nivel semnificativ inferior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent (9,6 miliarde lei, 1,9% din PIB). Diminuarea deficitului bugetar s-a datorat acțiunii factorilor de creștere a veniturilor într-un ritm mai scăzut față de trimestrul precedent (0,7% în raport cu 2,5%), dar mai ales contracției puternice a cheltuielilor bugetare (-7,5% comparativ cu -5,8% în trimestrul anterior).

În primele nouă luni ale anului 2011 **contul curent al balanței de plăți** a înregistrat un deficit de 3,8 miliarde de euro, în scădere cu 10,8% față de aceeași perioadă din anul precedent. Scăderea este pusă pe seama reducerii deficitului balanței comerciale cu 13,2%, dar și a majorării excedentului transferurilor curente cu 8,7%. Deficitul contului curent a fost finanțat în proporție de 31% pe seama investițiilor directe ale nerezidenților în România, cifrate la 1,2 miliarde euro (în scădere cu 54,1% față de aceeași perioadă din 2010). În principal, marea parte a investițiilor perioadei (peste 0,9 miliarde euro), au constatat din participațiile la capital consolidate cu pierdere netă, diferența fiind reprezentată de segmentul creditelor intra-grup.

Datoria externă pe termen mediu și lung a atins nivelul de 75,3 miliarde euro la data de 30 septembrie 2011 (cca. 76,9% din totalul datoriei externe), indicatorul fiind în creștere cu 3,3% față de sfârșitul anului 2010. În ceea ce privește **datoria externă pe termen scurt**, indicatorul a înregistrat nivelul de 22,6 miliarde euro (cca. 23,1% din totalul datoriei externe), fiind mai mare cu 15,8% față de sfârșitul anului 2010.

Cursul de schimb leu/euro a suferit ușoare fluctuații în cursul anului 2011. La data de 22.11.2011 cursul de schimb a fost de 4,3588 lei/euro, în creștere cu 1,7% față de decembrie 2010.

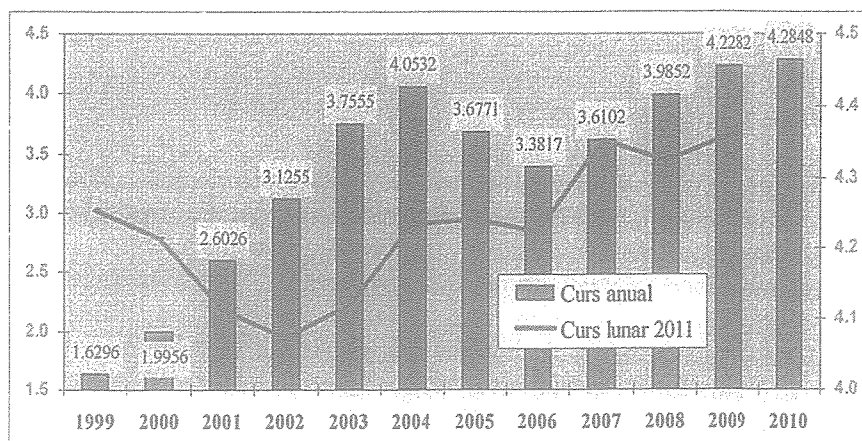


Fig. 4. Evoluția cursului de schimb leu/euro

³ www.insse.ro, Comunicat de presă nr.244/09.11.2011.

Estimări**Comisia Națională de Prognoză din România**

Pentru o mai bună imagine a perspectivei macroeconomice a României, în perioada 2009-2015, prezentăm alăturat ultimele date estimate de Comisia Națională de Prognoză, pentru principalii indicatori:

Tab. 3. Prognoza principalilor indicatori macroeconomici

Indicator macroeconomic	2009 efectiv	2010 efectiv	2011 estimări	2012 pronostic	2013 pronostic	2014 pronostic	2015 pronostic
PIB (mil.euro)	117,530	122,008	129,205	136,053	146,147	157,170	169,349
PIB (creștere reală-%)	-7.10	-1.30	1.50	1.8-2.3	3.50	4.20	4.40
Creșterea prețurilor de consum (sfârșitul anului) - %	4.74	7.96	3.80	3.50	2.80	2.50	2.30
Soldul balanței comerciale (mil.euro)	-6,871	-5,905	-5,370	-6,100	-6,920	-7,860	-8,930
Câștigul salarial mediu net lunar (euro)	321.2	330.4	348.6	361.5	380.6	399.3	419.4
Rata șomajului (%)	6.90	7.30	7.50	7.30	6.90	6.60	6.40
Cursul de schimb mediu leu/euro	4.24	4.21	4.24	4.26	4.22	4.20	4.17

sursa: http://www.cnp.ro/user/repository/prognoza_2011-2015_varianta_de_toamna_2011.pdf

Banca Mondială, BM și Fondul Monetar Internațional, FMI

Conform unui raport bianual al BM creșterea economică a României va fi cuprinsă în intervalul 1,8-2,1%. În ceea ce privește exporturile, acestea vor avansa cu peste 10%, însă importurile vor avea un ritm încetinit ca o consecință a unei cereri interne scăzute.

Reducerea deficitului bugetar la sub 3% în anul 2012, include pierderile unor companii de stat, factorul fiind asumat de autoritățile române în cadrul acordului cu FMI și Uniunea Europeană.

Comisia Europeană, CE

CE a revizuit în scădere prognoza de creștere economică a României pentru anul 2012, de la 3,7% la 2,1%, pe fondul înrăutățirii perspectivelor economice la nivelul întregii Europei. Pe de altă parte, s-a pus în evidență potențialul ridicat de creștere a investițiilor publice, ținând cont în special de rata actuală de absorbție foarte scăzută a fondurilor europene (3,7% la sfârșitul lunii septembrie 2011).

Investițiile private vor avea însă, în opinia Comisiei, un ritm mai lent de creștere pe fondul resimțirii efectelor datorate menținerii crizei economice și a turbulențelor pe piețele financiare internaționale.

Rata șomajului este prognozată să scadă la nivelul de 7,2% în 2012, iar nivelul inflației pentru aceeași perioadă este prognozat la 3,4%.

II. Repere ale pieței imobiliare din România în perioada 2007 - 2011

Afacerile imobiliare constituie unul din cele mai dinamice segmente economice din România. Dacă Bursa de Valori sau evoluția cursului valutar sunt influențate de evoluțiile internaționale sau de modificări în politicile investiționale ale marilor companii, terenurile și imobilele au intrat recent în stagnare și chiar regres, după câțiva ani de trend ascendent. Infrastructura României este încă deficitară în raport cerințele europene. Rețeaua de drumuri, rețelele urbane de utilități, construcțiile vechi, constituie totuși premisele dezvoltării în următorii ani a sectorului de construcții, implicit a întregului segment al proprietăților imobiliare. Factorii care influențează piața imobiliară sunt descriși în continuare:

Cererea și oferta	<i>Atât pe segmentul rezidențial cât și pe cel industrial, cererea depășește oferta, handicapul care trebuie recuperat față Uniunea Europeană fiind semnificativ</i>
Fondurile disponibile	<i>Din păcate, odată cu criza financiară mondială, creditarea, leasingul plățile de rate, sunt din ce în ce mai prohibitive</i>
Speculațiile imobiliare	<i>Cumpărarea ieftină și vânzarea mai scumpă este de așteptat să lase locul afacerilor antreprenoriale, în care investitorul aduce o valoare adăugată terenurilor înainte de a le vinde</i>
Supermarketurile	<i>Lanțurile internaționale continuă construirea de mall-uri, deși, aparent, populația locală nu dispune de bani pentru cumpărături masive. Evident, investiția este una de viitor, puterea financiară a acestor trusturi permițându-le să intre pe piața în momente de criză și să aștepte liniștiți boom-ul ulterior</i>
Disciplina în construcții	<i>Hale vechi, uzate și nesigure, blocuri fără izolație termică, clădiri notate cu diverse buline (funcție de șansele minime de a supraviețui unui cutremur), toleranța față de proprietarii care nu-și întrețin patrimoniul, derogările de la planurile generale de urbanism, toate contribuie la un climat urbanistic haotic</i>
Forța de muncă	<i>Dacă până recent locurile de muncă cele mai căutate în vest erau în construcții, acum este de așteptat ca o parte din forța de muncă calificată să se întoarcă în țară</i>
Influențele orizontale	<i>Foarte multe industrii au de suferit de pe urma crizei construcțiilor. Industria materialelor de construcții, metalurgia, aparatura household, produsele de design interior, chiar industria de hobby, toate cunosc acum o încetinire. Intervenția statului, prin proiecte mari de infrastructură, ar putea avea darul de a debloca piața</i>

Obiectul segmentării pieței imobiliare îl constituie sciziunea unei piețe totale eterogene în piețe parțiale diferite care în interiorul lor să fie pe cât posibil omogene. Segmentarea se realizează deoarece beneficiarii manifestă nevoi diferite. Prin această segmentare a pieței, cumpărătorii sunt scindați în grupuri cu nevoi comune și care vor reacționa în mod similar acțiunilor de marketing. Necesitatea segmentării pieței este dată de cel puțin două rațiuni: eterogenitatea elementelor pieței: a consumatorilor (exigențe, venituri și preferințe diferențiate), precum și concentrarea eforturilor de marketing asupra unui număr redus de segmente de piață relevante.



Criteriile de segmentare a pieței sunt relativ numeroase, printre acestea numărându-se caracteristicile demografice, sociografice, geografice, psihografice, de proprietate și de consum.

Din acest punct de vedere, abordarea analizei imobiliare s-a realizat pe următoarele segmente:

- Piața terenurilor,
- Piața construcțiilor (birouri, spații comerciale, industriale, rezidențiale)

Imediat după generalizarea crizei financiare internaționale, la începutul anului 2008, piața imobiliară din România semnală încă, o bună perspectivă de continuare a ritmului de creștere, însă în a doua jumătate a anului a fost confruntată cu efectele crizei, context care a avut impact atât în domeniul afacerilor imobiliare, dar și în cel al locuințelor, în special. Entuziasmul perioadei anterioare crizei a determinat inițierea unei serii de proiecte de amploare, a căror realizare ar fi putut conduce la saturarea pieței. Influența crizei financiare s-a manifestat, pe piața internă, prin introducerea de măsuri severe privind acordarea de credite și creșterea ratelor dobânzilor, măsuri care au condus, pentru o vreme, la stagnarea procesului finanțării. Astfel, lipsa resurselor de credite a stopat, practic, derularea a o serie de proiecte neconcurențiale și a realizat o selecție naturală a proiectelor existente pe piață. Începând cu sfârșitul anului 2008 s-a remarcat o reducere a activității în construcții față de începutul anului, fapt care s-a reflectat negativ în gradul de ocupare a forței de muncă în sectorul construcțiilor.

Piața terenurilor

Piața terenurilor, care până acum s-a dezvoltat în principal sub aspect speculativ, rămâne și în prezent dezechilibrată din punct de vedere al cererii și ofertei, cu un număr restrâns de tranzacții, practic blocată, la fel ca restul pieței imobiliare. Proprietarii care au acumulat loturi întregi, la prețuri modice, au fost nevoiți să ajusteze substanțial prețul terenurilor deținute, în vederea rambursării creditelor contractate pentru finanțarea lor.

În sinteză, perioada 2006-2008 a fost definită de următoarele coordonate:

- piața de vânzări/cumpărări de terenuri preponderent speculativă;
- creșterea considerabilă a numărului de proiecte imobiliare;
- jucători: în majoritate dezvoltatori locali;
- creșterea numărului de dezvoltatori străini;
- tranzacții cu suprafețe mari de terenuri;
- achiziționări în special pentru dezvoltări imobiliare.

Începând cu anul 2009, terenurile au suferit scăderi de preț de până la 60%, în condițiile în care, cumpărătorii nu au oferit mai mult de 50-70% din prețul cerut de vânzător. Din cauza unei lichidități scăzute, investițiile în terenuri au avut loc, cu predilecție, în scopul dezvoltării ulterioare. Dezvoltatorii cu portofolii mari de terenuri au consimțit să valorifice proprietățile chiar în pierdere, doar pentru a putea asigura continuitatea proiectelor demarcate. De altfel, la nivel mondial, anul 2009 a fost un an dificil pentru piețele de real-estate, valoarea stocului de investiții diminuându-se cu 6%. În Europa s-au efectuat cu 44% mai puține tranzacții față de anul 2008, iar față de anul 2007, contractația a fost cu 59%.

La începutul anului 2010, analiștii imobiliari din piața terenurilor estimau că piața își va reveni în maximum un an, dar nu la nivelul prețurilor de până în anul 2008. Totodată s-a estimat că pe termen scurt vor fi căutate cu precădere terenurile ușor gestionabile, cu suprafețe sub 1.000 mp, dotate cu toate utilitățile, fiind identificați un număr de doi factori care vor dinamiza piața:

- restabilirea încrederii la nivelul investitorilor cu bani lichizi;
- creșterea accesibilității creditelor de finanțare.

Din punct de vedere al finanțării terenurilor, băncile au fost în continuare conservatoare. O parte din bănci au fost dispuse să finanțeze achiziția de terenuri, însă în anumite condiții, respectiv terenul să fie în intravilan, amplasat în oraș sau într-o zonă cu bune perspective de dezvoltare, băncile finanțând maximum 50% din valoarea evaluată, cu un avans minim acceptat de 50%, asigurat doar din surse proprii. Dobânzile percepute la creditele pentru achiziția de terenuri au fost aliniate la evoluția costurilor creditelor pentru achiziția de locuințe, nivelul mediu fiind de 12% pentru creditele în euro și 15,5% pentru creditele în lei.

Piața terenurilor ar putea da primele semne de revenire. Parte din jucătorii prezenți pe această piață consideră că prețurile au scăzut suficient de mult, fiind în prezent, o bună oportunitate de achiziție. Însă menținerea incertitudinilor privind stabilitatea economiei naționale vor continua să accentueze volatilitatea raportului cerere-ofertă pe această piață.

Piața construcțiilor

Piața europeană a intrat într-un proces de redresare. Prețurile de pe piața europeană a locuințelor au început să se stabilizeze, scăderea prețurilor fiind încetinită în mai multe state, precum Franța, Italia, Spania și Olanda, însă cu menținerea riscurilor de oscilație. Totuși această tendință de redresare se va manifesta mai târziu pe piața internă, estimările analiștilor plasând deblocarea pieței românești abia în următorii 2-3 ani. Aceste estimări se bazează pe analiza cererii care a fost apreciată la jumătate din nivelul anului 2009, mai ales pe segmentul apartamentelor vechi.

Piața imobiliară a cunoscut în cursul anului 2010 o contracție valorică de peste 45% față de anul precedent, la nivel european ocupând locul 4 după Bulgaria, Serbia, Albania (și Grecia), care au înregistrat scăderi medii de peste 50%. România este urmată de Ungaria, Cehia și Slovacia, cu scăderi de 30% ale fondului imobiliar. Creșterea propriu-zisă a pieței imobiliare este prognozată doar pe termen lung, fiind avansată chiar o perioadă de 5-7 ani până la dimensiunea anului 2008, în opinia analiștilor imobiliari, iar acest fapt doar în condițiile reluării creditării pentru finanțarea achizițiilor din piață. Procesul de creditare din prezent nu crează condițiile stimulării reluării procesului investițional, băncile preferând în continuare creditarea statului.

Pe de altă parte, măsurile guvernamentale, referitoare la programul Prima Casă nu au adus rezultatele scontate. Programul de garantare a împrumuturilor imobiliare de către Guvern, în limita a 60.000 euro, a dat un suflu tranzacțiilor imobiliare și a sporit încrederea în piață. Deși a fost creată posibilitatea unor noi locuri de muncă în real-estate și în domeniul construcțiilor, din cauza orientării clienților mai mult spre apartamentele vechi (cu prețuri ce se încadrează în plafonul de 60.000 euro), acest avantaj a fost anulat. Pe de altă parte, numărul încă mic de dosare soluționate în cadrul acestui program, infirmă viabilitatea măsurii guvernamentale, din perspectiva stimulării sau creșterii eficienței pieței.

Din punctul de vedere al sectorului economic în care se încadrează construcțiile, acestea se regăsesc în sectorul secundar, fiind în proprietate privată, activitatea de bază fiind producția. În sectorul construcțiilor, segmentarea pieței specifice are loc în funcție de mediul de rezidență, de sursele de finanțare, de regiunile geografice, dar se referă totodată și la clasificarea în construcții civile și construcții industriale. În cadrul caracteristicilor sociale, segmentarea are loc în funcție de veniturile clienților. În funcție de tipurile construcțiilor, acestea se clasifică în clădiri rezidențiale, clădiri nerezidențiale și construcții ingineresti.

În cursul anilor 2009 și 2010, resimțind poate mai mult decât alte sectoare criza economică, construcțiile au trecut de la o piață de cerere la o piață de ofertă, atât pe plan cantitativ, cât și pe plan calitativ. Această evoluție a modificat condițiile de desfășurare a activităților, care concură la realizarea unei construcții. Activitatea propriu-zisă de construcție este strâns legată de serviciile situate în amonte sau aval față de ea, cum ar fi: administrare, promovare, finanțare, arhitectură, inginerie, amenajare, lucrări de finisare, negocieri. Prin întărirea presiunilor concurenței, criza acționează ca un accelerator al normalizării pieței construcțiilor, care să apropie modelul său de funcționare de cel al altor sectoare.

Analiza pieței construcțiilor se face îndeosebi prin prisma caracteristicilor economice ale ofertei. Producția de construcții este rezultatul material, direct și util, al activității desfășurate pentru executarea lucrărilor de construcții, de natura investițiilor și a reparațiilor capitale la construcții.

Trenduri europene

Potrivit datelor furnizate de biroul european de statistică Eurostat, cu date furnizate pentru luna noiembrie 2011⁴ (indici de variație anuală), printre statele membre ale Uniunii Europene, producția în sectorul construcțiilor a scăzut în Slovenia (-17,0%), Bulgaria (-11,5%) și Portugalia (-10,0%). Cele mai mari creșteri s-au înregistrat în Polonia (+17,1%), Suedia (+6,3%) și Olanda (+5,2%).

La nivelul întregului eșantion E27, creșterea anuală a fost cu 0,6% la nivelul lunii septembrie 2011 față de aceeași perioadă a anului precedent.

⁴ Eurostat Newrelease euroindicators, 169/2011 – 19 noiembrie 2011



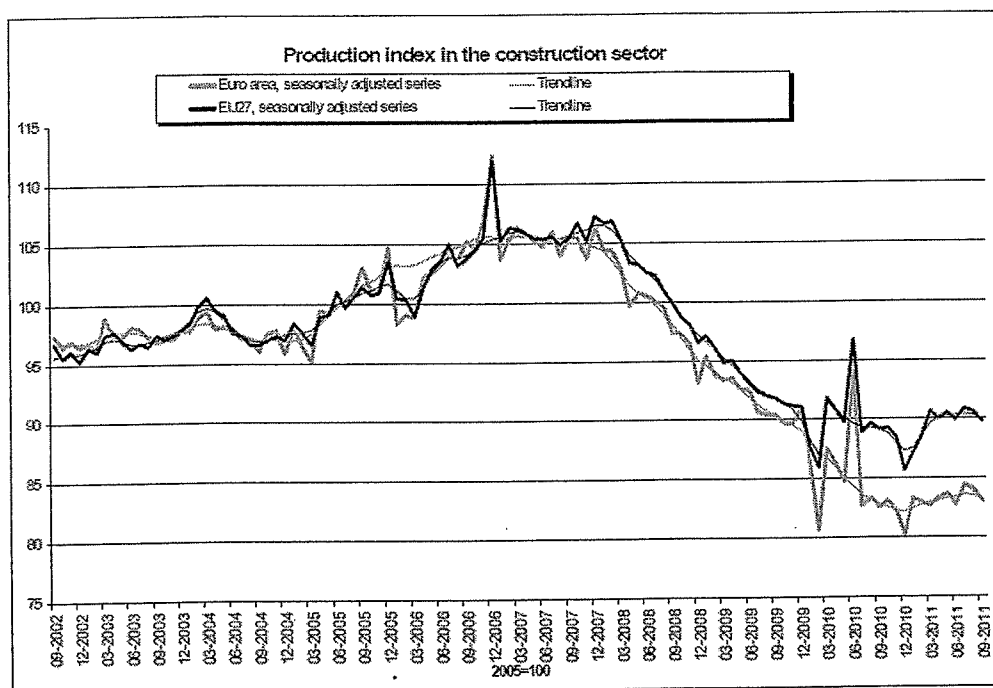


Fig. 5. Evoluția indicelui european pentru sectorul de construcții

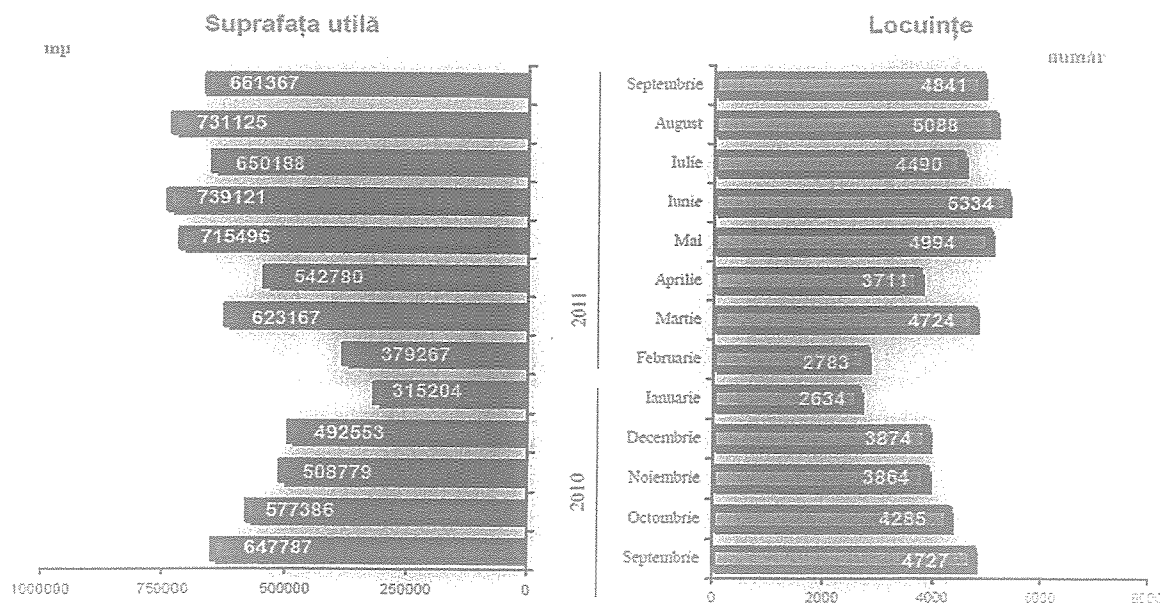
Piața construcțiilor a cunoscut până recent, un trend ascendent, firesc în încercarea de a recupera decalajul care desparte România de Uniunea Europeană, la exigențele căreia urmează să ne conformăm în viitorul apropiat.

În luna septembrie 2011, volumul lucrărilor de construcții a crescut față de luna august 2011, atât ca serie brută, cât și ca serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate, cu 17,1%, respectiv cu 1,3%. Față de luna corespunzătoare a anului precedent, volumul lucrărilor de construcții a crescut ca serie brută cu 2,7% și ca serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate cu 2,2%. În perioada 1 ianuarie – 30 septembrie 2011, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent (2010), pe elemente de structură s-au înregistrat următoarele variații: la lucrările de construcții noi cu -3,8%, la lucrările de reparații capitale cu +11,5% și la lucrările de întreținere și reparații curente cu 0,7%. Pe obiecte de construcții, volumul lucrărilor de construcții a variat astfel: la clădirile rezidențiale cu -11,9%, la clădirile nerezidențiale cu +11,5% și la construcțiile ingineresti cu -1,3%.

Tab. 4. Indicii lucrărilor de construcții, pe elemente de structură⁵

Indicii lucrărilor de construcții, pe elemente de structură														
procente		-2005=100 -												
Activitate		Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Ian.	Feb.	Mar.	Apr.	Mai.	Iun.	Iul.	Aug. ¹	Sep. ²
		2010					2011							
Total construcții	B	171,0	176,1	172,5	230,9	74,9	81,6	105,9	110,1	128,9	166,7	151,9	150,0	175,6
	S	139,9	143,0	135,4	154,1	140,7	141,0	138,1	137,4	142,5	143,3	149,6	141,1	142,9
Lucrări de construcții noi	B	179,3	160,4	168,5	215,4	59,4	83,7	111,1	109,6	126,3	167,4	155,2	148,0	186,9
	S	146,4	131,1	129,2	151,3	119,3	141,7	138,0	132,9	138,9	156,2	151,0	136,0	137,4
Lucrări de reparații capitale	B	163,8	162,6	187,2	283,2	81,5	96,5	112,3	137,4	165,7	159,9	147,7	173,1	210,6
	S	132,6	138,3	136,7	165,8	156,3	189,2	155,6	167,2	169,7	173,3	155,1	161,5	165,1
Lucrări de întreținere și reparații curente	B	152,6	224,8	175,5	238,8	112,6	68,0	88,9	96,8	116,0	168,4	145,2	143,2	179,9
	S	119,9	172,6	145,9	162,3	183,1	120,8	135,7	130,1	129,4	141,4	140,5	135,5	142,8

⁵ Comunicat de presă nr.240/07.11.2011, www.insse.ro



În luna septembrie 2011, s-au eliberat un număr de 3.845 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 11,5% față de luna august 2011 și cu 5,6% față de luna septembrie 2010. În primele nouă luni ale anului 2011, s-au eliberat un număr de 31.012 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 5,6% față de perioada corespunzătoare a anului precedent, 2010.

Tab. 6. Dinamica construcțiilor

Autorizații de construire eliberate

- număr -

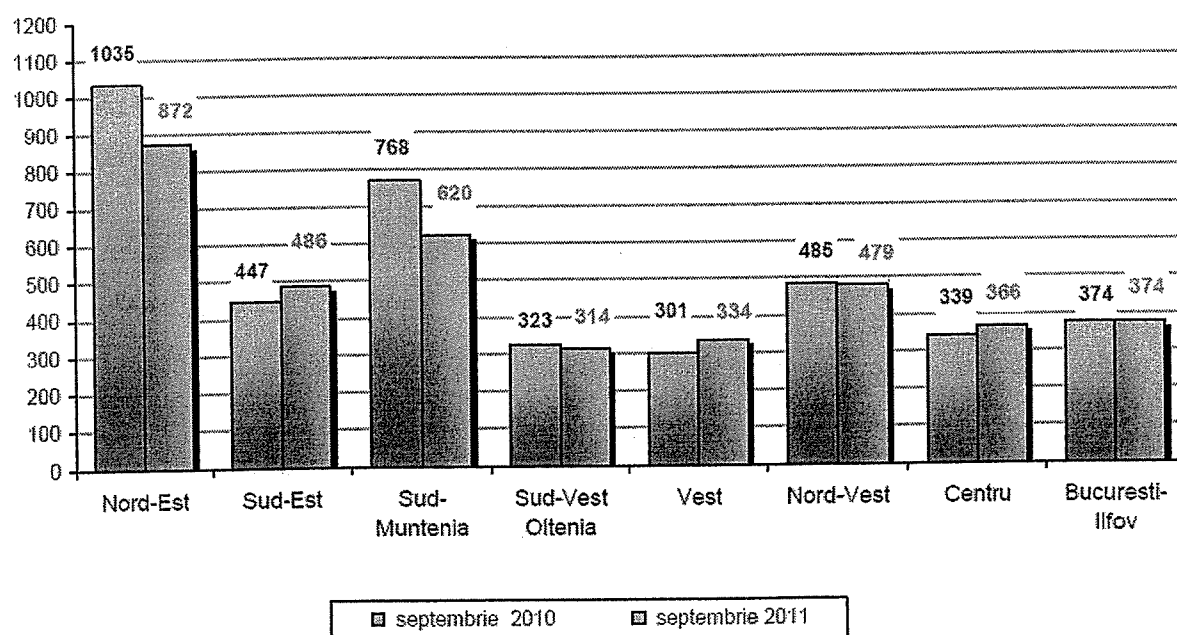
	Autorizații pentru clădiri rezidențiale			Autorizații pentru clădiri nerezidențiale					
				clădiri administrative			alte clădiri		
	Sept. 2010	Aug. 2011	Sept. 2011	Sept. 2010	Aug. 2011	Sept. 2011	Sept. 2010	Aug. 2011	Sept. 2011
TOTAL	4072	4345	3845	15	27	16	861	782	711
Mediul urban	1378	1379	1288	15	8	9	371	365	334
Mediul rural	2694	2966	2557	-	19	7	490	417	377

Dinamica autorizațiilor de construcție eliberate pe regiuni de dezvoltare consemnează următoarele: Nord-Est (-175 autorizații), Sud-Est și Sud-Vest Oltenia (-91 de autorizații, fiecare). O ușoară creștere a numărului de autorizații eliberate pentru construirea de clădiri rezidențiale s-a înregistrat în regiunea de dezvoltare Centru și Vest⁶.

Fig. 7.

Autorizații pentru clădiri rezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, septembrie 2011 comparativ cu septembrie 2010

- număr -



⁶ COMUNICAT DE PRESĂ INSSE nr. 228 din 28 octombrie 2011

35,5% a leului în raport cu euro, de asemenea și eventualitatea scăderii veniturilor cu 6%, precum și o creștere a dobânzii cu 0,6 puncte.

Practic, o radiografiere a contextului actual al pieței imobiliare din România (2011) evidențiază următoarele coordonate:

- Prețurile cerute de vânzători pentru active imobiliare au rămas constante pe parcursul anului 2011 (ianuarie-august), conform indicelui pieței imobiliare, dezvoltat de imobiliare.ro, prețul mediu cerut pentru un metru pătrat fiind de 1031 de euro. Chiar și în aceste condiții, prețul a cunoscut o mică variație pozitivă, în luna aprilie a acestui an, când proprietarii cereau în medie aproximativ 1049 euro pentru un metru pătrat.
- Față de anul trecut, atât indicele calculat de imobiliare.ro, cât și cel calculat de Institutul Național de Statistică arată scăderi de două cifre, respectiv 11,88% - INS, și 13,87% - imobiliare.ro (aceste valori sunt calculate pentru perioada martie 2010-martie 2011, aceasta fiind perioada pentru care INS a publicat cea mai recentă statistică). Indicele imobiliare.ro arată că la nivelul lunii august 2011, prețurile cerute de proprietari au scăzut într-un an (referință august 2010) cu 7,61%, un procent mai mic decât cel înregistrat la nivelul lunii martie, indicând o temperare a scăderii prețurilor

III. Prognoze privind evoluția pieței imobiliare în 2012

După ce anii 2009 și 2010 au trecut sub semnul crizei economice mondiale principalele așteptări, de stagnare pentru 2011, au fost confirmate. Întârzierea globală în sectorul afacerilor imobiliare are un efect negativ și asupra României.

Piața terenurilor în marile orașe din țară a suferit ajustări importante, dar încă există un decalaj între nivelul prețurilor la cerere și ofertă, iar ca rezultat o serie de terenuri bune pentru construcții rămân libere. În prezent, piața imobiliară continuă să întâmpine dificultăți generate de nivelul înalt al prețurilor, ceea ce are ca efect uneori stagnarea, alteori scăderea prețurilor.

O serie de alți factori vor avea un impact puternic asupra pieței imobiliare:

- măsurile de austeritate adoptate (atât din perspectiva îndeplinirii criteriilor de performanță din acordul stand-by cu Fondul Monetar Internațional, impuse în perioada precedentă, dar și a climatului actual care prefigurează o nouă recesiune economică ca urmare a ultimelor turbulențe economice din zona euro) vor continua să afecteze atât piața imobiliară, cât și piața creditului. Reducerea salariilor în domeniul public dar și a numărului de locuri de muncă, va conduce la un val de intrări în incapacitate de plată a bugetarilor care au contractat credite ipotecare și la executarea ipotecilor de către băncile comerciale, fapt care va determina creșterea ofertei pe piața imobiliară;
- cererea de credite ipotecare va scădea, deoarece continuă incertitudinea salariaților din segmentul bugetar asupra siguranței locului de muncă;
- măsurile de austeritate, prin efectele macroeconomice, cum ar fi scăderea puterii de cumpărare, vor avea impact și în economia privată, fapt care va adânci comportamentul de reținere și prudență al participanților;
- renunțarea, totală sau parțială, la subvențiile de stat va determina creșterea semnificativă a cheltuielilor de întreținere, o consecință probabilă fiind creșterea ofertelor de locuințe ale proprietarilor cu posibilități financiare reduse;
- creșterea impozitului pe a doua proprietate și următoarele, reprezintă un alt factor care va determina proprietarii la reducerea numărului proprietăților, mai ales dacă acestea fac obiectul unor moșteniri sau donații, în acest fel având loc o suplimentare a ofertei pe piața imobiliară;
- evoluția economică nefavorabilă, agravată de actualul context economic european, dar și de incapacitatea guvernanților de a gestiona criza, va conduce la scăderea cererii solvabile;
- creșterea previzibilă a șomajului va determina intrarea persoanelor respective în incapacitate de plată și executarea ipotecilor;
- ritmul de construire a ansamblurilor rezidențiale noi a scăzut puternic, în timp ce dezvoltatorii au rămas cu mii de spații locative nevalorificate;
- programul "Prima Casă", prin concepția lui insuficient fundamentată economic, și-a dovedit, așa cum s-a arătat și anterior, lipsa de atractivitate și incapacitatea de a influența pozitiv piața.

În concluzie, anul 2012 poate aduce modificări ale tendinței instalate deja în perioada recentă, așteptările participanților din piață fiind de continuare a contracției cu cel puțin 10%-15%, câtă vreme nu vor exista semnale certe de redresare a economiei și implicit, de reluare a finanțării investițiilor prin creditare.

Reiterăm din nou faptul că, toate datele prezentate anterior trebuie analizate în context macroeconomic. Reducerea ritmului de scădere a prețurilor a fost, cel mai probabil datorată îmbunătățirii sentimentului populației, pe fondul ieșirii din recesiune, dar și startului programului Prima Casă 4. Este dificil de prognozat o evoluție viitoare a pieței în evenimentelor din SUA, din zona euro, dar și ținând cont de înăsprirea condițiilor de creditare, anunțată de BNR.

Dacă anul 2011 a reprezentat un an static, în anul 2012 se așteaptă o continuare a trendului de scădere de prețuri. Prognozele macroeconomice anunță accentuarea austerității, situație care se va reflecta în apetitul cumpărătorilor de a achiziționa imobile.

În piața imobiliară din România cererea și oferta nu se echilibrează ca într-o piață matură. Se va putea vorbi de un echilibru între cerere și ofertă, în măsura în care piața va fi capabilă să absoarbă oferta actuală. Pentru a exista un echilibru, cererea solvabilă trebuie să dea semne de creștere și să „achiziționeze” din oferta de pe piață, până la realizarea echilibrului.

Prețul terenurilor a suferit cel mai mare impact în sensul scăderii. Reducerile de prețuri au fost puternice, uneori mai mari cu 50% față de media pieței. Investitorii străini manifestă a creștere a aversiunii față de risc. În situații de turbulență pe piețele financiare, investitorii dezvoltă aceasta aversiune față de risc și evită locurile percepute drept riscante. Din această perspectivă, România este percepută drept un loc riscant de investit.

Totuși, fluctuațiile de preț din ultimii ani au consolidat imaginea pieței imobiliare ca fiind imatură și instabilă, atât pentru investitori, cât și pentru cumpărători. După scăderi consecutive de prețuri și prognoze variate și neconvergente, în momentul actual piața s-a stabilizat. În anul curent, 2011, este de așteptat ca numărul tranzacțiilor imobiliare să crească și în trimestrul IV pe fondul revenirii treptate în piață a celor care doresc și dispun de resursele necesare pentru achiziția unei locuințe, dar care au rămas în expectativă până la stabilizarea prețurilor.

Dacă problemele datoriilor suverane din zona euro vor fi soluționate prin politici durabile, este de așteptat în următorii ani o creștere economică generală, aceasta implicând și o ameliorare a macroclimatului economic național și implicit o revenire treptată a pieței imobiliare din România.

Curriculum vitae Europass



Informații personale

Nume / Prenume

Turcaș Florin Marius

Adresă

nr. 62, str. Gheorghe Doja, c.p. 310045, Arad, jud. Arad, România

Telefon

004 0257 250732

Mobil: + 4 0723634593

Fax(uri)

004 0257 255251

E-mail(uri)

turcasflo@yahoo.com

flo@smart-arad.ro

Naționalitate

română

Data nașterii

19 septembrie 1965

Sex

masculin

Domeniul ocupațional

expert-evaluator acreditat ANEVAR – nr. legitimație 965

REV – Evaluator Recunoscut European

consultant de investiții autorizat CNVM – decizia 1400/28.09.09

membru afiliat al Asociației Analizatorilor Tehnici din România - AATROM

Experiența profesională

Perioada

2004 ÷ prezent

Funcția sau postul ocupat

Administrator – Director General

Activități și responsabilități principale

Cordonarea întregii activități

Numele și adresa angajatorului

SC Smart Consult SRL - nr. 5, str. Dimitrie Bolintineanu, c.p. 310176, Arad, jud. Arad, România

Evaluări, consultanță pentru management și afaceri, planuri de afaceri, granturi

Lucrări profesionale efectuate:

-  reevaluări active pentru înscrierea în contabilitate
-  evaluări de societăți comerciale și afaceri
-  consultanță pentru proiecte de fuziune/divizare
-  documentații specifice pentru piața de capital
-  granturi și documentații financiare, inclusiv pentru credite bancare
-  planuri de afaceri și studii de fezabilitate

Lector ANEVAR evaluarea activelor financiare: analiză tehnică, instrumente financiare derivate

Tipul activității sau sectorul de activitate

Perioada

2000 ÷ 2004

Funcția sau postul ocupat

Director

Activități și responsabilități principale

Cordonarea departamentului analize

Numele și adresa angajatorului

SC IFB Finwest SA - nr. 5, str. Dimitrie Bolintineanu, c.p. 310176, Arad, jud. Arad, România

Tipul activității sau sectorul de activitate

Brokeraj, prospecte oferte publice, raportări legate de piața de capital

Perioada

1997 ÷ 2000

Funcția sau postul ocupat

Director General Administrativ

Activități și responsabilități principale

Cordonarea întregii activități administrative

Numele și adresa angajatorului

Universitatea „Aurel Vlaicu” din Arad, România

Tipul activității sau sectorul de activitate

Facultățile de Inginerie, Științe Economice, Teologie

Educație și formare

Perioada

2006, 2003, 1993

Calificarea / diploma obținută

Evaluator re-acreditat ANEVAR



Disciplinele principale studiate /
competențe profesionale dobândite
Numele și tipul furnizorului de formare

Evaluarea întreprinderii, evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea activelor financiare
ANEVAR, asociație profesională de utilitate publică

Perioada
Calificarea / diploma obținută
Disciplinele principale studiate /
competențe profesionale dobândite
Numele și tipul furnizorului de formare

2004, 2006
Consultant de investiții autorizat CNVM
Consultanță în domeniul pieței de capital
CENTRUL DE PREGATIRE FINANCIARA MILLENIUM

Perioada
Calificarea / diploma obținută
Disciplinele principale studiate /
competențe profesionale dobândite
Numele și tipul furnizorului de formare

2006
Analist tehnic
Analiză tehnică a piețelor financiare
Educofin, membru fondator AATROM (Asociația Analizatorilor Tehnici din România)

Perioada
Calificarea / diploma obținută
Disciplinele principale studiate /
competențe profesionale dobândite
Numele și tipul instituției de învățământ
/ furnizorului de formare

1997 ÷ 2002
Economist
Micro- și macro- economie, contabilitate, piețe financiare, bănci, statistică
Universitatea „Aurel Vlaicu” din Arad, secția Finanțe - Bănci

Perioada
Calificarea / diploma obținută
Disciplinele principale studiate /
competențe profesionale dobândite
Numele și tipul instituției de învățământ
/ furnizorului de formare

1985 ÷ 1990
Inginer
Mecanică fină
Institutul Politehnic „Traian Vuia”, Timișoara, Facultatea de Mecanică

Autoevaluare
Nivelul Cadrului European Comun de
Referință Pentru Limbi Străine

Limba engleză
Limba franceză
Limba italiană
Limba maghiară

Înțelegere				Vorbire				Scriere	
Ascultare		Citire		Participare la conversație		Discurs oral		Exprimare scrisă	
C1	experimentat	C2	experimentat	C1	experimentat	B2	inițiat	C1	experimentat
B1	inițiat	B2	experimentat	B1	inițiat	B1	inițiat	B1	inițiat
B2	independent	B2	independent	B2	independent	B1	inițiat	B1	inițiat
C2	experimentat	C1	inițiat	C2	experimentat	B2	experimentat	B2	inițiat

Competențe și abilități sociale

- ☒ o bună capacitate de comunicare – experiență în relațiile cu clienții
- ☒ bun pedagog – 6 ani am fost asistent universitar (1991 ÷ 1997)
- ☒ capacitate de adaptare – am îndeplinit sarcini diverse

Competențe și aptitudini tehnice

- ☒ bricolaj – hobby

**Competențe și aptitudini
organizatorice**

- ☒ leadership – am ocupat funcții de conducere începând din 1995
- ☒ spirit organizatoric, meticulos și ordonat
- ☒ experiență în managementul proiectelor – sunt consultant pentru granturi

**Competențe și aptitudini de
utilizare a calculatorului**

- ☒ instrumente Microsoft Office: Word, Excel, Power Point, Publisher; Internet
- ☒ proiectare asistată: AutoCad – inclusiv curs de specialitate
- ☒ baze de date: Fox Pro – am realizat programe de gestiune și back-office
- ☒ programe matematice: MathCad, Matlab
- ☒ programe specializate: Crystal Ball, @ Risk, Bond Expert, softuri de analiză tehnică, MvoPlus

Competențe și aptitudini artistice

- ☒ fotograf amator

Alte competențe și aptitudini

- ☒ horticultură – hobby
- ☒ interesat de noutăți științifice, inclusiv corespondență cu specialiști în fizică, geologie
- ☒ urmăresc noutățile în domeniul teoriilor economice și al piețelor financiare

Subsemnatul
[semnătură]
[data]

Informații suplimentare

Lucrări cu caracter științific publicate:

- ✍ Turcaș F. - Trasarea curbilor de bielă la mecanismul patruleter articulată - Sesiunea de comunicări științifice Arad, mai 1994
- ✍ Herman I., Turcaș F. - Studiul parametrilor cinematici caracteristici ai unui mecanism ce stă la baza construcției unui variator prin impulsuri - Sesiunea de comunicări științifice Arad, mai 1994
- ✍ Turcaș F. - Îndrumător pentru proiectarea mecanismelor cu camă asistată de calculator - multiplicat în cadrul Universității Aurel Vlaicu Arad
- ✍ Kaposta I., Turcaș F. - Studiul comparativ al metodelor experimentale și teoretice de investigare a deformațiilor plăcilor circulare subțiri încărcate asimetric - Sesiunea de comunicări științifice Arad, mai 1996 (2 părți)
- ✍ Turcaș D., Turcaș F. - Strategii pe piața instrumentelor financiare derivate - Sesiunea de comunicări științifice cu tema: "Piața de capital", Arad, iunie 2006
- ✍ Turcaș D., Turcaș F. - Previziuni și strategii pe piața de capital - Sesiunea de comunicări științifice cu tema: "Piețe de capital", Timișoara, iunie 2007
- ✍ Turcaș F. - Strategia Point & Figure - articol în TrendWatch, revista analiștilor tehnici, AATROM, febr. 2008
- ✍ Turcaș D., Turcaș F. - Soluții de contracarare a efectelor crizei financiare - Sesiunea de comunicări științifice cu tema: "Piețele de capital și criza financiară", Arad, dec. 2008
- ✍ Turcaș D., Turcaș F. - Limite ale teoriilor moderne ale portofoliului - Sesiunea de comunicări științifice cu tema: "Piețele de capital și criza financiară", Arad, dec. 2008
- ✍ Turcaș F. - Evaluarea în condiții de extremă volatilitate a pieții - Revista de Evaluare nr. 2(5)/2008, ANEVAR
- ✍ Ec. Alice Oprea, Ing. Ec. Florin Turcaș, Ing. Ec. Drd. Daniela Turcaș - Capitolul II „Evaluarea Instrumentelor Derivate”, ANEVAR – IROVAL® 2009
- ✍ Turcaș D., Turcaș F. - Piețe de capital și strategii investiționale - a X-a Conferință Internațională "Finanțele și stabilitatea economică în contextul crizei financiare", București, dec. 2009
- ✍ Turcaș F. - Criza teoriilor pieței de capital - a XI-a Conferință Internațională "Stabilitatea financiară și monetară în țările emergente", București, dec. 2010

Referințe (la cerere):

- ✍ ing. Molnár Adriana, președintele C.A. al SC IFB Finwest SA Arad
- ✍ ec. Bercea Alexandru, președinte al grupului de firme Codlea Arad
- ✍ ing. Gherănescu Nicolaie, director al SC Expert SA Arad
- ✍ dr. ing. Manațe Daniel, director Departament Cercetare în cadrul SIF I Banat-Crișana
- ✍ dr. mat. Fărcaș Pavel, specialist Departament Cercetare în cadrul SIF I Banat-Crișana
- ✍ prof. univ. dr. ing. Kaposta Iosif, Facultatea de Inginerie, Universitatea Aurel Vlaicu
- ✍ prof. univ. dr. ec. Păcurariu Gheorghe, fost rector al Universității Aurel Vlaicu din Arad
- ✍ dt. Albrizio Stefano, președinte al Gruppo Reis SpA, Italia
- ✍ ing. Covaci Ioan, fost director al Gospodăriei Comunale Arad

Stagiul militar satisfăcut

Căsătorit, un copil





CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: SMART CONSULT SRL

Sediu social: ARAD, Str. DIMITRIE BOLINTINEANU, Nr. 5, Județul ARAD

Activitatea principală: Activități de consultanță pentru afaceri și management 7022

Cod Unic de Înregistrare: 14993940 din data de 07.11.2002

Nr. de ordine în registrul comerțului: 102/922/06.11.2002

Data eliberării: 17.11.2002

DIRECTOR

SIMONA AURELIA IULIAN

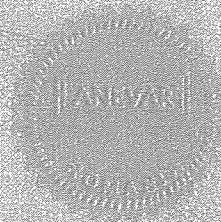
Seria B Nr. 1613193



Tipul de C.U.I. - înregistrare în Registrul Comerțului

Nr. F10/0192
C.U.I. 14993940
Emis la 10 decembrie 2010

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA



CERTIFICAT DE MEMBRU CORPORATIV

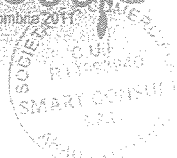
Anul 2011

SMART CONSULT SRL

este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Președinte ANEVAR, cc. Filip Stolica

Preschimbarea anuală a prezentului certificat este obligatorie și se face pe baza documentației prevăzute de procedura de primire membru, documentație trimisă la ANEVAR până la 28 octombrie 2011.



CERTIFICAT de ACREDITARE

SERIA E.I. NR. 0016/R

DI. TURCAȘ Florin - M.A.A.-E.I.

A PROMOVAT EXAMENUL DE REACREDITARE ÎN SESIUNEA NOIEMBRIE 2006

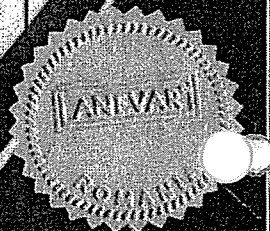
S-A ACORDAT TITLUL DE:

**MEMBRU ACREDITAT ANEVAR - M.A.A.
CA EXPERT EVALUATOR ÎN DOMENIUL EVALUĂRII
DE ÎNTREPRINDERI**

Jon Anghel
Președinte ANEVAR,
conf. univ. dr. ec. Ion ANGHEL

EMIS LA DATA DE: 20 Noiembrie 2006
VALABIL PÂNĂ LA DATA DE: 31 Decembrie 2011

CERTIFICATUL DE ACREDITARE ESTE PROPRIETATEA ANEVAR ȘI VA FI DEPUȘ LA SEDIUL CENTRAL ÎN 30 DE ZILE DUPĂ EMISIUNEA



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENESTI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARAD

CERTIFICAT DE INREGISTRARE

Fișă: TURCAȘ FLORIN MARIUS - TURCAȘ FLORIN - PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ

Sediu profesional: ARAD - Str. GH. DOJA, Nr. 62, Județul ARAD

Activitatea principală: Activități de consultanță pentru afaceri și management - 7022

Cod Unic de Înregistrare: 19334413 din data de: 01.01.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: R02/554/04.05.2006

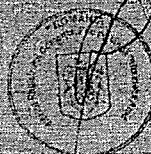
Data eliberării:

17.11.2006

DIRECTOR

SIMONA AURELIA JULEAN

Seria B Nr. 7705700



COMISIA NAȚIONALĂ A VALORILOR MOBILIARE

DECIZIA NR. 1400/28 SEP 2009

În baza prevederilor art. 7 alin. (1) și (4) și art. 9 alin. (1) din Statutul C.N.V.M. adoptat prin OUG nr. 25/2002, aprobată prin Legea nr. 514/2002, modificat prin Legea nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul Hotărârilor Parlamentului României nr. 19/18.10.2004, nr. 37/27.06.2005, nr. 69/12.09.2007 și 71/03.10.2007,

în temeiul art. 1 alin. (3) și art. 35 alin. (1) din Legea nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare,

în conformitate cu prevederile art. 39 alin. (1), art. 40, art. 41 alin. (1) și alin. (2) din Regulamentul nr. 32/2006 privind serviciile de investiții financiare,

în baza prevederilor art. 2 alin. (1) și art. 5 alin. (1) pct. 4 lit. a) din Regulamentul C.N.V.M. nr. 4/2009 privind Registrul public al C.N.V.M.,

având în vedere solicitarea formulată de domnul Turcas Florin-Marius prin adresa înregistrată la C.N.V.M. cu nr. 26593/20.07.2009, completată prin adresele înregistrate la C.N.V.M. cu nr. 28474/05.08.2009, nr. 29821/17.08.2009, nr. 30046/18.08.2009, nr. 30207/19.08.2009, nr. 30536/20.08.2009 și nr. 33862/22.09.2009,

în baza analizei efectuate de direcția de specialitate și a deliberărilor purtate în cadrul ședinței din data de 28.09.2009,

Comisia hotărăște emiterea următorului act individual:

DECIZIE

Art. 1. Se autorizează domnul Turcas Florin-Marius, cu domiciliul în Mun. Arad, str. Gheorghe Doja nr. 62-64, jud. Arad, posesor al actului de identitate CJ Arad nr. 003631 CNP 1650919020041, având Acestul profesional nr. 2788/08.03.2006, în calitate de consultant de investiții.

Art. 2. Se atestă înscrierea domnului Turcas Florin-Marius în Registrul C.N.V.M. cu nr. PERDACH7022022, în calitate de consultant de investiții.

Art. 3. În termen de maximum 30 de zile de la data prezentei decizii domnul Turcas Florin-Marius are obligația de a transmite la C.N.V.M. copia certificatului de înregistrare fiscală, eliberat de administrația financiară teritorială.

Art. 4. Prezenta decizie intră în vigoare la data comunicării ei domnului Turcas Florin-Marius și va fi publicată în Bulletinul electronic al C.N.V.M.

PRESEDINTE,
Prof. univ. dr. **GABRIELA ANGHELEACHE**



COMISIA NAȚIONALĂ A VALORILOR MOBILIARE

ATESTAT NR. 367125.05 2006

În baza prevederilor art. 7 alin. (1) și (4) și art. 9 alin. (3) din Statutul C.N.V.M. adoptat prin OUG nr. 25/2002, aprobată prin Legea nr. 514/2002, modificat prin Legea nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare,

conform Hotărârilor Parlamentului României nr. 19/27.06.2001, nr. 19/18.10.2004, nr. 37/27.06.2005 și nr. 15/10.05.2006,

în temeiul art. 1 alin. (3) din Legea nr. 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare,

în baza prevederilor art. 69 alin. (1) și (2) din Regulamentul nr. 13/2004 privind emisiunile și operațiunile cu valori mobiliare,

în conformitate cu prevederile art. 2 și art. 5 alin. (1) pct. 16 lit. b) din Regulamentul nr. 5/2006 privind Registrul public al C.N.V.M.,

având în vedere cererea formulată de SC SMART CONSULT SRL Arad prin adresa înregistrată la C.N.V.M. cu nr. 40683/25.11.2005, privind înscrierea societății în Registrul public al C.N.V.M. în calitate de evaluator, completată prin documentația depusă la C.N.V.M. prin adresele nr. 10942/27.03.2006 și nr. 20143/17.05.2006,

în ședința din data de 25.05.2006 Comisia Națională a Valorilor Mobiliare a hotărât emiterea următorului act individual:

ATESTAT

Art. 1 Se înscrie în Registrul C.N.V.M., Secțiunea 16 - Evaluatori/Experți independenți, Subsecțiunea 2 - Evaluatori/Experți independenți persoane juridice (EVPJ), cu nr. PER18227/1222022, SC SMART CONSULT SRL, cu sediul social în Mun. Arad, Aleea Tomis, bl. X3, ap. 38, jud. Arad, în calitate de evaluator.

Art. 2 Prezentul atestat intră în vigoare la data comunicării lui părții vizate, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Art. 3 Direcția Tehnologia Informației, Direcția Autorizare din cadrul Direcției Generale Autorizare - Reglementare, Secretariatul General și Directorul General Executiv vor urmări ducerea la îndeplinire a prezentului atestat.

PRESEDINTE,
Prof. univ. dr. **GABRIELA ANGHELEACHE**

ASTRA
ASIGURARI

SOCIETATE DE ASIGURARE-REASIGURARE
ADMINISTRATIA IN SISTEM DUALIST
C.I.F. RO 31096 / Reg. Com. 340/05/09/1 Reg. Asig. RA-05/04/2003 / C.S. 192/72/331/06 LEI
Sediul Central: BUCURESTI, Str. Herastru, Nr. 3, Bloc H (3), Sector 3
Tel.: +41 021 311 60 81 / FAX: +41 021 311 60 74 / +41 021 311 60 75
E-mail: astra@astrasig.ro / WWW: WWW.ASTRASIG.RO

Order date / data de comanda: personal nr. 3499

SINTEZA
19.11.2010

POLITA DE ASIGURARE Nr. **PG10** 0128558
INSURANCE POLICY NO

Tipul asigurarii: ASIGURARE DE RASPUNDERE CIVILA / CIVIL LIABILITY
Type of policy: EXPERTILOR EVALUATORILOR / MEMBRILOR ANEXAR

Emisi de Succesala / Agentii: ARAD
Insured By Branch / Agency: ARAD
Address: BD. REVOLUTIEI NR. 12-18
Sector / Judet: ARAD
Telephone / Fax: 645
Broker: [] / Agent [] / Inspector []
Broker / Agent / Underwriter: BERZACOVICI G.
Cod: 645

ASTRA S.A. in calitate de Asigurator, in schimbul platii de catre sau in numele Asiguratului a primei de asigurare, in baza cererii scrise a Asiguratului si a celorlalte date transmise in scris de acesta, in conformitate cu prevederile stabilite in Conditiile Generale de Asigurare, Conditiile Specifice sau Clauzele Suplimentare atasate, prin prezenta Polita asigura pe:

ASTRA S.A. named within the present policy the Insurer, against an insurance premium paid by or in the name of the Insured, on the basis of the written request of the Insured and other data transmitted in written by the Insured, according to the provisions stipulated in the General Insurance Conditions, Specific Conditions or Supplementary Clauses attached, insures the:

SC SMART CONSULT SRL
INSURED / CONTRACTANT

Nume / Denumire: SC SMART CONSULT SRL
CNP / CUI: 14993940
Numele Personal Cate / Unique Registration Code: SRI-D. BOLINTINEANU ENR. 5
Address / Sediul Legal: ARAD
Localitatea: ARAD
Telephone: 0723 634593
Fax: 0723 634593
Sector / Judet: ARAD
District / County: ARAD

Reprezentant legal prin: DL. FRICAS FLORIN
Valabilitate: luna de la 23.11.2010 orele 10 p. pana la 22.11.2011 orele 24 p.
Valid from 23/11/2010 hours 10 until 22/11/2011 hours 24 p.
Suma asigurata / Limita raspunderii / Prima de asigurare conform Specificatiilor anexate prezentei Polite de Asigurare. Insured sum / Limit of liability / Insurance premium according to the Specifications attached to the present Insurance Policy.

Prima de asigurare se achita: integral [] / semestrial [] / trimestrial [] / lunar []
The insurance premium is paid: integral [] / semesterly [] / quarterly [] / monthly []

MENTIUNI SPECIALE: Limita raspunderii: 50.000 euro/an
SPECIAL TERMS

Fiecare parte integrala din prezenta Polita si o completeaza Specificatiile la Polita de Asigurare, Conditiile de Asigurare, Cererea de Asigurare, precum si Anexele.

Each part integral from the present Policy and o completeaza Specificatiile la Polita de Asigurare, Conditions of Insurance, Request, Annexes.

Signing this Policy, thereby declare that I created and I was informed about the specific conditions and conditions. The present Policy is issued in 2 copies, out of which one has been handed to the Insured/Contractor.

ASIGURAT / CONTRACTANT
INSURED / CONTRACTOR

ASIGURATOR / REPRESENTANT
INSURER / REPRESENTATIVE

BERZACOVICI G.
SINTEZA
19.11.2010

SC SMART CONSULT SRL
DE TURCAS FLORIN

SC SMART CONSULT SRL
R14993940
S.R.L.
ARAD - ROMANIA

ASTRA
ASIGURARI

SOCIETATE DE ASIGURARE-REASIGURARE
ADMINISTRATIA IN SISTEM DUALIST
C.I.F. RO 31096 / Reg. Com. 340/05/09/1 Reg. Asig. RA-05/04/2003 / C.S. 192/72/331/06 LEI
Sediul Central: BUCURESTI, Str. Herastru, Nr. 3, Bloc H (3), Sector 3
Tel.: +41 021 311 60 81 / FAX: +41 021 311 60 74 / +41 021 311 60 75
E-mail: astra@astrasig.ro / WWW: WWW.ASTRASIG.RO

Order date / data de comanda: personal nr. 3499

SINTEZA
01.02.2011

POLITA DE ASIGURARE Nr. **PG10** 0129597
INSURANCE POLICY NO

Tipul asigurarii: ASIGURARE DE RASPUNDERE CIVILA / CIVIL LIABILITY
Type of policy: EXPERTILOR EVALUATORILOR / MEMBRILOR ANEXAR

Emisi de Succesala / Agentii: ARAD
Insured By Branch / Agency: ARAD
Address: BD. REVOLUTIEI NR. 12-18
Sector / Judet: ARAD
Telephone / Fax: 270907
Broker: [] / Agent [] / Inspector []
Broker / Agent / Underwriter: BERZACOVICI G.
Cod: 645

ASTRA S.A. in calitate de Asigurator, in schimbul platii de catre sau in numele Asiguratului a primei de asigurare, in baza cererii scrise a Asiguratului si a celorlalte date transmise in scris de acesta, in conformitate cu prevederile stabilite in Conditiile Generale de Asigurare, Conditiile Specifice sau Clauzele Suplimentare atasate, prin prezenta Polita asigura pe:

ASTRA S.A. named within the present policy the Insurer, against an insurance premium paid by or in the name of the Insured, on the basis of the written request of the Insured and other data transmitted in written by the Insured, according to the provisions stipulated in the General Insurance Conditions, Specific Conditions or Supplementary Clauses attached, insures the:

TURCAS FLORIN
INSURED / CONTRACTOR

Nume / Denumire: TURCAS FLORIN
CNP / CUI: 1630919020041
Numele Personal Cate / Unique Registration Code: SRI-D. BERZACOVICI NR. 62
Address / Sediul Legal: ARAD
Localitatea: ARAD
Telephone: 0723 634593
Fax: 0723 634593
Sector / Judet: ARAD
District / County: ARAD

Reprezentant legal prin: luna de la 02.02.2011 orele 12 p. pana la 01.02.2012 orele 24 p.
Valid from 02/02/2011 hours 12 until 01/02/2012 hours 24 p.
Suma asigurata / Limita raspunderii / Prima de asigurare conform Specificatiilor anexate prezentei Polite de Asigurare. Insured sum / Limit of liability / Insurance premium according to the Specifications attached to the present Insurance Policy.

Prima de asigurare se achita: integral [] / semestrial [] / trimestrial [] / lunar []
The insurance premium is paid: integral [] / semesterly [] / quarterly [] / monthly []

MENTIUNI SPECIALE: Limita raspunderii: 10.000 euro/an
SPECIAL TERMS

Fiecare parte integrala din prezenta Polita si o completeaza Specificatiile la Polita de Asigurare, Conditiile de Asigurare, Cererea de Asigurare, precum si Anexele.

Each part integral from the present Policy and o completeaza Specificatiile la Polita de Asigurare, Conditions of Insurance, Request, Annexes.

Signing this Policy, thereby declare that I created and I was informed about the specific conditions and conditions. The present Policy is issued in 2 copies, out of which one has been handed to the Insured/Contractor.

ASIGURAT / CONTRACTANT
INSURED / CONTRACTOR

ASIGURATOR / REPRESENTANT
INSURER / REPRESENTATIVE

TURCAS FLORIN
SINTEZA
01.02.2011

BERZACOVICI G.
SINTEZA
01.02.2011

CERTIFICATE



ANEVAR®

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGVA)

and the

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)

certify that the person named below, having met all the requirements stipulated in the Recognition Document, is admitted to use the title of *Recognised European Valuer* and the designatory letters *REV*

Florin Marius Turcas REV

RECOGNISED EUROPEAN VALUER

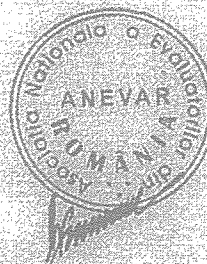
Certificate Registration Number: REV-RO/ANEVAR/2014/10

Issued on: 01/12/2009

Valid until: 30/11/2014



Roger Messenger
Chairman

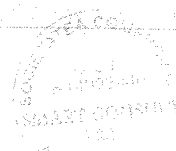


Adrian Vasca
President

This Certificate is held subject to its renewal on 1 December 2014 and in compliance with the Recognised European Valuer Recognition Document to which the above associations are party

Asociatia Nationala A Evaluatoilor Din Romania (ANEVAR)

Scarlatescu 7, 011158 Bucharest 1, Romania.





ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr.56/02.03.2012
VARIANTA 1

Avizat:

SECRETAR
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2012

privind vânzarea terenului aferent unei construcții aflată în proprietatea
S.C. UTA S.A., situat în municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu)

Consiliul local al municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.5.465/15.02.2012;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.ad.5.465/M3/15.02.2012;
- adresele S.C UTA S.A. înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.34.727/2010, nr.42.230/2010, nr.78995/2011 și nr. 5.465/31.01.2012;
- extrasul de carte funciară nr. 304254 Arad (provenit din conversia de pe hârtie a CF nr. 78.690 Arad);
- raportul de evaluare din mai 2011, întocmit de către S.C. SMART CONSULT S.R.L.;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 10 alin. (2), din Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică;
- prevederile art. 1166 și art. 1650 și urm. din Codul Civil;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b”, art. 45, art. 121 alin. (1), alin. (2) și art. 123 (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 - republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. În temeiul art. 10 alin. (2), din Legea nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică, se trece din proprietatea publică a Municipiului Arad, în proprietatea privată a Municipiului Arad, terenul în suprafață de 623 mp, înscris în cartea funciară nr. 304254 Arad, cu nr. cadastral 14540, situat în municipiul Arad, str. Poetului, nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu).

Art. 2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare – Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, întocmit de către S.C. SMART CONSULT S.R.L., prin ing. ec. Turcaș Florin, expert – evaluator acreditat ANEVAR, pentru terenul identificat potrivit art. 1.

(2) Se aprobă vânzarea terenului identificat la art. 1 către S.C. UTA S.A., cu prețul de 23.830 Euro + T.V.A.

(3) Prețul terenului va fi achitat anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei, la cursul comunicat de către Banca Națională a României, din data plății.

(4) Perfectarea contractului se va face în maxim 60 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

(5) Costurile privind publicitatea imobiliară asupra terenului sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 3. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
VARIANTA a 2 a

Avizat:

SECRETAR
Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2012

privind concesionarea terenului aferent unei construcții aflată în proprietatea
S.C. UTA S.A., situat în municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu)

Consiliul local al municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive nr. 5.465/15.02.2012;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu nr. ad.5.465/M3/15.02.2012;
- adresele S.C. UTA S.A. înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34.727/2010, nr. 42.230/2010, nr. 78995/2011 și nr. 5.465/31.01.2012;
- extrasul de carte funciară nr. 304254 Arad (provenit din conversia de pe hârtie a CF nr. 78.690 Arad);
- raportul de evaluare întocmit de către S.C. SMART CONSULT S.R.L.;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 10 alin. (2), din Legea nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică;
- prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b”, art. 45, art. 121 alin. (1) și alin. (2) și art. 123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 - republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. În temeiul art. 10 alin. (2), din Legea nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică, se trece din proprietatea publică a Municipiului Arad, în proprietatea privată a Municipiului Arad, terenul în suprafață de 623 mp, înscris în cartea funciară nr. 304254 Arad, cu nr. cadastral 14540, situat în municipiul Arad, str. Poetului, nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu).

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare – Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, întocmit de către S.C. SMART CONSULT S.R.L., prin ing. ec. Turcaș Florin, expert – evaluator acreditat ANEVAR și concesionarea directă fără licitație publică, a terenului identificat potrivit art. 1 din prezenta hotărâre, către S.C. UTA S.A., pe o perioadă de 49 de ani, cu achitarea unei redevențe anuale de 953,20 € + T.V.A.

Art. 3. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR,
Lilioara Stepanescu

EXPUNERE DE MOTIVE

S.C. UTA S.A., solicită administrației locale, atribuirea unui teren prin concesionare sau vânzare, pe care este edificată o construcție cu destinația de creșă, aflată în proprietatea societății.

Terenul în cauză este situat în municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu), are o suprafață de 623 mp și se află în proprietatea publică a Municipiului Arad.

Față de cele de mai sus, în vederea reglementării folosinței terenului, consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre pentru aprobarea treceri acestuia în proprietatea privată a municipiului Arad, aprobarea raportului de evaluare și a concesionării/vânzării terenului în suprafață de 623 mp, către S.C. UTA S.A.

*PRIMAR,
Gheorghe Falcă*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Administrare Patrimoniu
Nr. ad.5.465/M3/15.02.2012

R A P O R T

privind *vânzarea/concesionarea* terenului aferent unei construcții
aflată în proprietatea S.C. UTA S.A., situat în municipiul Arad,
str. Poetului nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu)

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5.465/31.01.2012, S.C. UTA S.A. solicită atribuirea unui teren în suprafață de 623 mp, situat în municipiul Arad, str. Poetului nr. 1C (Calea Aurel Vlaicu).

Terenul în suprafață de 623 mp, înscris în cartea funciară nr. 304254 Arad, cu nr. cadastral 14540, se află în proprietatea publică a Municipiului Arad, iar construcția cu destinația de creșă edificată pe acest teren, se află în proprietatea S.C. UTA S.A.

Pentru stabilirea valorii de piață a terenului, s-a întocmit de către S.C. SMART CONSULT S.R.L., prin ing. ec. Turcaș Florin, expert – evaluator acreditat ANEVAR, un raport de evaluare, rezultând un preț de 97.664 lei (156,75 lei/mp), respectiv 23.830 € (38,25 €/mp), la un curs valutar stabilit de către Banca Națională a României la data de 11.05.2011, adică 1 euro = 4,0984 lei.

În situația în care terenul se vinde, prețul acestuia este de 23.830 € + T.V.A., urmând a se achita integral, anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei la cursul comunicat de către Banca Națională a României, din data plății, iar în cazul concesionării, conform prevederilor art. 17 din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, prețul de 23.830 € + T.V.A., trebuie să se recupereze în 25 de ani, astfel că pentru terenul în suprafață de 623 mp, rezultă o redevență anuală de 953,20 € + T.V.A., iar durata concesiunii se propune a fi de 49 ani.

Întrucât terenul se află în proprietatea publică a Municipiului Arad, în vederea vânzării sau concesionării acestuia, este necesar ca în temeiul art. 10 alin. (2), din Legea nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică, să fie trecut în proprietatea privată a Municipiului Arad.

Precizăm că S.C. UTA S.A., a mai solicitat prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34.727/2010 și nr. 42.230/2010, achiziționarea acestui teren, fiind întocmită în acest sens documentația necesară promovării proiectului de hotărâre, care a fost predată pentru verificare de legalitate serviciului de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad în data de 04.10.2010, dar aceasta nu a mai fost prezentată spre analiză, comisiilor de specialitate ale consiliului local.

Față de cele de mai sus, propunem:

Varianta 1.

- trecerea terenului din proprietatea publică în proprietatea privată a Municipiului Arad;
- aprobarea raportul de evaluare;
- vânzarea terenului în suprafață de 623 mp, înscris în cartea funciară nr. 304254 Arad, cu nr. cadastral 14540, către S.C. UTA S.A. cu prețul de 23.830 €.

Varianta 2.

- trecerea terenului din proprietatea publică în proprietatea privată a Municipiului Arad;
- aprobarea raportul de evaluare;
- concesionarea terenului în suprafață de 623 mp, înscris în cartea funciară nr. 304254 Arad, cu nr. cadastral 14540, către S.C. UTA S.A. pe o perioadă de 49 de ani, cu achitarea unei redevențe anuale de 953,20 € + T.V.A.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,
Ing. Florica Popa